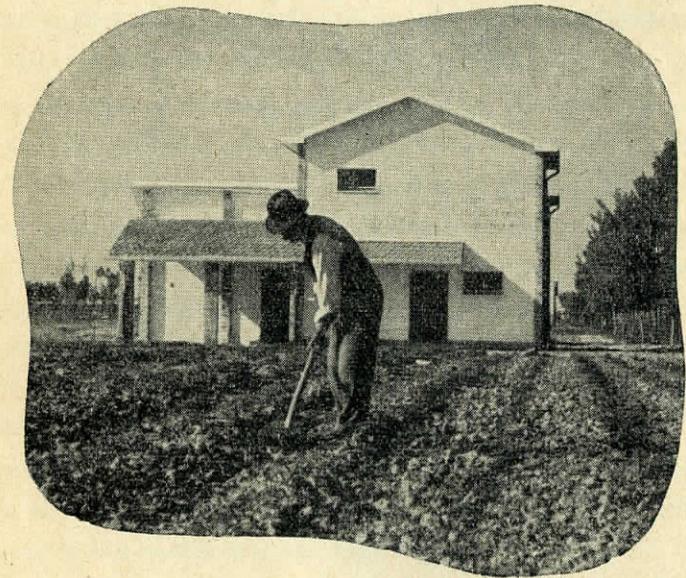


99, B, e, 42

MINISTERO DELL' AGRICOLTURA E FORESTE
ENTE PER LA COLONIZZAZIONE DEL DELTA PADANO

ENIE DELTA PADANO
BIBLIOTECA

Il Contratto di assegnazione



QUADERNO A CURA DEL SERVIZIO LEGALE

Regione Emilia Romagna
Assessorato Agricoltura
Biblioteca
BON - II - 1977

Presento questo breve scritto, perchè desidero sottolineare l'importanza del suo contenuto.

I rapporti, che per alcuni anni si stabiliranno fra gli assegnatari del Delta Padano e l'Ente di Colonizzazione sono in gran parte previsti e regolati dal contratto di vendita. Il commento, che lo segue — esatto e conciso —, consentirà una più facile lettura ed una meditazione più approfondita su ciascuna clausola. Sono indicati i diritti e gli obblighi degli assegnatari, i comportamenti cui l'Ente è tenuto per promuovere la costituzione di salde proprietà e le facoltà, che la legge indica per garantire la scrupolosa applicazione dei provvedimenti votati dal Parlamento.

Mi rivolgo ai funzionari, dipendenti dall'Ente — soprattutto a coloro che operano presso i Centri di Colonizzazione — perchè si pongano a disposizione di ogni lavoratore per chiarire dubbi, rimuovere possibili apprensioni, riscuotere meritata fiducia. Gli assegnatari non sono dipendenti, ma collaboratori dell'Ente. Essi intenderanno agevolmente che alcuni comportamenti, affidati alla loro responsabilità, non sono richiesti per porre un limite ai loro diritti, ma per promuovere una maggiore efficienza alle nuove piccole aziende, assicurandone la difesa di fronte alla concorrenza delle grandi imprese agricole.

L'arduo linguaggio, che è necessità usare nelle cose

di legge, farà forse intravedere, in alcuni articoli accolti nel contratto di assegnazione, proposizioni, su cui persone, interessate all'insuccesso del lavoro da noi condotto insieme alla gente del Delta, probabilmente si intratterranno per rimuovere la fiducia dei lavoratori. Desidero prevenire qualsiasi incompiensione, riconfermando i propositi di intenso lavoro e ricordando i progetti per la redenzione di questa terra, già illustrati nelle cerimonie di assegnazione.

Sta al buon senso degli assegnatari intendere che è premura — direi addirittura ambizione — di tutte le autorità e di tutti i miei collaboratori in quest'opera di riforma, continuare nel lavoro intrapreso, riscuotendo fiducia e sentendo ripagate le loro fatiche con l'affetto e la simpatia dei molti assegnatari.

La nostra famiglia è ormai saldamente costituita. Le clausole, richiamate nel contratto, ci impegnano alla osservanza dei nostri compiti e ci consigliano alla vigilanza per impedire che lo spirito di avventura di pochi inavveduti possa compromettere il buon esito delle fatiche di molti. Se non mancherà la fiducia, i fini, cui insieme tendiamo, saranno presto raggiunti.

BRUNO ROSSI

Presidente dell'Ente per la Colonizzazione del Delta Padano

IL CONTRATTO

TESTO
E NOTE ILLUSTRATIVE

PREMESSA

L'Ente per la Colonizzazione del Delta Padano è stato istituito con decreto del Presidente della Repubblica n. 69 del 7 febbraio 1951 con lo scopo di provvedere alla espropriazione di terreni, alla loro bonifica e trasformazione, se necessario, ed alla loro assegnazione ai contadini.

L'Ente (così per brevità chiameremo d'ora innanzi l'Ente per la Colonizzazione del Delta Padano) svolge la sua attività in una zona esattamente delimitata, e precisamente in provincia di Venezia nei comuni di Chioggia e Cavarzere; in provincia di Rovigo nei comuni di Ariano Polesine, Contarina, Corbola, Loreo, Porto Tolle, Taglio di Po, Rosolina, Donada; in provincia di Ferrara nei comuni di Argenta, Portomaggiore, Codigoro, Copparo, Formignana, Jolanda di Savoia, Lagosanto, Massafiscaglia, Migliarino, Ostellato, Comacchio, Mesola; in provincia di Ravenna nel comune di Ravenna.

Le leggi in base alle quali l'Ente agisce sono principalmente la legge 12 maggio 1950 n. 230 (detta legge Sila), e la legge 21 ottobre 1950 n. 841 (detta legge Stralcio) con le successive integrazioni e modifiche.

In forza delle suddette leggi, l'Ente ha proceduto all'espropriazione di terreni a coloro che ne possedevano in misura superiore a quella consentita.

Questi terreni, sempre per volontà delle leggi citate, non possono essere tratti e direttamente coltivati dall'Ente, ma, entro tre anni dalla presa in consegna, devono essere dati in proprietà a contadini (mezzadri, affittuari, coltivatori diretti, braccianti).

La proprietà viene concessa mediante un contratto

di assegnazione, che si stipula fra l'Ente (che assegna la terra) e l'assegnatario (che riceve la terra pagandone ratealmente il prezzo).

Ci si propone ora di esaminare, seppur sommariamente, questo contratto, cercando di spiegare e cogliere la ragione delle varie disposizioni contenute nei suoi articoli.

Ma prima di considerare le singole norme, è necessaria una spiegazione di ordine generale. Il contratto infatti si intitola « *Vendita di terreno con patto di riservato dominio* ».

Che significa « *riservato dominio* »?

Troviamo già queste parole nell'articolo 17 della legge Sila che dice « *l'assegnazione è fatta per contratto di vendita con pagamento rateale del prezzo in trenta annualità e con dominio riservato a favore dell'Ente, sino all'integrale pagamento del prezzo* ».

Dall'articolo si ricava dunque che il fondo assegnato non viene regalato al contadino, ma è invece pagato da questi in trenta anni (vedremo poi come verrà determinato il prezzo, la sua entità, e le particolari condizioni di vendita favorevoli all'acquirente).

Col pagamento il contadino acquista perciò il godimento del fondo di cui entra in possesso, così che se dovrà da un lato pagare le rate del prezzo, le tasse e le spese di coltivazione (aiutato in questo dai crediti e dalle anticipazioni dell'Ente), potrà in corrispondenza realizzare a suo esclusivo vantaggio tutti i prodotti del fondo ed in genere esercitare le facoltà che costituiscono il contenuto della proprietà.

L'Ente tuttavia conserva sulla terra assegnata il « *riservato dominio* », il che significa che l'Ente ha il potere di vigilare sull'assegnatario, perchè abbia cura del

fondo e ha il potere di risolvere, in estrema ipotesi, il contratto di vendita, se l'acquirente non osserva determinati obblighi (che più avanti esamineremo).

Il riservato dominio inoltre fa sì che il possesso del fondo da parte dell'assegnatario riceva la massima garanzia. Infatti, rimanendo il dominio del terreno riservato all'Ente, non potranno essere compiuti su di esso, da parte di terzi, atti di sequestro o espropriazione forzata, così che (per spiegarci) eventuali creditori dell'assegnatario non possono soddisfare il loro credito sul fondo, portando via il fondo all'assegnatario o facendo propri i frutti o le scorte.

Spiegato così il significato di « *riservato dominio* » che, sia ben chiaro, non va comunque inteso come potere da parte dell'Ente di togliere, di suo arbitrio, la terra a chi l'ha avuta in assegnazione, e tenendo presente che molte delle disposizioni che esamineremo più avanti si chiariranno proprio in base al « *riservato dominio* », passiamo all'esame dei singoli articoli.

Articolo 1

Al Signor, lavoratore manuale della terra, la cui qualifica e capacità professionale risultano accertate dall'Ispettore Provinciale Agrario di, l'Ente vende e trasferisce con patto di riservato dominio ^{l'appezzamento} di terreni pervenuti ^{sua} in proprietà ~~all'Ente~~, insieme ad altri immobili, in forza del Decreto Presidenziale N., pubblicato il, sul supplemento ordinario N. alla Gazzetta Ufficiale N., siti nel comune di e censiti nel vigente catasto rustico di detto Comune, a . . . Fogli . . . coi seguenti mappali, giusta il tipo di frazionamento allegato alla nota di voltura, e così complessivamente per ettari catastali confinanti

L'acquirente, che accetta ed acquista l'appezzamento sopra indicato, dichiara, sotto la sua personale responsabilità, di non essere proprietario od enfiteuta di altri fondi rustici (oppure di essere proprietario od enfiteuta di un appezzamento di Ha. insufficiente all'impiego della mano d'opera della famiglia).

Con l'art. 1 l'Ente dichiara di vendere e trasferire con patto di riservato dominio i terreni che all'Ente sono pervenuti mediante decreto presidenziale di espropriazione.

A chi possono essere assegnati i terreni?

L'assegnazione è fatta a lavoratori manuali della terra, riconosciuti tali dagli organi dell'amministrazione statale competente, e cioè dagli Ispettorati Provinciali dell'Agricoltura.

Secondo l'ultima parte dell'articolo in esame, l'assegnatario firmando il contratto dichiara, sotto la sua personale responsabilità, o di non essere proprietario od enfiteuta di altri fondi rustici, ovvero di esserlo, ma di un appezzamento insufficiente all'impiego della mano d'opera della famiglia.

Questa dichiarazione è fatta in conformità alla disposizione dell'art. 16 della legge Sila.

Ne è evidente il significato. Non si vuole che la terra vada a chi, pur essendo coltivatore diretto, tuttavia ha già una proprietà fondiaria o un diritto di godimento di un fondo (enfiteusi) sufficiente alle necessità di vita della sua famiglia.

Come si vede, nell'assegnazione si tiene conto della famiglia dell'assegnatario, cioè di tutte quelle persone che sono legate da un vincolo di parentela col capo famiglia e che convivono con lui.

Avendo già spiegato il significato del riservato dominio, nessun altro commento si rende necessario all'articolo in esame.

Prima però di passare agli articoli seguenti, è forse opportuno ricordare molto brevemente, quali criteri vengono di massima usati nella distribuzione delle terre.

A concorrere alla assegnazione sono ammessi i capi famiglia, ovvero, in mancanza di questi, i nuclei famigliari (ad esempio fratelli o sorelle) o gli aggregati famigliari (cioè più nuclei) considerati unitariamente. Gli aspiranti alla assegnazione vengono distinti in tre categorie:

Categoria 1^a: affittuari, coltivatori diretti e mezzadri già insediati sui terreni espropriati;

Categoria 2^a: salariati fissi con attività prettamente agricola e zootecnica, obbligati, braccianti, compartecipanti con rapporti di compartecipazione fami-

gliare con l'azienda espropriata, tutti residenti in fabbricati che insistono sui terreni espropriati;

Categoria 3^a: salariati, braccianti, compartecipanti e piccoli proprietari od enfiteuti coltivatori diretti di unità lavorative non sufficienti.

Questi aspiranti, inoltre, se appartengono alla 1^a e alla 2^a categoria debbono avere una forza lavorativa agricola familiare non inferiore a unità lavorative 1,60; se appartengono alla 3^a categoria la forza lavorativa familiare deve essere non inferiore a unità lavorative 2,50. (1)

La superficie da assegnarsi si determina in rapporto alla capacità lavorativa della famiglia dell'assegnatario, tenendo naturalmente conto delle qualità (tipo di coltura e classe) del terreno oggetto di assegnazione, secondo apposite classificazioni.

(1) I coefficienti in base ai quali viene effettuata la determinazione delle possibilità di lavoro di ogni famiglia (vale a dire il calcolo delle unità lavorative) sono così fissati:

Uomo	— da 19 a 50 anni	unità lavorative 1,00
»	— da 51 a 60 »	» » 0,80
»	— da 61 a 65 »	» » 0,60
»	— oltre i 65 »	» » 0,20
Donna	— da 19 a 45 anni	unità lavorative 0,60
»	— da 46 a 60 »	» » 0,40
»	— oltre i 60 »	» » 0,10
Ragazzo	— da 14 a 18 anni	unità lavorative 0,70
Ragazza	— da 14 a 18 »	» » 0,40

A ciascun nucleo familiare, agli effetti dell'assegnazione, nel calcolo delle capacità lavorative, viene inoltre aggiunto un coefficiente di maggiorazione di 0,20 per ogni ragazzo fino a 9 anni, di 0,40 per ogni ragazzo dai 10 ai 13 anni, di 0,10 per ogni ragazza fino a 9 anni e di 0,20 per ogni ragazza dai 10 ai 13 anni.

Articolo 2

La vendita è fatta a corpo e non a misura, nello stato e condizione in cui l'immobile ^{salvo quanto della art. seguente parlo 3°} si trova, con tutti gli annessi, connessi, con i diritti e con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, continue e discontinue, se e come esistono ed in quanto abbiano legale ragione di esistere, e con ogni altro onere, peso o vincolo, quantunque non denunziato in contratto, compreso l'onere derivante dalla appartenenza al Consorzio di Bonifica operante nella zona.

L'immobile è venduto nello stato di fatto e di diritto in cui l'Ente lo possiede ed ha il diritto di possederlo, intendendosi la vendita fatta senza garanzia alcuna a termini dell'art. 1487 C. C., salvo quanto stabilito nel comma seguente per il caso di evizione.

in caso di evizione è bene farsi tenere soltanto al ricalasso, senza interesse del prezzo a quota di prezzo effettivo riacquisto, in titolo di capitale e con in tutto un utile proporzionale a quello che la cosa ha fatto e per il quale escluso qualsiasi altro compenso o indennità.

In questo articolo si dice in primo luogo che il fondo è venduto a corpo e non a misura.

Nella vendita di immobili la legge distingue a seconda che il contratto sia fatto a corpo o a misura.

La vendita si dice « a corpo » quando si vende un determinato fondo, la cui superficie è menzionata solo a titolo indicativo (es. vendo il fondo S. Antonio di 6 Ha.), per un prezzo X non determinato rigidamente con riferimento preciso alla superficie; la vendita si dice « a misura » quando il fondo è venduto con l'indicazione della sua esatta misura e per un prezzo stabilito in ragione di un tanto per ogni unità di superficie. In questo caso il compratore ha diritto alla riduzione del prezzo se la misura effettiva è inferiore a quella indicata nel contratto; se è invece superiore, il compratore deve corrispondere il supplemento del prezzo (ma ha facoltà di recedere dal contratto qualora l'eccedenza oltrepassi la

ventesima parte della misura del fondo dichiarata nel contratto).

Nella vendita a corpo, invece, poichè, come s'è detto, della misura si fa menzione solo a titolo indicativo, non si può far luogo a riduzioni o supplemento di prezzo se la misura reale sia inferiore o superiore a quella indicata nel contratto, salvo che la differenza, tanto in meno che in più, sia di un ventesimo. La pretesa delle parti contraenti di riduzione o, rispettivamente, di supplemento di prezzo è lasciata alla libera volontà delle parti stesse, le quali non sono obbligate a farla valere, ma vi possono liberamente rinunciare lasciando le cose come sono e come risultano dal contratto.

Nel caso nostro, essendo la vendita a corpo, avremo che nè l'Ente potrà pretendere un aumento del prezzo se il terreno assegnato abbia in realtà una superficie maggiore di quella indicata nel contratto, nè l'assegnatario una diminuzione del prezzo nel caso contrario, salva sempre l'ipotesi che la differenza sia di un ventesimo o più, nel qual caso le parti potranno eventualmente, sempre e solo se liberamente lo vorranno, far valere tali diritti sul prezzo.

Continua l'art. 2 precisando che il fondo è venduto nello stato e condizione in cui si trova, con tutti gli annessi, connessi, con i diritti e con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, continue e discontinue e con ogni peso e vincolo, quantunque non denunciato in contratto, compreso l'onere derivante dalla appartenenza al Consorzio di Bonifica operante nella zona.

Quindi l'assegnatario subentra nella situazione di fatto e di diritto in cui il fondo si trova al momento dell'immissione in possesso.

Una importante applicazione di quanto ora detto la troviamo in materia di servitù prediali, per le quali è forse necessaria qualche parola di spiegazione.

La servitù prediale consiste in una limitazione al godimento di un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente ad un diverso proprietario, ovvero in un obbligo imposto ad un terreno per servizio di un altro. Sono servitù ad esempio il passaggio che viene concesso ad altro proprietario sul fondo proprio, il passaggio per il proprio fondo di acque destinate al fondo d'altri, ecc.

Delle servitù si fanno varie classificazioni. L'articolo in esame parla infatti di servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, continue e discontinue.

Chiariamo ora il significato di questi termini:

— Attive e passive — Per servitù attiva s'intende quella servitù che è sorta a favore di un fondo, mentre la servitù passiva è quella che un fondo deve sopportare. Così la servitù di passaggio è attiva per il proprietario di un fondo che abbia diritto di passare attraverso il fondo altrui per giungere al suo; è passiva per il proprietario del fondo che debba permettere che un proprietario o più proprietari di fondi vicini passino sul fondo suo, al fine di raggiungere i propri.

— Apparenti e non apparenti — Servitù apparenti sono quelle servitù al cui servizio vengono destinate opere visibili e permanenti (esempio: le servitù di prospetto, servitù di passaggio quando c'è il tracciato di una via, servitù di acquedotto).

Non apparenti sono tutte le altre, quelle cioè al cui servizio non vengono destinate opere visibili e permanenti (es. servitù di attingere, divieto di fabbricare, oppure di innalzare la costruzione esistente oltre una certa altezza).

— Continue e discontinue — Servitù continue sono quelle per il cui esercizio non è necessario il fatto dell'uomo.

L'attività umana è invece necessaria per l'esercizio delle servitù discontinue. Così la servitù di acquedotto (servitù apparente), la servitù di non sopraelevare (servitù non ap-

parente) sono continue. E' invece discontinua la servitù (apparente) di passaggio con veicoli su di una via tracciata.

Ora, poichè le servitù sono vincoli che gravano sul terreno, a chiunque questo appartenga, esse rimangono anche quando avvengono trasferimenti di proprietà. Ecco perchè nell'assegnazione il contadino deve rispettare quelle servitù che gravano sul terreno che egli acquista.

Fra gli oneri che possono gravare sul fondo c'è anche quello che deriva dall'appartenenza ad un Consorzio di Bonifica che opera nella zona in cui il fondo si trova.

Sappiamo che scopi dei Consorzi di Bonifica sono la bonifica ed il miglioramento dei terreni di una zona mediante costruzione e manutenzione di canali di irrigazione, canali di scolo, impianti idrovori, e così via.

Alle spese di costruzione di queste opere, ed al loro mantenimento, partecipano in parte anche i proprietari dei fondi beneficiati dalle opere stesse, mediante il versamento di un contributo. Perciò l'assegnatario, il cui fondo trovasi compreso in una zona in cui opera un Consorzio, godendo dei benefici che il Consorzio procura al suo fondo, deve allo stesso tempo sopportarne i corrispondenti pesi.

Infine con l'art. 2 l'Ente dichiara di assumere solo le garanzie per *evizione*.

Per spiegare ora che cosa è l'evizione, ci serviremo di un esempio.

Caio conduce un fondo che gli è stato assegnato in virtù del contratto di cui stiamo parlando. Un giorno si presenta una persona — Tizio — (un terzo si dice in termine giuridico) che afferma di essere il proprietario di quel fondo, e chiama Caio davanti al giudice perchè questi decida di chi è la proprietà del fondo. Avremo allora che se colui — Tizio — che pretende di avere la proprietà riuscisse a dimostrare, documenti alla mano, di essere veramente il proprietario, il

giudice dovrebbe riconoscergli tale diritto così che l'assegnatario verrebbe a perdere il fondo e subirebbe appunto, in termini giuridici, l'evizione a favore di quella terza persona. Se un tal caso dovesse mai verificarsi (e sarà assai raro) l'Ente avrà l'obbligo di rimborsare all'assegnatario le quote capitale da questi pagate, come rate del prezzo, fino al momento della risoluzione del contratto, e una indennità per l'aumento del valore conseguito dal fondo per effetto dei miglioramenti recati dall'assegnatario (v. art. 17). Ecco dunque in che cosa consiste la garanzia per evizione.

Articolo 3

Il prezzo di vendita, al netto della tassa di quietanza e di ogni altro gravame che possa essere istituito sui pagamenti e comprendente il costo del terreno espropriato, nonchè il costo delle opere di trasformazione agraria eseguite e contabilizzate dall'Ente a carico dell'assegnatario, sino alla data del 31 dicembre precedente la data di stipulazione del presente atto, è fissato nella somma di L. (diconsi lire) alla quale saranno aggiunti, sempre conformemente al disposto dell'art. 17 della legge 12-5-59, n. 230, altri importi da determinarsi annualmente, in base alle risultanze contabili delle registrazioni ufficiali dell'Ente e pari ai due terzi del costo, al netto dei contributi statali, delle opere che saranno state compiute dall'Ente stesso sull'immobile, entro il periodo massimo del 31 dicembre 1960, in base al piano di trasformazione predisposto che l'assegnatario dichiara di conoscere e accettare con la sottoscrizione del presente atto.

Inoltre il prezzo sarà aumentato anche dell'eventuale maggiorazione della quota parte dell'indennità di espropriazione,

commisurata alla superficie del fondo, rispetto a quell... precisat... ed offert... ne... Decret... Presidenzial... N. e ciò con decorrenza dalla scadenza della prima rata successiva alla definitiva determinazione dell'indennità.

Gli artt. 3 e 4 hanno ad oggetto il prezzo di vendita del terreno assegnato.

La terra all'Ente, e allo Stato che ha espropriato, costa. In primo luogo perchè agli espropriati viene pagata un'indennità. L'indennità non è certo elevata; di conseguenza basso è il prezzo che paga per questa ragione l'assegnatario. In secondo luogo la terra all'Ente costa perchè questo compie delle opere di trasformazione fondiaria e agraria. Per formare le nuove piccole proprietà contadine l'Ente deve provvedere al frazionamento della terra ed al relativo appoderamento. Il che significa che non cede la terra così come l'ha avuta con l'esproprio, ma vi costruisce case, stalle, servizi, e poi deve aprire, dove è necessario, nuove strade, nuovi canali di irrigazione e così via, provvedere insomma ad un notevole numero di opere. Ecco perchè la terra costa.

Questo non significa però che il costo della terra sia tutto a carico dell'assegnatario.

Infatti l'art. 3 del contratto (che costituisce la applicazione dell'art. 17 della legge Sila) dichiara che il prezzo da pagarsi dall'assegnatario è costituito dall'indennità di espropriazione pagata all'espropriato per quell'appezzamento e dai due terzi del costo delle opere, già eseguite dall'Ente al momento dell'assegnazione o successivamente, ma entro, comunque, il termine massimo del 31 dicembre 1960, *al netto dei contributi statali.*

Avremo allora, esemplificando, che su 100 lire di spesa sostenuta dall'Ente per le opere compiute, l'assegnatario deve pagarne 45 circa. Infatti dalle 100 lire va detratto il contri-

buto dello Stato che è di circa un terzo (33 lire). Rimangono perciò 67 lire. Di queste 67 lire, s'è detto, l'assegnatario deve pagarne soltanto i due terzi, cioè — appunto — 45 lire (circa).

Poichè al momento della stipulazione del contratto l'Ente non avrà potuto compiere tutte le opere previste nel piano di trasformazione (ed ha tempo fino al 1960 per farlo), nell'art. 3 è fissato un « primo » prezzo, comprensivo appunto della indennità di esproprio indicata nel decreto e del costo (già calcolato come sopra s'è detto) delle opere già eseguite e conteggiate fino al 31 dicembre precedente la data di stipulazione del contratto. Tale prezzo potrà successivamente essere variato mano a mano che le opere indicate nel piano di trasformazione vengono compiute. I nuovi importi saranno determinati annualmente. Una variazione del prezzo è pure possibile nel caso che venga modificata (caso però assai improbabile) l'originaria indennità offerta all'espropriato (art. 3, 2° comma) e il nuovo prezzo comincerà a decorrere dalla prima rata successiva alla definitiva determinazione dell'indennità.

Articolo 4

Il prezzo di L., di cui all'art. 3 primo comma, sarà corrisposto dall'acquirente in trenta annualità al tasso del 3,50%, con decorrenza dal 1° ottobre 195... mediante rate posticipate, rispetto alla data di immissione in possesso, scadenti al 30 settembre di ciascun anno.

Poichè le annualità devono essere calcolate sulla base di un ammortamento trentennale ad annualità costante, comprensiva di capitale ed interessi al tasso del 3,50%, ma i versamenti dei primi due anni vanno imputati soltanto a ca-

pitale, gli importi delle prime due annualità, ai sensi dell'art. 17 della legge 12-5-1950, n. 230, ammontano rispettivamente a L. e L.; l'importo della terza annualità ammonta a L., salvo le agguinte di cui in appresso.

La quota parte degli importi delle opere di trasformazione agraria, eseguite successivamente alla data del 31 dicembre precedente la data di stipulazione del presente contratto, calcolata nei modi previsti nell'articolo precedente, verrà determinata al 31 dicembre di ciascun anno e caricata sulle rimanenti annualità, a cominciare da quella che va a scadere successivamente alla data predetta, in modo da ammortizzare sulla base di versamenti annuali e del tasso del 3,50% la intera maggiorazione entro il termine di trenta anni, dalla data di immissione in possesso.

Non è in alcun caso ammesso il riscatto anticipato delle annualità previste nel primo e nel secondo comma del presente articolo.

Fino al pagamento integrale del prezzo, qualsiasi atto tra vivi di disposizione o di affitto o comunque di cessione in uso totale o parziale, avente per oggetto il terreno assegnato, è nullo di pieno diritto, ai sensi dell'art. 18 della legge 12-5-1950, n. 230.

Durante lo stesso termine i diritti dell'assegnatario acquirente, sia sull'immobile che sui frutti e sulle scorte, non possono essere oggetto di provvedimenti cautelari nè di esecuzione forzata, se non a favore dell'Ente venditore, cui è riservato il dominio dell'immobile fino all'integrale pagamento del prezzo.

Fermo il disposto dell'art. 18 della legge 12-5-1950, n. 230, per tutta la durata del riservato dominio, l'acquirente:

a) - Non potrà richiedere ad Istituti di Credito prestiti e crediti agrari di esercizio (di dotazione o di conduzione)

senza il preventivo consenso scritto dell'Ente e comunque non potrà senza tale consenso assoggettare i frutti pendenti e le scorte a privilegio agrario o ad altra forma di garanzia; resta salvo in ogni caso il privilegio dell'Ente ai sensi dell'art. 2757 C. C.

b) - dovrà denunciare immediatamente all'Ente eventuali procedimenti esecutivi o cautelari sui prodotti pendenti e sulle scorte.

Con l'art 4, prima parte, vengono indicate le modalità di pagamento. E si stabilisce nel primo comma (secondo quanto stabilito dall'art. 17 della legge Sila) che l'assegnatario non pagherà tutto il prezzo in una sola volta, ma in trenta anni, corrispondendo un interesse assai esiguo, pari cioè al 3,50%. I trenta anni cominciano a decorrere dalla data di immissione nel possesso del fondo; le rate sono annuali, posticipate e scadono il 30 settembre di ciascun anno.

Col secondo comma si stabilisce che l'inizio del pagamento degli interessi è differito al terzo anno, rimanendo sospeso per i primi due, così che per i primi due anni si dovrà pagare una somma assai più ridotta che negli anni successivi.

Ciò per agevolare l'assegnatario all'inizio della sua nuova vita di proprietario e consentirgli così di fronteggiare con maggiore comodità, nel periodo di assestamento, i pesi che gravano su di lui in conseguenza dell'acquisto del fondo. Così nel contratto viene indicato l'ammontare delle prime tre annualità, maggiore la terza delle prime due perchè queste comprendono il solo capitale, mentre la terza comincia a comprendere anche gli interessi.

Il prezzo (il primo prezzo, l'abbiamo chiamato) può però, come si è detto commentando l'art. 3, variare a seguito delle opere eseguite dall'Ente successivamente al 31 dicembre precedente la data della stipulazione del contratto (le opere

eseguite anteriormente sono già conteggiate nel « primo » prezzo). Il « nuovo » prezzo, se novità saranno intervenute, verrà determinato al 31 dicembre di ciascun anno ed andrà ad aumentare le rate annuali a cominciare da quella subito successiva a tale data, cioè la rata che scade il 30 settembre dell'anno che segue quello in cui le opere sono state eseguite.

Con questo sistema l'assegnatario paga sempre le opere che sono state fatte, le opere cioè che già vede, conosce e di cui si serve. Non paga nulla in anticipo.

Il tasso di interessi è sempre del 3,50%, ed il « nuovo » prezzo, che, intendiamoci, non è un altro prezzo che si aggiunga al « primo » rimanendo da questo diviso, ma è l'unico prezzo, variato rispetto al precedente, va sempre pagato entro i trenta anni decorrenti dalla data di immissione in possesso.

Con i comma 4° e 5° dell'articolo in esame, si stabilisce che non è ammesso il riscatto anticipato delle annualità previste nel contratto, e che « fino al pagamento integrale del prezzo qualsiasi atto tra vivi di disposizione o di affitto o comunque di cessione in uso totale o parziale, avente per oggetto il terreno assegnato è nullo di pieno diritto ».

Il riscatto consisterebbe nel pagamento delle rate di prezzo in una sola volta prima dei 30 anni. Non è ammesso, sia perchè si vogliono evitare le speculazioni di coloro che riscaterebbero il fondo, il cui prezzo d'acquisto, come si sa, è molto inferiore a quello di mercato, per poi eventualmente rivenderlo, sia perchè si vuole impedire che taluno (magari l'antico espropriato), come è già avvenuto in alcuni tentativi di riforma di tempi passati, approfittando della imperizia od inesperienza di qualche assegnatario, si sostituisca a questi anticipando le somme per il riscatto del fondo, e divenendone così, con facile ed intuibile manovra, il vero proprietario.

Se ciò avvenisse lo scopo della riforma di costituire la piccola proprietà coltivatrice diretta verrebbe meno.

Con lo stesso spirito devesi considerare la disposizione che dichiara nulli gli atti tra vivi di disposizione del fondo, (cioè le vendite, la concessione del fondo a terzi in enfiteusi o in usufrutto, la concessione di diritto di superficie, ecc.), gli atti di affitto o di cessione, compiuti prima dello scadere dei trenta anni. Non è infatti ammissibile che un assegnatario, che, come si è detto parlando dei requisiti, deve essere un coltivatore diretto, dia la terra che conduce, in affitto ad altri, ovvero la venda, ne faccia insomma oggetto di lucro senza impiegarvi il proprio lavoro.

Infine con il penultimo e l'ultimo comma dell'art. 4 si dettano alcune disposizioni che sono poste dal legislatore ad ulteriore garanzia sia dei diritti spettanti all'assegnatario, sia della stabilità di costituzione della piccola proprietà contadina coltivatrice diretta, che, come si sa, costituisce lo scopo di tutta la riforma fondiaria.

Nel penultimo capoverso si dice infatti che durante tutto il periodo di trenta anni « i diritti dell'assegnatario acquirente, sia sull'immobile che sui frutti e sulle scorte, non possono essere oggetto di provvedimenti cautelativi nè di esecuzione forzata, se non a favore dell'Ente venditore ».

La eccezione al principio, posta a favore dell'Ente, non costituisce negazione del principio stesso, e ciò perchè, come si è visto più sopra, l'Ente ha il diritto e il dovere di vigilare sull'opera degli assegnatari, e di pretendere da essi il puntuale adempimento dei loro obblighi, con facoltà, nell'ipotesi estrema, e cioè quando l'assegnatario si dimostri assolutamente incapace ed indegno della sua qualità di coltivatore diretto, di giungere fino alla risoluzione del contratto: è quindi necessario che l'Ente possa attuare detta risoluzione anche coattivamente.

Come conseguenza dei principi più sopra affermati il contratto stabilisce che « per tutta la durata del riservato dominio, l'acquirente: a) non potrà chiedere ad Istituti di Credito prestiti o crediti agrari di esercizio (di dotazione o di conduzione) senza il preventivo consenso scritto dell'Ente e comunque non potrà, senza tale consenso, assoggettare i frutti pendenti e le scorte a privilegio agrario o ad altra forma di garanzia; resta salvo in ogni caso il privilegio dell'Ente ai sensi dell'art. 2757 Codice Civile; b) dovrà denunciare immediatamente all'Ente eventuali procedimenti esecutivi o cautelari sui prodotti pendenti e sulle scorte ».

Dunque non è permesso che creditori dell'assegnatario, fatta esclusione come si è detto per l'Ente venditore, possano agire per soddisfare i loro crediti coattivamente nè sul fondo nè sui frutti o sulle scorte di esso. Sappiamo che ciò si spiega alla luce del patto di riservato dominio con cui è concepito questo contratto.

D'altra parte l'Ente che ha fra i suoi compiti essenziali quello di tutelare ed assistere l'assegnatario, deve preoccuparsi di impedire che si creino occasioni di indebitamento dell'assegnatario e non può quindi permettere che a sua insaputa e senza il suo consenso l'assegnatario richieda a Banche prestiti o crediti agrari (cioè per la conduzione in genere del fondo) garantendoli con i frutti e le scorte del fondo.

Ciò non significa peraltro una limitazione alla capacità dell'assegnatario di ottenere credito per la necessità della coltivazione. Anzi l'Ente sarà intermediario fra l'assegnatario e gli Istituti di Credito, mettendo a disposizione degli assegnatari stessi il credito di cui l'Ente stesso gode, per cui in sostanza sarà l'Ente che aiuterà gli assegnatari che si trovino in stato di bisogno e all'Ente soltanto gli assegnatari dovranno per questo rivolgersi.

Con l'espresso richiamo all'art. 2757 del Codice Ci-

vile, contenuto nel capoverso sotto la lettera a), l'Ente vuole cautelarsi nel caso, assai raro peraltro, di concorso di più creditori, ribadendo che fra tutti i crediti da chiunque concessi all'assegnatario, il credito agrario dell'Ente deve essere per primo soddisfatto con i frutti dei raccolti, semprechè tale credito abbia causa da somministrazioni (ad es. di sementi, di materie fertilizzanti e antiparassitarie e di acqua per irrigazione, ecc.) o da lavori occorrenti per la produzione agricola.

Anche per questo si rende quindi opportuno che l'Ente sia a conoscenza dei procedimenti esecutivi o cautelari che fossero iniziati sui prodotti pendenti e sulle scorte da parte di eventuali creditori dell'assegnatario. Perciò è fatto obbligo all'assegnatario, mediante le ultime parole dell'art. 4, di informare l'Ente dell'eventuale esistenza di tali procedimenti.

Articolo 5

Secondo il disposto dell'art. 18 della legge 12 maggio 1950, n. 230, la vendita è sottoposta a condizione risolutiva espressa, per un periodo di prova di tre anni, a partire dalla data di immissione in possesso.

Verificandosi la risoluzione di cui al precedente comma qualsiasi eccezione e contestazione sollevata dall'assegnatario non potrà sospendere o ritardare il rilascio del fondo.

Sottoponendo, mediante questo articolo, la vendita a condizione risolutiva espressa per un periodo di prova di tre anni, l'Ente si assume la facoltà, in ottemperanza dell'art. 18 legge Sila, di risolvere il contratto di assegnazione quando, nel corso di un periodo massimo di 3 anni, a partire dalla data di immissione in possesso dell'assegnatario, questi di-

mostri chiaramente di non possedere la serietà e le capacità tecniche necessarie per la conduzione del fondo, e per il completamento delle opere di miglioramento e trasformazione fondiaria iniziate dall'Ente.

In tale ipotesi l'assegnatario dovrà lasciare libero il fondo, e le sue eventuali eccezioni o contestazioni non potranno sospendere o ritardare il rilascio.

L'Ente non può volere che la terra vada in mano a chi non ha le qualità necessarie. Negli scopi della riforma non c'è solo la divisione della proprietà, ma anche il miglioramento fondiario. Se al contrario la incapacità del contadino dovesse provocare un arretramento sarebbe ben inutile ogni tentativo di riforma.

D'altra parte non deve sfuggire che chi ha interesse a coltivare e far fruttare la terra più di ogni altro, e più dello stesso Ente, è proprio l'assegnatario che fa suoi e gode i frutti del suolo.

Bisogna tuttavia precisare che la condizione risolutiva espressa circa il periodo di prova non permette all'Ente di risolvere il contratto a suo piacimento, con un pretesto qualsiasi, ed è da ritenersi che l'Ente si avvarrà di questo mezzo solo in quei casi in cui la incapacità dell'assegnatario a condurre il fondo sia chiaramente dimostrata.

E proprio perchè i casi in cui si applicherà la norma saranno di tale gravità ed evidenza da non ammettere dubbio alcuno, le eccezioni dell'assegnatario non potranno far rinviare il rilascio del fondo.

Articolo 6

L'assegnatario è obbligato, ai sensi dell'art. 23 della legge 12 maggio 1950 n. 230, per la durata di venti anni dalla stipu-

lazione del contratto, a far parte delle Cooperative e Consorzi che l'Ente avrà promosso o costituito, ovvero promuoverà o costituirà per garantire l'assistenza tecnica, economica-finanziaria ed assicurativa alle nuove piccole proprietà coltivatrici.

L'assegnatario si obbliga altresì a partecipare a cooperative mutualistiche di carattere previdenziale ed assistenziale che possono essere istituite in favore degli assegnatari ad iniziativa dell'Ente, od a contribuire, nella forma e misura che sarà stabilita, ad iniziative che l'Ente prendesse per assicurare altrimenti il trattamento assicurativo o previdenziale agli assegnatari.

Con l'art. 6 si prevede la costituzione di cooperative o consorzi costituiti per garantire l'assistenza tecnica, economica-finanziaria ed assicurativa alle nuove piccole proprietà coltivatrici, e la istituzione (eventuale) di cooperative mutualistiche di carattere previdenziale ed assistenziale per gli assegnatari.

Di queste cooperative o enti l'assegnatario è obbligato a far parte per la durata di 20 anni dalla stipulazione del contratto.

Scopo di questa disposizione (voluta dall'art. 23 della legge Sila) è di non lasciare in balia di se stesso il nuovo proprietario nell'affrontare e risolvere i problemi che gli si presenteranno, sviluppando nel contempo le sue capacità e il suo senso di responsabilità.

Non è certo questo un obbligo gravoso per l'assegnatario, ma anzi un sicuro vantaggio per lui. Si pensi infatti che scopo delle cooperative (che potranno essere di differenti tipi) sarà di procurare, a prezzi inferiori a quelli di mercato, generi e materiali necessari alle colture, oppure gestire impianti e macchine necessari ad un vasto numero di assegnatari o, in

genere, di fornire altri servizi di utilità comune, quale la lavorazione dei prodotti e la loro vendita al prezzo più conveniente.

Si ricordi anche che le cooperative saranno governate dagli stessi soci, così che gli assegnatari hanno la più ampia garanzia che l'opera delle cooperative si svolgerà a loro esclusivo vantaggio.

Non è infine fuor di luogo, per completezza di esposizione, collegare l'art. 6 del contratto con l'art. 5 per mettere in luce che l'inserire obbligatoriamente il singolo assegnatario nella comunità degli assegnatari, fa diminuire ancora di più la possibilità di applicare la risoluzione del contratto, in quanto è più difficile che l'assegnatario, non abbandonato a se stesso ma validamente aiutato, non si dimostri capace.

Articolo 7

L'acquirente deve, anche per il periodo successivo al triennio di prova, e fino al pagamento integrale del prezzo:

- a) - *coltivare direttamente con la massima cura e diligenza il fondo per apportarvi tutto il lavoro suo e dei membri della famiglia, per poter conseguire, secondo le esigenze di una razionale agricoltura e seguendo le direttive dell'Ente, il massimo rendimento;*
- b) - *fissare sul fondo la residenza propria e di tutti i componenti la famiglia, il cui lavoro sia destinato alla coltivazione del fondo stesso, non appena l'Ente ritenga che siano state assicurate adeguate possibilità di alloggio;*
- c) - *avere la massima cura delle opere, manufatti e fabbricati, esistenti o costruendi sul fondo e non apportarvi variazioni e modificazioni senza l'autorizzazione dell'Ente;*

- e) Scorte X
- d) - immettere gradualmente e mantenere sul fondo bestiame, scorte ed attrezzi, secondo le direttive dell'Ente;
- f) - mantenere e curare la sistemazione superficiale dei terreni, la rete di scolo e la eventuale rete irrigua, ed altresì le piantagioni arboree, almeno nella consistenza e nello stato di efficienza produttiva attuali, quali risultanti dal verbale di consegna di cui al successivo art. 10, provvedendo anche ai nuovi impianti, in conformità delle istruzioni impartite dall'Ente;
- g) - mantenere le zone boschive secondo le buone norme forestali;
- h) - provvedere alla manutenzione ordinaria o straordinaria di stalle, aie, affossature, strade, pozzi e quant'altro di servizio comune al fondo compravenduto e ad altri — come risultante dallo stato di consegna e successivi aggiornamenti — secondo il reparto degli oneri che sarà concordato fra gli utenti o determinato dall'Ente;
- i) - provvedere di anno in anno alle assicurazioni per i rischi di incendio, fulmine e grandine sulle colture, raccolti e fabbricati che l'Ente si riserva di determinare, annotando vincolo a favore dell'Ente;
- l) - denunciare all'Ente, entro 48 ore dall'evento, i danni da grandine, incendio ed altri eventi straordinari, nonchè le eventuali turbative e molestie da parte di terzi.
- m)

Questo articolo detta alcune prescrizioni cui l'assegnatario dovrà attenersi nella coltivazione del podere allo scopo di ottenerne il massimo rendimento.

Da un attento esame dell'articolo si rileva però che queste prescrizioni non sono pesi speciali che si aggiungono all'assegnatario a puro arbitrio e volere dell'Ente, ma norme comuni di tecnica agricola.

Quando ad esempio si dice che l'assegnatario deve «coltivare direttamente con la massima cura e diligenza il fondo ed apportarvi tutto il lavoro suo e dei membri della sua famiglia» (lettera a) dell'art. 7), non si fa altro che espressamente ribadire concetti che ciascun lavoratore della terra dovrebbe ben conoscere.

Certo che l'assegnatario deve coltivare il fondo direttamente.

Con la riforma si vuole costituire, come si è detto, la piccola proprietà coltivatrice; non si può quindi permettere che l'assegnatario faccia coltivare ad altri la terra. Questa gli è data proprio per elevare la sua condizione, da colono, salariato o bracciante, a piccolo proprietario coltivatore diretto.

E certo che anche la famiglia dell'assegnatario deve lavorare nel fondo, poichè il fondo è stato assegnato proprio in rapporto alla capacità lavorativa non del solo capo famiglia, ma della intera famiglia di questi.

Così dicasi dell'obbligo dell'assegnatario di «fissare sul fondo la residenza propria e di tutti i componenti la famiglia, il cui lavoro sia destinato alla coltivazione del fondo stesso, non appena l'Ente ritenga che siano state assicurate adeguate possibilità di alloggio».

Se sul fondo l'Ente provvede, come provvederà, qualora non ci sia, a costruire una nuova casa di abitazione, è evidente che questa deve essere abitata da chi lavora il fondo.

Così tutte le altre prescrizioni elencate nell'articolo in esame (che qua non si ripetono, e di cui non si ritiene necessario dare specifiche spiegazioni perchè di per sè già chiaramente formulate) non sono che le stesse norme da seguire naturalmente da ogni proprietario coltivatore diretto che voglia mantenere in stato di efficienza e produttività la sua terra.

Non deve poi meravigliare che il contratto conferisca al-

l'Ente il potere di impartire direttive all'assegnatario per la coltivazione del fondo. Bisogna infatti considerare che gli assegnatari, di regola, non sono mai stati proprietari. La loro situazione economica e sociale è, con l'assegnazione, profondamente mutata.

Molti di essi, specie se braccianti, s'accingono ad affrontare problemi assolutamente nuovi per la risoluzione dei quali mancano ancora della necessaria esperienza. Ecco quindi che, specie nei primi tempi, si rivela opportuna ed utile la presenza dell'Ente che assiste e dirige con i suoi tecnici e la sua attrezzatura i nuovi coltivatori diretti, creando con essi un rapporto di collaborazione. Tali direttive si rendono inoltre necessarie anche in vista del miglioramento fondiario che con la riforma si cerca di ottenere, per la cui realizzazione è necessario un piano di produzione generale ed organico che sappia valorizzare e convenientemente sfruttare, mediante razionali criteri tecnici, i singoli terreni secondo la loro capacità produttiva.

Articolo 8

Nel servirsi delle strade, canali, acque ed altri beni di uso comune, nonchè nello stabilire il turno delle eventuali coltivazioni risicole, l'acquirente è obbligato ad osservare le norme e disposizioni dell'Ente e dei Consorzi costituiti o costituendi per l'esercizio e la manutenzione di opere di uso comune, e a far parte dei medesimi.

In ogni caso l'acquirente dovrà servirsi dei beni di uso comune secondo la loro destinazione, in modo che non rechi ad essi danno, e non impedisca uguale uso agli altri aventi diritto. L'esercizio delle servitù dipendenti dalle opere di miglioramento e di trasformazione fondiaria sarà disciplinato con un regolamento dell'Ente.

Lo stesso spirito di cooperazione con l'Ente nell'interesse di tutti gli assegnatari deve vedersi nell'art. 8 che stabilisce l'obbligo di osservare le norme dell'Ente e dei Consorzi, di cui l'assegnatario dovrà far parte, circa l'uso e la manutenzione delle strade, dei canali, delle acque e dei beni in genere di uso comune. Resta comunque, come principio generale, che dei predetti beni ed impianti di uso comune l'assegnatario deve servirsi in modo da non arrecare danno ad essi, e di non impedirne l'uso agli altri assegnatari che hanno gli stessi suoi diritti.

Anche per i turni delle coltivazioni a riso, l'Ente, o i Consorzi, potranno dare le opportune direttive per stabilire i cicli di produzione in modo da raggiungere la massima produttività nell'interesse di tutti.

Infine poichè dal frazionamento delle grandi proprietà espropriate in tanti poderetti e dal compimento delle opere di miglioramento e di trasformazione fondiaria potranno sorgere necessariamente delle servitù a carico di alcuni fondi, l'Ente provvederà a disciplinare l'esercizio delle stesse, con un apposito regolamento dal quale gli assegnatari sapranno come vanno regolati i rapporti comuni tra loro e i loro terreni.

Articolo 9

Gli effetti attivi e passivi del presente contratto decorrono dalla data di immissione in possesso.

Dalla stessa data il godimento del fondo compete all'acquirente, il quale ne fa propri tutti i redditi e ne sopporta tutti gli oneri e pesi, rimanendo peraltro obbligato a rimborsare all'Ente le spese colturali eventualmente effettuate dall'Ente stesso sul fondo per l'annata agraria in corso e prima dell'immissione in possesso. Dalla stessa data sono a carico dell'ac-

quirente tutte le imposte, tasse e contributi pertinenti al fondo, ancorchè non iscritti al di lui nome nei rispettivi ruoli o ancorchè iscritti congiuntamente al di lui nome e a quello dell'Ente. Gli accertamenti e riparti necessari per stabilire l'ammontare dei tributi e contributi dovuti dall'acquirente, fino a quando egli non sarà iscritto nei ruoli, saranno fatti dall'Ente.

Questo articolo fissa alla data della immissione in possesso la decorrenza di ogni effetto tanto attivo che passivo del contratto.

Così dal momento in cui il fondo sarà di fatto consegnato al contadino egli comincerà ad avere il godimento del fondo, farà cioè propri tutti i redditi e ne sopporterà tutti gli oneri.

Non dovrà perciò l'assegnatario attendere la stipulazione dei contratti di assegnazione con l'intervento del notaio perchè possa pienamente e legittimamente lavorare la terra come un proprietario.

E come dalla data di immissione nel possesso del fondo potrà far suoi i frutti, così dovrà pagare le imposte, le tasse e i contributi che sono pertinenti al fondo, anche se egli non risulta ancora iscritto nei ruoli di riscossione. In tal caso gli accertamenti dei tributi e contributi riscuotibili sarà fatto a cura dell'Ente.

Così pure l'assegnatario che entri nel possesso del fondo nel corso di una annata agraria, se ne raccoglie i frutti, dovrà rimborsare all'Ente le spese da questi sostenute per l'impianto delle colture.

Articolo 10

All'atto dell'immissione dell'assegnatario nel possesso del fondo, ~~si~~ ^è redatto un verbale di consegna che comprenderà i seguenti elementi:

1°) consistenza fondiaria: costruzioni, strade, piantagioni, opere idrauliche, sorgenti, ecc.;

2°) scorte vive e morte, distinte per qualità, numero e peso, con la indicazione dei singoli valori di costo, limitatamente a quelle anticipate dall'Ente e non ancora pagate;

3°) situazione colturale del fondo all'atto della consegna. Superficie investita nelle varie coltivazioni. Valutazione delle anticipazioni colturali fatte o dei frutti pendenti.

Nel verbale stesso ~~si~~ ^è dato atto delle servitù di qualsivoglia specie ed oggetto, conseguenti alla lottizzazione delle aziende espropriate delle quali il fondo compravenduto faceva parte, e il compratore presta fin d'ora, con la sottoscrizione del presente atto, ogni eccezione rimossa, il suo consenso alla trascrizione di tutte le servitù e vincoli risultanti dal verbale di consegna, impegnandosi di prestarsi al compimento di ogni ulteriore atto eventualmente necessario. Quando l'Ente avrà compiuto le opere previste nel piano di trasformazione predisposto ~~è~~ ^è In ogni caso di eventuali successivi mutamenti dello stato del fondo, si dovrà procedere ad un aggiornamento del verbale di consegna.

Prevede la redazione di un verbale di consegna, in cui viene indicato lo stato del fondo al momento della immissione in possesso e l'aggiornamento del verbale stesso nel caso di successivi mutamenti nello stato del fondo.

Per stato del fondo di cui si deve fare la descrizione nel verbale si intendono sia le opere esistenti su di esso, (come le costruzioni, le strade, le opere idrauliche, o come le piantagioni, le sorgenti, ecc.), sia le scorte vive e morte (es. il bestiame e il fieno) che siano state anticipate dall'Ente e non

ancora pagate dall'assegnatario, sia, infine, lo stato colturale del fondo all'atto della consegna, con l'indicazione della superficie investita nelle varie coltivazioni e con la valutazione delle anticipazioni colturali già fatte (ad es. sementi, fertilizzanti impiegati nel fondo prima della assegnazione), o dei frutti pendenti che saranno raccolti dall'assegnatario.

Nel verbale dovrà farsi indicazione anche delle servitù (che abbiamo già detto in che cosa consistono, commentando l'art. 2 del contratto) creatisi sul fondo in seguito alla costituzione delle piccole proprietà, ottenute dalla divisione delle aziende espropriate.

E' da credersi che le servitù saranno piuttosto numerose; si pensi infatti che su una estensione di terreno appartenente prima ad una unica proprietà, ora se ne costituiscono tante più piccole, tutte confinanti fra loro.

E ciascun nuovo e piccolo proprietario avrà bisogno, ad esempio, di passare con i propri carri per le strade che passano sul fondo del vicino, o avrà necessità di attingere acqua in un pozzo che trovasi nel fondo confinante e così via.

E' necessario perciò che l'assegnatario conosca tutte le servitù esistenti sia a favore del suo fondo, sia a sfavore, cioè sia quelle che egli ha diritto di esercitare sul fondo altrui, sia quelle che deve sopportare che altri eserciti sul proprio. A questa funzione soddisfa appunto il verbale di cui stiamo dicendo.

Ed è necessario anche, allo scopo di evitare ogni contestazione o litigio fra assegnatario e assegnatario circa la esistenza e l'esercizio di determinate servitù, che, con la firma del contratto, come stabilisce l'articolo in esame, ciascun assegnatario non contesti la esistenza e l'esercizio delle servitù indicate nel verbale e si impegni a compiere tutti quegli atti che si rendano eventualmente necessari.

contabile

Articolo 11

Le eventuali anticipazioni dell'Ente saranno registrate su di un libretto di conto corrente, che sarà istituito tra l'assegnatario e l'Ente, in doppio esemplare e al quale convenzionalmente si estendono le norme dell'art. 2162 Codice Civile.

Su tale libretto verranno registrate a debito, per essere rimosse alla chiusura dei conti, tutte le anticipazioni per capitale circolante che l'Ente avrà effettuato a favore dell'assegnatario.

Sono escluse da tale registrazione, per formare oggetto di apposita regolamentazione, le anticipazioni fatte dall'Ente per scorte vive, per macchine, attrezzi, mangimi, lettimi e letame.

La chiusura e la liquidazione dei conti, relativamente alle anticipazioni per capitale circolante sarà fatta, di regola, entro il 30 giugno di ogni anno mediante registrazione da parte dell'Ente, sulla copia del libretto a mani dell'assegnatario, del saldo a chiusura del conto, con facoltà per l'Ente di operare compensazioni fra crediti e debiti.

Il pagamento del saldo a debito dell'assegnatario dovrà avvenire per almeno il 50% entro il 15 agosto, per il 25% entro il 31 ottobre e per il residuo 25% entro il 31 dicembre dello stesso anno.

L'eventuale saldo a credito dell'assegnatario sarà regolato dall'Ente entro il 31 luglio.

Vi si parla di contabilità.

Indipendentemente dalla rata del prezzo che l'assegnatario deve pagare annualmente all'Ente, fra Ente e assegnatario sorgeranno altri rapporti di dare e avere.

Specie nei primi tempi, l'assegnatario avrà certamente bisogno dell'assistenza e dell'aiuto dell'Ente, aiuto che potrà consistere in anticipazioni di vario genere (come, ad esempio,

le sementi). Per la regolare registrazione ed il controllo di queste spese sostenute dall'Ente, e per quelle eventualmente sostenute dall'assegnatario o per eventuali altri crediti di quest'ultimo verso l'Ente, è prevista l'istituzione di un libretto di conto corrente. Il libretto sarà redatto in due esemplari: uno sarà tenuto dall'Ente e l'altro dall'assegnatario. Su ciascuno dei due esemplari vanno segnati i crediti e debiti delle due parti.

Con questo sistema l'assegnatario potrà conoscere e controllare la sua situazione di debito e credito con l'Ente.

Infatti nel libretto che tiene l'assegnatario saranno iscritte, nelle apposite colonne, le partite di dare e di avere: verranno cioè scritte, a fianco di ciascuna voce, nella colonna del «dare» le cifre corrispondenti alle spese sostenute dall'Ente, e nella colonna dell'«avere» le cifre corrispondenti alle spese eventualmente sostenute dall'assegnatario e che l'Ente deve rimborsare o, per esempio, al compenso del lavoro da lui e dalla sua famiglia prestato per l'esecuzione di opere per conto dell'Ente. Alla data stabilita per la chiusura dei conti (entro il 30 giugno di ogni anno) si tireranno le somme: si vedrà così quale delle due parti è creditrice, e verrà perciò segnata sul libretto dell'assegnatario la cifra che deve, a seconda dei casi, essere da questi pagata o riscossa.

Con questa operazione, mediante la quale si fissano e registrano sul libretto i debiti e i crediti delle due parti, si dice che il conto è chiuso.

Naturalmente fra debiti e crediti delle due parti potranno essere operate le normali compensazioni. Il che vale quanto dire che se alla chiusura del conto risulta che l'assegnatario deve 100 all'Ente, e l'Ente 50 all'assegnatario, questi dovrà pagare solo 50.

Norme diverse si applicano per il pagamento delle somme risultanti dalla chiusura del conto, a seconda che l'Ente sia

debitore o creditore. Se l'Ente è debitore dovrà regolare il suo debito entro il 31 luglio, cioè un mese dopo la chiusura del conto. Se invece debitore è l'assegnatario, l'articolo in esame suddivide il pagamento in tre rate: la prima con scadenza al 15 agosto e comprendente almeno l'importo del 50% del debito, le altre due rispettivamente al 31 ottobre e 31 dicembre e ciascuna per un importo pari al 25% della somma a debito.

Le scadenze, come si vede, sono state fissate in corrispondenza dei periodi in cui l'assegnatario realizza i prodotti del fondo con la loro vendita, così che il pagamento delle somme è per lui meno gravoso.

Non vengono invece registrate sul libretto le anticipazioni fatte dall'Ente per il bestiame e per le macchine, gli attrezzi, i mangimi, i lettimi e il letame. Di ciò si potrà fare eventualmente annotazione per memoria in una separata parte del libretto.

Un'ultima parola di commento sull'art. 11 per precisare che il richiamo all'art. 2162 del Codice Civile riguardante l'efficacia probatoria del libretto colonico istituito in virtù del contratto di mezzadria non significa che i due libretti siano la stessa cosa. Significa soltanto che non si potrà discutere sulle partite registrate nel libretto, una volta che la registrazione sia avvenuta d'accordo fra le parti.

Il libretto di conto corrente fra assegnatario ed Ente ha lo scopo unico di servire da mezzo di memoria delle partite di debito e credito fra di loro per permetterne la estinzione dilazionatamente nel tempo mediante il pagamento o la compensazione.

Anche quindi nel libretto di conto corrente fra assegnatario ed Ente le annotazioni eseguite sui due esemplari faranno prova a favore e contro a ciascuna delle parti: se una delle parti non presenta il proprio libretto fa fede quello dell'al-

tra, mentre in ogni caso le annotazioni delle partite fanno prova contro chi le ha scritte.

Articolo 12

Fermo il disposto dell'art. 5, la inosservanza degli obblighi indicati negli artt. 6 (primo comma), 7 e 8 da parte dello acquirente, ~~nonchè il mancato pagamento delle somme dovute~~ ^{per qualsiasi parte del contratto, come è stabilito dall'art. 11 del presente contratto, all'Ente, con il suo carico, per le seguenti rate, e tale di prezzo -} — protratti dopo formale contestazione e invito ad adempiere, comunicato dall'Ente con lettera raccomandata, a norma dell'art. 1454 C.C. — darà luogo alla risoluzione ~~del contratto di pieno diritto, del contratto.~~

Prevede la risoluzione del contratto, anche dopo i tre anni di prova, nel caso di inosservanza da parte dell'assegnatario degli obblighi (già indicati) di partecipare alle cooperative e consorzi istituiti dall'Ente (art. 6, 1° comma) e degli obblighi relativi alla conduzione del fondo e all'uso dei beni comuni (artt. 7 e 8), e in caso di mancato pagamento delle somme dovute per spese sostenute dall'Ente di cui all'art. 11 del contratto (anticipazioni ecc.). (Non si fa qui cenno del caso di mancato pagamento del prezzo, di cui si dirà nell'articolo che segue).

Per l'art. 1454 C.C. qui richiamato, l'inadempienza deve essere fatta presente all'assegnatario che deve altresì essere invitato per iscritto a mettersi in regola entro un opportuno termine, con avvertenza che decorso inutilmente il termine fissato, il contratto si intenderà senz'altro risolto.

La risoluzione del contratto, che è indubbiamente una grave sanzione, non è tuttavia altro che l'applicazione del principio generale proprio dei contratti a prestazione corrispettive (come è il nostro) che prevede la risoluzione del

contratto stesso se una delle parti non adempie ai suoi obblighi.

L'introduzione di tale clausola nel contratto si è resa quindi necessaria per rendere l'assegnatario cosciente della necessità di adempiere con diligenza i propri doveri, al fine di mantenere nel massimo ordine lo svolgimento dei rapporti. L'assegnatario sa così, fin dall'inizio, quale sanzione può essere presa a suo carico qualora egli si comporti in modo da violare gli impegni presi.

Articolo 13

Il pagamento delle singole rate come ogni altro pagamento dovuto all'Ente in esecuzione o dipendenza del contratto ~~ivi compresi eventuali esborsi anticipati dall'Ente per rate di imposte e tributi di qualsivoglia specie, dovrà essere effettuato direttamente agli Organi dell'Ente, oppure, ove l'Ente lo richieda, presso l'Istituto di Credito che sarà designato dall'Ente stesso, entro 8 giorni dalle date di scadenza risultanti dal presente contratto. Le spese di quietanza e ogni altro gravame che possa essere istituito sui pagamenti, sono a carico dell'assegnatario.~~

delle convenzioni aggiuntive dovrà essere effettuata nei modi stabiliti dall'Ente stesso, a norma di legge, entro otto giorni dalle date di scadenza e un po' tra essere richiesto o altrimenti

Le scadenze operano di pieno diritto, senza bisogno di costituzione in mora o di altro atto o avviso qualsiasi.

Il mancato pagamento di due rate consecutive di prezzo potrà dare luogo alla risoluzione del contratto, a danno e spese dell'acquirente, fermo rimanendo il diritto dell'Ente di agire immediatamente e coattivamente per il recupero di ogni suo credito.

Nel primo comma dell'articolo si stabilisce che tutti i versamenti (sia cioè le rate di prezzo sia ogni altro pagamento

per qualsiasi titolo) devono essere effettuati direttamente agli organi dell'Ente, oppure all'Istituto di Credito che l'Ente abbia designato.

I pagamenti devono effettuarsi entro 8 giorni dalle date di scadenza che il contratto indica. Così le rate del prezzo (di cui all'art. 4 del contratto) dovranno essere versate entro i primi 8 giorni del mese di ottobre di ogni anno. Le somme invece da pagarsi per i motivi indicati nell'art. 11 saranno da pagarsi rispettivamente entro il 23 agosto, l'8 novembre e l'8 gennaio.

In applicazione del principio generale vigente nel diritto civile in tema di adempimento delle obbligazioni (art. 1196 C.C.), sono a carico dell'assegnatario le spese per il rilascio della ricevuta, e le spese in genere di pagamento.

Il secondo comma (prima parte) dispone che «le scadenze operano di piano diritto, senza bisogno di costituzione in mora o di altro atto o avviso qualsiasi».

Ciò significa che trascorsi gli otto giorni dalla data di scadenza l'Ente potrebbe senz'altro compiere gli atti di esecuzione forzata per ottenere il pagamento di quanto dovuto. Non è strettamente necessario nè contestare il ritardo nè invitare ad adempiere così come devesi invece fare prima di poter risolvere il contratto.

Nella seconda parte del 2° comma è posta una norma relativa solo al pagamento delle rate del prezzo, a differenza delle norme appena sopra viste che riguardano la generalità dei pagamenti qualunque sia il titolo da cui hanno origine.

«Il mancato pagamento di due rate consecutive di prezzo potrà dare luogo alla risoluzione del contratto, a danno e spese dell'acquirente, fermo rimanendo il diritto dell'Ente di agire immediatamente e coattivamente per il recupero di ogni suo credito».

E' un altro caso di risoluzione del contratto che si aggiun-

ge a quelli esaminati prima, e si applica quando l'acquirente non paga, nonostante l'invito a farlo, per due anni consecutivi le rate (annuali) del prezzo.

Naturalmente oltre a risolvere il contratto l'Ente procederà coattivamente anche per la riscossione delle rate di prezzo scadute e di ogni altro suo credito.

Con gli artt. 5, 12 e 13 abbiamo così visto tutti i casi possibili di risoluzione del contratto.

Articolo 14

L'acquirente dovrà rimborsare all'Ente l'importo di ogni eventuale imposta, tassa e contributo pertinente al fondo assegnatogli per il periodo successivo alla data di inizio del godimento.

L'Ente ha facoltà di riscuotere con le norme, la procedura e i privilegi stabiliti per l'imposta fondiaria, tutti i contributi comunque dovuti, ai sensi dell'art. 24 della legge 12 maggio 1950, n. 230.

Tratta del rimborso, da effettuarsi dall'assegnatario all'Ente, delle imposte, tasse e contributi inerenti al potere assegnato e relative al periodo di tempo successivo all'inizio del godimento, che siano state soddisfatte dall'Ente in vece e per conto dell'assegnatario su cui gravano.

La disposizione non ha nulla di straordinario.

Poichè le imposte, tasse e contributi fondiari gravano il terreno e quindi chi il terreno possiede, esse, dal momento in cui inizia il godimento da parte dell'assegnatario, fanno carico all'assegnatario stesso. Se, per ritardo, come avverrà di frequente, nelle vulture catastali o per altro motivo, sarà stato l'Ente a pagare, è naturale che l'assegnatario debba al-

l'Ente il rimborso, come lo dovrebbe al precedente proprietario se questi dopo la vendita avesse continuato a pagare le imposte.

Gli esattori delle imposte non si arrestano mai e pretendono, per legge, il pagamento alla scadenza di ogni singola rata e precisamente ogni due mesi. Ecco perchè i pagamenti delle imposte non possono essere mai sospesi o rimandati e qualcuno deve provvedere, sotto pena della vendita all'asta dei terreni cui le imposte, tasse e contributi si riferiscono.

Praticamente avverrà che, come tutti gli altri crediti dell'Ente verso l'assegnatario, anche quello relativo alle imposte sarà pagato dall'assegnatario all'atto del regolamento annuale dei conti previsto dai precedenti artt. 11 e 13.

Vi è da rilevare soltanto che per il recupero del particolare credito costituito dal rimborso delle imposte tasse e contributi gravanti il terreno assegnato, all'Ente è data espressamente facoltà, secondo l'ultima parte dell'art. 14 in esame, di avvalersi della stessa procedura della quale si servono gli uffici esattoriali per ottenere il pagamento di tali imposte, tasse e contributi. Questo avviene per un principio generale di diritto, secondo cui chi paga un debito per conto di un terzo cui faccia carico l'obbligazione, può far valere il diritto al rimborso verso il terzo nelle stesse forme che potevano essere usate dal creditore che è stato da lui soddisfatto.

Ora, poichè l'esattore delle imposte può avvalersi secondo la legge, di una particolare procedura esecutiva rapida per ottenere il pagamento di quanto a lui dovuto per tale titolo, altrettanto può fare chi, come l'Ente, abbia pagato per conto e in vece dell'assegnatario.

Articolo 15

Il fondo in tutto il suo complesso, è indivisibile.

La norma enunciata costituisce la logica conseguenza del criterio che è stato adottato nell'assegnazione e distribuzione della terra. Il fondo è stato infatti assegnato tenendo conto della capacità lavorativa dell'intera famiglia contadina, così da dare lavoro e fornire a tutti i componenti della famiglia i mezzi necessari per il sostentamento.

Ma se la proprietà viene ulteriormente frazionata, è evidente che non basta più a soddisfare i bisogni della famiglia.

L'articolo non prevede espressamente cosa avviene in caso di morte dell'assegnatario *prima del pagamento integrale del prezzo*. Peraltro, dal principio ora enunciato, ed in relazione all'art. 19 della legge Sila, si deve dedurre, salva l'emanazione di nuove disposizioni di legge che regolino la materia, che alla morte dell'assegnatario il podere non può essere diviso fra i suoi eredi, ma deve essere condotto in comunione dagli eredi stessi (figli o nipoti) del defunto, i quali subentreranno nei diritti e nei doveri dell'assegnatario defunto, purchè essi siano lavoratori della terra ed abbiano tutti gli altri requisiti necessari.

Se gli eredi invece non sono lavoratori della terra, allora il fondo ritorna all'Ente il quale imborse loro le rate di prezzo già pagate e versa una indennità pari all'aumento di valore conseguito dal fondo per effetto dei miglioramenti recati dall'assegnatario defunto, indipendentemente da quelli apportati dall'Ente. Ciò avviene perchè, come si sa, scopo della riforma è quello di dare la terra a chi la lavora ed è quindi inammissibile che di essa possa beneficiare chi svolge una diversa attività. In tal caso il fondo viene poi dall'Ente assegnato ad altro lavoratore della terra.

Articolo 16

Verificandosi uno dei casi di risoluzione del contratto previsti nei precedenti articoli, l'acquirente dovrà rilasciare il

fondo a completa e libera disponibilità dell'Ente a semplice richiesta del medesimo.

All'atto del rilascio verrà redatto a norma dell'art. 10 verbale di consegna del fondo in contraddittorio dell'^{assegnatario} ~~acquirente~~ e, ove questi non sia presente, con l'intervento di due testimoni.

Dispone il 1° comma dell'articolo in esame che qualora uno dei casi di risoluzione del contratto di cui prima si è detto si verifichi (vedansi artt. 5, 6, 7, 8, 12), l'acquirente dovrà rilasciare il fondo a completa e libera disponibilità dell'Ente a richiesta dello stesso.

Se l'assegnatario non adempie agli obblighi che con il contratto si è assunto, non può pretendere di continuare a possedere il fondo, ma dovrà restituirlo all'Ente, in seguito della risoluzione del contratto avvenuta appunto a causa della mancata osservanza delle sue obbligazioni.

Col 2° comma dell'art. 16, e con il successivo art. 17, si prevedono e regolano i nuovi rapporti che sorgono fra l'Ente e assegnatario con la risoluzione del contratto.

Nell'art. 16 si prevede la redazione di un verbale di consistenza dello stato del fondo, così come è disposto all'atto di immissione nel possesso dell'assegnatario (vedi art. 10). In questo verbale vengono indicati i mutamenti che si riscontrano nel fondo rispetto allo stato accertato al momento della consegna all'assegnatario.

Il verbale stesso sarà redatto alla presenza dell'assegnatario (o, in sua assenza, di due testimoni), il quale a parità di diritto con l'Ente potrà contestare la verità delle descrizioni poste nel verbale, e farvi inserire le proprie osservazioni.

Articolo 17

Avvenuta la risoluzione del contratto, si procederà alla definitiva chiusura e liquidazione dei conti.

~~Salvo quanto è disposto dall'art. 19, 2° comma della legge 12 maggio 1950, n. 230.~~ In tale liquidazione saranno accreditate all'acquirente soltanto le quote capitale comprese nelle rate annuali di prezzo già pagate, quote che per espressa volontà delle parti si vogliono infruttifere, ed inoltre un'indennità per l'aumento di valore conseguito dal fondo per effetto dei miglioramenti recati dall'assegnatario, indipendentemente da quelli compiuti dall'Ente.

Saranno, d'altra parte, addebitate all'acquirente tutte le somme da lui dovute per rate arretrate di interessi, per rimborso di imposte, tasse e contributi anche di bonifica, per danni e spese, e per ogni altro eventuale titolo ~~anche di pendente da convenzioni aggiuntive~~

Regola la chiusura e liquidazione dei conti fra l'Ente e assegnatario, in seguito alla risoluzione del contratto.

All'assegnatario verranno restituite le rate di prezzo già pagate, meno gli interessi, e inoltre verrà corrisposta una indennità per i miglioramenti che l'assegnatario ha arrecato con i mezzi propri al fondo (e che risultano da quel verbale di consistenza di cui si è parlato subito sopra).

Nel determinare la somma da corrispondere all'assegnatario, il contratto del quale si sia risolto, saranno d'altra parte detratte le somme che questi deve all'Ente per qualsiasi titolo.

Articolo 18

Per vigilare sull'adempimento degli obblighi previsti dal presente contratto, nonchè per eseguire ogni opera o lavoro di

competenza dell'Ente, ai fini dell'attuazione della riforma fondiaria, il personale autorizzato dall'Ente potrà accedere al fondo (o sue pertinenze), senza bisogno di preavviso, per compiere ogni rilievo, indagine o attività ogni qualvolta lo ritenga opportuno, per il conseguimento degli scopi sovraindicati.

Dà autorizzazione al personale dell'Ente di accedere al fondo o sue pertinenze, senza bisogno di preavviso, per svolgere ogni attività diretta al fine di esercitare la funzione di controllo sull'adempimento degli obblighi previsti dal contratto, e per compiere ogni opera o lavoro di competenza dell'Ente.

La norma, che non è di alcun aggravio per l'assegnatario, è determinata sia dalle necessità tecniche relative all'esecuzione delle opere di trasformazione, sia dalla necessità di controllo e di informazione da parte dell'Ente sull'attività degli assegnatari nei rispettivi poderi.

Articolo 19

Nel caso che l'Ente debba compiere sul fondo opere di interesse comune ad altri fondi, l'assegnatario acquirente autorizza fin d'ora l'Ente stesso ad occupare, in via diretta e definitiva, quelle parti del fondo, in nessun caso eccedenti nell'insieme il 15% della superficie, che, a giudizio dell'Ente, occorreranno allo scopo.

In tale ipotesi gli sarà corrisposto un congruo indennizzo e sarà modificato il piano di ammortamento.

L'art. 19 mentre permette all'Ente di occupare definitivamente le parti del fondo che saranno necessarie per compier-

vi opere di interesse comune ad altri fondi (case, strade, ponti, opere di miglioramento in genere), stabilisce che in nessun caso potrà l'Ente occupare una estensione di terreno che superi il 15% della intera superficie.

In compenso della perdita subita all'assegnatario verrà corrisposta una congrua indennità, e gli sarà ridotto in proporzione il prezzo del terreno.

Articolo 20

Per gli effetti del presente contratto, l'Ente elegge domicilio nella sua sede. Ferma restando la clausola arbitrare di cui all'art. 22, per ogni possibile controversia sarà comunque competente il Foro della sede dell'Ente, salvo la speciale competenza di cui all'art. 26 Cod. Proc. Civ.

L'Ente dichiara di eleggere domicilio nella sua sede, cioè in Bologna, per gli effetti del contratto.

Ciò significa che, per eventuali questioni legali relative all'esecuzione del contratto, l'assegnatario dovrà rivolgersi alla sede centrale dell'Ente. Per ciò che riguarda invece l'assistenza tecnica, economica e sociale alla attività di coltivazione del podere provvederanno i Centri di Colonizzazione dell'Ente distribuiti nel territorio del Delta Padano, per gruppi di comuni, con comodità quindi di accesso da parte degli assegnatari.

Se poi fra Ente e assegnatario sorga qualche controversia, si debba fare cioè una «causa», che non sia relativa alla interpretazione e all'esecuzione del contratto (nel qual caso, come si vedrà all'art. 22, si porterà la questione davanti ad arbitri), il Foro competente per territorio è quello della sede dell'Ente, cioè saranno i giudici di Bologna a dover decidere della questione.

Deroga a questo principio si ha nel caso che si debba procedere a esecuzione forzata (art. 26 del Codice di Procedura Civile): così per l'esecuzione forzata su cose mobili o immobili è competente il giudice del luogo in cui le cose si trovano. Per l'esecuzione forzata degli obblighi di fare e di non fare è competente il giudice del luogo dove l'obbligo deve essere adempiuto.

Articolo 21

Le spese tutte del presente atto e conseguenti sono a carico dell'Ente, il quale intende avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dagli artt. 11 della legge 31 dicembre 1947, n. 1629; 29 della legge 12 maggio 1950, n. 230 e 19 del D.P.R. 7 febbraio 1951, n. 69; art. 3 della legge 18 maggio 1951, n. 333, nonchè art. 4 della legge 21 marzo 1953, n. 224.

Tratta delle spese del contratto (tassa fissa di registrazione, ecc.) derogando, a vantaggio dell'assegnatario, a quello che solitamente avviene nei contratti di compravendita, ove le spese gravano sul compratore. Qui invece è l'Ente venditore che assume tali spese a suo carico volendo, con questo atto di liberalità, evitare un aggravio di spese per l'assegnatario all'inizio della sua nuova vita.

Articolo 22

Salvi i poteri di ordinanza e di recesso conferiti all'Ente dalla legge e dal presente contratto, la decisione di ogni controversia tra l'Ente venditore e l'acquirente, in ordine alla interpretazione e all'esecuzione del presente contratto, sarà de-

ferita ad un arbitro che sarà designato su semplice richiesta di una delle parti dall'Ispettore Agrario Compartimentale fra gli iscritti in una lista di esperti tecnici e giuridici formata annualmente per ogni provincia dall'Ispettore Agrario Provinciale.

Se le parti d'accordo chiederanno la decisione di tre anzichè di un arbitro solo, tutti e tre saranno designati dall'Ispettore Agrario Compartimentale di fra gli iscritti nell'elenco di cui sopra.

L'arbitro o gli arbitri decideranno secondo equità e con decisione inappellabile, previa citazione della controparte con termine minimo di giorni 10.

L'Ente Delta Padano fornirà il personale di segreteria e la sede per gli arbitri, senza diritto a rimborso di spese.

Nel caso che fra Ente venditore e assegnatario sorga contrasto circa il modo di interpretare ed eseguire il contratto, si cercherà di risolvere la questione ricorrendo ad arbitri estranei alle parti. Si vuole con ciò limitare al massimo i casi di ricorso alla Magistratura e il sorgere di incretose liti. I rapporti tra Ente e assegnatari dovranno essere improntati alla massima cordialità e al massimo spirito di collaborazione, e l'Ente farà di tutto perchè ciò avvenga. Tuttavia, nell'ipotesi di qualche disaccordo, che non sia componibile amichevolmente tra Ente e assegnatario, la risoluzione delle eventuali questioni controverse sarà affidata non all'Autorità Giudiziaria, ma bensì a persona competente che deciderà per il meglio nell'interesse comune.

Gli arbitri saranno uno per i casi più semplici, e tre, quando le parti di comune accordo lo chiederanno, per le questioni più complesse. Saranno scelti da un organo imparziale quale l'Ispettorato Agrario Compartimentale, tra persone iscritte in una lista di esperti in questioni giuridiche e in questioni te-

niche, appositamente costituita ogni anno per ogni provincia dall'Ispettorato Agrario Provinciale.

L'arbitro, o gli arbitri, prenderanno le loro decisioni secondo equità, vale a dire non applicando rigidamente le norme giuridiche, ma secondo il buon senso.

Le decisione arbitrale è inappellabile così che nè l'Ente nè l'assegnatario potranno impugnare la decisione stessa avanti altri giudici. In tale modo la risoluzione della questione sarà rapida e semplice, come si conviene fra parti tra le quali deve esserci reciproco rispetto e fattiva collaborazione.

Articolo 23

L'Ente si riserva di farsi sostituire o rappresentare da altri Enti o Istituti nei diritti, poteri ed obblighi ad esso derivanti dal presente contratto e nel relativo esercizio.

L'Ente può farsi sostituire o rappresentare da altri Enti o Istituti nei diritti, poteri e obblighi che ha nei confronti degli assegnatari. Così ad esempio, per i pagamenti delle rate di prezzo o delle anticipazioni, l'Ente potrà designare, come è stabilito all'art. 13, un Istituto di Credito per il servizio di Cassa.

Articolo 24

In forza del patto di riservato dominio, il Conservatore dei Registri Immobiliari è esonerato da ogni responsabilità inerente all'obbligo di iscrivere ipoteca legale.

Con questo articolo l'Ente esonera il conservatore dei Registri Immobiliari dall'obbligo di iscrivere ipoteca legale.

L'ipoteca, (che, come si sa, è una forma di garanzia per il creditore contro il pericolo che il debitore sottragga i beni sui quali si concreta la sua responsabilità) si costituisce mediante iscrizione nei pubblici registri tenuti dalla Conservatoria delle Ipoteche.

In particolare, l'ipoteca legale si ha quando il titolo per l'accensione del diritto è offerto al creditore direttamente dalla legge, senza che sia necessaria la volontà dell'acquirente del fondo.

Così, secondo il disposto dell'art. 2817 C.C., che ci interessa, l'alienante ha ipoteca legale sull'immobile venduto a garanzia del pagamento del prezzo, e l'iscrizione a suo favore per l'art. 2834 C.C. deve essere fatta d'ufficio dallo stesso conservatore dei Registri Immobiliari quando procede a trascrizione di un atto di vendita.

Abbiamo allora, per venire al caso nostro, che il conservatore dei Registri Immobiliari, mentre trascrive il contratto di vendita all'assegnatario, sarebbe obbligato per legge a trascrivere anche l'ipoteca sul fondo venduto a favore dell'Ente. Da tale obbligo però è esentato in forza dell'articolo di cui stiamo dicendo per espressa volontà della parte venditrice, cioè dell'Ente, che ha tale facoltà.

Articolo 25

Per tutto quanto non disposto nel presente atto, si applicano le norme delle leggi 12 maggio 1950, n. 230, 21 ottobre 1950, n. 841 e successive integrazioni e modifiche, le quali tutte si intendono e si vogliono qui espressamente richiamate.

Contiene il richiamo alle leggi 12 maggio 1950, n. 230 (legge Sila) e 21 ottobre 1950, n. 841 (legge Stralcio) e a

tutte le altre successive che le integrano e modificano, per stabilire che le disposizioni in esse contenute, anche se non richiamate espressamente nel contratto, devono essere osservate ed applicate.

Sono infatti queste le leggi che stanno a fondamento della riforma agraria e dalle quali il contratto trae i propri principi informativi.

Il contratto si conclude con la dichiarazione notarile di ricezione dell'atto e di approvazione delle parti dell'intero contratto, e specificatamente di alcune delle clausole in esso contenute, che per gli artt. 1341 e 1342 C. C. richiedono la espressa accettazione.

Stampato con i tipi
della A G A I
Via del Porto 32b
Telefono n. 27-547
