

# I contratti di affitto in una grande proprietà fondiaria veneta nella prima metà del Novecento

## 1. *Introduzione*

La storia dell'affitto dei fondi rustici nel XX secolo presenta in Italia aspetti alquanto particolari ed ancora in parte poco noti. Tra questi si possono citare l'entità e la variabilità spazio-temporale dei canoni, la durata dei contratti, le prestazioni complementari od onoranze, ecc.

Un loro approfondimento appare meritevole alla luce delle possibili opzioni che per questo contratto agrario si aprono alla soglia della conclusione del pluridecennale regime di proroga (L. 203/1982) e delle nuove prospettive della politica agricola comunitaria.

Il presente lavoro si propone di recare un contributo ad una maggior conoscenza dell'affittanza rurale in una regione, quale il Veneto, dove in passato il contratto d'affitto era piuttosto diffuso nelle più svariate tipologie, mediante l'analisi di un'ampia serie di contratti agrari stipulati da un'unica proprietà dal 1900 al 1962. È un approccio che consente di rilevare i mutamenti nella politica contrattuale al variare del contesto economico-sociale, sulla scorta di una cospicua documentazione.

## 2. *Aspetti giuridici del contratto d'affitto in agricoltura nella prima metà del Novecento*

Agli inizi del secolo il contratto di affitto era largamente diffuso nel Veneto, con particolare accentuazione nelle province di Padova e Rovigo.

Il contratto era regolato dalle norme del C.C. del 1865 al titolo IX del libro III; si trattava di un complesso di norme, valedoli peraltro solo nel silenzio delle parti, in quanto potevano essere largamente disattese di fronte a deroghe pattuite o consuetudinarie.

Senza entrare in dettagli basterà ricordare alcuni punti essenziali del contratto di affitto:

1) *Durata del contratto*. Veniva fissata solo la durata massima che non poteva eccedere i trent'anni, mentre nulla si diceva sulla durata minima che poteva così essere limitata a periodi molto brevi, al limite anche inferiori all'anno. Solo nel caso di affitto senza determinazione di tempo si stabiliva che la durata si reputava fatta «pel tempo che è necessario affinché si possano raccogliere tutti i frutti del fondo locato» (art. 1622).

2) *Canone*. La determinazione era lasciata interamente alla libera contrattazione delle parti sia per quanto riguarda l'entità che le modalità e le forme di pagamento (in denaro o miste di denaro e prodotti).

Per i casi fortuiti sia ordinari che straordinari era prevista la possibilità per l'affittuario di chiedere una riduzione del canone (art. 1617 e 1618), sempreché l'affittuario non si fosse con espressa convenzione assoggettato ai casi fortuiti (art. 1620); i contratti con tale clausola erano detti «a fuoco e fiamma», ed erano i più diffusi.

La corresponsione in aggiunta al canone delle onoranze o regalie (pollame, uova, ecc.) era consuetudine diffusissima, come pure abbastanza diffuso era l'obbligo per l'affittuario di fornire gratuitamente al proprietario un certo numero di giornate lavorative e di trasporto.

3) *Miglioramenti fondiari*. Nessun obbligo esisteva per il proprietario di ricompensare l'affittuario per i miglioramenti da questi introdotti, salvo che tale obbligo non fosse espressamente previsto nel contratto, il che quasi mai avveniva.

4) *Disdetta del contratto*. Su questo punto le norme erano alquanto contraddittorie e fonte di infinite questioni tra i contraenti, specie per quanto riguardava i tempi e gli effetti della disdetta, tanto che nel 1896 fu emanata una legge speciale (L. 547/96) in tema di disdetta, specie per quanto riguardava gli effetti della stessa per gli sfratti, che tuttavia non modificò di fatto la situazione precedente.

Questi in sintesi erano gli aspetti essenziali che regolavano il contratto di affitto agli inizi del secolo e che tali rimasero fino agli anni venti, quando da parte delle Associazioni sindacali fasciste si cominciò ad introdurre, a livello provinciale, i primi contratti collettivi o capitolati di affitto. Tali contratti, stipulati a partire dal 1927, furono rivolti particolarmente al piccolo affitto ed avevano in sostanza lo scopo di integrare e meglio interpretare le disposizioni del Codice Civile, specialmente quelle di carattere indicativo, alla luce delle mutate esigenze

del settore agricolo. Nel 1933 i capitolati per l'affitto a coltivatore ricevettero valore di legge in quanto, con apposita disposizione legislativa tale tipo di affittanza venne annoverato fra i contratti di lavoro disciplinati dalla «Carta del Lavoro» del 1926. I capitolati per l'affitto a conduttore non coltivatore assunsero invece valore di legge solo nel 1939. In ogni caso tali capitolati più che dettare norme tassative si limitarono ad affermazioni di principio sull'adeguamento dei canoni e sulla durata dei contratti in nove o almeno tre anni. Nuove norme sulle limitazioni dei rischi e sui miglioramenti fondiari eseguiti dall'affittuario, in assenza di accordo fra le parti, si ebbero soltanto col Codice del 1942 (1).

La legislazione in materia di contratti agrari, dopo la seconda guerra mondiale, è stata caratterizzata da estremo vincolismo che ha causato nel corso degli anni la continua, cospicua riduzione dell'affitto. È opportuno ricordare che tale legislazione vincolistica è stata preceduta da alcune disposizioni, la prima delle quali risale al 1936 (2).

Esattamente il 5 ottobre, con Regio Decreto Legge, si fissava che per due anni non potevano essere aumentati i canoni delle locazioni dei fondi rustici, anche nel caso in cui fossero succeduti altri affittuari nella gestione dell'azienda. Nel 1938 e nel 1939 vennero emanati altri due Decreti Legge (3), il primo dei quali prorogava fino alla fine del 1940 il divieto di aumentare i canoni, mentre con il secondo venivano costituite delle commissioni provinciali aventi il compito di verificare se i canoni esistenti risultassero sperequati rispetto alle caratteristiche produttive dei fondi affittati. Con altri provvedimenti il primo del 1940 ed il secondo del 1941 (4) fu fatto un ulteriore passo in avanti in materia di vincoli, in quanto con il primo si introduceva il blocco delle di-

(1) Per informazioni più dettagliate sulla politica dei contratti agrari durante il periodo fascista si veda: AA. VV., *L'azione sindacale del Fascismo nell'Agricoltura*, «Atti delle Assemblee Nazionali delle Federazioni, del Congresso Confederale e del Consiglio Nazionale», Roma, Il Lavoro Fascista, 1933; G. PESCE, *Disciplina del Contratto di Affittanza Agraria*, Roma, E.L.A., 1941; A. ZAPPI RECORDATI, *Note sul disciplinamento contrattuale del rapporto di affittanza agraria*, Conferenza tenuta alla «Società agraria di Lombardia» il 22 ottobre 1938 - XVII, Trento, Dossi, 1939 e A. ZAPPI RECORDATI, *Scritti sindacali agricoli*, Vol. III, Imola, P. Galeati, 1953.

(2) R.D.L. 5 ottobre 1936 n. 1746.

(3) R.D.L. 16 giugno 1938 n. 1387 e L. 22 maggio 1939 n. 895.

(4) L. 28 novembre 1940 n. 1727 e L. 12 marzo 1941 n. 142. Va peraltro ricordato che già nel 1918 erano stati prorogati i contratti di affitto con canone in denaro estendendone la durata alla fine dell'annata 1919-20 e la L. 7 aprile 1921 aveva attribuito ai prefetti la facoltà di rinviare le disdette per ragioni di opportunità (E. ROSSINI - C. VANZETTI, *Storia dell'agricoltura italiana*, Bologna, Edagricole, 1987, p. 673).

sdette dei contratti di affitto, mentre con il secondo si prorogava il blocco sia dei canoni che delle disdette per tutta la durata dello stato di guerra.

A parte queste disposizioni, peraltro giustificate dallo stato di guerra, i contratti agrari, fino al 1945, continuarono ad essere disciplinati dalle norme contenute nel codice civile del 1942.

Nell'aprile 1945, un nuovo Decreto Legge (5) prorogava tutti i contratti agrari, sia verbali che scritti, stipulati da agricoltori coltivatori diretti.

Rispetto alla legislazione precedente che non faceva distinzioni nei riguardi del tipo di imprenditore, per la prima volta, il meccanismo della proroga viene riservato, nel caso dell'affitto, ad una determinata categoria di imprenditori agricoli e cioè ai coltivatori diretti.

Il regime di blocco dei contratti di affitto a coltivatore diretto fu rinnovato di anno in anno fino al 1952, quando con la legge 11 luglio n. 765 si stabilì che tutti «i contratti verbali e scritti di mezzadria, colonia parziaria, compartecipazione e affitto stipulati con coltivatori diretti, venivano prorogati a scadenza indeterminata e precisamente fino al termine dell'annata agraria in corso al momento dell'entrata in vigore di una nuova legge contenente norme di riforma dei contratti agrari» (6).

Come è noto questa legge di riforma fu varata solo nel 1982, concludendo così dopo oltre 30 anni l'aspra polemica — la prima proposta di legge risale al 1948 — sui patti agrari.

A parte questa considerazione, il regime vincolistico introdotto dal 1945 portò come prima conseguenza la necessità di affrontare il problema della determinazione del canone, essendo stata di fatto eliminata la libera contrattazione fra le parti.

Infatti nel 1947, con D.L. 1 aprile n. 277, venne riconosciuto un nuovo istituto giuridico: quello della perequazione dei canoni di affitto, con la costituzione in ogni provincia di una commissione tecnica avente il compito di determinare per zone omogenee l'ammontare del canone da considerarsi equo e normale. Detto canone doveva essere ottenuto attraverso un'indagine oggettiva delle condizioni economiche della produzione e stabilire se vi fossero delle situazioni di grave

(5) D.L.L. 5 aprile 1945 n. 157.

(6) G. FAVARETTI, *La legislazione sui patti agrari dal dopoguerra ad oggi*, «Studi di economia e diritto», n. 3, 1985.

sperequazione nell'ammontare dei canoni, liberamente pattuiti in passato (7).

Nel 1948 una nuova legge (8), oltre a ribadire la consueta proroga, stabiliva che l'ammontare del canone di affitto doveva essere ridotto del 30%, come premio di produzione concesso al coltivatore.

Dopo il 1948 la legislazione in materia di affitto si è limitata a confermare le disposizioni precedenti, ribadendo e rafforzando i diritti dei concessionari (9).

Questa introduzione sulle norme che hanno regolato il contratto di affitto nella prima metà del secolo è stata fatta per meglio inquadrare sotto l'aspetto giuridico l'analisi di cui si è accennato in premessa.

### *3. La locazione di fondi rustici nel Veneto nella prima metà del Novecento*

Agli inizi del XX secolo la situazione dell'affittanza agraria nel Veneto non si discostava notevolmente da quella descritta nell'Inchiesta Iacini, relativa alla fine dell'Ottocento.

Scarsamente presente nelle zone di montagna e di collina, dove predominava la piccola proprietà coltivatrice, la conduzione in affitto era ancora prevalente nei terreni di pianura. Ma, mentre nell'alta e media pianura i fondi affittati erano in genere di piccole e medie dimensioni nella bassa pianura vi era pure una ragguardevole presenza di grandi affittanze, talora soggette a sublocazioni di minore estensione.

(7) Per un esame più dettagliato della problematica relativa all'equo canone si veda anche: M.L. GASPARETTO MANFREDINI, *L'equo canone nella politica agraria del dopoguerra*, Ist. Padano di Arti Grafiche, Rovigo, 1951; P. SCALINI, *Contratti agrari, leggi di proroga, equo canone, contratti dei salariati fissi in agricoltura*, Lega, Faenza, 1957; M. ZUCCALÀ, *I contratti agrari prorogati e l'adeguamento dei canoni di affitto*, Giuffrè, Milano, 1950.

(8) L. 18 agosto 1948 n. 1140.

(9) Merita qui di essere ricordata la L. 12/6/1962 n. 567 con la quale si apportano alcune modifiche in materia di composizione delle commissioni provinciali incaricate di stabilire l'equo canone di affitto che diventa obbligatorio. L'aspetto tuttavia più interessante di questa legge è contenuto laddove vengono indicati i criteri per stabilire l'ammontare del canone che devono tener conto di «Assicurare una equa remunerazione per il lavoro dell'affittuario e della sua famiglia e la buona conduzione dei fondi». Ne consegue quindi che l'equità del canone veniva essenzialmente riferita alla remunerazione del lavoro dell'affittuario e della sua famiglia; a differenza di quanto affermato nel D.L. del 1947 secondo cui l'equo canone doveva derivare da un'oggettiva indagine delle condizioni economiche delle produzioni.

La presa di possesso del fondo da parte dell'affittuario avveniva generalmente a San Martino; tuttavia in alcune province vigevano consuetudini particolari. Nel Padovano e nel Vicentino, ad esempio, il possesso iniziava sin dal 13 giugno (Sant'Antonio) per i terreni privi di prodotti in essere e si completava l'11 novembre nella rimanente parte del fondo; nel Trevigiano l'ingresso datava il 29 giugno (Santi Pietro e Paolo) per i prati e per le stalle e l'11 novembre per la parte restante.

Dopo la prima guerra mondiale l'affittanza subisce una sensibile contrazione, favorita dalle agitazioni sociali che interessarono anche la campagna veneta, specialmente negli anni 1920-21. Secondo Perini (10), agli inizi degli anni trenta, le imprese in affitto riguardavano il 40% della superficie agricola in provincia di Padova e il 30% in quella di Vicenza.

Nel corso del ventennio fascista, come già ricordato, si assiste ad una graduale applicazione dei cosiddetti capitolati generali, preparati dalle organizzazioni sindacali. La loro adozione tuttavia non è obbligatoria in quanto costituiscono essenzialmente delle tracce indicative.

In seguito all'introduzione dell'imposta sul reddito agrario (1923), si diffonde ulteriormente la registrazione notarile dei contratti, anche se scritture private e contratti verbali sono sempre utilizzati. Milone (11) rilevava che, in provincia di Padova, per le piccole proprietà e se il fittavolo è ben noto al locatore, il contratto è generalmente verbale, mentre se il fitto è piuttosto elevato, si adotta la forma scritta.

Le durate contrattuali erano le più varie a seconda della strategia gestionale adottata dalla proprietà: dalle ultradecennali, a quelle novennali, a quelle di un solo anno (12). Negli anni venti si riscontra una generale tendenza a ridurre sensibilmente il periodo di locazione. La durata più frequente diviene di anni sei, ovvero quelli necessari per il completamento dell'avvicendamento più comune in pianura. Specie in talune zone (Padova e Venezia), diviene sempre più diffuso il contratto annuale a rinnovazione tacita, la cui eventuale disdetta doveva

(10) D. PERINI, *Rapporti fra Proprietà, Impresa e Manodopera nell'Agricoltura Italiana - Vol. XV, Veneto*, Istituto Nazionale di Economia Agraria, Roma, 1933.

(11) F. MILONE, *La provincia di Padova*, CEDAM, Padova, 1929, p. 214.

(12) Quest'ultimo caso, peraltro, non implicava che la permanenza dell'affittuario sul fondo si limitasse ad un solo anno, essendo prevista la possibilità di un tacito rinnovo, salvo opposizione di una delle parti. Comunque, assai rari erano i casi nei quali il proprietario riuscisse a « mandar via il proprio fittavolo » (F. MILONE, *La provincia di Padova*, cit., p. 213).

esser comunicata entro marzo. I capitolati per le province di Padova e Vicenza stabilivano in quattro anni la durata minima (13).

La corresponsione del canone in denaro (con o senza riferimento ai prezzi di determinate quantità e qualità di prodotti) o misto in generi e denaro, era assai comune sin dalla fine dell'Ottocento (14), e tale rimase fino all'avvento del Fascismo. Negli anni venti, in provincia di Padova, il canone veniva corrisposto per lo più in denaro (15), ma le continue fluttuazioni dei cambi avevano introdotto talora la clausola che il fitto rimanesse fisso sino ad una determinata oscillazione della lira rispetto all'oro, oltre la quale si procedeva al suo adeguamento (16). Come pure, per i canoni in tutto o in parte in denaro, si diffuse la clausola della rivedibilità del canone, in rapporto al prezzo dei prodotti agricoli principali. Essa anzi è confermata e rinforzata nei Capitolati provinciali, che prevedono la revisione alla fine del triennio (17), di solito sulla base dei prezzi desunti dai bollettini dei Consigli provinciali dell'Economia Corporativa (18).

Successivamente, si verificò una maggior diffusione del pagamento in natura (principalmente frumento, granoturco, ma anche bietole, uva, fieno o riso, come nel basso Veronese), mentre nel secondo dopoguerra si ebbe un ritorno ai canoni in denaro con riferimento a generi.

Il canone era di solito corrisposto in due rate anticipate. La cauzione, che in precedenza era equivalente ad un intero canone infruttu-

(13) *Capitolato di affitto a coltivatori diretti della provincia di Padova*, Confederazione Fascista degli Agricoltori - Unione provinciale di Padova, Padova, Tip. Penada, 1937; *Capitolato per la conduzione dei fondi rustici dati in affitto a coltivatori diretti della provincia di Vicenza*, Confederazione Fascista degli Agricoltori - Unione provinciale di Vicenza, Vicenza, Arti Grafiche delle Venezie, 1940.

(14) D. LAMPERTICO, *Monografia Agraria dei distretti di Vicenza, Lonigo e Barbarano*, in « Atti della Giunta per la Inchiesta Agraria e sulle condizioni della classe agricola », vol. V, Tip. del Senato, Roma, 1882, pp. 576-582.

(15) A. DEGAN, *L'equo canone di affitto*, Tesi di Laurea, Facoltà di Agraria, Università di Padova, 1952, p. 89.

(16) F. MILONE, *La provincia di Padova*, cit., p. 213.

(17) Al riguardo, i capitolati per le province di Verona e Venezia prevedevano che il canone fosse soggetto a variazione se i prezzi dei prodotti adottati all'atto della stipulazione del contratto differissero da quelli riscontrati alla scadenza del triennio. L'eventuale aumento o diminuzione era da applicarsi per tutto il triennio successivo. Per quelli delle province di Vicenza e di Padova, la variazione dei prezzi, riferita al biennio precedente, doveva superare in più o in meno rispettivamente il 10% e il 15%, per dar luogo alla revisione del canone.

(18) D. PERINI, *Rapporti fra Proprietà, Impresa e Manodopera nell'Agricoltura Italiana - Vol. XV, Veneto*, cit., p. 84.

fero per il concessionario, venne successivamente ridotta a mezza annualità con interessi a vantaggio del conduttore. Talora questi doveva fornire una garanzia ipotecaria e, in provincia di Vicenza, poteva essere costituito un privilegio sul bestiame, sulle scorte morte, nonché sui mobili in suo possesso. In caso di dilazione nel pagamento del canone il proprietario poteva pretendere degli interessi di mora. Con la diffusione dei capitolati, l'assoggettamento dell'affittuario alla stipula «a fuoco e fiamma» fu attenuato, in quanto era previsto che, mediante il ricorso alle organizzazioni sindacali, il concessionario potesse ottenere una congrua riduzione del canone in caso di cause straordinarie di forza maggiore.

L'onere economico a carico del fittavolo, come si è già ricordato, non si esauriva comunque nel canone; infatti ad esso si aggiungevano quasi sempre delle regalie od onoranze talora di valore piuttosto considerevole. Tuttavia, mentre la corresponsione in determinate occasioni dell'anno (festività natalizie, pasquali ecc.) di alcuni generi (quali, prodotti della bassa corte, cacciagione, ecc.) perdurò in modo diffuso fino ai contratti stipulati durante la seconda guerra mondiale, le forniture gratuite di trasporti (carreggi) e di giornate lavorative a vantaggio della proprietà (19), erano obblighi per lo più cessati dopo il primo conflitto mondiale.

Per quanto riguarda i miglioramenti fondiari eseguiti dall'affittuario, si assiste ad un graduale riconoscimento degli stessi. Mentre nel primo ventennio del secolo l'indennizzo era previsto soltanto per le opere eseguite previo esplicito consenso del locatore, durante il periodo fascista i capitolati distinsero fra migliorie ordinarie (assimilabili a lavori di manutenzione del capitale fondiario) e straordinarie. Le prime erano poste a carico del conduttore del fondo, le seconde del concedente. Se questi eseguiva a sue spese una miglioria aveva diritto ad un aumento del canone. Alcuni capitolati prevedevano che nei contratti non inferiori a nove anni l'affittuario potesse eseguire miglioramenti fondiari nel primo terzo della durata contrattuale anche in contrasto con il proprietario, purché avesse ottenuto un preventivo giudizio tecnico-economico di convenienza.

Il fondo veniva generalmente concesso «a corpo e non a misura» e con una dotazione di fieno, paglia e letame, prodotti che dovevano

(19) In provincia di Vicenza, il concessionario doveva pure costituire un piccolo vivaio per fornire al proprietario le piantine per i nuovi impianti.

essere restituiti al termine del contratto nella medesima quantità. La redazione di inventari di consegna e riconsegna del fondo era pratica discretamente diffusa solamente in provincia di Verona, o limitata nelle altre province alle affittanze di maggiori dimensioni e a quelle stipulate con le Opere pie e altri enti morali. Nei capitolati provinciali, tali interventi furono resi obbligatori al fine di ridurre i numerosi contenziosi che si verificavano alla conclusione del rapporto contrattuale (20).

Altre clausole, frequenti nei contratti e riprese dai capitolati, riguardano la suddivisione a metà delle spese contrattuali, le norme per una buona coltivazione del fondo, la ripartizione del legname, gli obblighi di pagare i tributi gravanti direttamente sulla gestione del fondo locato (21), di effettuare la manutenzione degli investimenti fondiari ai sensi del Codice civile, di ottemperare ad una serie di pratiche finalizzate alla preservazione della fertilità del suolo, nonché il divieto di subaffitto.

#### *4. Caratteristiche della proprietà oggetto dell'indagine*

I terreni oggetto di contratto di affitto esaminati nella presente ricerca appartenevano ad una famiglia veneta proprietaria di oltre 500 ettari situati in sette comuni della pianura veneta centrale, e precisamente nei comuni di San Pietro in Gu' e Cittadella, in provincia di Padova, e nei comuni di Nove, Schiavon, Pozzoleone, Bolzano e Quinto in provincia di Vicenza.

Si tratta di un'area di antica irrigazione, servita dalle acque del fiume Brenta derivate a mezzo di rogge o provenienti dall'emungimento della falda freatica attraverso fontanili. L'agricoltura era piuttosto fiorente, grazie alla coltivazione intensiva del prato irriguo polifita che forniva un ottimo ed abbondante foraggio destinato alla trasformazione aziendale, principalmente in latte, che veniva per lo più conferito a caseifici (22). Tale situazione è tuttora presente.

(20) D. PERINI, *Rapporti fra Proprietà, Impresa e Manodopera nell'Agricoltura Italiana* - Vol. XV, Veneto, cit., p. 85.

(21) In diversi casi tale obbligo è esteso anche al pagamento dell'imposta fondiaria.

(22) G. FAVARETTI - L. GALLETTO, *Il Consorzio di Bonifica Pedemontano Brenta risultante dalla fusione dei consorzi Irrigazione Brenta, Bacchiglione Brentella e Grappa Cimone*, in «Storia della bonifica e dell'irrigazione nell'area lombardo-veneta», Atti del Convegno tenutosi a Verona il 28-29 aprile 1989, p. 79.

Anche i fondi affittati da parte della proprietà considerata presentavano di conseguenza caratteristiche che riflettevano un siffatto contesto agricolo. Tuttavia la loro tipologia non è uniforme, rinvenendosi fondi consistenti in un singolo appezzamento di qualche campo vicentino o padovano (23), *cesure* dotate di abitazione e pochi campi, *campagne* di 15-20 campi con adeguati fabbricati rurali ed anche *masserie* di oltre 50 campi.

Ovviamente l'indagine che qui si presenta non ha riguardato l'intera proprietà, in quanto, pur essendo per la quasi totalità oggetto di affitto, non tutti gli atti sono stati conservati. In ogni caso, i contratti disponibili ed esaminati possono considerarsi un campione altamente rappresentativo di tutta la proprietà.

## 5. I Contratti di affitto

### 5.1. Aspetti generali

Alcuni principali dati di sintesi sulla documentazione disponibile sono presentati nelle tabelle 1 e 2, raggruppati sulla base di tre periodi che hanno termine con eventi di notevole rilevanza storica ed economica: l'inizio del primo dopoguerra (1919), l'inizio di una forte politica antinflazionistica e di rivalutazione monetaria (1927), l'inizio della seconda guerra mondiale (1940). Per questi tre periodi, l'intero territorio succitato risulta essere ben rappresentato; mentre, per gli anni quaranta e cinquanta, si è potuto disporre soltanto di contratti relativi ai comuni di Pozzoleone e Nove.

In totale si sono considerati n. 278 (24) fra contratti di affittanza veri e propri e denunce di contratto verbale d'affitto rurale, relativi per oltre il 70% al periodo compreso fra i due conflitti mondiali. Fino al 1940 tutti i contratti erano stipulati con atto notarile e registrati; successivamente, dato il regime legale di proroga, la proprietà si è limitata a redigere annualmente l'apposito modello previsto per la denuncia dei contratti verbali, essendo venuta a cadere la necessità di uno

(23) Sia il campo vicentino che il campo padovano sono pari a 3.862 metri quadrati.

(24) Tutti i contratti esaminati si trovano presso l'Archivio della Biblioteca della Sezione di Economia e Politica Agraria e Forestale del Dipartimento Territorio e Sistemi Agro-Forestali - Università di Padova.

TABELLA 1 - *Caratteristiche principali dei contratti di affitto*

	Periodi		
	1901-19	1920-26	1927-40
Totale contratti	34	99	97
Contratti con onoranze	29	77	88
Contratti con fabbricati	32	85	88
Contratti con durata un anno	—	10	17
Contratti con durata due anni	—	13	2
Contratti con durata tre anni	7	72	46
Contratti con durata quattro anni	—	2	10
Contratti con durata cinque anni	—	—	14
Contratti con durata sei anni	—	—	9
Contratti con durata otto anni	1	—	—
Contratti con durata nove anni	26	—	—
Durata media (anni)	7,7	2,8	3,3

TABELLA 2 - *Ampiezza delle affittanze*

	Periodi		
	1901-19	1920-26	1927-40
Contratti fino a 5 campi (*)	4	19	9
Contratti da 5 a 10 campi	7	23	25
Contratti da 10 a 20 campi	9	20	33
Contratti da 20 a 50 campi	7	26	23
Contratti oltre 50 campi	7	11	7
Campi per affittuario	29	23	19

(\*) Il campo è pari a 3.862 mq.

specifico atto per il rinnovo del contratto. Pertanto, nel secondo dopoguerra l'unico documento differenziale fra contratti successivi relativi allo stesso fondo era l'entità del canone.

In tutto l'arco di tempo preso in esame, i contratti stipulati dalla proprietà prevedono la corresponsione del canone esclusivamente in denaro. Tuttavia, piuttosto elevata, e in media pari all'80%, è la presenza di contratti includenti l'obbligo di prestazioni supplementari accanto al canone propriamente detto.

Assai numerose (circa il 90%) sono pure le locazioni congiunte di terreno ed abitazione. Ciò evidenzia e conferma un comportamento ampiamente riscontrato nella pianura veneta centro-settentrionale, ossia la tendenza a relegare nel fondo locato la residenza del conduttore, evitando la formazione delle grosse aziende bracciantili, abbastanza frequenti nella bassa pianura.

La durata dei contratti riflette le aspettative dei contraenti in rela-

zione alla stabilità della situazione socio-economica dell'agricoltura. Il mutamento più rilevante avviene dopo la prima guerra mondiale, allorché la forte inflazione e soprattutto i sommovimenti sociali degli anni 1919, 1920 e 1921 inducono la proprietà ad abbandonare completamente il tradizionale contratto novennale, il più adottato nei primi anni del secolo attuale, quale retaggio ottocentesco. Nel secondo periodo, il contratto triennale, in precedenza limitatamente utilizzato, diventa quello prevalente e fanno la loro comparsa affittanze di soli uno o due anni, generalmente legate alla concessione del fondo a nuovi conduttori. Con il consolidarsi del regime fascista e la stabilizzazione monetaria a seguito della cosiddetta manovra della «Quota Novanta» (25), alle durate triennali si affiancano in misura rilevante contratti di quattro, cinque ed anche sei anni. Durante la seconda guerra mondiale le nuove stipule sono limitate soltanto a pochi contratti quadriennali; successivamente, con il blocco delle disdette e il successivo instaurarsi del regime legale di proroga, esse cessano completamente.

Tutti i contratti prevedono l'automatico rilascio del fondo «sgombrato da persone e da cose senza bisogno di preavviso qualsiasi» alla data della scadenza prevista, in modo da offrire al proprietario la massima libertà d'azione. Nel corso dell'anno antecedente alla scadenza dell'affittanza era consuetudine della proprietà redigere un preliminare stabilente il nuovo importo del canone, modifiche a clausole preesistenti od aggiunta di nuovi articoli al testo del precedente contratto. Soltanto nelle locazioni di durata novennale era data al conduttore la facoltà di rescindere il contratto dopo il primo triennio.

Caratteristica comune a molti contratti è la continuità temporale del rapporto tra proprietà e fittavolo o suoi discendenti nella conduzione del fondo locato. Ciò è infatti evidenziato da un notevole numero di contratti redatti per il medesimo fondo con il medesimo affittuario fra gli inizi del Novecento e gli anni quaranta. In alcuni casi tali locazioni hanno subito variazioni in aumento od in diminuzione di superficie in relazione al modificarsi della composizione della famiglia coltivatrice.

L'ampiezza media delle aziende affittate (tabella 2) appare decrescente fra l'inizio e la fine dell'intero periodo esaminato. Un quadro più dettagliato si desume dalla ripartizione delle aziende affittate per

(25) Si tratta dell'imposizione di un rapporto di cambio fisso Lira/Sterlina pari a 1:90; il che implicava un valore della lira oro dell'anteguerra pari a 3,67 lire correnti.

classi di superficie. Dopo la prima guerra mondiale, al rinnovo dei vecchi contratti si verificano alcuni frazionamenti di grossi fondi legati alla scissione in due rami di alcune famiglie patriarcali ed aumenta la presenza di piccole affittanze in seguito alla formazione di nuovi nuclei familiari. Negli anni del fascismo l'unica modificazione significativa è una certa concentrazione verso le classi di superficie intermedie (26).

## 5.2. *Il canone*

In tutti i contratti è previsto che il pagamento del canone avvenga in due rate semestrali anticipate con scadenza rispettivamente l'11 novembre e l'11 maggio (27). Tale pagamento e la consegna delle onoranze dovevano avvenire «al domicilio del locatore liberi da spese» alle date convenute.

Le seconde, retaggio di antiche usanze risalenti ad un'economia curtense, erano finalizzate a fornire alla proprietà non solo una discreta gamma di prodotti alimentari ottenuti dal fondo, quali le produzioni tipiche della bassa corte (uova, pollastre, galli, capponi, anatre, faraone, tacchini, colombi) o derivanti da altre produzioni zootecniche (principalmente burro e formaggi, secondariamente carne suina e trippa), ma anche alcuni quintali di fieno, granoturco e aveva, destinati al mantenimento dei cavalli della scuderia padronale, e perfino alcuni trasporti di materiale vario a richiesta.

Il valore di tali onoranze è quasi sempre quantificato per finalità fiscali (imposta di registro), anche se in genere al di sotto dell'effettivo prezzo di mercato. Mediamente il loro valore oscilla tra l'1% e il 3% dell'ammontare del canone. Pertanto, se, l'ampia gamma di prodotti sembra confermare quanto asseriva il Lampertico (28) per altre zone del Vicentino, ossia che esse variavano a seconda delle caratteristiche del fondo, non risultano affatto sproporzionate rispetto alla dimensione del fondo locato.

(26) Per il secondo dopoguerra non si dispone di dati di ampiezza rappresentativi, in quanto, se si escludono due affittanze relative a fondi superiori ai 10 campi vicentini, tutti gli altri contratti esaminati riguardano piccole *cesure*.

(27) In un contratto del 1879 era consentito un ritardo massimo di dieci giorni nel pagamento delle rate, oltre il quale la proprietà si riservava il diritto di considerare cessata la locazione.

(28) D. LAMPERTICO, *Monografia Agraria dei distretti di Vicenza, Lonigo e Barbarano*, cit., p. 621.

Generalmente, i contratti non prevedevano alcuna cauzione corrispondente ad una o mezza annualità del canone. Solo, in alcuni casi, in sede di preliminare, veniva corrisposta una somma come caparra e principio di pagamento della prima rata scadente l'11 novembre del primo anno. La continuità del rapporto e le informazioni circa la solvibilità del fittavolo erano probabilmente ritenute garanzie sufficienti contro il rischio di morosità.

Il problema dell'adeguamento del canone in rapporto ai mutamenti del valore della Lira si pone dopo il primo conflitto mondiale, in presenza di spinte inflazionistiche di notevole entità. Si pensi che nel 1920 il valore della Lira, rispetto al 1914, tocca il minimo, con un deprezzamento di oltre l'80%. Invece, fino al 1914, vi era stato un periodo di grande stabilità monetaria per cui l'adeguamento del canone nemmeno si poneva. D'altra parte, in tutti i contratti di quell'epoca, a maggior garanzia del locatore, era espressamente scritto che il canone doveva essere corrisposto in lire oro, per lo più in pezzi da venti.

Nei contratti stipulati dopo il 1919, l'adeguamento del canone era legato ad una clausola che riconosceva al locatore «il diritto di esigere il pagamento del fitto in monete d'oro, tenendo conto che ogni cento lire oro saranno valutate sulla base di 400 lire in carta moneta». Questa clausola con il rapporto 1 a 4 — o con altri rapporti (29) — si ritrova in tutti i contratti stipulati sino alla fine degli anni venti. Dall'inizio degli anni trenta, e fino al secondo conflitto mondiale, viene comunque riconosciuto alla parte locatrice il diritto di esigere il pagamento del fitto in valuta oro in base al valore della lira italiana, come da listino di borsa odierno, corrispondente cioè al giorno di stipulazione del contratto.

Sempre a partire dal 1930 viene introdotto anche il principio della revisione annuale del canone su precisa richiesta scritta di una delle parti contraenti da farsi entro il mese di marzo. In ogni caso il riferimento del canone ai generi, anche se previsto dai capitolati fascisti dell'epoca, è del tutto ignorato nei contratti esaminati, forse perché troppo penalizzante per la proprietà, dato il trend negativo dei prezzi dei prodotti agricoli, specialmente nella prima metà degli anni trenta. Solo

(29) Nei contratti redatti nel 1926 è frequente l'equivalenza delle 100 lire oro a 480 lire carta moneta, legata ad un'ulteriore svalutazione della Lira. In qualche contratto, a sostegno di tale parità, è addotta la seguente motivazione: «... perché nel giorno in cui venne pattuito il presente contratto di affittanza la Borsa di Cambio segna Lire 100 oro eguali a L. 480 moneta cartacea, ovvero la Lira sterlina è eguale a lire 120 circa italiane».

in alcuni contratti, peraltro pochissimi, redatti durante la seconda guerra mondiale, compare il riferimento ai generi, nell'entità stabilita dai capitolati.

Al blocco dei fitti, decretato a partire dal 1936, la proprietà tenta di cautelarsi con una clausola che vale la pena riportare per intero, in quanto ribadisce ulteriormente l'intenzione di non rinunciare ai livelli di beneficio fondiario precedenti, nonostante l'intervento legislativo: «Le parti riconoscono che il canone di affitto sopra determinato fu stabilito in periodo di blocco delle locazioni, e concordano che sarà automaticamente aumentato fino al limite massimo entro il quale le emanande disposizioni di legge lo consentiranno o secondo quanto le parti crederanno pattuirsi in libertà di affitti. Il proprietario si riserva inoltre il diritto di riscuotere, secondo disposizioni governative, una somma equivalente a quella che egli otterrebbe oggi con un quantitativo di prodotti agricoli pari a quello che egli avrebbe riscosso qualora all'epoca del blocco dei contratti invece di percepire la locazione in denaro l'avesse percepita in natura».

### 5.2.1. *Evoluzione temporale*

L'andamento del canone medio unitario riflette in buona parte quello generale dei prezzi.

Infatti, considerando i canoni in valuta corrente (tabella 3), si registrano due rapidissime impennate nei periodi ad alta inflazione successivi alle due guerre mondiali, mentre nei periodi prebellici e negli anni cinquanta, quando il livello generale dei prezzi è rimasto stabile o solo leggermente crescente, anche i canoni si sono mantenuti piuttosto invariati o sono addirittura diminuiti in termini nominali nel periodo di consolidamento del regime fascista, in virtù della politica monetaria dal medesimo instaurata. Il loro livello appare comunque più elevato del valore di riferimento (Lire 312 per campo) citato da Degan (30) per il 1928.

Modeste variazioni si riscontrano durante gli anni di guerra nonostante la sensibile inflazione che ha accompagnato tali periodi. Per quanto concerne la prima guerra mondiale ciò può essere dovuto al fatto che pochi dei numerosi contratti novennali erano in scadenza durante quegli anni, ma può pure dipendere da un'impreparazione ad affrontare

(30) A. DEGAN, *L'equo canone di affitto*, cit., p. 89.

TABELLA 3 - *Canoni medi (1901-60)*

Anno	L. correnti/campo (*)	L. 1994/campo	Anno	L. correnti/campo	L. 1994/campo
1901	36	360.433	1932	340	451.341
1906	75	404.570	1933	284	400.760
1909	73	389.836	1934	326	485.454
1910	115	598.768	1935	308	451.517
1911	112	569.460	1936	318	433.826
1912	90	453.911	1941	482	395.564
1914	90	453.949	1942	594	421.794
1915	87	410.321	1943	541	228.956
1916	98	366.409	1944	1.417	134.841
1919	122	220.063	1945	1.530	73.822
1920	139	198.198	1946	5.174	211.364
1921	221	266.230	1947	11.298	284.499
1923	281	342.377	1948	16.272	387.003
1924	311	366.934	1949	17.256	405.574
1925	411	431.715	1950	20.641	490.902
1926	533	518.707	1951	20.901	453.220
1927	399	424.722	1952	20.260	422.325
1928	392	449.935	1953	19.261	393.404
1929	407	459.527	1954	20.302	403.318
1930	417	486.940	1959	22.274	386.393
1931	384	496.393	1960	22.030	369.847

(\*) Il campo è pari a 3.862 mq.

un'elevata inflazione, fenomeno pressoché sconosciuto dall'epoca delle guerre napoleoniche. Il blocco legale dei fitti è invece all'origine del mancato adeguamento dei canoni nel conflitto successivo.

Un quadro più completo si ricava dall'evoluzione dei canoni unitari in termini reali, come illustrato dalla figura 1, ove si è usato come deflatore l'indice dei prezzi al consumo con riferimento al 1994.

I canoni più elevati in assoluto (quasi 1,5 milioni di lire per ettaro) riguardano i contratti novennali stipulati nel 1911: nel periodo giolittiano la situazione economica generale e quella dell'agricoltura erano costantemente migliorate rispetto agli inizi del secolo; le ripercussioni della guerra per la conquista della Libia, appena agli albori, non si erano ancora manifestate.

Il decennio successivo è invece contrassegnato da un declino dei corrispettivi. Nel 1914 e nel 1915, prima dell'entrata in guerra dell'Italia, i tre contratti stipulati presentano un canone unitario attorno alle 950.000 lire/ha. Nel 1916 si registra il primo contratto a durata triennale, segno dell'accresciuta incertezza recata dal conflitto.

Nel 1919 e più ancora nel 1920, al rinnovo di molti vecchi con-

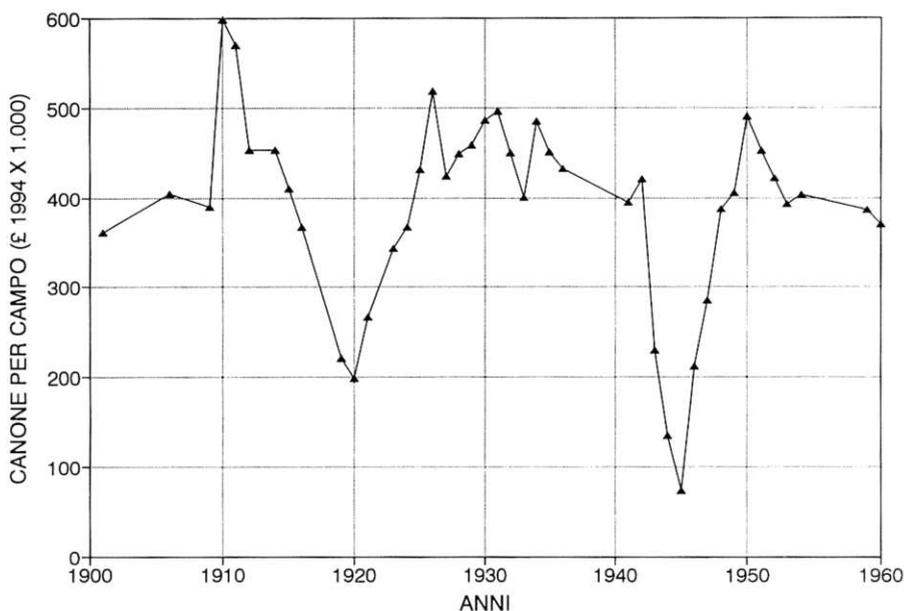


FIG. 1 — Andamento del canone medio in termini reali.

tratti, si convengono canoni più che dimezzati rispetto al periodo pre-bellico, in media di circa 500.000 lire/ha. La forte inflazione indotta dalla grave crisi economica ed i sommovimenti sociali che precedono l'avvento del regime fascista concorrono a deprimere la remunerazione del capitale fondiario.

La ripresa comunque è piuttosto rapida e termina nel 1926 con l'avvio della forte politica deflazionistica seguita al consolidamento del nuovo regime. Negli anni successivi, fino al 1936, i canoni unitari tendono ad oscillare fra 1.050.000 e 1.150.000 lire/ha, pur manifestando in termini correnti una certa tendenza al declino. Non si può escludere che a tale tendenza abbiano concorso le decisioni adottate da apposite commissioni nominate in seno alle Federazioni provinciali degli agricoltori, che cercarono di adeguare i canoni alla diminuzione dei prezzi dei prodotti agricoli intervenuta all'inizio degli anni trenta (31). Va peraltro rilevato che anche in questo periodo sussistono oscillazioni marcate, in quanto l'aggiustamento dei canoni non poteva essere subita-

(31) D. PERINI (a cura di), *Risultati economici di aziende agrarie negli anni 1931 e 1932*, Istituto Nazionale di Economia Agraria, Roma, 1935, p. 18.

neo, essendo la durata media dei contratti ancora di circa tre anni e la clausola di rivedibilità venne introdotta gradualmente man mano che i vecchi contratti venivano a scadere.

La dinamica dei canoni finora descritta, risulta evidente anche considerando il canone di sette contratti stipulati successivamente con il medesimo affittuario nello stesso fondo fra il 1909 e il 1940 (figura 2).

In seguito il decretato blocco dei canoni riduce la contrattazione. Tuttavia i pochi nuovi contratti stipulati durante la seconda guerra mondiale indicano un crollo dei corrispettivi analogo a quello verificatosi nel conflitto precedente, sebbene più marcato. L'importo più basso riguarda il 1945. Infine, nell'epoca della ricostruzione, i canoni appaiono nel complesso in linea con l'equo canone stabilito per i terreni irrigui di buona e ottima qualità della provincia di Vicenza, dall'apposita commissione tecnica prevista dal D.L.C.S.P. 277/1947 (32).

Pur essendo i canoni unicamente definiti in denaro, poiché è verosimile che la somma pattuita dipendesse strettamente dalla capacità produttiva del fondo, appare interessante esaminare l'andamento del canone medio espresso in quantitativo (quintali) delle principali produzioni adottate per i canoni in generi (o riferiti a generi) nelle due province: frumento e granturco, il quale è stato ottenuto dividendo l'importo monetario per il prezzo della derrata considerata (33).

Come appare dalla figura 3, in entrambi i casi, l'evoluzione presenta significative analogie con quella dei canoni in termini reali (figura 1), pur dovendosi tener conto dei movimenti relativi fra i prezzi dei due prodotti. E andamenti abbastanza simili si ottengono esprimendo i canoni unitari in termini di quintali di fieno o di latte. È evidente in particolare che proprio nel periodo centrale del Ventennio il meccanismo di fissazione e adeguamento del canone adottato dalla proprietà si rivela più vantaggioso per la stessa rispetto ad un canone aggiornato

(32) I canoni per campo vicentino fissati dalla commissione per i fondi di pianura erano i seguenti:

	asciutti	irrigui
buoni	16.500-18.000	17.200-18.900
medi	14.500-16.500	15.600-17.000
mediocri	11.000-14.000	12.100-15.400

Fonte: *Delibera della commissione tecnica per l'equo affitto - annata agraria 1947-48*, Associazione Provinciale Agricoltori - Vicenza.

(33) A tal fine ci si è avvalsi dei dati riportati dall'Istat nel *Sommario di statistiche storiche italiane - 1861-1955*, Roma, Ist. Poligr. dello Stato, 1958.

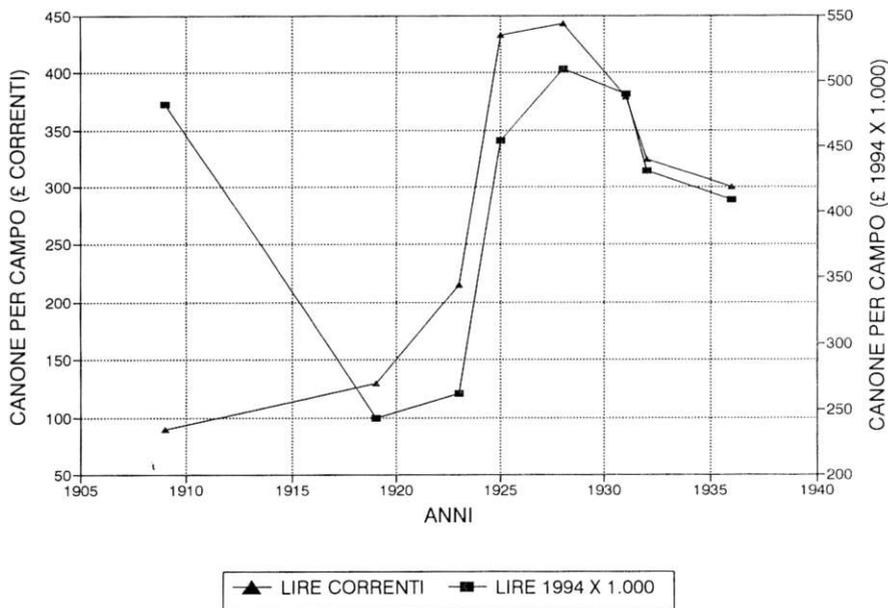


FIG. 2 — Andamento del canone con riferimento ad un medesimo fondo e affittuario.

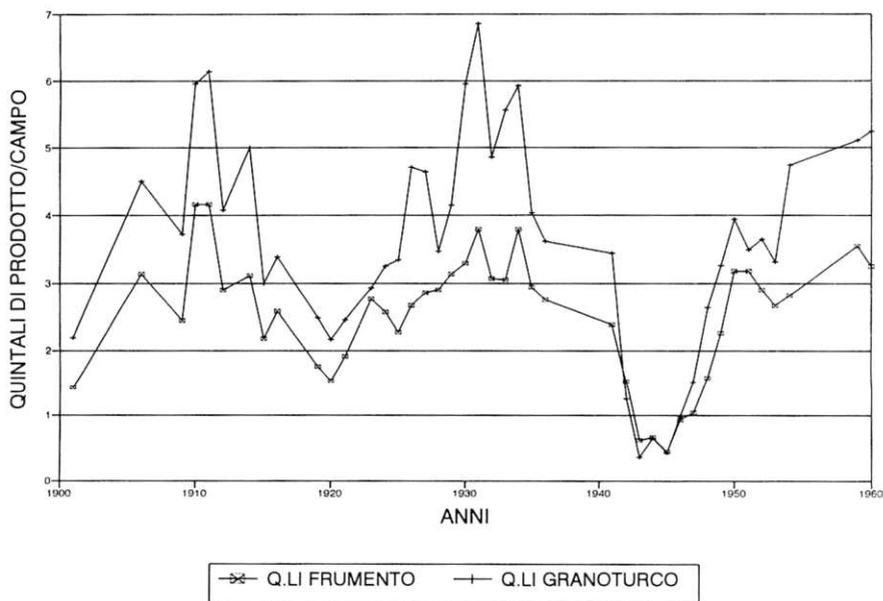


FIG. 3 — Equivalenti in generi dei canoni in denaro.

con riferimento a generi. Infatti nel 1934 l'indice dei prezzi dei prodotti agricoli con base 1928 faceva segnare un valore di 56, mentre quello dei fattori produttivi acquistati dagli agricoltori si era ridotto soltanto a 71 (34), con l'ovvia conseguenza di un forte aggravamento delle condizioni di vita dei conduttori.

### 5.2.2. *Fattori influenti sul canone di affitto*

Oltre all'evoluzione temporale del canone unitario appare interessante verificare quali fattori desumibili dal contratto siano in grado di spiegarne la notevole variabilità riscontratasi nell'ambito di un medesimo anno. Al riguardo si è ipotizzato che i fattori che potessero avere una qualche influenza sul canone unitario fossero la durata, la superficie del fondo affittato, la presenza dell'abitazione per il concessionario e la zona ovvero il comune, in cui è ubicato il fondo.

A tal fine sono state stimate delle regressioni multiple per gli anni nei quali si dispone di un maggior numero di contratti stipulati contemplanti tali fattori. Il migliore risultato interpretativo è stato ottenuto per il 1920, anno in cui furono rinnovati ben 26 contratti, per il quale è stata stimata la seguente equazione:

$$\text{CAU} = 171 - 0,09 \times \text{SUP} - 5,32 \times \text{DUR} - 23,2 \times \text{CITT} - 21,0 \times \text{SCH\&N} \quad R^2 = 0,69$$

(8)      (0,07)      (2,88)      (4,9)      (3,5)

dove CAU rappresenta l'importo del canone per campo, SUP è la superficie del fondo oggetto del contratto, DUR è la durata, CITT e SCH&N sono due variabili dicotomiche rispettivamente per i fondi siti nel comune di Cittadella e in quelli di Schiavon e Nove e, fra parentesi, sono riportati gli errori standard dei parametri.

Da tale espressione è evidente che la zona era il fattore che influiva maggiormente sul canone: i coefficienti delle due variabili dicotomiche indicano che i canoni della zona dell'Alto Vicentino compresa fra Schiavon e Nove e del Cittadellese erano di circa il 12-13% inferiori a quelli richiesti per contratti stipulati nei comuni di San Pietro in Gu' e Bolzano Vicentino, a causa di una minor produttività dei rispettivi suoli. E tale divario, oltre che essere abbastanza confermato anche da regressioni stimate per anni successivi al 1920, trova un riscontro anche nei

(34) M. BANDINI, *Cento anni di storia agraria italiana*, cit., p. 131.

canoni di affitto di contratti stipulati attualmente ai sensi dell'art. 45 della L. 203/1982 (patti in deroga).

Circa la durata, sembra che al crescere della stessa si avesse una modesta riduzione del canone, quasi fosse un riconoscimento implicito di minori spese contrattuali e forse di un minor sfruttamento del fondo da parte dell'affittuario. Se, tuttavia, il segno del coefficiente relativo a tale variabile risulta negativo anche nelle altre equazioni stimate, la sua significatività risulta piuttosto scarsa.

D'altro canto ancor meno significativo è il parametro relativo al fattore superficie, il che indicherebbe una relazione di sostanziale proporzionalità fra estensione del fondo e corrispettivo pattuito. Soltanto per i contratti stipulati fra il 1911 e il 1912 sembra che il canone unitario tenda a ridursi all'aumentare dell'ampiezza (35).

In nessuna equazione stimata l'abitazione si è rivelato elemento significativo ai fini della determinazione del valore del canone unitario, probabilmente perché la maggior parte dei fondi ne era provvista.

### *5.3. Altre Obbligazioni delle parti*

I contratti esaminati contengono alcune disposizioni che si trovano in buona parte già presenti in un contratto del 1879, e a cui i locatori via via succedutisi si sono sempre attenuti nella redazione dei contratti successivi. Tali caratteristiche possono essere così riassunte:

1) Assunzione dell'affittanza secondo la formula «a corpo e non a misura», ossia senza la possibilità per entrambe le parti di contestare l'effettiva ampiezza del fondo oggetto di locazione. Solo a partire dagli anni trenta e per i contratti più importanti vengono indicati i dati catastali con relativa superficie e rendita.

2) Divieto della sublocazione, anche parziale.

3) Assunzione da parte del conduttore di tutti «i rischi e pericoli del presente contratto, ordinari e straordinari, preveduti e impreveduti». Si tratta della ben nota clausola «a fuoco e fiamma», in base alla quale

(35) Al riguardo l'equazione stimata relativa a nove contratti è la seguente:  
 $CAU = 120 - 0,24SUP \quad R^2 = 0,29$

(19) (0,15).

Comunque, sebbene non significativo, in tutte le equazioni stimate, il coefficiente della variabile superficie possiede segno negativo, coerentemente al fatto che l'aumento della superficie comporta in genere una diminuzione dell'incidenza delle strutture fondiarie per unità di superficie.

il canone doveva in qualsiasi caso essere corrisposto nella sua intera entità, «essendo tutto calcolato nella determinazione della mercede di fitto convenuta» (36).

4) Obbligo per l'affittuario della conservazione del fondo «in lodevole condizione» ed «al suo miglioramento agricolo secondo i più ragionevoli ed esperti sistemi di buona agricoltura». Derivano da questa clausola di carattere generale tutta una serie di altre clausole, che si ritrovano integralmente nella maggior parte dei contratti, salvo essere parzialmente omesse in alcuni atti relativi ai fondi di minori dimensioni. Tra queste meritano di essere menzionate:

— il divieto di «svegrare», ossia di trasformare in arativi, parte alcuna dei terreni prativi, senza permesso scritto dei locatori;

— il divieto di vendere il foraggio prodotto nel fondo, salvo la concessione — presente in diversi atti — di poter alienare quello del primo taglio (il maggengo), subordinando tuttavia tale vendita ad un'integrazione della concimazione letamica con concime chimico, pari a non meno di 2,5 q.li/ha di perfosfato;

— l'obbligo di mantenere un carico minimo di bestiame, in genere 0,7-0,8 capi bovini grossi per ettaro;

— il divieto di tagliare alberi, nonché di «far legna» prima del periodo triennale di maturazione delle siepi campestri (37), connesso all'obbligo di conservare «ripartito il taglio per modo che ogni anno ve ne sia una terza parte da tagliare» e di sostituire i ceppi mancanti.

5) Per i miglioramenti fondiari nessun compenso viene riconosciuto al fittavolo, con la motivazione che tali opere costituiscono un suo dovere derivante dalla «lodevole conduzione» più sopra richiamata (38). Al ri-

(36) Per ulteriore garanzia della proprietà in molti contratti era poi precisato che «se per non concessa ipotesi il locatore potesse essere chiamato di eventualità per le quali il conduttore avesse motivo o ragione di chiedere indennità, si pattuisce espressamente che questa indennità, la relativa domanda e il relativo eventuale giudizio non potranno mai essere proposti in compensazione o in via riconvenzionale ai diritti che il locatore avesse da esercitare in confronto del conduttore. Questi si obbliga invariabilmente alla trattazione separata». Il che equivale ad affermare che il canone e le onoranze dovevano comunque essere corrisposte integralmente.

(37) Nel contratto del 1879 era previsto che, dopo il taglio di una pianta consentito dal locatore, il conduttore ne dovesse provvedere alla sua trasformazione in legname, il quale poi veniva diviso «per giusta metà» fra le parti. Inoltre allo scadere dell'ultima annata doveva lasciare sul fondo paglia, fieno maggengo e letame prodotti durante la stessa, nonché un terzo degli arativi seminati a frumento da dividersi a metà con la parte locatrice o con il nuovo fittavolo a lui succeduto.

(38) Per giustificare questa ulteriore pretesa del locatore, a partire dagli anni trenta, si affermava che questi, nello stabilire il canone, aveva tenuto conto anche dei migliora-

guardo, spesso è specificato che il conduttore dovesse «eseguire le piantagioni richieste dal locatore, il quale somministrerà le piantine relative».

6) La manutenzione del fondo è tutta a carico del concessionario; fanno eccezione eventuali restauri ai fabbricati per i quali tuttavia il fittavolo dovrà fornire la manodopera e i carreggi (o «condotte») per il trasporto dei materiali. Sovente è esplicitamente menzionata la sistemazione e la conservazione delle siepi e particolare attenzione per i fondi dotati di irrigazione è riservata agli obblighi dell'affittuario per la manutenzione delle chiuse, delle paratoie e l'espurgo dei fossi e per la vigilanza contro «abusi» e «molestie» da parte di terzi. E, in diversi contratti degli anni venti, si trova specificato che «nel caso le viti fossero ammalate di fillossera o altra malattia e venissero a morire, il conduttore si impegna a rimetterle tutte nel più breve tempo possibile».

7) Attribuzione di tutte le spese contrattuali, nessuna esclusa, a carico del conduttore.

8) Per qualsiasi inadempienza contrattuale il locatore potrà chiedere il sequestro conservativo sui beni mobili presenti sul fondo, senza bisogno di dare cauzione o di provare il pericolo (39).

Questi i punti più significativi presenti in tutti i contratti esaminati, oltre a quelli relativi al canone e alla durata di cui si è precedentemente detto.

Una clausola frequentemente ricorrente nei contratti stipulati dopo gli anni venti, di valore giuridico piuttosto dubbio, riguarda l'obbligo per il conduttore di rimborsare al proprietario le imposte prediali e tutte le tasse («di qualunque specie e natura») che superassero quelle vigenti nell'anno della stipula, in occasione della scadenza delle singole rate del canone. Così pure a carico del fittavolo «tutte le spese presenti e future per le assicurazioni sociali, l'invalidità, la vecchiaia e le altre del genere» (40). Si tratta evidentemente di una clausola di significato

---

menti, i quali «in ogni caso devono essere considerati come un surrogato alla maggior mercede di fitto come sopra pattuito...».

(39) Quale ulteriore cauzione per il pagamento puntuale dei fitti e delle onoranze e per il risarcimento di eventuali altri danni arrecati alla proprietà, nel contratto del 1879, il conduttore si assoggettava ad ipotecare un altro fondo di sua proprietà per un importo pari alla somma di un'annualità del canone e delle onoranze. Si tratta di una forma di garanzia limitata a conduttori contemporaneamente proprietari di altri fondi, ma praticata anche nel Veronese nella seconda metà dell'Ottocento (C. VANZETTI, *Il contratto di affitto tra l'Unità e la Prima Guerra mondiale*, in «Il mondo rurale veneto attraverso i contratti agrari - Il territorio veronese nei secoli IX-XX», Centro per la Storia dell'Agricoltura delle Venezie, Verona, 1982, p. 215).

(40) Il Regime fascista aveva già istituito le assicurazioni sociali contro la vecchiaia,

economico simile a quella dell'accettazione dell'affittanza «a fuoco e fiamma», in quanto mirante a mantenere inalterato il più possibile l'entità del beneficio fondiario, cercando di tutelarlo non solo dal rischio tecnico e di mercato, ma anche da quello politico-istituzionale.

Al locatore è data facoltà di chiedere la rescissione del contratto anche prima della scadenza pattuita per la mancata osservanza di una sola delle clausole stabilite, in quanto tutte erano considerate «essenziali ed indivisibili». E, ad ulteriore garanzia dell'ottemperanza delle medesime, si dichiarava che dette obbligazioni «furono assunte dal conduttore in via solidale ed indivisibile anche pei suoi eredi».

Nei contratti relativi ai fondi di maggior ampiezza è spesso frequente un articolo relativo alla predisposizione degli inventari di consegna e di riconsegna. All'inizio dell'affittanza il conduttore riceveva generalmente in dotazione alcuni prodotti di scorta quali foraggi, paglia, canne e strame nonché le attrezzature per la regimazione dell'acqua d'irrigazione (bove e paratoie), che si impegnava a riconsegnare nella medesima quantità al termine della locazione.

In alcuni contratti stipulati nel 1919, si impone pure al conduttore la distruzione di non meglio precisate «opere militari», derivanti dall'acquartieramento dei soldati nella zona nel precedente periodo bellico, e la riattazione del terreno per la produzione agricola.

Va infine segnalato che soltanto nel contratto del 1879 si pone esplicitamente a carico del conduttore gli oneri di decima e quartese, mentre in alcuni contratti successivi il locatore si limita a garantirsi che «eventuali oneri» connessi a tali prebende, gravanti sulla proprietà saranno assunti dal fittavolo.

## 6. Considerazioni conclusive

L'esame dell'ampia documentazione contrattuale evidenzia innanzitutto una particolare attenzione della proprietà agli aspetti formali; tutti i contratti scritti infatti risultano redatti con estrema diligenza e chiarezza. Nella maggioranza dei casi sono preceduti da un preliminare, fatto in genere sei mesi prima, con il versamento da parte dell'af-

---

l'invalidità e la tubercolosi per salariati agricoli e mezzadri (A. CERVI, *Relazione al Consiglio Nazionale del 29 aprile 1926 - XIV del Segretario della Federazione*, Federazione Nazionale Fascista Proprietari e Affittuari Coltivatori Diretti, Federazione Italiana dei Consorzi Agrari, Roma, 1936, p. 14). Motivato era quindi il timore che esse fossero estese anche agli affittuari diretto coltivatori, chiamandovi a concorrere, almeno parzialmente, anche la proprietà fondiaria.

fittuario di una somma a titolo di caparra e principio di pagamento, in genere pari alla metà della prima rata. Seguiva quindi la stipula del contratto vero e proprio, sempre di fronte al notaio, che provvedeva anche alla sua registrazione.

Il ricorso all'atto notarile, peraltro del tutto superfluo per contratti di durata superiore ai nove anni, più che da motivi di tradizione, derivava, a nostro avviso, dalla volontà della proprietà di impegnare anche sul piano psicologico l'affittuario al rigoroso rispetto dei termini contrattuali, per evitare quanto più possibile eventuali controversie. Nella convocazione del conduttore presso lo studio notarile, infatti, non pare azzardato scorgere il tentativo di condizionarlo psicologicamente in relazione all'ottemperanza di tutti gli obblighi cui si impegnava sottoscrivendo il contratto. La venuta in città, la figura del notaio, la lettura solenne del documento, la firma, i testimoni sono elementi tutti che contribuiscono a suscitare nel fittavolo un senso di responsabilità ben maggior di quello che avrebbe comportato un contratto a mezzo di semplice scrittura privata e, nel contempo, non determinavano alcun onere aggiuntivo per il locatore, dato che le spese notarili e l'imposta di registro erano tutte a carico del conduttore.

Questa modalità di stipulazione può anche in parte spiegare la marcata continuità nei rapporti contrattuali con le stesse persone per molti dei fondi locati e la pressoché totale assenza di controversie per violazione di norme contrattuali, riscontrata nelle cartelle contenenti la documentazione relativa alle singole affittanze (41). D'altra parte, la sostituzione di un affittuario con un altro avrebbe comunque comportato maggiori impegni per la proprietà, quanto meno quello relativo all'acquisizione delle informazioni circa il conduttore subentrante.

Ed è in questa logica che va interpretata la scelta costante del canone in denaro e delle sue modalità di adeguamento. Essa infatti evidenzia, da un lato, la massima semplificazione nell'esazione, evitando le operazioni di stima nella consegna, l'eventuale conservazione e vendita delle derrate che la corresponsione in generi avrebbe comportato e, dall'altro, il chiaro intento di mantenere la redditività del capitale fondiario il più possibile costante nel tempo in termini reali. In quest'ottica, come l'analisi ha evidenziato, trova spiegazione l'ininfluenza dei capitali nella redazione dei contratti relativi agli anni trenta. Questi in-

(41) Solo in un caso si dispone di un carteggio relativo ad un tentativo di azione giudiziaria, peraltro risolto prima del ricorso al tribunale.

fatti appaiono del tutto disattesi per quanto concerne la durata minima, le spese contrattuali, le modalità consigliate di fissazione del canone (in generi o con riferimento a generi), la rivedibilità del canone in denaro, i miglioramenti fondiari, nonché l'assunzione dei rischi da parte dell'affittuario. Comunque, molte delle clausole, in prevalenza finalizzate alla preservazione del patrimonio, appaiono in linea con le consuetudini locali.

La proprietà ha infatti cercato di mantenersi il più possibile fedele ad uno schema tipo di contratto di stampo ottocentesco, i cui tratti fondamentali si ritrovano nel già citato atto del 1879, apportandovi successivamente soltanto modeste modifiche e integrazioni, connesse all'evolvere della situazione socio-economica. Del resto, sia nei primi anni del secolo che nel periodo fascista, non si era ancora verificata un'adozione di innovazioni tecnologiche, quale sarebbe avvenuta nel secondo dopoguerra, in grado di modificare radicalmente il modo di produzione consolidato e quindi di determinare una profonda revisione della tipologia contrattuale tradizionale.

A parte gli improvvisi interventi legislativi che hanno falciato la redditività del capitale fondiario soprattutto negli anni successivi al 1960 e rafforzato oltre ogni limite i diritti dell'affittuario, il contratto di locazione dei fondi rustici è rimasto ancor oggi estremamente rigido e del tutto inadeguato alle mutate condizioni dell'agricoltura italiana, come lo dimostra la drastica riduzione subita dalla conduzione in affitto. Ciò a differenza di quanto è avvenuto in altri paesi europei e soprattutto negli Stati Uniti (42).

Con riferimento all'attualità, l'esperienza di quest'ultimo Paese meriterebbe di essere attentamente considerata per un rilancio anche in Italia dell'istituto dell'affitto in chiave moderna, che potrebbe diventare strumento di indubbia importanza per soddisfare la crescente domanda di adattamento strutturale proveniente da molte delle nostre aziende agricole.

GIORGIO FAVARETTI - LUIGI GALLETTO

Dipartimento Territorio e Sistemi Agroforestali  
Sezione di Economia e Politica Agraria e Forestale  
Università di Padova

(42) L. GALLETTO, *I contratti di affitto negli Stati Uniti*, «L'Informatore Agrario», n. 38, 1990; G. KUEHL - A. POVELLATO, *L'affitto dei fondi rustici nei Paesi della Comunità Europea*, in AA.VV.: «L'affitto in agricoltura», Venezia, INEA - CIPA-AT, 1993; R. ROMITI - F. DI IACOVO, *Intervento del legislatore e diffusione dell'affitto*, «Genio Rurale», n. 5, 1987.