



# LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

## Affitto: pagamento del canone in denaro, o in natura?

Autore: Consulenze | 30/11/2019



*Lo scorso anno ho dato in affitto un uliveto con regolare contratto redatto dalla C.I.A. che prevede un canone di 50 kg. d'olio extravergine d'oliva o 700 euro l'anno. Quest'anno ho dovuto sollecitare l'affittuario, su consiglio della C.I.A., tramite lettera raccomandata AR perché inizialmente aveva consegnato solo 35 kg d'olio. Una volta ottenuti i rimanenti 15 kg. ho ritenuto opportuno far esaminare l'olio*

***dall'apposito panel della Camera di Commercio competente per territorio. Purtroppo, è risultato trattarsi di olio "vergine" e non "extravergine" con alcuni difetti che non vi sto ad elencare. A questo punto mi sono rivolta nuovamente alla C.I.A. per sapere se, in base al contratto, posso pretendere che in futuro l'affitto mi venga corrisposto in denaro (700 euro) e non in olio. Nonostante le mie insistenze, ho ottenuto solo risposte vaghe del tipo "è difficile farsi dare i soldi" e "l'importante è che le tenga in ordine l'uliveta". Ora giro la domanda a voi nella speranza di una risposta chiara e netta.***

Dalla lettura del contratto, s'evince che il canone di affitto è stato valutato economicamente in € 700,00, ma è stato costituito in natura con la consegna dei frutti del terreno affittato (50 kg di olio per l'appunto). Non essendo espressamente previsto, Lei non può pretendere il pagamento in denaro di quel canone, ma solo in natura; almeno in questa fase.

Se non può chiedere la somma in denaro nell'applicazione del contratto, potrà chiederla come conseguenza dell'inadempimento contrattuale. Infatti, il fatto che sia stato consegnato un prodotto differente rispetto a quello concordato in contratto (olio vergine, anziché extravergine) pone l'affittuario in una situazione di inadempienza contrattuale, tale per cui Lei potrebbe risolvere il contratto e chiedere il pagamento, a titolo di pagamento del canone e risarcimento, della somma di € 700,00, non essendo l'affittuario in grado di consegnare l'olio promesso.

Né il fatto che l'olio non abbia le caratteristiche richieste in contratto per questioni non imputabili all'affittuario potrà incidere sulla vicenda. Infatti, una giurisprudenza di merito, anche se datata nel tempo, ha precisato come il contratto di affitto non presuppone la partecipazione del concedente al rischio dell'impresa agricola. Al concedente, in altri termini, deve essere corrisposto il canone di affitto, sia esso in danaro o in natura, o misto, a prescindere dalla produzione favorevole o meno delle coltivazioni praticate nel fondo (Tribunale Catanzaro, 27/03/1976).

Quello che Le consiglio è di inviare una messa in mora, magari a firma di un legale, all'affittuario, con allegate le analisi dell'olio ricevuto, rilevando la non conformità del prodotto a quanto pattuito, offrendo in restituzione il prodotto non idoneo, e intimando il pagamento della somma in denaro, pari ad € 700,00.

Nel caso in cui l'affittuario non dovesse collaborare, allora non Le resterebbe che procedere giudizialmente con la risoluzione del contratto e con la richiesta di pagamento del canone in denaro, non essendo possibile per l'affittuario consegnare il prodotto in natura.

*Articolo tratto dalla consulenza resa dall'avvocato **Salvatore Cirilla***