

# AFFITTI AGRARI A CÀNONE VARIABILE

1. Premessa. Il contratto di locazione dei fondi rustici nel bassopiano lombardo e le caratteristiche della formola di espressione e di commisurazione del cànone sino a ieri in vigore. - 2. L'abbandono dell'affitto con cànone fisso, in denaro, e la diffusione dell'*affitto a prodotto*. Le ragioni della sostituzione. - 3. Le formole concrete proposte ed accolte nella pratica. - 4. Esame critico della loro rispondenza allo scopo. - 5. Le principali insufficienze della formola oggi di più larga adozione e la possibilità di rimuoverle in gran parte.

1. — La nota vuole essere un esame e un commento critico delle norme di commisurazione e di espressione del cànone introdotte in tempi relativamente recenti nei contratti d'affitto dei fondi rustici. Più precisamente, essa si limita a considerare le principali manifestazioni che le nuove forme di regolazione dei rapporti economici tra i contraenti la locazione hanno assunto nel bassopiano lombardo, ambiente in cui l'affittanza a tipo industriale figura in netto dominio nel quadro dei sistemi di conduzione delle aziende agrarie. È noto come nella zona in questione sino a qualche anno addietro, e da tempo ormai remoto, la concessione di fondi in temporaneo uso venisse normalmente fatta per periodi novennali, eccezionalmente per periodi dodicennali. Risaputo è ancora come l'invariabilità del cànone — solitamente indicato in una determinata somma di moneta legale — per tutta la durata della locazione fosse una delle caratteristiche di maggior rilievo del contratto. Il cànone rappresenta nei più dei casi la gran parte dell'obbligo economico del concessionario. Gli interessi maturanti su la somma versata — nella misura ordinariamente pari all'importo di un'annualità d'affitto — a garanzia del pieno rispetto delle clausole contemplate dal contratto, e di frequente riconosciuti di diritto del locatore; la sovrainposta fondiaria comunale (1), normalmente accollata all'affittuario; le

(1) L'imposta fondiaria intende colpire il reddito della terra e non quello della conduzione e quindi sopportarne il peso spetta al proprietario del fondo e non al conduttore come tale. Nel caso concreto la sovrainposta comunale è, dal contratto, messa a carico dell'affittuario. Il disposto, nelle sue finalità, vuol avere questa interpretazione. Il suo accoglimento risale all'epoca in cui gli agricoltori affittuari vennero a trovarsi largamente rappresentati in seno ai consigli dei comuni rurali. Era umano che costoro, nel segnare il programma d'attività dell'amministrazione, avessero di mira l'acquisizione dei vantaggi di un ottimo funzionamento dei servizi pubblici attingendo i mezzi finanziari, nel limite del possibile, preferibilmente o prevalentemente da fonti di reddito godute da altre categorie economiche e, in particolare, premendo il carico fiscale sulla rendita fondiaria. Allorchè la tendenza si generalizzò e la sperequazione nella distribuzione dei tributi minacciò di assumere aspetti preoccupanti, la proprietà locatrice corse ai ripari e non trovò di meglio che il ritorcere l'arma d'offesa contro coloro stessi che se ne volevano servire, e divenne consuetudine chiamare il locatario