COLLEGIO DEGLI INGEGNERI ED ARCHITETTI DI MILANO

COMMISSIONE PER LO STUDIO DI UN CAPITOLATO DEI CONTRATTI D'AFFITTO

DEI FONDI RUSTICI

RELAZIONE E PROPOSTA DI CAPITOLATO.

COLLEGIO DEGLI INGEGNERI ED ARCHITETTI DI MILANO

COMMISSIONE PER LO STUDIO DI UN CAPITOLATO DEI CONTRATTI D'AFFITTO DEI FONDI RUSTICI

RELAZIONE

Onorevoli Colleghi,

Nella seduta del giorno 17 Giugno 1883 il Collegio deliberava di nominare una Commissione per esaminare le proposte contenute nella memoria da me letta il giorno 19 Dicembre 1882 sui bilanci di consegna e riconsegna dei fondi rustici, e per proporre altre norme più razionali e positive per la loro compilazione. Essendo però tali norme subordinate in gran parte ai patti contrattuali contenuti negli istromenti d'affitto, sorgeva necessaria la conseguenza di procedere a qualche riforma dei Capitolati in uso, ed il Collegio, accogliendo la mozione fatta dal Comm. Pestalozza, dava incarico alla Commissione di studiare anche quali modificazioni si dovrebbero introdurre nel Capitolato d'affitto già compilato fin dal 1871 onde porlo in relazione colle nuove norme pei bilanci, e di additare inoltre quelle altre variazioni che credesse conveniente di introdurvi.

La Commissione, la cui nomina venne deferita al Comitato riescì composta dagli Ingegneri Pestalozza Alessandro, Dugnani, Sormani, Zancarini, Taccani Olindo, Cantalupi Alessandro, Ravizza, Gorè e Didioni. Sgraziatamente dobbiamo deplorare la perdita dell'Ing. Zancarini, perdita tanto più sentita in quantochè la Commissione aveva già potuto apprezzare la valida di lui cooperazione in molte sedute.

Vennero tenute N. 28 adunanze e fin dal principio dello scorso anno la Commissione avrebbe potuto presentare il risultato dei proprj studi; ma altri argomenti di maggiore urgenza assorbirono l'attività del Collegio, per cui si è dovuto differire la trattazione di questo. Anche l'attesa della promulgazione della legge sul Credito Agrario contribuì al ritardo che non si volle più oltre prolungare.

La questione del capitolato per gli affitti dei fondi, che sorse quasi corollario a quella dei bilanci, divenne la principale, perchè assorbì la prima, e perchè la crisi agraria sopraggiunta nel frattempo e le conseguenti agitazioni dei fittabili e di altre società che studiarono module di Capitolati resero manifesta l'opportunità di procedere a questo studio col maggior impegno, inspirandosi a quei concetti di eguaglianza di trattamento fra le parti contraenti, cui devono naturalmente essere informati i patti di contratti essenzialmente bilaterali quali sono quelli di affittanza.

Vennero ammesse le proposte contenute nella citata memoria, cioè quella di lasciare l'incremento delle gabbe dolci a favore del Conduttore tenendone calcolo nella costituzione del fitto. Per cui il bilancio di questa partita si farebbe col semplice confronto per numero e stazione fra il consegnato ed il riconsegnato, senza ricorrere alla troppo incerta valutazione degli incrementi. Ed allo scopo di por freno ad eventuali abusi di eccessivi atterramenti si è ammesso di addebitare le gabbe mancanti ad un prezzo maggiore del 50 % di quello per la valutazione delle crescenti, con che si dà al Proprietario un certo compenso per la diminuzione della dote del fondo.

Così pure venne confermata la massima, generalmente adottata, di ritenere il valore del ceduo semplicemente proporzionale al numero degli anni, pei brevi periodi di taglio, (gabbe); e di valutarlo in base ad annualità eguali accumulantesi coi rispettivi interessi, pei periodi lunghi (boschi).

Sulla questione se debbasi valutare come riconsegnato il ceduo che in fine di locazione si sarebbe trovato sulle piante da scalvo state levate dal Locatore, si è deciso che, quando non siano stati fatti atterramenti straordinarj, si debba seguire il confronto puro e semplice del ceduo riconsegnato con quello consegnato, fatto riflesso che l'incremento naturale delle piante porta un aumento anche nel ceduo che va a compenso della diminuzione dovuta alla mancanza delle piante levate. Nel caso però di atterramenti straordinari fatti dal Locatore, giusta il suo diritto, ma senza richiesta del conduttore o convenzione col medesimo, l'ingegnere dovrà tener conto nel bilanco della quantità di ceduo che si sarebbe trovato sulle piante state atterrate.

Circa al bilancio delle colture dei fondi, la Commissione, visto che gli studi

relativi avrebbero di troppo ritardato la trattazione della parte più importante, cioè del Capitolato, ha deliberato di soprassedervi riservandosi di farne oggetto di ulteriore speciale relazione.

Nello studio del Capitolato si tenne per guida principale quello già proposto dal Collegio nell'anno 1871, nel quale vennero introdotte le modificazioni dipendenti dalle proposte di cui sopra e quelle altre che man mano si riconobbero necessarie per renderlo più consono alle moderne tendenze ed al carattere dei nostri tempi. Non si è mancato di prendere in considerazione altre module cioè quelle proposte dai Conduttori di fondi e dalla Commissione mista di proprietarj e fittabili nominata dalla Società Agraria, e i capitolati fino ad ora in vigore per alcuni Corpi Morali della nostra Città. Ho detto fino ad ora, perchè le Amministrazioni dell'Ospitale, della Congregazione di Carità e degli Orfanotrofi nominarono pure una Commissione coll'incarico di studiare e riferire intorno alle riforme da introdursi nei loro capitolati d'affitto, e questa Commissione ha soprasseduto a presentare la propria relazione per attendere il risultato dei nostri studj onde coordinarvi i proprii. Da ciascuna delle module esaminate venne scelto ciò che parve più giusto nell'interesse di entrambe le parti, scartando ciò che, sotto l'aspetto di voler troppo disciplinare certi rapporti, avrebbe potuto dar facile appiglio a questioni sempre dannose e a chi vince e a chi perde. E quì la Commissione crede di far rimarcare che il Capitolato che vi presenta, sempre nei limiti della dovuta imparzialità, tutela anche gli interessi dei Conduttori meglio di quello proposto dai Conduttori stessi.

Si ebbe riguardo anche alla forma, esponendo nei capitoli le condizioni del contratto, e premettendovi, a guisa di prefazione, ciò che costituisce l'essenza del contratto stesso, cioè l'indicazione delle parti contraenti, del fondo e relative ragioni, della durata e del canone di affitto, e della cauzione. Tali premesse possono, colle opportune variazioni, servire anche per la compilazione degli avvisi d'asta ad uso dei Corpi Morali pei quali è prescritto questo sistema di contrattazione.

Nella disposizione degli articoli si è adottato un ordine diverso da quello del Capitolato precedente del Collegio, suddividendoli in varj gruppi come appare dall'indice, e ciò per facilitarne la ricerca in caso di bisogno.

Inoltre si è procurato di mantenere al Capitolato il carattere di generalità per renderlo applicabile ai diversi casi di fondi irrigui, asciutti, soggetti ad innondazioni e corrosioni, dotati di boschi ecc. aggiungendo in appendice a piè di pagina opportune note esplicative per quelle aggiunte, modificazioni od ommissioni che nei singoli casi potranno essere riputate convenienti.

E finalmente non si è mancato di consultare alcuni valenti avvocati per ciò che si riferisce alla parte legale, ed in base ai saggi suggerimenti avuti vennero corretti e modificati alcuni articoli.

Fra le innovazioni sostanziali va annoverata quella che si riferisce alle variazioni del canone di affitto da introdursi nel caso di circostanze estrinseche che alterino notevolmente il rischio assuntosi dal Conduttore, e che figura negli articoli 3 e 4.

Intorno a questo concetto l'Ing. De-Capitani ebbe a formulare una proposta da lui svolta con quell'accume e quella facondia che lo distinguono, in una memoria letta nella seduta del 25 Maggio 1884, illustrata con allegati presentati il 30 Maggio 1885, la quale consisteva nel costituire il canone di affitto coll'importo di quantità fisse e determinate dei principali prodotti del fondo affittato, calcolate ad un prezzo pure stabilito, e nel computare annualmente in aumento od in diminuzione le differenze maggiori del 10 % fra i suddetti prezzi e gli adequati da determinarsi con apposite norme.

Il concetto è commendevole, e la Commissione non ne ha escluso in via assoluta l'applicabilità, facendone cenno nella nota all'art. 3.°; ma nella discussione si è preoccupata anche dagli altri elementi che pure hanno notevolissima influenza sulle partite passive inerenti alla conduzione di un fondo e fra queste la mano d'opera che è di difficile valutazione per le infinite circostanze affatto speciali di tempo e di località da cui dipende il suo prezzo. E perciò ha adottata la massima, svolgendola in un modo più generale che abbraccia non solo le oscillazioni nei prezzi, ma benanche le altre vicissitudini contrarie o favorevoli per le quali fosse riconosciuto equo l'introdurre una congrua variazione nel canone di affitto. Fra queste ve ne sono di affatto indipendenti dalle condizioni del mercato, come certe malattie che, annullando quasi completamente uno o più dei prodotti principali, cambiano essenzialmente le condizioni della cosa locata. E pur troppo non mancarono in questi ultimi anni funesti esempi di fatti consimili.

L'applicazione dei patti accennati, lasciata al giudizio arbitrale, quantunque si presenti in apparenza meno facile, offre più sicure guarentigie di tutela degli interessi delle parti, che non l'applicazione dei prezzi adequati la cui formazione non è scevra di serj inconvenienti.

La restrizione contenuta nei citati articoli, che dà facoltà alla parte contro la quale vien domandata la variazione del canone di affitto di preferire la rescissione del contratto, ha per iscopo di evitare gli abusi di troppo facili recriminazioni. Il limite del 20 % che fu prefisso come minimo, non deve ritenersi di troppo elevato per la ragione già esposta, che il canone di affitto rappresenta la metà ed anche meno della spesa totale di conduzione per cui corrisponde, a parità nel resto, ad una oscillazione anche minore del 10 % nel prezzo delle derrate, limite che deve ritenersi calcolato in qualunque anche poco accurato preventivo. D'altra parte se è desiderabile che venga diminuita quell'alea che può condurre a rovina, non sarebbe conveniente toglierla del tutto per non ridurre il fittabile alla condizione di fattore, per il che ne verrebbe attutito quello spirito di intraprendenza che a molti servì per far fronte a condizioni e momenti difficili.

La parità di trattamento delle parti si è ottenuta coll'art. 4 che stipula a favore del Locatore un aumento di fitto nel caso di circostanze favorevoli, che pure furono contemplate in generale e non limitate al solo aumento dei prezzi dei prodotti agricoli.

Venne mantenuto il diritto al Locatore di disporre delle colature e dei re-

sidui d'acqua a beneficio dei fondi proprj od altrui, lasciando però a profitto del Conduttore l'utile netto ricavabile e lasciandogli la facoltà di affittarle egli stesso qualora non vengano usate o vendute dal Locatore, salvo l'obbligo di fargli riconoscere il contratto onde questi abbia ad assicurarsi che la sua proprietà non venga gravata da oneri o servitù.

Coll'Art. 8 venne eliminato l'arbitrio lasciato al Locatore di fare le occorrenti riparazioni solo quando lo credesse opportuno. Quantunque siano rari gli esempi che abbiano dimostrato la necessità di questo patto, pure si è creduto di introdurlo desumendolo dal Capitolato proposto dai fittabili, e da quello della Commissione mista nominata dalla Società Agraria.

Si è introdotto un apposito articolo (9) per indicare quali opere e migliorie siano da eseguirsi dal Locatore. E ciò per richiamare ai Conduttori la convenienza di chiedere queste opere all'atto del contratto, cioè nel momento che hanno maggior probabilità di ottenerle.

Le imposte comunali dovrebbero, in linea di equità, essere ripartite fra Locatore e Conduttore a norma delle rispettive ingerenze nella Amministrazione del Comune. Ma siccome nella generalità dei casi questa ingerenza è pel proprietario nulla o limitatissima, pel suaccennato principio, tali imposte dovrebbero stare a carico del Conduttore, il quale animato quasi sempre da spirito di speculazione e non mai sicuro di rimanere lunga pezza in paese, cercherà di limitare le spese a scapito di quei pubblici servizj che sono a vantaggio delle classi meno abbienti. E perciò venne adottato il temperamento di dividere quest'onere a metà fra Locatore e Conduttore, esonerando altresì quest'ultimo dagli aggravj dipendenti da spese straordinarie obbligatorie fatte nella seconda metà della locazione.

Vennero ommessi gli oneri di servizio cavalli e di condotte diverse per usi non attinenti al fondo affittato, perchè ritenuti troppo gravosi pel fittabile, e fatto riflesso che il Proprietario può altrimenti e con molta facilità procurarsi tali servizj. Con ciò non resta escluso che taluno possa mantenere in vigore questo patto quando lo creda conveniente nelle sue speciali circostanze.

Nello stabilire gli oneri relativi alle riparazioni e costruzioni si è avuto di mira di accollare al fittabile ciò che sarebbe di soverchia difficoltà ed aggravio pel locatore, come le condotte, le manualanze ecc. nonchè la manutenzione di quegli oggetti la cui conservazione dipende in gran parte dalla maggiore o minore diligenza nel loro uso.

Si è pure contemplato il caso in cui le suddette prestazioni devono farsi per riparazioni o ricostruzioni di edifici danneggiati dall'incendio, ammettendo per queste il dovuto proporzionale compenso.

Non venne accettata la massima, esposta nei capitolati proposti dai fittabili e dalla Commissione mista, di deferire agli arbitri il giudizio sulla esecuzione delle migliorie da compensarsi in fine di locazione, perchè con ciò sarebbe vulnerato il diritto di proprietà che deve rimanere intangibile. Infatti, nello stesso modo che non si potrebbe obbligare un proprietario ad acquistare un

appezzamento attiguo al suo fondo quantunque fosse evidente il vantaggio che gliene ridonderebbe, così non si può obbligarlo a sborsare una somma qualsiasi per accrescere con una migliorìa il valore della sua proprietà. E la Commissione, quantunque in tesi generale riconosca che la proposta dei fittabili tende a promuovere il progresso agricolo a vantaggio anche dei proprietarj, scendendo al caso pratico, non ha trovato che il Conduttore possa in alcun modo aver diritto, nolente il proprietario, di mutare la condizione della cosa locata. La vera soluzione di questo problema dovrebbe esser data dagli stessi Proprietarj col prestare volonterosamente il loro assenso alla esecuzione delle migliorie riconosciute utili, accordando i dovuti compensi.

Altra importantissima innovazione è quella relativa agli arbitramenti. Considerato che la semplice indicazione generica e non nominativa dell'Ingegnere della Casa Locatrice costituito arbitro basta per rendere nullo il compromesso, e quindi irrita e di nessun effetto la sentenza che ne venisse emanata, la Commissione ha creduto conveniente di introdurre la clausola compromissoria, anzichè stabilire un vero compromesso provvedendo cioè alla nomina degli arbitri a termini dell'art. 12 del Codice di Procedura Civile. E qui giova far osservare che nel capitolato che vi è presentato, mentre è ammesso il giudizio arbitrale per la decisione delle controversie che possono nascere, non si richiede l'intervento degli arbitri per ogni più piccola emergenza, come in altri capitolati, ove si finisce a togliere importanza ed autorità a questa forma di giudizio.

Si è prescritto la forma arbitrale anche per la erezione del bilancio mediante la clausola compromissoria contenuta nell'art. 46, che obbliga le parti a conferire o al Perito della Casa Locatrice, ovvero a tre periti da nominarsi colle norme prefisse all'art. 47, il mandato di arbitri ed amichevoli compositori, con che resta tolto il pericolo di annullamento, essendosi adempiuto alle prescrizioni di leggi, ed è tutelato anche l'interesse del Condnttore che può nominare un perito di propria fiducia, il quale, non solo assiste, ma coopera direttamente nella formazione del bilancio.

Sarebbe stato desiderio della Commissione di restringere ad un minor numero i capitoli, ma ciò non fu possibile per la molteplicità delle condizioni che è indispensabile di definire nella stipulazione dei contratti di affitto.

Nel sottoporre al vostro esame il risultato dei proprj studj la Commissione confida che la modula di capitolato che verrà da Voi definitivamente approvata sarà accolta con favore e dai proprietarj e dai fittabili, comechè emanata da un corpo di tecnici autorevole, competente e disinteressato, e questo lavoro sarà un nuovo titolo di benemerenza da aggiungere ai tanti di cui può vantarsi il nostro sodalizio.

Milano. 4 Aprile 1886

per la Commissione

Ing. G. Didioni, *Relatore.*

PROPOSTA DI CAPITOLATO

Pei Contratti d'Affitto

DEI FONDI.

Il Sig. concede in affitto semplice a ben fare, migliorare e non deteriorare al Sig. che accetta e si investe per sè e suoi eredi e successori, e questi tutti in via solidale e con obbligo di eleggere un unico rappresentante (1).

Nominativamente i beni stabili costituenti la possessione posta nel Comune (o nei Comuni) di Circondario di Provincia di , della estensione di Censuarie pertiche pari ad Ettari coll'estimo (o colla rendita) di pari a L. , ed a misura particolare di Pert. pari ad Ett. o come in fatto e come risulterà dalla consegna di cui nell'annesso capitolato.

Con tutte le ragioni, diritti e servitù attive e passive, specialmente riguardo alle acque, quali competono o possono competere in fatto ed in diritto al Locatore.

Per una locazione d'anni che avrà principio col giorno 11 Novembre e termine col giorno 10 Novembre senza bisogno di preventiva denunzia che si ritiene fin d'ora come data ed accettata dalle Parti.

Per l'annuo fitto di L. da pagarsi nelle epoche e modi prescritti nel Capitolato, oltre il soddisfacimento di tutti gli oneri ed appendizî indicati nel Capitolato stesso.

E contro cauzione di L. che il conduttore presta mediante: (2)

a) ipoteca sino alla concorrenza di L. sopra lo stabile giudicato del valore di L. . Ritenuto che, qualora per de-

(1) Nel caso che l'affitto venga concesso a più persone, queste dovranno eleggere ed indicare un unico rappresentante a cui il locatore possa rivolgersi in ogni emergenza, e ciò senza pregiudizio della solidarietà fra i conduttori.

(2) Nei singoli casi potrà essere stabilito l'uno o l'altro di questi modi di cauzione, e fissate altresì le epoche di loro prestazione. Nei contratti a trattativa privata converrà esigere un deposito a titolo di caparra, e pretendere la cauzione all'atto della stipulazione dell'Istromento, od in caso diverso assumere altre garanzie per la manutenzione del contratto. Nei contratti stipulati mediante asta pubblica, la caparra corrisponde al deposito da farsi per adire all'asta e l'epoca per la cauzione definitiva può essere stabilita nel capitolato d'asta.

perimento o per qualsiasi altra causa, il valore suaccennato avesse a diminuire e diventare insufficiente alla garanzia dell' affitto, il Locatore avrà diritto ad un supplemento di ipoteca ovvero alla rescissione del contratto. L' iscrizione ipotecaria dovrà essere mantenuta fino alla edizione del bilancio, finale liquidazione e saldo dei debiti e crediti del Conduttore.

b) Versamento alla Cassa del Locatore della somma di it. L. da rimanere in deposito per tutta la durata della locazione e fino alla edizione del bilancio finale, liquidazione e saldo dei debiti e crediti del Conduttore. — Su tale somma il Locatore corrisponderà al Conduttore l'interesse del p. % all'anno, ritenuta la tassa di Ricchezza Mobile a carico del Conduttore (1).

c) Deposito di Rendita dello Stato, libera da qualunque vincolo od annotamento, da valutarsi in base al listino della Borsa di Milano, per la somma di it. L. (2) con diritto ad un supplemento di cauzione. ed allo scioglimento del contratto nel caso di deprezzamento della rendita stessa oltre il limite di _____

E sotto l' esatta osservanza di tutti i patti e condizioni esposti nel seguente capitolato che si dichiara formar parte integrante del presente contratto, per modo che il mancato adempimento delle prescrizioni o la trasgressione dei divieti imposti darà diritto al Locatore alla rifusione di ogni danno e spesa, e l'inosservanza degli art. 10, 11, 12, 14, 15, 21, 32, 33, 35 *b c d*, 36, 38 sarà inoltre causa di caducità e rescissione del contratto a termini degli art. 1595, 1165, 1615 del Codice Civile, se così parerà e piacerà al Locatore.

CAPITOLATO

CAP. I. — Indole del Contratto.

Art. 1. — L'affitto si fa a corpo e non a misura con rinuncia a qualsiasi compenso fra le Parti ed al disposto dell'art. 1475 del Codice Civile, e senza garanzia da parte del Locatore per lo stato in cui si troveranno i beni al principio dell' affitto ossia all' epoca della consegna.

Art. 2. — Il Conduttore dichiara di assoggettarsi senza compenso a tutti i casi fortuiti dipendenti da influenze atmosferiche e climateriche,

(1) Non conviene il deposito infruttifero allo scopo di risparmio di tassa, giacchè il relativo interesse viene aggiunto ai redditi del fondo, e quindi pagato in altra categoria. — Si potrà adottare per misura d'interesse quella corrisposta dalla Cassa di Risparmio.

(2) Le cauzioni prestate nei modi indicati sotto *a*, *c* dovranno essere maggiori di quella indicata sotto *b*.

come: grandine, brina, siccità, fallanza di generi, mortalità di bestiami ecc. quand'anche i danni arrecati siano straordinarj e ripetuti.

Nei casi di guerra o di epidemie gravi per cui non possa venir coltivata o venga danneggiata una parte rilevante dei fondi affittati, verrà fatto un compenso a dettame del Perito del Locatore in una misura proporzionale all'entità del danno, ma non mai superiore al fitto del fondo danneggiato o non coltivato. Verificandosi tali casi il Conduttore ne darà avviso in iscritto al Locatore nel più breve termine possibile, onde questi possa farvi conoscere il danno (1).

Art. 3. — Qualora però si verificassero per almeno due anni consecutivi dei casi straordinarj od impreveduti, tali da alterare notevolmente il rischio assunto dal Conduttore, questi potrà domandare una proporzionale riduzione di fitto da stabilirsi a sensi dell'art. 47 da uno o più Periti arbitri, i quali, dopo aver constatato che i casi denunciati sono veramente straordinarj e gravi e che il Conduttore ebbe ad usare invano ogni possibile diligenza per ovviarne le conseguenze, giudicheranno sulla entità e durata futura della diminuzione d'affitto. Sarà però in facoltà del Locatore di chiedere, entro dieci giorni dalla emissione del giudizio arbitrale, ed anche prima del giudizio stesso, la risoluzione del contratto che avrà effetto a scadenza dell'anno rurale successivo (2).

Art. 4. — Qualora invece, per circostanze estrinseche ed indipendentemente da lavori eseguiti dal Conduttore, il fondo diventasse suscettibile di un rilevante maggior reddito, il Locatore potrà richiedere un congruo aumento di fitto da determinarsi a mezzo di Perito o Periti arbitri come sopra. In tal caso sarà in facoltà del Conduttore di chiedere la risoluzione del contratto nei modi e termini stabiliti all'articolo precedente.

Questo patto e l'antecedente non avranno effetto se non quando le variazioni da introdursi nel canone di affitto superino il 20 %.

(1) Nei fondi soggetti ad innondazione o corrosione si potrà accordare il compenso colle norme di questo articolo, ovvero accollare al Conduttore anche questi danni dichiarando di averne avuto riguardo nella costituzione del fitto.

Pei danni arrecati in causa di rottura d'argini ordinate dalle Autorità si dovrà accordare un compenso o quando meno cedere al Conduttore l'indenizzo che per tali fatti venisse dato dalle Autorità stesse.

(2) Lo scopo di diminuire l'aleatorietà del contratto potrebbe essere ottenuto anche colla proposta dell'Ing. De-Capitani, formulata nella memoria letta al Collegio nella seduta del giorno 25 Maggio 1884 e consistente nel far variare il canone di fitto a seconda delle variazioni nei prezzi dei generi, aggiungendovi le modalità esposte negli art. 3 e 4 per quei casi in cui l'aumento o la diminuzione del reddito dipendessero da cause diverse, come fallanza di prodotti per malattie straordinarie, variazioni di prezzo della mano d'opera ecc. (Vedi la relazione che precede il presente schema).

CAP. II. — Variazioni della cosa locata.

Art. 5. — Nel caso di occupazione di parte dei beni locati per causa di pubblica utilità, per acquedotto o per qualsiasi altro oggetto, verrà fatto al conduttore un compenso sull'annuo fitto nella misura del per cento (1) sulla somma che sarà stata corrisposta od aggiudicata al Locatore per espropriazioni scorpori e dissesti, esclusi quindi i compensi per atterramento di piante non fruttifere e per esecuzione di manufatti e provvedimenti esterni, quando il Locatore abbia altrimenti provveduto alle occorrenze del fondo.

Quando però l'occupazione eccedesse la parte (2) del fondo affittato, il Conduttore potrà chiedere la risoluzione del contratto con rinuncia però a qualsiasi indennità per la rescissione.

Sarà dovuto al Conduttore un compenso pei lavori preventivi di coltivazione e per frutti pendenti da ripetersi da chi di ragione e da determinarsi dall'ingegnere del Locatore.

Art. 6. — Quando il Locatore volesse permutare o vendere una parte degli enti compresi in questo affitto od acquistarne altri vicini per aggregarveli, lo potrà fare nei limiti di Ettari per permute, e di Ettari per acquisti e vendite (3). E il Conduttore dovrà lasciare i fondi ceduti, e ricevere in consegna quelli avuti per acquisti o permute, rimesso al perito del Locatore l'aumento o la diminuzione di fitto che sarà del caso.

Nel caso di vendita totale del fondo, il Locatore si obbliga di vincolare l'acquirente alla manutenzione del presente contratto.

CAP. III. — Diritti ed obblighi del Locatore.

Art. 7. — Il Locatore si riserva i diritti seguenti:

a) di disporre delle colature e residui d'acque esuberanti dall'uso regolare pei fondi affittati, e salvi i diritti dei terzi, per derivarle come crederà meglio a profitto di altri fondi proprj od altrui, cedendo in

(1) La percentuale potrà essere stabilita a norma delle circostanze.

(2) Si potrà mettere circa la quarta parte, e più o meno secondo le circostanze.

(3) Per le permute potrà stabilirsi circa il decimo dell'estensione del fondo affittato, e per gli acquisti e vendite il ventesimo, salve sempre le circostanze particolari.

Pei fondi posti in località tali da renderli appetibili per fabbriche od altro converrà stipulare un patto speciale, ed il compenso potrà essere stabilito in proporzione del fitto con un tanto di più pel cessato lucro, e ciò avuto riguardo ai vantaggi che ne ritrae il proprietario. Al conduttore poi converrà premunirsi contro una eventuale eccessiva diminuzione del terreno, stipulando la rescissione del contratto quando le vendite abbiano raggiunto un certo limite.

questo caso al fittabile l'utile netto che avesse a percepire da tale cessione. Non usando il Locatore di questo diritto, il Conduttore potrà affittare egli stesso le colature ed i residui d'acqua, con obbligo però di far riconoscere dal Locatore il relativo contratto sotto pena di doverlo far annullare, e salvo il risarcimento dei danni.

b) di usare dei cavi della Possessione in quanto siano disponibili e suscettivi per derivare e condurre tanto le acque residue e colatizie di cui sopra, che altre acque estranee.

c) di aprire nuovi cavi e fare nuove opere e variazioni tanto per uso del fondo locato che a favore di terzi, nel qual ultimo caso verrà fatta una proporzionale riduzione di fitto a dettame del Perito del Locatore ed a termini dell'art. 5, quando ricevesse compenso.

d) di far esaminare e riconoscere in qualunque tempo dal proprio Perito od altro incaricato, se vengono osservati tutti gli obblighi che incombono al Conduttore a termini del presente capitolato, nonchè le prescrizioni imposte dall'Autorità riguardo all'igiene, alla coltivazione od altro;

e) di far eseguire le riparazioni agli edifici e fabbricati non accollate al Conduttore a termini degli art. 18 e 19, nei modi e tempi opportuni quand'anche il Conduttore dovesse rimanere privo di parte della cosa locata oltre venti giorni, e senza che questi possa pretendere compenso o diminuzione di fitto nè rifiutarsi alle prestazioni di cui all'articolo 21 (1).

Art. 8. — Quando per rottura o deperimento di edifici, fabbricati, od altri manufatti la cui manutenzione fosse a carico del Locatore, venisse a mancare al Conduttore l'uso di una parte importante della cosa locata, il Locatore dovrà provvedere all'opportuno ripristino e riparazione nel più breve termine possibile, ove occorra anche con mezzi provvisorj. In caso di rifiuto o di trascuranza il Conduttore potrà provvedervi, con diritto al rimborso delle spese a giudizio di Periti come all'art. 47.

Art. 9. — Il Locatore si obbliga di far eseguire nei primi tre anni di locazione ed a dettame del proprio Perito le seguenti opere:

.....

.....

.....

Per tutte le suddette opere il Conduttore dovrà fornire le prestazioni di cui all'art. 21 senza compenso. E per tutte le altre che il Locatore avesse ad eseguire d'accordo col Conduttore, oltre le suaccennate,

(1) Si è ommessa la facoltà al Locatore di far pignoni perchè ritenuta non conveniente. Nei casi speciali si potrà aggiungere, caricando al fittabile la somministrazione della mano d'opera, delle condotte e di tutto quanto è necessario per la erezione di detti pignoni, con divieto di irrigare i fondi vicini in modo da arrecar danno al pignone.

questi pagherà in aumento fitto l'interesse del per cento (1) all'anno sul loro valore da determinarsi dal Perito del Locatore, oltre l'obbligo delle prestazioni come sopra.

CAP. IV. — Modalità di pagamento.

Art. 10. — Il fitto convenuto sarà pagato nelle mani ed al domicilio del Locatore o del suo rappresentante in rate eguali, la prima il giorno

.....

.....

(2) ad eccezione dell'ultimo anno di locazione in cui il Conduttore dovrà aver saldato ogni suo debito di fitto pel giorno 21 Agosto.

I pagamenti verranno eseguiti in buona valuta legale italiana ed in pezzi non minori di cinque lire, escluse le monete erose, eroso-miste e qualunque surrogato rappresentante il denaro.

Art. 11. — Il fitto nelle rate come sopra convenute non potrà essere dal Conduttore ritardato e nemmeno depositato giudizialmente per qualunque pretesa egli credesse di poter vantare verso il Locatore.

Art. 12. — In caso di mora al pagamento il Conduttore dovrà corrispondere l'interesse in ragione del 5 % all'anno sulla somma scaduta, senza bisogno di interpellazione giudiziale nè stragiudiziale, salvo non pertanto il diritto al Locatore a tutti quei provvedimenti conservativi ed esecutivi che gli sono accordati dall'art. 1958 del Codice Civile ed articoli 583, 606, 659, 924 e successivi del Codice di Procedura Civile (3).

I pagamenti che verranno eseguiti essendo in corso atti conservativi ed esecutivi per debito arretrato verranno, fino a concorrenza di somma, imputati prima nella rata o nelle rate scadute posteriormente al giudizio introdotto, e sòlo la eccedenza verrà scontata nell'arretrato, e prima nell'interesse, poi nel capitale.

Art. 13. — Quando il Conduttore rimanesse in debito di una metà del canone di fitto o di somma corrispondente (4) il Locatore, nonostante

(1) La percentuale verrà determinata a norma delle circostanze speciali di manutenzione, spese di assicurazione, ammortizzazione ecc., che potrebbero farla elevare oltre la misura normale.

(2) Le epoche di pagamento potranno stabilirsi a norma delle convenienze. Si ritiene opportuno il riparto in tre rate (Luglio Settembre e Dicembre) per poter procedere in tempo utile agli atti in caso di ritardo.

(3) Quando venisse promulgata la legge proposta al parlamento nella tornata 7 Maggio 1884 si dovranno aggiungere gli articoli di quella legge relativi a questo oggetto.

(4) Si sono messe le parole *somma corrispondente* per contemplare l'inadempimento degli altri oneri accollati al Conduttore.

la cauzione ed i provvedimenti suddetti, potrà chiedere la risoluzione del contratto a termine degli art. 1595, 1165, 1615 del Codice Civile.

Art. 14. — Al termine di ciascun anno il Conduttore dovrà addivenire alla liquidazione del conto fitto, in quel giorno che gli verrà indicato dal Locatore. In quell'occasione potrà esporre quelle ragioni e titoli di compensi cui credesse di aver diritto, giacchè trascorsa quest' epoca non saranno più proponibili e si intenderà avervi egli definitivamente rinunciato.

CAP. V. — Appendizj ed oneri accollati al Conduttore.

Art. 15. — Il Conduttore pagherà alle scadenze che verranno fissate dalle pubbliche Autorità (salvo avviso in contrario che gli venisse dato dal Locatore otto giorni prima di tali scadenze) le imposte e tasse di qualunque genere afficienti i beni locati. Dietro consegna delle bollette esattoriali, il Locatore rifonderà nell' ultima rata di fitto l'importo delle imposte erariali e provinciali e della metà delle comunali senza verun abbuono per multe inflitte in causa di ritardato pagamento.

Le imposte comunali dipendenti da spese straordinarie obbligatorie (scuole, chiese, case comunali, spese sanitarie, per epidemie ecc.) saranno a carico del Locatore, quando tali spese venissero fatte nella seconda metà della locazione.

Le tasse di ricchezza mobile, mobiliari, industriali, personali, fuocatico, valore locativo, bestiami, vetture, domestici ed ogni altra imposta od imponibile, saranno a carico del Conduttore.

Art. 16. — Saranno pure a carico del Conduttore:

a) Le tasse penali e le indennità che si dovessero pagare in causa di coltivazioni introdotte sulla possessione affittata, di trascurate cautele sanitarie od altre trasgressioni alle leggi e regolamenti commesse dal Conduttore;

b) Le requisizioni di generi, bestiami, mezzi di trasporto, condotte, opere, manualanze od altro, per qualsiasi oggetto militare o di pubblico servizio ancorchè intimate direttamente al Locatore, restando devoluto al Conduttore quel qualunque corrispettivo che fosse dato o promesso per futuro pagamento.

Art. 17. — Il Conduttore dovrà, ad ogni richiesta e senza compenso, fornire una carrozza decente con buona coppia di cavalli ed esperto cavalcante a servizio del Locatore o suoi incaricati, ogniqualvolta si recheranno sul fondo od in località circonvicine per affari inerenti alla possessione (1), nonchè fornir loro vitto ed alloggio convenienti in caso di permanenza.

(1) Si sono ommessi gli altri servizj di carrozza e condotte ritenuto l'onere del Conduttore maggiore dell' utile del Locatore. — Però nei casi particolari potranno essere inserti in questo

Art. 18. — Sarà tenuto il Conduttore alla manutenzione costante e regolare delle aje (anche in cemento) delle corti e strade (anche selciate) privative o promiscue, servienti ai beni affittati, nonchè allo spurgo e riparazioni in terra ordinarie e straordinarie, ed alla sorveglianza delle rogge, cavi, fontanili e colatori descritti nella consegna. Sono quindi a suo carico i contributi annui delle spese suddette pei cavi consorziali (1) nella misura competente ai fondi affittati.

Art. 19. — Sarà pure obbligato il Conduttore a riparare e mantenere in istato lodevole ed anche a rinnovare, ove occorra, i seguenti oggetti:

a) Le greppie, rastrelliere e mangiatoje delle stalle, i truogoli (albj) di legno, ed i serramenti dei porcili e delle baste, nonchè i pali e brocciami degli sterni di tutti i suddetti rustici.

b) Le ghiacciaje (2) ed i coperti di paglia per casotti e portici;

c) Gli incastri di legno, le canarelle ed i ponti mobili.

d) Le paratoje e soglini di tutti gli incastri ed edifici, anche in muratura e vivi, pei cavi interni ed esterni servienti ai beni locati.

e) I guadi e le palafitte, costruendone, ove occorra, di nuove, nel qual caso il Locatore somministrerà i legnami occorrenti.

f) Le pietre da macina, da brillatojo e da frantojo, e tutti gli oggetti in legno e ferro costituenti i meccanismi, attrezzi ed impianto degli opifici, edifici e motori idraulici dei molini, piste da riso, trebbiatoi, brillatoi, molazze e torchj, ritenuto a carico del Locatore la somministrazione dei grossi legnami occorrenti per banche, posbanche, sostegni di impalcature, nonchè degli alberi in ferro, delle ruote d'ingranaggio e delle pulegge in metallo (3).

g) Le serrature, chiavi, cardini, ed in genere gli ordigni di chiusura dei serramenti, ed i vetri, qualunque sia la causa del guasto.

h) Le pompe per l'acqua potabile e relative canne e meccanismi, rimanendo a carico del Locatore la somministrazione dello stantuffo e cilindro, che abbisognasse di cambiare, con obbligo al Conduttore di spurgare i pozzi ogniqualvolta occorra.

i) I fornelli del casone, e tutti gli oggetti di caseificio, escluse le assi della casara, la loro impalcatura di sostegno ed il tinozzo dell'agra.

k) Gli imbianchi delle stalle e degli altri locali, specialmente colonici, da rinnovarsi almeno ogni tre anni.

articolo, ritenuto che il Locatore non debba abusarne adoperando i cavalli oltre il dovere, od in lavori pesanti. Quando la possessione sia vicina a qualche stazione ferroviaria o di tramvia, e lontana dalla residenza del Locatore e del perito si potrà limitare il servigio alle stazioni e località circonvicine.

(1) Saranno da indicarsi, ovvero richiamarne la indicazione posta nell'elenco dei beni affittati.

(2) Se vi sono ghiacciaje in muratura con volta e tetto di tegole queste saranno mantenute dal Locatore.

(3) Gli oggetti indicati in questo comma potranno essere in parte ommessi quando non si trovino sui fondi affittati.

Art. 20. — Gli oggetti la cui manutenzione è accollata al Conduttore come sopra, nonchè le scorte ed oggetti mobili consegnati verranno descritti nello stato in cui si troveranno all'atto della consegna, ed identificati in modo che possa essere fatto il confronto collo stato in cui verranno riconsegnati per gli effetti del bilancio (1).

Art. 21. — Il Conduttore dovrà inoltre somministrare senza compenso, per tutte le riparazioni e ricostruzioni che il Locatore farà eseguire ai caseggiati, edifici e manufatti in genere:

a) Tutte le condotte pel trasporto dei materiali di qualunque sorta e di ogni oggetto occorribile, da distanze non maggiori di Chil. , nonchè per tradurre e collocare negli arsenali padronali ogni e qualunque avanzo dei materiali stessi anche provenienti da demolizioni.

b) Gli uomini da badile per movimenti di terra, per prosciugamenti, per carico e scarico dei materiali, per battere passoni e colonne anche col battipalo a vento, e per ogni altra operazione occorribile a dettame dell' ingegnere del Locatore.

c) La sabbia e la ghiaja occorrente, di qualità viva, scevra da materie terrose, e da escavarsi, ove occorra, anche col badilone in quelle località che saranno indicate dall' ingegnere del Locatore.

d) Le giornate da muratore con garzone, e da falegname occorrenti per la ripassatura dei tetti dei porticati e delle cascine servienti ad uso fienile, escluso il caso di riparazione per grandine o turbine.

Art. 22. — Quando le riparazioni o ricostruzioni si dovessero eseguire per causa d'incendio, il Conduttore sarà in ogni tempo obbligato alle prestazioni di cui sopra, ma queste gli verranno compensate in una misura proporzionale al risarcimento che sarà stato fatto dalla Compagnia assicuratrice in confronto all' importo delle opere. Tale compenso verrà determinato dall' ingegnere del Locatore, e sarà dovuto anche se il fabbricato non fosse assicurato, ma limitatamente alle opere di ripristino, escluse quelle che venissero eventualmente eseguite in più per le quali si richiama l' art. 9.

Art. 23. — Qualora le suddette prestazioni non venissero fornite colla voluta diligenza ed alacrità, il Locatore vi provvederà altrimenti a maggiori spese del Conduttore, il quale sarà tenuto al rimborso sopra semplice nota da computarsi nella più prossima rata di fitto.

(1) Il Perito incaricato della consegna adotterà quei metodi di identificazione che troverà più opportuni, cioè: la stima dell'oggetto nello stato in cui si trova, ovvero l'importo delle riparazioni di cui è bisognevole, od anche semplicemente l'indicazione dello stato *buono, mediocre, gramo* ed *inservibile*. In tal caso sarà bene indicare nelle avvertenze il coefficiente di valore a cui corrispondono tali indicazioni.

Sarà però sempre equo e conveniente che il Locatore consegni i detti oggetti in buono stato onde evitare contestazioni.

Art. 24. — Occorrendo di dare alloggio agli operai incaricati delle riparazioni e costruzioni dei caseggiati, edifici, macchine ecc., nonchè dell'atterramento delle piante e della lavoratura dei legnami per conto del Locatore, dovrà provvedervi il Conduttore col fornire i locali, atti anche per far cucina, la paglia bianca, e nel caso anche i letti, a richiesta del Locatore e senza compenso.

CAP. VI. — Piante.

Art. 25. — Il Conduttore è costituito depositario e custode garante di tutte le piante consegnate che si dichiarano riservate col loro naturale incremento al Locatore, salvo quanto si dirà in seguito per le gabbe dolci (1). È quindi responsabile degli ammanchi e delle manomissioni o guasti che venissero arrecati alle piante stesse in relazione al loro stato risultante dalla consegna.

Art. 26. — L'incremento naturale delle gabbe dolci si riterrà a favore del Conduttore, il quale avrà l'obbligo di riconsegnarle in ogni singola stazione in numero non minore del consegnato. Le crescenti verranno accreditate, fino alla grossezza di centimetri 10, in base alle spese di impianto ed allevamento (2); e per le grossezze superiori, in base al valore come legna da fuoco. Le mancanti saranno addebitate coi suddetti prezzi aumentati del 50 % in considerazione della perdita del frutto e della diminuzione della dote del fondo. — Tale aumento di prezzo non verrà applicato se ed in quanto alla mancanza nelle stazioni inferiori corrisponda una eccedenza numerica nelle superiori.

Art. 27. — Tutte le piante, ad eccezione delle gabbe dolci di cui sopra, che moriranno o che venissero atterrate dal vento, nonchè quelle che il Locatore si riserva di far atterrare, anche per vendita, senza limiti di quantità e qualità, e senza compenso, si dovranno dal Conduttore far estirpare ovvero tagliare e tradurre senza ritardo in (3).

Dedotto il ceduo, che è del Conduttore, e la parte atta a legname d'opera che è del Locatore, e che sarà scelta da persona incaricata dal medesimo, tutto il rimanente verrà ridotto in legna da fuoco ed accatastato a spese del Conduttore al quale spetterà la metà di detta legna da fuoco a compenso delle suindicate prestazioni, nonchè della custodia

(1) Quanto alle piantagioni fatte dal conduttore oltre le obbligatorie a termini dell'art. 38, si ritiene applicabile l'art. 450 del Codice Civile senza bisogno di accennare al caso che il conduttore estirpi alberi da lui impiantati o lasciati crescere sopra ceppaje.

(2) In queste spese il perito dovrà tener conto dei deperimenti, mortalità e furti inevitabili ad onta di ogni diligenza del conduttore.

(3) Indicare la casa padronale, la corte del fittabile, od altra località stabilita per la lavoratura di dette piante.

e condotta della parte padronale ad una distauza non maggiore di chilom. , della collocazione dei legnami nell'arsenale, dell'otturamento delle buche, e dell'adattamento delle ripe ove le piante stesse furono atterrate (1).

In caso di vendita di piante in piedi, o di atterramento fatto a cura e spese del Locatore, non spetterà al Conduttore alcuna parte della legna nè altro compenso fuorchè pei danni arrecati ai frutti, a dettame del perito del Locatore, e salvo lo scarico del ceduo, fermo però l'obbligo dell' otturamento delle buche ed adattamento delle ripe.

Art. 28. — Il Locatore accorda al Conduttore a titolo di annuo appendizio, ed in contemplazione delle riparazioni ad esso accollate N. piante d' alto fusto forti del diametro di M. preso all' altezza di M. 1, 50 dal suolo, e N. piante d' alto fusto dolci del diametro di M. preso come sopra, fra quelle che si troveranno sui fondi affittati, da assegnarsi di volta in volta dal perito o dall' agente del Locatore, e con facoltà al medesimo di sostituire a ciascuna pianta L. se forte, e L. se dolce, da computarsi nell' ultima rata di fitto.

Art. 29. — Tutte le piante levate come sopra verranno, previa ricognizione del perito o dell'agente del Locatore, registrate sul libro di scarico da tenersi in duplo e da firmarsi di volta in volta dal Conduttore e dal perito od agente del Locatore. Nel bilancio non si terrà calcolo che delle piante così registrate.

Art. 30. — Il ceduo dovrà essere tagliato a maturanza, ossia dell'età di anni pei boschi, d' anni tre per le gabbe e piante da scalvo dolci, e d'anni quattro per le gabbe e piante da scalvo forti, (2) compuntando tali età in base allo stato di consegna. In caso di trasgressione verrà addebitato in bilancio il danno arrecato.

Il ceduo maturo esistente nell' ultimo anno dovrà essere lasciato a disposizione del fittabile subentrante, salvi gli effetti del bilancio.

Per ogni taglio di ceduo nei boschi il Conduttore dovrà lasciare N. allievi per cadaun ettaro, da riconsegnare in fine di locazione col loro naturale incremento, salvo gli effetti di bilancio, anche nel caso di inadempimento di questo patto (3).

Il Conduttore non potrà raccogliere le foglie cadute nei boschi se non nell' invernata in cui si effettua il taglio del ceduo, e dovrà tagliare

(1) Gli oneri di custodia, condotta e collocazione dei legnami si potranno ommettere in alcuni casi speciali.

(2) Quando le piante e gabbe forti si trovino in notevole minoranza nelle gabbate dolci, si potrà accordarne lo scalvo ogni tre anni.

(3) Nelle possessioni ove non vi sono boschi e brughiere, si dovrà ommettere la parte relativa ai medesimi.

colla falce il brugo delle brughiere ogni tre anni, essendo vietato l'uso della zappa. Le foglie ed il brugo così raccolti dovranno adoperarsi unicamente per lo sternimento del bestiame mantenuto sui fondi affittati, con divieto di esportarne qualunque benchè minima quantità per qualsiasi titolo o pretesto, sotto comminatoria del pagamento di L. per ogni carro di tali materie che fosse esportato (1).

Art. 31. — Il Conduttore dovrà refilare nei primi due anni di locazione le viti di ogni specie ed in qualunque modo coltivate, salvo gli effetti di bilancio, e dovrà mantenerle successivamente refilate per tutta la durata della locazione, usando ogni miglior pratica agricola per la loro conservazione in modo da riconsegnarle in istato lodevole, senza compenso, anzi col proporzionale debito di bilancio in caso di mancanza.

Qualora però, ad onta di qualunque diligenza usata dal Conduttore, si verificasse una generale mortalità o deperimeuto se ne avrà equo riguardo in bilancio.

Negli ultimi tre anni la potatura delle viti dovrà essere fatta in modo da lasciare non più di due tralci a ciascuna vite che sia in ottimo stato da dar frutto, e non più di uno alle altre, così pure non si potrà mai mettere a frutto le viti novelle prima di quattro anni dal loro impianto.

Contravvenendo a tali prescrizioni, il Conduttore dovrà risarcire i danni e pagare il valore delle viti deperite nella misura che sarà stabilita in bilancio.

Art. 32. — Così pure il Conduttore avrà l'obbligo di conservare i gelsi e di rimpiazzare quelli che moriranno in modo di riconsegnarli in egual numero del consegnato, oltre quelli di obbligatorio impianto come in seguito, in ottimo stato di vegetazione senza compenso.

I gelsi morti verranno riconosciuti dal perito od agente del Locatore e notati sul libro di scarico come le altre piante. La legna ricavabile dai medesimi verrà lasciata al Conduttore a compenso della conservazione e rimpiazzo di cui sopra. Quelli morti nell'ultimo anno saranno computati nella riconsegna e dovranno rimanere a disposizione del fittabile subentrante.

La foglia dovrà essere côlta soltanto pel mantenimento dei bachi, una sol volta ogni anno, e non oltre la fine di Giugno (2).

È vietato il taglio maggengo dei gelsi negli ultimi tre anni di locazione.

Lo scalvo dei gelsi dovrà essere ripartito in modo da averne tutti gli anni una egual quantità, e nell'ultimo anno tanto lo scalvo ordinario che la rimondatura verranno eseguiti a cura del Locatore ed a spese del Conduttore a cui resterà la legna ricavata (3).

(1) Nel caso di boschi lungo i fiumi si potranno stabilire quelle altre norme che si reputeranno opportune.
(2) Quest'epoca può variare secondo le locatità.
(3) Gli art. 31 e 32 si dovranno ommettere pei fondi ove non esistono gelsi e viti, badando al cambiamento dei numeri degli articoli successivi specialmente pei richiami e riferimenti.

È vietata la coltivazione del trifoglio, panico, canape, legumi e di ogni altra pianta arrampicante e nociva se non a distanza di M. 1,00 dai gelsi.

CAP. VII. — Norme da seguire durante la locazione.

Art. 33. — Dovrà l'Affittuario provvedere a mantenere durante la locazione le scorte vive e morte necessarie alla lodevole conduzione del fondo, le quali dovranno essere di sua piena e libera proprietà. — Oltre un conveniente numero di buoi e cavalli dovrà mantenere N. vacche matronali o fattore.

Nel caso di deficienza nel numero delle vacche il Conduttore pagherà L. 2 per ogni vacca e per ogni giorno che avrà durato la mancanza, e ciò in corrispettivo del danno che ne deriva al fondo.

Nel caso di epizoozia, tosto cessata la malattia in luogo, dovrà il Conduttore rimettere le bestie nel numero e qualità come sopra, e se per un caso straordinario la bergamina perisse in tutto od in rilevante parte, si accorderà al medesimo un tempo congruo non maggiore di un anno per rimetterla. — E se per questo fatto non si potessero consumare in luogo i foraggi, sarà accordata al Conduttore la facoltà di venderne l'esuberanza, previa ricognizione del Perito del Locatore, il quale determinerà la quantità di concime da importare sul fondo, che dovrà essere di un valore non inferiore al quarto di quello dei foraggi esportati.

Art. 34 — Salvo quanto è contemplato nell'art. precedente, il Conduttore dovrà far consumare ogni anno sullo possessione tutti i foraggi, le paglie, fusti di melica e simili, ed ogni altra cosa atta a far letame, anche se importata sul fondo, con assoluto divieto di esportarne la benchè minima quantità, sotto comminatoria del pagamento di L. 10 per ogni metro cubo di letame od altra equivalente materia trasportata. (1).

Nel caso d'incendio dovrà sostituire in egul quantità le materie consumate, anche se accadesse nell'ultimo anno di locazione.

Si fa eccezione per l'erba raccolta fino alla metà di marzo del primo anno di locazione, che potrà essere venduta, con obbligo però di dare la prelazione al fittabile scadente che la consumerebbe sul luogo.

Art. 35. — È vietato al Conduttore:

a) Di rompere i prati stabili siano o no marcitorj (2).

(1) Nei fondi ove predomina la prateria si potrà far eccezione pel fieno maggengo e per l'erba iemale delle marcite. Si dovrà però indicare che intendesi per fieno maggengo quello raccolto fino alla metà di giugno nei prati marcitorj e fino a tutto maggio negli altri prati salvo le variazioni dipendenti dalla località.

(2) Ritenuto che in molti casi possa convenire la rottura dei prati stabili, il Locatore potrà accordarne il permesso con quelle norme e condizioni che verranno indicate dal suo perito.

b) Di subaffittare in tutto od in parte i beni locali sotto qualunque forma, titolo o pretesto (1).

c) Di cedere in tutto od in parte il presente contratto, nemmeno sotto forma di società, procura od altro. Qualora il Conduttore o suoi fossero a ciò obbligati per sentenza giudiziaria dipendente da qualsiasi fatto, il presente contratto si intenderà sciolto di diritto, se così parerà e piacerà al Locatore.

d) Di coltivare altri fondi sia in proprio che per affitto a distanza minore di Kil. da quelli affittati col presente contratto.

e) Di tenere pecore o capre proprie o di altrui spettanza, e di lasciar pascolare i majali lungo le strade e sulle coste o ripe dei fossi, e nell'ultimo anno anche nei fondi coltivati a riso.

f) Di aprire od esercitare cave per estrazione di ghiaja, argilla, pietre, torba od altre materie, se non per le prestazioni a cui è obbligato a termine dell'Art. 21 per le quali verranno designate dal perito del Locatore le località.

g) Di scavare fossi o canali nei fondi affittati.

h) Di concedere, per qualsiasi causa, il passaggio di acque estranee nei cavi servienti ai beni locati.

i) Di fare piantagioni verso i confini delle vicine proprietà, in contraddizione al disposto del vigente Codice Civile e Legge sui Lavori Pubblici, sotto comminatoria della rifusione di ogni danno verso i Terzi e verso il Locatore.

k) Di costruire ale di paglia, cascinotti o simili se non a distanza di M. 20 dai fabbricati.

Art. 36. — Sarà obbligato il Conduttore, senza compenso:

a) Di invigilare che non sia arrecato alcun pregiudizio ai confini, alle ragioni d'acqua, ed alle servitù e diritti in genere competenti ai beni affittati, e di notificare immediatamente qualunque atto che turbasse od alterasse lo stato delle ragioni e del possesso del Locatore, sotto responsabilità pei danni che ne derivassero in caso di trasgressione.

b) Di rappresentare il Locatore, anche presso pubblici uffici, quando ne sia dal medesimo richiesto, in quelle incombenze relative al fondo che gli fossero deferite, uniformandosi alle istruzioni che gli verranno impartite.

c) Di ottemperare alle prescrizioni che venissero emanate dalle competenti Autorità, riguardo alla coltivazione dei fondi, all'igiene dei locali ecc.

d) Di mantenere i contratti in corso coi coloni (2).

(1) Si dovranno indicare le eccezioni quando siano ammessi i subaffitti di molini, case, parti di fondi, ovvero le cessioni d'acqua.

(2) Pei fondi coltivati a colonia.

Art. 37. — Nei primi anni di locazione, il Conduttore dovrà eseguire senza compenso le seguenti migliorie da riconsegnarsi in fine in istato lodevole, salvo il debito in bilancio in caso di mancanza (1)

.....

.....

Art. 38 — Il conduttore, oltre le suindicate migliorie, non potrà eseguirne altre che modifichino lo stato del fondo quale fu dato in consegna, senza il permesso scritto del Locatore, il quale non sarà tenuto a fare alcun abbuono al Conduttore per i miglioramenti fatti senza il permesso di cui sopra, nemmeno a titolo di compensazione per eventuali deterioramenti; e riservato anzi il diritto di ripristino a giudizio di chi sarà incaricato del bilancio.

CAP. VIII — Norme per gli ultimi anni di locazione.

Art. 39. — Nell'ultimo anno di locazione il Conduttore lascerà, senza compenso, a disposizione di chi subentrerà nella conduzione del fondo, dal giorno 5 luglio in avanti i fabbricati e rustici per abitazione e ricovero del bestiame occorrenti per eseguire i lavori preventivi per l'anno susseguente (2), nonchè i fondi a rottura di mano in mano che vi saranno stati raccolti i generi in essi coltivati, eccezion fatta per le spianate le quali potranno esser godute fino al consumo dell' erba come in seguito (3).

Art. 40. — Dopo la scadenza della locazione il Conduttore avrà diritto di usare della stalla delle vacche, dei locali di caseificio compresa l' abitazione del casaro, nonchè dei locali d' abitazione che avrà ceduto come sopra al Conduttore subentrante, fino al totale consumo dei fieni ma non oltre il 24 aprile prossimo successivo. Così pure potrà usare della pista, brillatojo e meccanismi per la lavoratura del riso, coi relativi granai a tutto il mese di dicembre successivo alla scadenza dell'affitto. — Gli altri granai potranno esser goduti fino a tutto marzo successivo alla scadenza come sopra, ma ne dovrà esser ceduto al subentrante una parte per riporvi le sementi (4).

(1) Si comprenderanno le piantagioni, gli orizzontamenti, gli adattamenti, la formazione di prati e marcite, l'apertura di cavi e tutte le altre opere che saranno del caso.

(2) Sarà bene che l' ingegnere indichi in consegna quali sono i locali da lasciar liberi, e quale la superficie dei fondi.

(3) Si dovranno indicare in consegna gli usi locali relativi al pascolo delle spianate ed al taglio delle stoppie.

(4) Quando la superficie coltivata a frumento fosse rilevante, si potrà limitare ad una parte di essa l' obbligo di lasciar spargere la semenzina.

Art. 41. — Il Conduttore dovrà permettere a chi subentrerà nella conduzione del podere di spargere la semenzina nei fondi coltivati a frumento od avena nella primavera dell' ultimo anno, ma non dopo il 15 di Aprile (1).

Art. 42. — Nell'ultimo anno il Conduttore non potrà usare, oltre il giorno 5 luglio, del letame stallatico e degli altri concimi solidi prodotti sul fondo, che dovrà lasciare a disposizione del subentrante, trasportandoli in quegli appezzamenti che gli verranno indicati, disponendoli in ammassi regolari sopra basamenti di terra alti m. 0, 50, ributtandoli non più di tre volte conservando sempre il basamento suddetto, e ciò salvi gli effetti di bilancio. — I concimi liquidi potranno essere sparsi sui fondi coltivati a prato fino a tutto il mese di agosto; trascorsa quest' epoca, qualora tali concimi non potessero essere contenuti nelle vasche esistenti, il Conduttore dovrà versarli sopra appositi ammassi di terra, giusta la buona pratica agricola, e salvi gli effetti di bilancio.

Art. 43. — Nell'ultimo anno di locazione il Conduttore dovrà inoltre ottemperare, senza compenso alle seguenti prescrizioni:

a) Il taglio delle erbe, sia per fieno che per pascolo, nei prati non marcitorj dovrà limitarsi fino alla metà di settembre e sugli argini e ripe a tutto agosto. Oltre queste epoche l'erba potrà essere pascolata una sol volta per ogni appezzamento in modo continuo e progressivo fino al 10 novembre nelle spianate, e fino al 10 dicembre nei prati, con obbligo di lasciare di mano in mano a disposizione del subentrante gli appezzamenti pascolati (2).

b) I prati marcitorj non potranno essere pascolati, e dovranno cedersi al subentrante colle acque di rispettiva ragione di mano in mano dopo il taglio dell'erba autunnale da eseguirsi pezzo per pezzo in modo continuo e progressivo entro il mese di ottobre (3).

c) È vietata la coltivazione di secondi frutti, sia in generi che in verdure o legumi in una superficie eccedente Ettari ; e la seminagione del lino invernengo, sotto comminatoria del pagamento, a titolo di rifusione dei danni, di L. 200 (duecento) per ogni ettaro di terreno coltivato a secondi frutti in più dei suesposti, o seminato a lino invernengo.

d) È vietato, negli ultimi due anni di loczione, di colturar (arare in autunno) i fondi a riso.

e) È fatto obbligo di riconsegnare una superficie di prati da vicenda di uno o più maggenghi non minore di Ettari , ed è vietato

(1) Da indicarsi in consegna l'estenzione di tali fondi.

(2) Nei fondi ove è scarsa la marcita si potrà accordare il taglio dell'erba fino al 30 Novembre per una porzione limitata alla quarta o quinta parte dei prati.

(3) Nei poderi ove non vi è marcita, si potrà concedere la facoltà di tagliare l' erba fino al 10 novembre in una ottava parte circa dei prati di due o più maggenghi.

di coltivare a riso una superficie maggiore di Ettari , sotto comminatoria del pagamento di L. 200 (duecento) per ogni ettaro di prato riconsegnato in meno, e di L. 60 (sessanta) per ogni ettaro di riso riconsegnato in più a titolo di rifusione del danno.

Art. 44. — In quelle emergenze per le quali non fosse provveduto nei precedenti capitoli o nella consegna, il Conduttore dovrà uniformarsi agli usi locali da determinarsi, in caso di contestazione, dal perito del Locatore ovvero da persona proba scelta dal medesimo.

CAP. IX. — Consegna, riconsegna e bilancio.

Art. 45 — Al principio della locazione, ed in quell'epoca che sarà stabilita dal Locatore e comunicata almeno otto giorni prima al Conduttore, questi dovrà ricevere la consegna dei beni locati e rispettive ragioni scorte ed effetti mobili che il Locatore vorrà affidare al Conduttore, a mezzo dell' Ingegnere od in mancanza dell' Ingegnere che le Parti eleggono all' uopo anche come arbitro ed amichevole compositore con facoltà di aggiungere quelle avvertenze e dichiarazioni che troverà necessarie per dettagliati schiarimenti dei patti contrattuali, per norma di chi sarà incaricato della riconsegna e del bilancio, con obbligo alle Parti di attenervisi in via definitiva ed inappellabile.

Art. 46. — Al termine della locazione verrà rilevata la riconsegna in epoca da stabilirsi come sopra, ed eseguito il bilancio a mezzo di perito scelto dal Locatore, ovvero di periti nominati dalle Parti come all'articolo seguente. —La riconsegna ed il bilancio dovranno pure aver effetto di lodo arbitramentale inappellabile, obbligandosi fin d'ora le Parti a conferire al perito od ai periti come in seguito nominati il mandato di arbitri ed amichevoli compositori con facoltà di giudicare anche *ex bono et aequo* entro sei mesi dalla scadenza dell' affitto e senza formalità di procedura.

CAP. X. — Arbitramento.

Art. 47. — Per la definizione di qualunque controversia avesse a nascere in dipendenza del presente contratto, e per l'adempimento di tutti gli incarichi deferiti al perito del Locatore, si intende costituito dalle Parti come arbitro ed amichevole compositore il sig. Ing.
il quale avrà facoltà di giudicare anche *ex bono ed equo* e di pronun-

ciare senza limite di tempo e senza formalità di giudizio il proprio lodo che sarà ritenuto inappellabile. Il Locatore potrà nominare un altro perito in sostituzione notificando tale nomina al Conduttore. Questi potrà farsi assistere da un proprio perito dandone avviso al Locatore prima che venga iniziato il giudizio. I due periti ne eleggeranno un terzo in conformità al disposto dell' art. 8 del Codice di Procedura Civile, ed il mandato arbitrale verrà conferito dalle Parti ai periti così nominati e colle clausole di cui sopra.

Le spese dei giudizj arbitrali verranno di volta in volta assegnate dai Periti arbitri, ove non ne sia indicata la competenza nel presente capitolato.

CAP. XI. — Tribunali.

Art. 48. — Qualora il Locatore dovesse discendere in giudizio per ottenere il pagamento di qualunque somma che per fitto o per qualsiasi altro titolo fosse a lui dovuta dipendentemente dal presente contratto e sino al suo pieno adempimento, si dichiara che tutti i relativi atti di causa dovranno, anche per espressa convenzione, trattarsi avanti i Giudici e Tribunali di come luogo fissato pel pagamento, eleggendo a tal uopo il Conduttore domicilio in presso . Nel caso che al Conduttore subentrassero i di lui eredi o successori, questi dovranno eleggere un unico rappresentante per ogni emergenza ma senza pregiudizio della solidarietà fra i medesimi.

CAP. XII. — Trascrizione del contratto.

Art. 49. — Il Conduttore potrà richiedere la trascrizione del presente contratto accordando fin d' ora la relativa cancellazione al termine del medesimo senza bisogno di alcuna richiesta per parte del Locatore.

CAP. XIII. — Spese.

Art. 50. — Sono a carico del Conduttore senza compenso:

a) Le spese del presente Istromento, relative tasse, bolli, registrazione, trascrizione ed ogni altra relativa e dipendente, nonchè quelle per una copia autentica in forma esecutiva pel Locatore.

b) Le spese per la consegna, comprese quelle per la copia autentica da darsi al Locatore nel termine di un mese dalla sua edizione, e relativa registrazione, atto d' accettazione, ecc.

c) Le spese per quitanze dei conti di fitto e per quella di finale reciproca liberazione.

d) Il pagamento del perito che fosse nominato dal Conduttore per la riconsegna e la metà delle competenze del terzo arbitro, quando non venga accettato come arbitro il perito del Locatore, che per tale operazione sarà pagato dal Locatore stesso.

e) Le spese pel bilancio, venga esso eseguito da uno o da tre periti, comprese quelle per la copia autentica da darsi al Locatore nel termine di giorni dieci dalla sua edizione, e quelle per l'eventuale deposito a termini dell' art. 24 del Codice di Procedura Civile.

f) Le spese d' asta (1).

---

(1) Quando l' affitto sia fatto per pubblico incanto.

Milano, Prem. Tip. e Lit. degli Ingegneri.

INDICE DEL CAPITOLATO.