

Edifici affittati

Comune e n° particelle	Designazione e n° dell'edificio	Descrizione	Difettosità	Fitto, Fr.

Con il presente affitto, tutti i diritti o oneri afferenti all'oggetto dell'affitto e che sono importanti per lo sfruttamento, (diritto di passaggio, limitazione allo sfruttamento, ecc.) sono riportati sull'affittuario. Il diritto di rappresentazione presso persone morali, (per es. corporazioni), deve essere regolato formalmente.

.....

6. Sfruttamento

¹ L'affittuario si impegna a sfruttare le terre conformemente all'uso locale. Deve badare al mantenimento duraturo della loro produttività, mediante un lavoro curato, una concimazione ed una lotta contro le malerbe adeguati.

.....

² L'accordo preliminare del locatore è necessario per ogni modifica del metodo di sfruttamento che avrebbe delle ripercussioni importanti al di là della scadenza dell'affitto. Le superfici in pendenza o in forte pendenza utilizzata come prati da sfalcio prima dell'inizio dell'affitto devono essere falciati almeno una volta per anno.

.....

7. Contingente lattiero

¹ **Salvo convenzione contraria ripresa al cpv. 2, vale quanto stabilito dall'Ordinanza sul contingente lattiero.**

Il capoverso 1 vale se nel capoverso 2 non vi è indicato alcun contingente.

² L'affittuario s'impegna a riportare kg di contingente lattiero al gestore che succede nel contratto.

Prima di determinare il contingente da riportare alla fine del contratto è necessario accertarsi dei quantitativi di contingente legati al fondo prima della stesura del contratto.

³ Le intese relative al contingente lattiero sono valide nei limiti previsti dalle corrispondenti disposizioni legali.

.....

8. Alberi da frutto

¹ Gli alberi da frutto sono inglobati nell'affitto. Le cure che necessitano incombono all'affittuario. Quest'ultimo non può abbattere degli alberi da frutto e altri alberi ad alto fusto senza l'autorizzazione del locatore. Il legname rimane all'affittuario. Quando il locatore si riserva il legname, deve occuparsi personalmente di tagliare gli alberi.

.....

² Se il capoverso 1 è cancellato, gli alberi da frutto **non sono inglobati nell'affitto**. Il locatore si riserva l'intero raccolto. Si occupa delle cure agli alberi e della raccolta dei frutti. Si impegna a proteggere le colture. Gli svantaggi che causano gli alberi da frutto per lo sfruttamento sono compensati da una riduzione adeguata dell'affitto.

.....

³ L'affittuario evita di danneggiare gli alberi.

.....

9. Manutenzione della cosa affittata

L'affittuario deve provvedere a sue spese all'ordinaria manutenzione della cosa affittata. E' tenuto alle piccole riparazioni in conformità degli usi locali, segnatamente all'ordinaria manutenzione delle strade, dei passaggi, dei fossi, delle dighe, delle siepi, dei tetti, degli acquedotti e simili. Quando si tratta di edifici, e non si è convenuto diversamente, il locatore prov

.....

Estratto della legge federale sull'affitto agricolo del 4 ottobre 1985 (LAA):

Adeguamento dell'affitto alle mutate circostanze

Art. 10 Adeguamento del fitto in generale

Ove il Consiglio federale modifichi le aliquote determinanti per il calcolo del fitto consentito, ognuna delle parti può chiedere l'adeguamento del fitto per l'inizio dell'anno d'affitto successivo.

Art. 11 Adeguamento del fitto in caso di modifica del valore di reddito

Ognuna delle parti può chiedere la revisione del valore di reddito e l'adeguamento del fitto per l'inizio dell'anno di affitto successivo, ove il valore dell'azienda o del fondo venga ad essere modificato durevolmente in seguito ad evento naturale, miglorie fondiarie, aumento o diminuzione della superficie, costruzioni nuove o trasformazioni di costruzioni esistenti, demolizione di un edificio o cessazione del suo uso, oppure ad altre circostanze. La revisione del valore di reddito e l'adeguamento del fitto possono essere parimenti richiesti quando siano modificati gli elementi di base considerati per la stima del valore di reddito.

Alienazione della cosa affittata

Art. 14 La vendita non annulla l'affitto

Se il locatore aliena la cosa affittata o ne perde la disponibilità in seguito ad esecuzione forzata o a fallimento, l'acquirente subentra nel contratto di affitto.

Art. 15 Eccezioni

¹ L'acquirente può sciogliere il contratto d'affitto se ha acquistato la cosa per scopi edilizi immediati o per scopi pubblici, o per gestirla direttamente.

² Ove non intenda assumere il contratto di affitto, l'acquirente deve, con preavviso di tre mesi dalla conclusione del contratto di acquisto, notificare per scritto all'affittuario che l'affitto sarà sciolto, dopo la decorrenza di almeno un anno, al successivo termine primaverile od autunnale ammesso dall'uso locale.

³ Se l'affitto è sciolto, l'affittuario può, entro trenta giorni da quando ha ricevuto la relativa notificazione, chiedere in giudizio la prorogazione dell'affitto. Il giudice protrae l'affitto per un periodo non inferiore a sei mesi e non superiore a due anni, qualora la risoluzione comporti per l'affittuario o la sua famiglia conseguenze gravose che non appaiono giustificate neppure tenendo conto degli interessi del nuovo proprietario.

⁴ Il locatore risponde del danno insorto all'affittuario dalla risoluzione anticipata dell'affitto. L'affittuario non è obbligato a lasciare la cosa affittata prima di essere stato risarcito o prima che gli siano state fornite sufficienti garanzie.

⁵ La risoluzione anticipata dell'affitto può, con il consenso scritto dell'affittuario, essere disciplinata nel contratto di alienazione.

Assunzione dell'affitto complementare in caso di cessione dell'azienda

Art. 19

¹ Se l'esercente di un'azienda agricola consistente in parte di terreno proprio e in parte di terreno affittato cede l'azienda ad altri, l'assuntore può dichiarare per scritto al locatore che intende continuare l'affitto complementare di un determinato lotto.

² Se, nei tre mesi da quando ha ricevuto la dichiarazione, il locatore non vi si oppone o non chiede la conclusione di un nuovo contratto d'affitto, l'assuntore subentra nel contratto.

Mora dell'affittuario

Art. 21

¹ Ove durante l'affitto l'affittuario sia in ritardo nel pagamento del fitto, il locatore può notificargli per scritto che, in caso di mancato pagamento entro sei mesi, il contratto d'affitto sarà sciolto alla scadenza di tale termine.

² Se il contratto è sciolto, l'affittuario è tenuto a risarcire il danno, salvo che provi d'essere esente da colpa.

Protrazione giudiziale dell'affitto

Art. 26 Azione

¹ Se una parte ha disdetto il contratto d'affitto, la controparte può, entro tre mesi dal ricevimento della disdetta, agire in giudizio per ottenere una prorogazione dell'affitto.

² Se il contratto concluso a tempo determinato giunge a scadenza e non si perviene alla conclusione di un nuovo contratto, ciascuna parte può, il più tardi nove mesi prima della scadenza, agire in giudizio per ottenere una prorogazione dell'affitto.

Art. 27 Decisione giudiziaria

¹ Ove si possa ragionevolmente pretendere dal convenuto che continui l'affitto, il giudice protrae la durata di quest'ultimo.

² Se la disdetta è stata data dal locatore, questi deve provare che non si può ragionevolmente pretendere che egli continui l'affitto o che la prorogazione è ingiustificata per altri motivi. La prorogazione dell'affitto non può, in particolare, essere ragionevolmente pretesa od è ingiustificata allorquando:

a. l'affittuario ha gravemente violato i suoi obblighi legali o contrattuali;

b. l'affittuario è divenuto insolvente;

c. il locatore, il suo coniuge, un parente od affine stretto intende gestire personalmente la cosa affittata;

d. non si giustifica di mantenere l'azienda;

e. l'azienda o il fondo è ubicato interamente o in parte in una zona edificabile ai sensi dell'articolo 15 della legge federale del 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio ed è destinato in un futuro prossimo all'edificazione.

³ La decisione con cui l'autorità determina il fitto non vanifica in nessun caso la prorogazione dell'affitto.

⁴ Il giudice protrae l'affitto per una durata compresa fra tre e sei anni. Egli valuta le circostanze personali e tien conto, in particolare, della natura della cosa affittata e di un'eventuale riduzione della durata dell'affitto.

Fitto particella per particella

Art. 30 Obbligo dell'autorizzazione

¹ Chi intende affittare singoli fondi o parti di singoli fondi di un'azienda agricola (affitto particella per particella) necessita di un'autorizzazione.

² L'autorizzazione non è necessaria ove la superficie totale affittata non ecceda il dieci per cento della superficie iniziale utile dell'azienda e la cosa affittata non comprenda alcun edificio.

Affitto complementare

Art. 33 Opposizione

² Contro l'affitto complementare di un fondo molto distante dal centro dell'azienda dell'affittuario e manifestamente fuori del raggio d'esercizio localmente abituale può esser fatta opposizione.

⁴ Sono legittimate a fare opposizione le persone che hanno un interesse degno di protezione e le autorità designate dal Cantone.

⁵ L'opposizione va fatta presso l'autorità competente entro tre mesi da quando l'interessato ha avuto conoscenza della conclusione del contratto. Dopo sei mesi dall'inizio dell'affitto, sono ricevibili soltanto le opposizioni fatte dalle autorità.

Disposizioni penali

Art. 54 Infrazioni

¹ Il locatore che omette di chiedere l'autorizzazione per un affitto particella per particella o continua un tale affitto dopo il diniego dell'autorizzazione, l'affittuario che, in caso di affitto particella per particella, inizia l'affitto senza che sia stata ottenuta l'autorizzazione o continua un tale affitto dopo il diniego dell'autorizzazione, chiunque continua un affitto complementare sciolto in seguito ad opposizione, chiunque esige o paga un fitto soggetto ad autorizzazione ma non autorizzato, chiunque esige o paga un ammontare maggiore del fitto autorizzato, è punito con la multa fino a diecimila franchi.

² Chiunque non adempie al proprio obbligo d'informazione, non ottemperando ad una decisione notificatagli dall'autorità competente con la comminatoria della sanzione prevista dal presente articolo, è punito con la multa.

L'affittuario non può rinunciare anticipatamente (ad esempio nel contratto) ai diritti che gli sono conferiti dalle disposizioni sopraccitate.