

LE NOVITÀ IN AGRICOLTURA NELLA LEGGE DI BILANCIO 2018

La legge di bilancio 2018 (L. n. 205 del 27.12.2017) ha introdotto alcune novità rilevanti in materia di agricoltura. Le principali novità riguardano i contratti di affitto di fondi rustici, con l'estensione agli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, delle norme dettate dalla L. 203/1982 per i coltivatori diretti, e l'introduzione del nuovo contratto di affiancamento in agricoltura, diretto a favorire lo sviluppo dell'imprenditoria giovanile e il passaggio nella gestione dell'impresa agricola, anche con l'introduzione di una nuova ipotesi di prelazione agraria.

Affitto di fondi rustici

La legge di bilancio 2018 ha stabilito che le norme dettate dalla L. 203/1982 in materia di contratti di affitto di fondi rustici (tradizionalmente riservate ai soli coltivatori diretti) si applicano **anche agli imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti nella previdenza agricola.**

L'estensione si inserisce nell'ambito della progressiva equiparazione delle due categorie, iniziata con la riforma dell'impresa agricola del 2004, che ha introdotto la figura dell'imprenditore agricolo professionale attribuendogli la possibilità di usufruire delle agevolazioni fiscali che in precedenza spettavano soltanto ai coltivatori diretti. In seguito all'imprenditore agricolo professionale è stato riconosciuto anche il diritto di prelazione sia pure limitatamente a quello spettante al confinante (rimane riservato ai soli coltivatori diretti il diritto di prelazione dell'affittuario).

La L. 203/1982 prevede ad esempio che la durata del contratto di affitto non può essere inferiore a quindici anni e che il contratto si rinnova tacitamente per un uguale periodo, in mancanza di disdetta comunicata da una delle parti almeno un anno prima della scadenza del contratto, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. I contratti agrari ultra novennali (cioè di durata superiore a nove anni) sono validi ed efficaci non solo tra le parti ma anche nei confronti dei terzi, anche se non sono trascritti nei registri immobiliari e anche se non sono stipulati in forma scritta, ma solo

verbalmente, in espressa deroga alla disciplina generale del codice civile, che richiede la trascrizione nei registri immobiliari dei contratti di locazione e affitto ultra novennali per la loro opponibilità ai terzi (art. 2643 c.c.).

Le norme dettate in materia di affitto dei fondi agricoli sono definite come inderogabili; le eventuali clausole del contratto che contrastano con esse sono nulle e vengono automaticamente sostituite dalle disposizioni di legge. La legge consente peraltro di derogare validamente a tutte le sue disposizioni se il contratto è stipulato dalle parti con l'assistenza delle rispettive organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello nazionale, cioè delle associazioni di categoria a cui sono iscritti il proprietario e l'affittuario (art. 45). In applicazione di questa norma è possibile, ad esempio, stipulare contratti di affitto per una durata inferiore a quindici anni oppure escludendo il rinnovo tacito. Oggi la quasi totalità dei contratti di affitto di fondi agricoli è stipulata in questo modo.

Contratto di affiancamento in agricoltura e prelazione agraria

La legge di bilancio 2018 ha introdotto per il triennio 2018 - 2020 il nuovo **contratto di affiancamento in agricoltura** al fine di favorire l'inserimento dei giovani in agricoltura e il ricambio generazionale. Il contratto può essere concluso, da un lato, da giovani con un'età compresa tra i 18 e i 40 anni che

non siano già titolari di terreni agricoli a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento e, dall'altro, da imprenditori agricoli o coltivatori diretti di età superiore a 65 anni o pensionati (con una pensione erogata dalla gestione agricola Inps).

Il contratto può essere concluso anche da giovani organizzati in forma associata (ad esempio una società composta da giovani aventi i requisiti previsti dalla legge).

Il contratto impegna da un lato l'imprenditore agricolo o il coltivatore diretto a trasferire al giovane le proprie competenze nell'ambito delle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile (coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse); dall'altro, il giovane si impegna a contribuire alla gestione, anche manuale, dell'impresa, in accordo con il titolare, e ad apportare le innovazioni tecniche e gestionali necessarie alla crescita d'impresa.

Il contratto ha una durata libera che, comunque, non può eccedere i 3 anni, durante i quali deve essere prevista una retribuzione per il giovane compresa tra un minimo del 30% e un massimo del 50% degli utili dell'impresa.

Il contratto deve inoltre prevedere le forme di compensazione del giovane in caso di conclusione anticipata del contratto, cioè di risoluzione o recesso prima del termine previsto.

Il contratto può stabilire che al termine dello stesso il giovane subentri nell'attività di impresa. È quindi possibile ipotizzare una cessione dell'azienda, eventualmente a condizioni predeterminate nel contratto di affiancamento, ovvero un affitto di azienda (la legge parla infatti di subentro nella gestione e non necessariamente nella proprietà).

Questa soluzione rappresenta solo una facoltà e non un obbligo, ed è quindi rimessa all'autonomia contrattuale delle parti. La finalità enunciata dal legislatore (*"agevolare il passaggio generazionale nella ge-*

stione dell'impresa agricola") fa peraltro ritenere che l'esito naturale del contratto di affiancamento sia il trasferimento dell'azienda agricola. In questa prospettiva la legge garantisce al giovane imprenditore il **diritto di prelazione** con le modalità di cui all'art. 8 della L. 590/1965 in caso di vendita nei sei mesi successivi alla conclusione del contratto. Il richiamo all'art. 8 della L. 590/1965 e il fatto che il giovane ha coltivato nel corso del contratto di affiancamento il fondo agricolo portano ad affermare la prevalenza del diritto di prelazione del giovane affiancante rispetto al confinante, così come prevale rispetto a quest'ultimo il diritto di prelazione dell'affittuario. I giovani che stipulano un contratto di affiancamento hanno accesso prioritario ai mutui agevolati (agevolazioni previste dal decreto legislativo 185/2000).

Il contratto di affiancamento deve essere allegato al piano aziendale presentato all'Istituto di servizi per il mercato agricolo alimentare (ISMEA) e può prevedere un regime di miglioramenti fondiari anche in deroga alla legislazione vigente.

Nel periodo di affiancamento il giovane imprenditore è equiparato all'imprenditore agricolo professionale; pertanto se si tratta di persona fisica iscritta nella gestione previdenziale e assistenziale, può beneficiare delle agevolazioni tributarie in materia di imposizione indiretta e creditizie stabilite dalla normativa vigente a favore delle persone fisiche in possesso della qualifica di coltivatore diretto.

avv. Giorgia Martinelli

ULTERIORI INFORMAZIONI SU QUESTO ARGOMENTO O SU FATTISPECIE CORRELATE POSSONO ESSERE RICHIESTE A:

avv. Giorgia Martinelli e avv. Ettore Bertò
+39 0461 23100 - 260200 - 261977
gm@slm.tn.it - eb@slm.tn.it

SLM - Studio Legale

Marchionni & Associati

Viale San Francesco d'Assisi, 8

38122 TRENTO

T. 0461 231000-260200-261977

F. 0461 269518

studio@slm.tn.it

www.slm.tn.it

Sede di CLES (TN)

Piazza Granda, 44 - 38023 CLES (TN)

T. 0463 600028 - F. 0463 608271

Sede di VESTONE (BS)

Via G. Marconi, 4 - 25078 Vestone (BS)

T. 0365 820457 - F. 0365 879316