II EDIZIONE

Guida pratica e formulario

Stefania Avoni
Guido Bianchi

Affitto di fondo rustico

Collana diretta da Luciano Mattarelli

ConsulenzaAgricola.it

ConsulenzaAgricola.it s.r.l.
Via E. Forlanini, 9 - 47122 Forlì
Tel. 0543.1796383
www.consulenzaagricola.it - info@consulenzaagricola.it

© Copyright 2023 - Tutti i diritti riservati

ISBN 978-88-32223-46-0

L'elaborazione dei testi, anche se curata con scrupolosa attenzione, non può comportare specifiche responsabilità per eventuali errori o inesattezze

Affitto di fondo rustico

INDICE

1. **INQUADRAMENTO GIURIDICO DELL'ISTITUTO** 5

2. **L'OGGETTO DEL CONTRATTO D'AFFITTO AGRARIO: IL FONDO RUSTICO** 6

2.1 - **Dell'affitto a coltivatore diretto**

2.1.1 - Il coltivatore diretto

2.1.2 - Equiparati al coltivatore diretto

2.1.3 - Durata del contratto

2.1.4 - Decorrenza e termine dell'affitto

2.1.5 - Disdetta

2.1.6 - Rinnovo

2.1.7 - Diritto di prelazione

2.1.8 - Recesso

2.1.9 - Fondo rustico attrezzato

2.1.10 - Poteri e doveri dell'affittuario

2.1.11 - Diritti e obblighi del concedente

2.1.12 - Impresa familiare coltivatrice

2.1.13 - Canone

2.1.14 - Affitto legale (c.d. forzoso)

2.1.15 - Miglioramenti, addizioni e trasformazioni del fondo

2.1.16 - Casi fortuiti

2.1.17 - Contributi consortili

2.1.18 - Divieto di subaffitto

2.1.19 - Cessione del contratto

2.1.20 - Morte del concedente o vendita del fondo

2.1.21 - Morte dell'affittuario

2.1.22 - Risoluzione per grave inadempimento dell'affittuario

2.1.23 - Risoluzione per insolvenza

2.1.24 - Risoluzione incolpevole del contratto. Indennizzo all'affittuario

2.1.25 - Risoluzione per i terreni oggetto di concessione edilizia

2.2 - **Dell'affitto a non coltivatore diretto**

2.3 - **La differenza sostanziale tra i due tipi di contratto**

3. **LEGITTIMAZIONE ALLA STIPULA DEL CONTRATTO D'AFFITTO. CASI PARTICOLARI** 29

3.1 - **Comproprietario**

3.2 - **Usufruttuario e nudo proprietario**

3.3 - **Pluralità di affittuari**

4. **FORMA DEL CONTRATTO** 31

4.1 - **Del contratto a coltivatore diretto**

4.2 - **Del contratto a non coltivatore diretto**

4.3 - **Degli accordi in deroga**

5. **AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA DELL'AFFITTO** 33

6. **PROFILI PROCESSUALI** 35

7. **IMPERATIVITÀ DELLE LEGGI E ACCORDI IN DEROGA** 37

8. **DISPOSIZIONI FISCALI** 39

9. **COSTRUIRE UN CONTRATTO DI AFFITTO** 40

10. **UTILIZZAZIONE AGRICOLA DEI TERRENI DI PROPRIETÀ PUBBLICA** 42

FORMULE CONTRATTUALI

11. Schema per un contratto d'affitto di fondo rustico a coltivatore diretto (nudo, senza pertinenze) 44

12. Schema per un contratto d'affitto di fondo rustico a non coltivatore diretto (senza pertinenze) 53

13. Schema per un contratto d'affitto di fondo rustico attrezzato a soggetto equiparato 61

14. Schema per un contratto di affitto di fondo rustico a giovane agricoltore 69

15. Schema di verbale di consegna del fondo rustico ed annessi fabbricati rurali 72

16. Fac-simile contestazione inadempimento contrattuale 74

17. Schema di proposta irrevocabile per contratto d'affitto 75

18. Fac-simile lettera all'affittuario per diritto di prelazione alla scadenza contrattuale (art. 4-*bis*, Legge n. 209/1982) 77

19. Recesso anticipato del conduttore dal contratto d'affitto (art. 5, comma 1, Legge n. 203/1982) 78

20. Lettera al concedente per subentro eredi (art. 49, ultimo comma, Legge n. 203/1982) 79

21. Cessione di contratto d'affitto (art. 48, ultimo comma, Legge n. 203/1982) 80