

VI ep P 356

GIORGIO CIAN

ALBERTO TRABUCCHI

# COMMENTARIO BREVE AL CODICE CIVILE

dodicesima edizione

a cura di

GIORGIO CIAN

*Con la collaborazione di*

CHIARA ABATANGELO  
GIUSEPPE AMADIO  
ALBERTO AVIO  
LAURA BACCAGLINI  
BRUNO BAREL  
FRANCESCO BASENGHI  
PAOLA BELLOCCHI  
PAOLO BELLONI PERESSUTTI  
FILIPPO BENELLI  
MIRZIA BIANCA  
M. ANTONIETTA BIANCHI PITTER  
MAURIZIO BIANCHINI  
SILVIA BOLOGNINI  
LORENZA BULLO  
GRAZIA MONIA BUTA  
MARCO GIOVANNI CAMPUS  
GUIDO CASAROLI  
LORENZO CAVALAGLIO  
AUGUSTO CHIZZINI  
MARCO CIAN  
NICOLA COSPITE  
ELOISA CRISTIANI  
ALESSANDRA DACCÒ  
DANIELA D'ADAMO  
MARIARITA D'ADDEZIO  
MAURIZIO DE ACUTIS  
GIOVANNI DE CRISTOFARO  
MARCO DE CRISTOFARO

MARIA VITA DE GIORGI  
STEFANO DELLE MONACHE  
MARCELLO FARNETI  
ARIANNA FINESSI  
ALESSANDRA FRASSINETTI  
MARIACARLA GIORGETTI  
VITTORIO GIORGI  
MATILDE GIROLAMI  
FLAVIO LEARDINI  
MARCELLO MAGGIOLO  
SILVIA MANSERVISI  
MANUELA MANTOVANI  
CARLO EMANUELE MAYR  
PAOLO MENTI  
LINDA MIOTTO  
MICHELE MISCIONE  
MASSIMO MONTANARI  
LUCA NOGLER  
ALICE NONNATO  
GIACOMO OBERTO  
FRANCESCO OLIVIERO  
CLAUDIA ONNIBONI  
RAFFAELE PALUMBO  
RAFFAELLA PASQUILI  
SALVATORE PATTI  
GIOVANNI PAVARIN  
LORENZO PELLEGRINI

ALESSANDRO PEPE  
ANDREA PERRONE  
RENATO PESCARA  
ANDREA PILATI  
LUCA PISANI  
POMPEO PITTER  
FRANCESCO PORCARI  
GIOVANNI RIZZI  
ALESSANDRO RIZZIERI  
UMBERTO ROMA  
LUIGI RUSSO  
TERESA SALVIONI  
CLAUDIA SANDEI  
ROBERTO SANTINI  
ETTORE SCIMEMI  
MARCO SILVA  
ARIANNA THIENE  
FERRUCCIO TOMMASEO  
STEFANO TROIANO  
ALBERTO URBANI  
CRISTINA VANZ  
MARCELLO VASCELLARI  
FILIPPO VIGLIONE  
RAFFAELE VIGLIONE  
RICCARDO VILLANI  
FRANCESCO VOLPE  
ENZO VULLO  
ALESSIO ZACCARIA

*e inoltre di*

GIORGIO BOLEGO  
EVA BREDARIOL  
ELISA DE BELVIS  
SIMONA DROGHETTI

FRANCESCO LA RUSSA  
CARLOTTA RINALDO  
CLAUDIO TATOZZI  
ANDREA TODESCHINI PREMUDA

MARCO VERBANO  
MASSIMO ZACCARIA  
MASSIMO ZAPPALA'

Università degli Studi di Ferrara  
Sistema Bibliotecario di Ateneo



Wolters Kluwer

Series SBA N. 21139

CEDAM

2016

Copyright 2016 Wolters Kluwer Italia S.r.l.  
Strada 1, Palazzo F6 - 20090 Milanofiori Assago (MI)

I diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica, di riproduzione e di adattamento totale o parziale, con qualsiasi mezzo (compresi i microfilm e le copie fotostatiche), sono riservati per tutti i Paesi.

Le fotocopie per uso personale del lettore possono essere effettuate nei limiti del 15% di ciascun volume/fascicolo di periodico dietro pagamento alla SIAE del compenso previsto dall'art. 68, commi 4 e 5, della legge 22 aprile 1941, n. 633. Le riproduzioni diverse da quelle sopra indicate (per uso non personale - cioè, a titolo esemplificativo, commerciale, economico o professionale - e/o oltre il limite del 15%) potranno avvenire solo a seguito di specifica autorizzazione rilasciata da EDISER Srl, società di servizi dell'Associazione Italiana Editori, attraverso il marchio CLEARedi Centro Licenze e Autorizzazioni Riproduzioni Editoriali. Informazioni: [www.clearedi.org](http://www.clearedi.org)

*L'elaborazione dei testi, anche se curata con scrupolosa attenzione, non può comportare specifiche responsabilità per eventuali involontari errori o inesattezze.*

Fotocomposizione: Sinergie Grafiche srl - Corsico (MI)

Stampato dalla L.E.G.O. S.p.A.

Viale dell'Industria, 2 - 36100 - Vicenza

- Artt. 1571-1627: Paolo Belloni Peressutti  
*Note Introd. Libro IV, Titolo III, Capo VI, Sez. III, § 2:* Silvia Manservisi
- Artt. 1628-1646: Silvia Manservisi
- Artt. 1647-1654: Luigi Russo  
*Note Introd. Libro IV, Titolo III, Capo VII:* Alessio Zaccaria
- Artt. 1655-1680: Alessio Zaccaria  
*Note Introd. Libro IV, Titolo III, Capo VIII, Sez. II:* Alessio Zaccaria
- Artt. 1681-1682: Alessio Zaccaria  
*Note Introd. Libro IV, Titolo III, Capo VIII, Sez. III:* Alessio Zaccaria
- Artt. 1683-1702: Alessio Zaccaria
- Artt. 1703-1741: Arianna Finessi
- Artt. 1742-1753: Michele Miscione
- Artt. 1754-1782: Alessio Zaccaria  
*Note Introd. Libro IV, Titolo III, Capo XII, Sez. II:* Alessio Zaccaria
- Artt. 1783-1797: Alessio Zaccaria
- Artt. 1798-1812: Silvia Bolognini
- Artt. 1813-1833: Marco Cian  
*Note Introd. Libro IV, Titolo III, Capo XVII:* Claudia Sandei
- Artt. 1834-1860: Claudia Sandei
- Artt. 1861-1881: Lorenzo Cavalaglio  
*Note Introd. Libro IV, Titolo III, Capo XX:* Maurizio Bianchini
- Artt. 1882-1903: Maurizio Bianchini
- Artt. 1904-1932: Maria Antonietta Bianchi Pitter
- Artt. 1933-1935: Silvia Bolognini
- Artt. 1936-1957: Matilde Girolami
- Artt. 1958-1964: Chiara Abatangelo
- Artt. 1965-1991: Alessio Zaccaria  
*Note Introd. Libro IV, Titolo V:* Alberto Urbani
- Artt. 1992-2002: Alberto Urbani  
*Note Introd. Libro IV, Titolo V, Capo II:* Alberto Urbani
- Artt. 2003-2007: Alberto Urbani  
*Note Introd. Libro IV, Titolo V, Capo III:* Alberto Urbani
- Artt. 2008-2020: Alberto Urbani  
*Note Introd. Libro IV, Titolo V, Capo IV:* Alberto Urbani
- Artt. 2021-2027: Alberto Urbani  
*Note Introd. Libro IV, Titolo VI:* Stefano Delle Monache
- Artt. 2028-2032: Stefano Delle Monache  
*Note Introd. Libro IV, Titolo VII:* Alessio Zaccaria
- Artt. 2033-2042: Alessio Zaccaria
- Artt. 2043-2059: Arianna Thiene
- Artt. 2060-2081: Flavio Leardini
- Artt. 2082-2085: Pompeo Pitter
- Art. 2086: Andrea Pilati
- Art. 2087: Flavio Leardini
- Artt. 2088-2093: Pompeo Pitter
- Art. 2094: Luca Nogler-Giorgio Bolego
- Art. 2095: Andrea Pilati
- Artt. 2096-2098: Flavio Leardini
- Artt. 2099-2102: Luca Nogler-Giorgio Bolego
- Artt. 2103-2106: Andrea Pilati
- Artt. 2107-2111: Flavio Leardini
- Artt. 2112-2113: Andrea Pilati
- Artt. 2114-2117: Alberto Avio
- Artt. 2118-2120: Andrea Pilati
- Artt. 2121-2122: Luca Nogler-Giorgio Bolego
- Art. 2123: Alberto Avio
- Artt. 2124-2126: Andrea Pilati
- Art. 2127: Paola Bellocchi
- Art. 2128: Luca Nogler-Giorgio Bolego
- Art. 2129: Andrea Pilati
- Artt. 2130-2134: Luca Nogler-Giorgio Bolego
- Artt. 2135-2140: Silvia Manservisi  
*Note Introd. Libro V, Titolo II, Capo II, Sezz. II-V:* Silvia Manservisi
- Artt. 2141-2163: Silvia Manservisi
- Artt. 2164-2187: Luigi Russo
- Artt. 2188-2221: Pompeo Pitter
- Artt. 2222-2228: Francesco Oliviero  
*Note Introd. Libro V, Titolo III, Capo II:* Raffaele Palumbo
- Artt. 2229-2231: Raffaele Palumbo
- Artt. 2232-2235: Alessandro Pepe
- Art. 2236: Alice Nonnato
- Artt. 2237-2238: Francesco Oliviero
- Artt. 2239-2246: Francesco Basenghi
- Art. 2247: Marco Cian
- Artt. 2248-2324: Pompeo Pitter  
*Note Introd. Libro V, Titolo V, Capo V:* Marco Silva-Massimo Zaccaria
- Artt. 2325-2341: Marco Silva-Massimo Zaccaria  
*Note Introd. Libro V, Titolo V, Capo V, Sez. III bis:* Ettore Scimemi
- Artt. 2341 bis-2341 ter: Ettore Scimemi
- Artt. 2342-2345: Grazia Monia Buta
- Artt. 2346-2379 ter: Marco Cian
- Artt. 2380-2390: Claudia Sandei
- Art. 2391: Marco Cian
- Art. 2391 bis: Ettore Scimemi
- Artt. 2392-2408: Andrea Perrone
- Art. 2409: Linda Miotto  
*Note Introd. Libro V, Titolo V, Capo V, Sez. VI bis, § 4:* Linda Miotto
- Artt. 2409 bis-2409 noviesdecies: Linda Miotto
- Artt. 2410-2420 ter: Luca Pisani
- Artt. 2421-2422: Roberto Santini  
*Note Introd. Libro V, Titolo V, Capo V, Sez. IX:* Roberto Santini
- Artt. 2423-2435 ter: Roberto Santini
- Artt. 2436-2447: Maurizio De Acutis

l'altro contraente, la cui esistenza è requisito per l'applicabilità della disposizione. Secondo taluno, però, il vantaggio sarebbe quasi sempre *in re ipsa*, dato l'aggravio subito dal partner (ROMAGNOLI, *Affitto*, *Comm. SB*, 193). Dal generale sistema dell'art. 1467 (che rimane applicabile nella fattispecie non contemplate dalla norma in esame, o dall'art. 1622) la disposizione si differenzia anche per non essere quivi contemplata la *reductio ad aequitatem*, ed essere invece prevista l'*actio quanti minoris*. Inoltre, secondo taluno, l'avverbio «notevolmente» esprimerebbe un concetto di gravosità inferiore a quello indicato dall'avverbio «eccessivamente» di cui all'art. 1467 (ROMAGNOLI, *ibidem*).<sup>2</sup> L'entità del pregiudizio sopportato da una delle parti va determinata considerando il reddito complessivo dell'intera durata del contratto; i vantaggi fruiti dall'altra parte devono essere consequenziali e, secondo un'opinione, ad esso equivalenti (v. FRAGALI, *Affitto*,

## 1624 Divieto di subaffitto. Cessione dell'affitto. L'affittuario non può subaffittare la cosa senza il consenso del locatore.

La facoltà di cedere l'affitto comprende quella di subaffittare; la facoltà di subaffittare non comprende quella di cedere l'affitto.

**I. Il subaffitto.** ■ La regola generale (art. 1594) che, pur con tutte le modificazioni per i singoli tipi di locazione, consente la sublocazione, è derogata nell'affitto, data la sua natura di contratto *intuitu personae* (GIANNATTASIO, *Della locazione*, *Comm. D'Amelio*, 329; sulla rilevanza dell'*intuitu personae* nell'affitto, 2 v. *sub* 1615). ■ Si ha subaffitto anche nel caso di associazione, a sé, di altri nel godimento del fondo, essendo tale situazione (e altre analoghe) equiparabili al subcontratto (LAZZARA, *Tr. Rescigno*, XI, 665; tuttavia, nel caso di affitto di un fondo rustico, il S.C. ha ritenuto che la vietata subconcessione non sussiste nel caso l'affittuario si associ con altro soggetto, integrando la sua capacità lavorativa e produttiva con l'apporto altrui, atteso che tale cooperazione non realizza un'alterazione della destinazione del terreno, né violazione dello scopo del contratto, né perdita della di-

Enc. D., 759). ■ Le leggi ed i provvedimenti autoritativi richiamati dalla norma sono quelli che, posti nell'interesse generale della produzione e dell'economia, indirizzano la produzione cui è destinata la cosa in senso contrastante con la volontà e gli interessi dell'imprenditore, restringendo la potestà di quest'ultimo di utilizzare la cosa stessa con assoluta libertà di criteri tecnici ed economici (MASÉ DARI, *G. it.* 47, I, 2, 73); tali non sono quei provvedimenti che solo indirettamente (o attraverso la disciplina del mercato) operano sulla gestione (*contra*, LAZZARA, *Tr. Rescigno*, XI, 668). ■ La tutela è accordata per i soli interventi normativi non prevedibili al momento della stipulazione contrattuale; pertanto, non è applicabile nell'ipotesi di proroga della normativa vigente per far fronte a una già esistente anomala congiuntura prevedibilmente perdurante (MASÉ DARI, *ibidem*).

sponibilità dell'immobile da parte dell'affittuario medesimo: v. C 95/4151). ■ La previsione del divieto di subaffitto, non impedisce, però, all'affittuario di gestire il bene attraverso un suo rappresentante e tramite lavoratori a lui subordinati (LAZZARA, *ibidem*; a riguardo il S.C. ha rilevato che la cessione in affitto dell'azienda è incompatibile con l'instaurarsi di un rapporto di collaborazione con l'imprenditore, sia pure a livello di preposizione institoria, e comporta, invece, l'inizio di una nuova gestione imprenditoriale nell'interesse e a rischio dell'affittuario: C 82/679). ■ 4 Nell'affitto di fondo rustico tale art. non trova applicazione: cfr. artt. 21 e 23, l. 3-5-1982, n. 203.

**II. (segue) violazione del divieto: effetti.** ■ La violazione del divieto di subaffittare è causa di risoluzione dello stesso per uso della cosa diverso da quello pattuito (FRAGALI, *Affitto*, *Enc. D.*, 760).

## 1625 Clausola di scioglimento del contratto in caso di alienazione. Se si è convenuto che l'affitto possa sciogliersi in caso di alienazione, l'acquirente che voglia dare licenza all'affittuario deve osservare la disposizione dell'articolo 1616.

Quando l'affitto ha per oggetto un fondo rustico, la licenza deve essere data col preavviso di sei mesi e ha effetto per la fine dell'anno agrario in corso alla scadenza del termine di preavviso.

**I. Osservazioni generali.** ■ Anche se trattasi di affitto a tempo determinato l'acquirente che voglia avvalersi della clausola contrattuale di scioglimento in caso di vendita, dovrà dare disdetta con congruo preavviso (ROMAGNOLI, *Affitto*, *Enc. g. Treccani*, 12; v. *sub* art. 1616). ■ L'idoneità del preavviso deve valutarsi caso per caso, in considerazione anche del tempo necessa-

rio all'affittuario per stipulare con terzi un nuovo contratto di affitto (FRAGALI, *Affitto*, *Enc. D.*, 758). ■ Il 2° co. della norma in esame deve considerarsi implicitamente abrogato, stante l'attuale legislazione in materia di contratti agrari (cfr. artt. 4 e 58, l. 3-5-1982, n. 203); le parti possono stipulare accordi «in deroga» sulla base e alle condizioni dell'art. 45, l. n. 203/1982.

## 1626 Incapacità o insolvenza dell'affittuario. L'affitto si scioglie per l'interdizione, l'incapacità o l'insolvenza dell'affittuario, salvo che al locatore sia prestata idonea garanzia per l'esatto adempimento degli obblighi dell'affittuario.

**I. Osservazioni generali.** ■ Si afferma che, qualora l'affittuario divenga incapace, lo scioglimento del contratto opera di diritto nel momento in cui acquista efficacia la sentenza che dichiara l'incapacità (MIRABELLI, *Dei singoli contratti*, *Comm. Utet*, 374). ■ Analogamente si ragiona per il caso di fallimento al quale soltanto si vorrebbe, da una parte della dottrina, ricondurre la nozione di insolvenza di cui alla norma in esame (MIRABELLI, *ibidem*). Non è chiaro, tuttavia, come si possa conciliare tale automatismo con la pos-

sibilità di offrire idonee garanzie per evitare lo scioglimento (come potrebbe il curatore offrirle prima della sentenza di fallimento? Si osservi anche che l'art. in commento rende inapplicabile la regola dell'art. 80 l. fall.). Forse l'offerta (in congruo termine) produce una reviviscenza del rapp. altrimenti definitivamente sciolto? In tali difficoltà si dibatte, ancor più, la dottrina che non limita la nozione di insolvenza alla dichiarazione di fallimento (ROMAGNOLI, *Affitto*, *Comm. SB*, 214, riguardo a tale ipotesi, parla, in caso

di dissenso tra le due parti in ordine allo scioglimento del rapp., di sentenza di accertamento).

**II. L'idonea garanzia.** ■ Secondo la dottrina (ROMAGNOLI, *ibidem*) tale garanzia potrebbe essere costituita - oltre che dai comuni mezzi di rafforzamento della garanzia patrimoniale - anche dalla nomina di un gestore a garanzia dell'adempimento degli obblighi in

## 1627 Morte dell'affittuario. Nel caso di morte dell'affittuario, il locatore e gli eredi dell'affittuario possono, entro tre mesi dalla morte, recedere dal contratto mediante disdetta comunicata all'altra parte con preavviso di sei mesi.

Se l'affitto ha per oggetto un fondo rustico, la disdetta ha effetto per la fine dell'anno agrario in corso alla scadenza del termine di preavviso.

**I. Osservazioni generali.** ■ La facoltà di recesso spetta agli eredi *iure proprio*; pertanto la rinuncia contrattuale all'esercizio di detta facoltà fatta in vita dall'affittuario è inefficace per gli eredi. ■ Si è affermato che - nel caso in cui il bene sia stato concesso in godimento a più conduttori, uniti tra loro da vincoli di solidarietà - la morte di uno degli affittuari, non costituisce motivo di risoluzione del contratto nel confronto degli altri conduttori: in tale ipotesi il rapporto perdurerà con gli altri affittuari, in quanto essi sono titolari di un diritto autonomo al godimento della cosa.

**II. Il 2° comma.** ■ In materia di affitto di fondo rustico, si deve distinguere: se si tratta di affitto a coltivatore diretto cfr. ora gli artt. 48 e 49, l. 3-5-1982, n. 203; titolare del contratto agrario è la famiglia nel suo

complesso e quindi la morte di uno qualsiasi dei suoi membri è normalmente irrilevante; se, invece, non sussiste impresa familiare coltivatrice, e nell'ipotesi di affitto a conduttore non coltivatore diretto, per l'art. 49, 4° co., gli eredi dell'affittuario, coltivatori diretti o imprenditori a titolo principale, possono continuare nel rapporto; quando non sussistano tali condizioni, il contratto si scioglie alla fine dell'annata agraria. È stato, tuttavia, affermato (C 96/5306, *D. g. agr.* 97, 322, nt. MANDRICI, e C 95/9109) che l'art. 49, l. n. 203/1982 troverebbe applicazione nei soli confronti dell'erede dell'affittuario coltivatore diretto, dovendosi invece applicare, in caso diverso, l'art. 1627 c.c. (*contra*, App. Venezia 5-5-1993, *D. g. agr. amb.* 94, 50, nt. GRASSO).

### § 2. - Dell'affitto di fondi rustici

[Note introduttive]

**I. Evoluzione della disciplina legislativa.** ■ I lineamenti fondamentali della disciplina che il codice civile dedica all'affitto di fondi rustici hanno subito radicali modifiche ad opera della legislazione speciale di riforma dei contratti agrari, culminate nella l. 3-5-1982, n. 203 (Norme sui contratti agrari), che ha praticamente svuotato di sostanza la normativa codicistica limitantesi ormai a regolare alcuni aspetti marginali del rapporto (GOLDONI, *La nozione di contr. agr. - Individuazione dei tipi e trattam. dell'atipico*, 143; ZIMATORE, in *La riforma dei contr. agr. dopo dieci anni. Bilanci e prospettive. Atti del Convegno di Pavia 17-19 settembre 1992*, 59ss.; BIVONA, *Aff. di fondi rustici. Aff. a colt. diretto*, *Comm. Schlesinger*, 2ss.). È dunque in questa legislazione che vanno rintracciati gli elementi che servono a ricomporre la figura unitaria dell'affitto di fondo rustico, ferma restando la funzione di *lex generalis* che tutt'ora il codice svolge (CARROZZA, *Aff. di fondi rustici*, *D. 4a ed.*, 177; COSTATO, in *Tr. breve dir. agr. it. e comun.*<sup>3</sup>, 111). La riforma introdotta dalla l. n. 203/1982 rappresenta il fulcro attorno al quale si può considerare perfezionato il procedimento di tipizzazione dei contratti agrari, attuato principalmente dagli artt. 13, l. 15-9-1964, n. 756 (Norme in materia di contratti agrari) e 18, l. 11-2-1971, n. 11 (Nuova disciplina dell'affitto di fondi rustici) e completato dall'art. 27, l. n. 203/1982, alla quale si aggiunge la l. 14-2-1990, n. 29 (Modifiche ed integrazioni alla l. 3-5-1982, n. 203, relativa alla conversione in affitto dei contratti agrari associativi) (COSTATO, in *Tr. breve dir. agr. it. e comun.*<sup>2</sup>, 184; Id., *Corso d. agr.*; Id., in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 311ss.) (sul quale v. nota introd. alle Sezz. II-V, II e III, Capo II, Tit. II, Libro V). ■ La disciplina delle leggi speciali è 3 inderogabile (v. art. 58, l. n. 203/1982); inoltre l'art. 23, l. n. 11/1971, dichiara invalide le rinunce e le transazioni sui diritti dell'affittuario ed applicabile la disciplina dell'art. 2113 (v.). L'art. 45, l. n. 203/1982, ha però riconosciuto come validi sia gli accordi, anche non di natura transattiva, in deroga alle norme in materia di contratti agrari, purché detti accordi siano stipulati con l'assistenza delle organizzazioni sindacali, sia le transazioni avanti al giudice. In base a tale norma è ammissibile la stipulazione di contratti che, pur rientrando in generale nello schema dell'affitto

contrattuali ritenuti meritevoli di tutela e la sostituzione della volontà del legislatore alla volontà dei contraenti, determinata dalla esigenza di offrire le garanzie di legge alla parte ritenuta più debole (COSTATO, *Compendio d. agr.*). Il contratto agrario in senso stretto con concessione di terreno oggi stipulabile è il solo affitto, avente come causa lo scambio della cosa con il canone, con obbligo di coltivare, o di utilizzare il terreno secondo finalità diverse previste dalle vigenti norme (COSTATO, in *Tr. breve dir. agr. it. e comun.*, 189, 412, 448; Id., in *Tr. breve*<sup>2</sup>, 86ss.; Id., *Corso d. agr.*; Id., in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 314; Id., *Corso d. agr.*<sup>3</sup>) in specie da quelle del diritto dell'UE (sulle quali v. anche *sub* art. 2135). I contratti d'affitto agrario sono individuati, per la loro tipicità, dalla loro causa specifica e quindi, anche se sovente l'affittuario è già imprenditore agricolo (v. *sub* art. 2135), possono ben essere stipulati da chi imprenditore agricolo non è, né lo diventerà, e potrà anche cessare di esserlo durante il rapporto, in quanto manca nella l. n. 203/1982, uno specifico riferimento all'impresa agraria, presente, invece, nel progetto di t.u. sui contratti agrari (COSTATO, in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 317). ■ Per i concetti generali e 2 per l'indicazione delle leggi speciali in materia di contr. agrari v. nota introd. alle Sezz. II-V, Capo II, Tit. II, Libro V. ■ La disciplina delle leggi speciali è 3 inderogabile (v. art. 58, l. n. 203/1982); inoltre l'art. 23, l. n. 11/1971, dichiara invalide le rinunce e le transazioni sui diritti dell'affittuario ed applicabile la disciplina dell'art. 2113 (v.). L'art. 45, l. n. 203/1982, ha però riconosciuto come validi sia gli accordi, anche non di natura transattiva, in deroga alle norme in materia di contratti agrari, purché detti accordi siano stipulati con l'assistenza delle organizzazioni sindacali, sia le transazioni avanti al giudice. In base a tale norma è ammissibile la stipulazione di contratti che, pur rientrando in generale nello schema dell'affitto

(*contra*, CASADEI, *R. d. agr.* 86, I, 618ss.; ID., in *Tr. dir. agr.*, I, 224ss.), risultano dotati di una disciplina parzialmente diversa da quella prevista dalla legge (COSTATO, *NLCC* 82, 1502; ID., *Compendio d. agr.*; ID., in *Tr. breve*<sup>2</sup>, 204s.). Più in generale sulla portata dell'art. 45 e sui suoi rapporti con l'art. 23, l. n. 11/1971, v. nota introd. alle Sezz. II-V, IV, Capo II, Tit. II, Libro V.

## 1 II. Il contratto d'affitto di fondi rustici in generale. ■

Il contratto di affitto di fondi rustici è una forma particolare dell'affitto codicistico, che viene qualificato quale locazione avente per oggetto il godimento di una cosa produttiva (v. art. 1615); per cui l'affitto di terreno agrario può definirsi locazione di terreno da coltivare, cioè negozio di tipo locativo con un elemento tipizzante la causa, quale è l'obbligo di coltivare (v. da ultimo COSTATO, *Compendio d. agr.*; ID., in *Tr. breve*<sup>2</sup>, 192; ID., in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 320). È pertanto possibile in caso di vuoto normativo o contrattuale per alcuni aspetti del negozio ricorrere alle disposizioni sulla locazione (BASSANELLI, *Aff. di fondi rustici*, *Enc. D.*, 762); anche se l'ampiezza delle regole generali sull'affitto presenti nel codice e di quelle specifiche su quello di fondi rustici contenute nella legislazione speciale limitano a pochi casi tale eventualità (COSTATO, *Compendio d. agr.*; ID., in *Tr. breve*<sup>2</sup>, 192; ID., in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 320; sull'applicabilità dell'art. 1626 al contratto di affitto di fondi rustici v. in specie BOLOGNINI, *Intuitus personae e aff. di fondi rustici*, 267ss.; ID., *Aff. e gest. prod. del fondo rustico. Tra infungibilità della prestaz. e tutela della prestaz.*, 108ss.; v. anche C 05/11194 con riguardo all'applicabilità del combinato disposto degli artt. 1621 e 1577, dettato con specifico riguardo al contratto di locazione, all'affitto di fondi rustici). ■ Il contratto d'affitto può essere stipulato con **affittuario non coltivatore diretto** oppure con **affittuario coltivatore diretto**: a questa seconda fattispecie è applicabile una disciplina parzialmente diversa rispetto alla prima (v. artt. 1647-1651). Dall'esame della legislazione sull'affitto di fondi rustici emerge che le norme contenute nel c.c. sull'affitto a conduttore non coltivatore costituivano la maggior parte della disciplina di questo contratto rispetto alle poche disposizioni riguardanti il coltivatore diretto; successivamente attraverso la legislazione speciale di riforma dei contratti agrari, nell'arco di alcuni decenni, ed in particolare con la l. n. 203/1982, la situazione si è capovolta, in quanto l'attenzione del legislatore si è diretta a regolare minuziosamente l'affitto a coltivatore diretto, introducendo e riconoscendo a favore di questi e della sua famiglia notevoli vantaggi e diritti nei confronti della parte locatrice (MASSART, in *Tr. breve*<sup>2</sup>, 318). Mentre nel c.c. era la figura del coltivatore diretto ad avere carattere di specialità, nella legislazione speciale posteriore al c.c. la nozione di affittuario conduttore non coltivatore viene ricavata, in negativo, da quella di coltivatore diretto (COSTATO, *Corso d. agr.*). Diverso è pertanto attualmente il rapporto tra le due discipline, in quanto quella di base è, a differenza di quanto previsto dal codice, quella dettata per l'affitto a coltivatore diretto, la quale si applica, tramite rinvio, anche all'affitto a non coltivatore diretto, fatti salvi i casi di difformità [(v. l'art. 23, l. n. 203/1982; ma varie disposizioni della stessa legge prendono in considerazione il concessionario senza distinzioni, potendosi applicare così anche agli affittuari coltivatori diretti, pur in assenza di rinvio da parte dell'art. 23) Russo, in *Tr. breve*<sup>2</sup>, 243; ID., in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 396]. La dottrina ha pertanto concordemente rilevato che è fortemente diminuito l'interesse a mantenere una distinzione tra affittuario coltivatore diretto e affittuario non coltivatore a fronte di un

complesso di regole sostanzialmente indifferenziato per le due categorie di soggetti (COSTATO, *NLCC* 82, 693; GOLDONI, 145; CARROZZA, *Lez. dir. agr.*; MASSART, in *Tr. breve*<sup>2</sup>, 320; RUSSO, in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 396; COSTATO, *Corso d. agr.*<sup>3</sup>) e che i due modelli contrattuali convergono nella loro regolamentazione imperativa, così come di fatto, convergono sostanzialmente *in toto* negli accordi in deroga (COSTATO, *Corso d. agr.*), negando la qualificazione del contratto di affitto di fondi rustici quale contratto *intuitus personae* (G. CIAN, *NLCC* 82, 97; COSTATO, *Corso d. agr.*<sup>3</sup>; ROOK BASILE, in *La riforma dei contr. agr. dopo dieci anni. Bilanci e prospettive. Atti del Convegno di Pavia 17-19 sett. 1992*, 187ss.; BIVONA, 126ss.; GERMANÒ-ROOK BASILE, in *Tr. Lipari-Rescigno*, 138ss.; GERMANÒ 82, 2; ID., *Man. d. agr.*<sup>7</sup>; GERMANÒ-ROOK BASILE, in *Tr. dir. agr.*, I, 9ss.); per una possibile rilevanza dell'*intuitus personae* nel contratto di affitto di fondi rustici sia *ex latere conductoris*, sia *ex latere locatoris*, nelle disposizioni codicistiche, nella legislazione speciale successiva al c.c., nonché nel sistema della contrattazione derogatoria di cui all'art. 45, l. n. 203/1982, e nel trasferimento temporaneo dei diritti all'aiuto v. invece BOLOGNINI, *Intuitus personae*, 179ss.; ID., *Aff. e gest. prod.*, 30ss.; ID., *D. g. agr. alim. e amb.* 10, 448ss. Si noti tuttavia che la Cass. è costante nel ritenere che poiché il contratto di affitto a coltivatore diretto è fattispecie negoziale del tutto diversa, nella causa, nell'oggetto e negli effetti, da quella di affitto a conduttore non coltivatore diretto, e che tali differenze permangono anche dopo la l. n. 203/1982, non è ipotizzabile la possibilità di parziale conservazione o, in assenza di accordo novativo di conversione del primo negozio nel secondo in dipendenza del venir meno, in capo al conduttore, della qualità di coltivatore diretto (C 94/8456, *D. g. agr. amb.* 95, 86); pertanto la variazione unilaterale del contratto operata dall'affittuario che abbia cessato di rivestire la qualità di coltivatore diretto, prospetta un'ipotesi di risoluzione del contratto per grave inadempimento contrattuale, *ex art.* 5, l. n. 203/1982, anche se non espressamente prevista dalla norma - sotto il profilo particolare della violazione dell'obbligo di fedeltà nell'esecuzione del contratto (sul quale v. *sub art.* 1639) - non essendo consentito ad una delle parti di mutare unilateralmente la natura e la causa del contratto (C 94/8456). Non può ritenersi suscettibile di conversione in affitto a coltivatore diretto il rapporto originariamente sorto come affitto a conduttore non coltivatore, ove non si provi che il concedente abbia prestato il proprio consenso espresso alla trasformazione della natura giuridica del contratto o, comunque, conoscendone il mutamento, vi abbia prestato acquiescenza *per facta concludentia* (App. Roma 31-10-1991, *D. g. agr. amb.* 93, 105; C 98/5399). Sussiste la **novazione** ed il conseguente differimento della scadenza del rapporto agrario qualora il concedente ed il concessionario stipulino un nuovo contratto, nel quale il fondo concesso in affitto risulti in parte diverso e di estensione notevolmente superiore (Trib. Padova 19-9-1992, *D. g. agr. amb.* 93, 117). Diversamente è orientata la dottrina che esclude che la **perdita della qualificazione legale di coltivatore diretto** possa dare luogo ad un inadempimento (BORGHINI, *Lo scioglimento dell'aff. agr.*, 336ss.), sulla base del rilievo della ormai raggiunta sostanziale unificazione dell'affitto agrario», nel quale il contratto di affitto di fondo rustico ha una causa astratta unica, cioè uno schema legale sostanzialmente unitario, per cui la presenza dell'una o dell'altra qualifica del concessionario come dato rilevabile a posteriori rispetto all'individuazione del conduttore e del fondo si limita semplicemente a determinare l'applicazione di una

serie di norme, volta ad adeguare il regolamento alle esigenze di tutela ora dell'una ora dell'altra parte (BORGHINI, 339ss.). Tuttavia in dottrina (COSTATO, in *Tr. breve*<sup>2</sup>, 191; ID., in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 319) si è rilevato che un'automatica trasformazione dell'affitto a non coltivatore diretto in quello a coltivatore diretto potrebbe provocare effetti sfavorevoli nei confronti del concedente, cioè l'applicazione di alcune regole legali del contratto che peggiorerebbero riducendoli i diritti del concedente, per cui non è del tutto irragionevole l'esigenza di uno specifico consenso; in questo senso v. anche BOLOGNINI, 329ss. V. anche *sub* 1639; inoltre la possibilità della trasformazione del contratto da coltivatore a non coltivatore sembrerebbe negata in modo esplicito dall'art. 48, 2° e 4° co., l. n. 203/1982, dal quale si desume che ove venga a mancare la qualifica, il rapporto cessa. In dottrina si è anche distinta l'ipotesi che la perdita della qualifica di coltivatore diretto concerna un contratto in corso, in quanto stipulato successivamente alla l. n. 203/1982, oppure un contratto in corso all'entrata in vigore della suddetta legge, perché assoggettato al regime di proroga (BIVONA, 400). Nel primo caso la perdita della qualifica non compromette la possibilità che il rapporto proseguisca in coerenza con gli interessi della produzione, con la decadenza dell'affittuario dai benefici ad esso assicurati dalla disciplina del contratto di affitto a coltivatore diretto e la prosecuzione del rapporto nell'adozione delle norme dettate per il semplice conduttore, in quanto la disciplina dell'affitto di fondo rustico si configura in termini pressoché unitari; nel secondo caso, invece, si ha scioglimento del rapporto (BIVONA, 401). ■ In materia di contratti agrari, il contratto di affitto di fondi rustici, in quanto avente **natura consensuale** e fonte di **rapporti obbligatori**, spiega i suoi effetti indipendentemente dal diritto di proprietà della persona del concedente, purché questi abbia la disponibilità del bene, si da essere in grado di trasferirne all'affittuario la detenzione e il godimento (C 93/6857, C 95/4651, C 96/2113, secondo la quale gli eredi del concedente, subentrati al loro dante causa nel rapporto obbligatorio, hanno diritto di pretendere dall'affittuario il pagamento dei canoni e sono legittimati ad agire nei suoi confronti, se inadempiente, per l'adempimento o la risoluzione del contratto; C 03/8327); il concedente tuttavia deve provare di avere l'effettiva disponibilità del bene così da essere in grado di trasferire all'affittuario la detenzione e il godimento del fondo e tale prova presuppone anche l'accertamento di eventuali questioni testamentarie pendenti (C 11/1334). Colui che ha la disponibilità del fondo come è legittimato a concludere un contratto di affittanza agraria, così può validamente «vendere» l'erba insistente sul fondo, concedendo a terzi la facoltà di accedere al fondo, al fine di raccogliere l'erba stessa e, allorché - in violazione degli accordi «*inter partes*» - l'acquirente dell'erba neghi di essere tenuto, in forza del contratto (nella specie di affitto); a restituire il fondo, è al venditore dell'erba - e non al proprietario che non ha alcuna legittimazione a proporre una tale azione - che spetta promuovere l'azione (contrattuale) diretta a conseguire la disponibilità del terreno in contestazione (C 95/4651; C 03/8327; v. anche C 93/6857 con riguardo ad un fondo concesso in usufrutto). ■ La giurisprudenza ha costantemente rilevato che poiché il contratto, indipendentemente dal *nomen iuris* dato dalle parti, va qualificato alla stregua della reale volontà negoziale, quale emerge dal contenuto della convenzione in relazione agli scopi pratici perseguiti dagli interessati, si ha **affitto di fondo rustico** quando sia concesso in godimento, temporaneamente e verso un corrispettivo determinato,

un terreno avente natura di **fondo rustico suscettibile di coltivazione** e quindi di reddito agrario, senza che pertanto occorra, altresì, l'espressa previsione dell'obbligo di esercitarvi attività agrarie, ma anche che la coltivazione della terra costituisce dato e premessa indispensabile per la configurabilità dell'affitto di fondo rustico; il contratto col quale si concede in locazione una minuscola porzione di terreno, affinché il conduttore vi eserciti l'attività di vendita di fiori all'interno di un piccolo chiosco, non costituisce un contratto di affitto di fondo rustico, non avendo ad oggetto lo sfruttamento del fondo ai fini della sua coltivazione, a nulla rilevando il *nomen iuris* ad esso dato dalle parti e la sua stipulazione con l'assistenza delle organizzazioni professionali di categoria (C 10/17502). Pertanto le norme della l. n. 203/1982 si riferiscono solo ai contratti d'affitto (art. 1) o che hanno per oggetto il godimento di un fondo rustico (art. 27), intendendosi per tale quello destinato alla coltivazione per il suo sfruttamento agricolo e non sono, quindi, applicabili ai contratti di godimento di costruzioni, come un capannone per allevamento avicolo, o un manufatto per allevamento suinicolo o un capannone per la coltivazione dei funghi, terreni attrezzati non coltivabili o strutture comunque destinate alla produzione agricola, o alla concessione in godimento non di un fondo rustico, ma soltanto di fabbricati rurali, senza che possa diversamente argomentarsi dall'art. 1, l. 20-11-1986, n. 778 (Modificazioni degli artt. 206 e 207 del d.p.r. 30-6-1965, n. 1124), che ha modificato l'art. 206 del d.p.r. 30-6-1965, n. 1124 (Testo unico delle disposizioni per l'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali) ai soli fini dell'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali senza incidere sulle norme della l. n. 203/1982, allorché ha ricondotto alla più generale categoria dei contratti agrari quelli di godimento di beni strumentali all'esercizio di una azienda agricola o forestale (C 94/8078, *D. g. agr. amb.* 95, 497; C 05/15804). Il contratto di affitto di un terreno per praticarvi un'attività floro-vivaistica ricade sotto la normativa dei contratti agrari (Trib. Roma 21-1-93, *D. g. agr. amb.* 93, 296); costituisce affitto di un fondo rustico, ai sensi e per gli effetti delle l. n. 756/1964 e l. n. 203/1982 l'affitto di un fondo rustico destinato a colture forestali a cura del solo affittuario, ancorché, eventualmente, con la concessione di contributi in conto capitale a carico dello Stato (C 01/13698; C 07/201, *D. g. agr. alim. e amb.* 07, 533; C 08/11054). ■ Gli **obblighi dell'affittuario** si desumono dal c.c. e sono specificati dagli artt. 5 e 16, l. n. 203/1982; infatti, mentre l'obbligo essenziale del **concedente** è di mettere a disposizione dell'affittuario il terreno locato, come risulta dall'art. 1617 c.c., il concessionario deve pagare il canone, come specificato dall'art. 5, l. n. 203/1982, che considera la morosità del pagamento del detto canone causa di risoluzione del contratto, e coltivare il terreno, mantenendo cioè alla terra la destinazione agraria conferita dal concedente (v. art. 5, l. n. 203/1982 e l'art. 16, l. n. 203/1982), mentre il divieto di subaffitto (sul quale v. *sub art.* 1649) è assai attenuato (COSTATO, in *Tr. breve*<sup>2</sup>, 186; ID., in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 314). Secondo C 06/1099 (*D. g. agr. alim. e amb.* 07, 316) non sussiste alcun onere del concedente di verificare periodicamente le modalità con le quali l'affittuario adempie al proprio obbligo di condurre il fondo con la dovuta diligenza, così come di accertare se tra l'affittuario e i suoi familiari si sia eventualmente instaurato un rapporto di impresa familiare. Criticamente è stata definita in dottrina (GRASSO, *D. g. agr. alim. e amb.* 10, 307) la decisione di C 10/708 la quale ha negato la responsabilità per

inadempimento da parte del locatore nel consegnare un fondo inidoneo alla coltivazione (nella specie il locatore aveva occultato le precarie condizioni del fondo in precedenza coltivato a riso e trattato con particolari diserbanti che lo avrebbero reso inidoneo per almeno un anno alla particolare coltura di pomodori prevista dal contratto) quando quest'ultimo conosceva o poteva conoscere la possibile inidoneità del bene. C. 12/1375 ha sottolineato che perché un contratto sia causalmente qualificabile come affitto di fondo agricolo è necessario non solo che esso abbia ad oggetto una cosa potenzialmente produttiva, ma anche che la **disponibilità del bene sia concessa al fine di consentire all'affittuario la gestione produttiva dello stesso**, dovendosi, quindi, all'occorrenza valutare se nell'economia del contratto abbia prevalenza la finalità di coltivazione del fondo o, invece, quella di godimento del fabbricato, il cui uso costituisca congiuntamente oggetto del contratto: nella specie la Cass. ha confermato la sentenza di merito, la quale aveva escluso la natura agraria del rapporto, avente ad oggetto un terreno, ritenuto peraltro inidoneo allo sfruttamento agricolo, nonché autonomi alloggi detenuti dai vari conduttori dei quali non era stata provata la qualifica di coltivatori diretti. ■ Sul contratto di **affitto di bosco** (sulla nozione di bosco v. l'art. 2, d. lgs. n. 227/2001; da ultimo v. CANFORA, in FERRUCCI (a cura di) *Diritto forestale e ambientale*, 15, 1 ss.; GERMANÒ, *Man. d. agr.*<sup>8</sup>), al quale il legislatore del 1942 non ha dedicato nel c.c. alcuna disp. - lo stesso art. 1629 c.c. si occupa della durata dell'affitto avente ad oggetto non terreni coperti da boschi o da foreste, ma fondi rustici destinati al rimboschimento - e alla sua assoggettabilità alla disciplina in materia di affitto di fondi rustici v. in dottrina M. GIUFFRIDA, in *Tr. dir. agr.*, I, 143 ss.; CANFORA, in FERRUCCI (a cura di) *Diritto forestale e ambientale*, 15, 7 ss.). ■ C. 05/19875, *D. g. agr. alim. e amb.* 06, 371, ha affermato che il contratto di affitto di un fondo rustico può costituire **oggetto di azione revocatoria fallimentare** ai sensi dell'art. 67, 1° co., l. fall. e la relativa domanda non può essere rigettata per il solo fatto che le parti abbiano stabilito, ex art. 45, l. n. 203/1982 e nell'osservanza delle condizioni stabilite da detta norma, un canone superiore a quello legale, occorrendo, in detta ipotesi, accertare la congruità del canone convenzionale rispetto al valore di mercato. Sul canone v. *sub art.* 1639. ■ L'art. 10, d. lgs. 29-3-2004, n. 99 stabilisce che «al fine di incentivare l'accorpamento aziendale attraverso la stipulazione di contratti di affitto delle particelle finitime della durata di almeno cinque anni, l'imposta di registro è dovuta in maniera fissa»: essa ha l'obiettivo di favorire la **ricomposizione aziendale mediante la stipulazione del contratto d'affitto**, introducendo l'agevolazione fiscale del pagamento dell'imposta di registro in misura fissa, anziché in quella proporzionale (per i fondi rustici e i terreni agricoli essa è dello 0,5%) e subordinando il riconoscimento della agevolazione alla sussistenza di due precise condizioni: l'una attinente alla situazione fisica dei fondi, l'altra alla durata del contratto (al riguardo v. in dottrina AGOSTINI, *NLCC* 04, 937ss.; BENOZZO, *R. d. agr.* 04, 369ss.; COSTATO, *Corso d. agr.*<sup>3</sup>). ■ Lo **scioglimento** del contratto d'affitto di fondo rustico è disciplinato dalla legislazione speciale (v. anche *sub art.* 1650, e artt. 5, 23, 28, 31, 34, 48, 49, 50 l. n. 203/1982); sono da considerarsi abrogati gli artt. 1625, 2° co., e 1627, 2° co.; sulla **risoluzione per inadempimento** v. *sub art.* 1639, III.

**III. Affitto di fondo rustico e affitto di azienda agraria.** ■ E discusso sia in dottrina, sia in giurisprudenza, se l'affitto di fondo rustico sia fattispecie contrattuale distinta dall'**affitto di azienda agraria**, in specie alla

luce del principio della tipizzazione e della riconduzione di cui all'art. 27 l. n. 203/1982. Parte della dottrina ritiene irrilevante la distinzione tra affitto di fondi rustici e affitto di azienda agraria ai fini della qualificazione del contratto come contratto agrario, poiché per entrambi varrebbe l'assoggettamento al sistema della riconduzione (v. art. 27 l. n. 203/1982; così GOLDONI, 210; ROMAGNOLI, *Dell'aff. di fondi rustici. Dell'aff. a colt. diretto*, *Comm. SB.*, 94s.). Altri autori (CARROZZA, 313), pur ammettendo la differenziazione tra affitto di fondo rustico e affitto di azienda agraria, da individuarsi sulla base delle circostanze di fatto e della volontà degli stipulanti, rilevano che la distinzione tra le due fattispecie contrattuali è difficilmente attuabile alla luce della tipizzazione del contratto agrario a schema locativo come contratto di concessione di fondo, conclusosi con la l. n. 203/1982; tuttavia le parti potrebbero superare il sistema delle norme inderogabili di cui alla l. n. 203/1982 con il sussidio dei patti in deroga ex art. 45 della stessa legge accordandosi per dare all'affitto i connotati ed il contenuto di un affitto di azienda agraria. ■ La dottrina prevalente, seppure sulla base di diverse argomentazioni, ammette invece, l'autonomia della fattispecie contrattuale affitto di azienda agraria rispetto all'affitto di fondo rustico. Secondo parte della dottrina (JANNARELLI, *R. d. agr.* 91, II, 438; Id., *Dir. agr. e soc. industriale, I, Impresa e contr.*, 195; BIVONA, in *Tr. breve*<sup>2</sup>, 166; Id., in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 290; ALESSI, *Contratti agrari*, in *Tr. CM.*, 111s.) e parte della giurisprudenza (App. Messina 18-10-1990, *R. d. agr.* 91, II, 79; 82/1986) occorre seguire in primo luogo il criterio dell'individuazione dell'obiettivo consistenza dei beni oggetto del contratto, in base al quale nel caso in cui l'immobile costituisca elemento di un organismo unitario si avrebbe azienda agraria, mentre se nel contratto l'immobile fosse riconosciuto dotato di funzione prevalente rispetto ad altri beni che abbiano carattere accessorio si avrebbe contratto agrario e cioè affitto di fondo rustico; inoltre il giudice deve valutare anche la comune intenzione delle parti del contratto (C. 95/592, secondo la quale il criterio di distinzione tra contratto di affitto e contratto di locazione è oggettivo e soggettivo ad un tempo, nel senso che, perché si configuri un contratto di affitto, è necessario non solo che il contratto abbia ad oggetto una cosa produttiva, ma anche che la disponibilità del bene sia concessa al fine di consentire all'affittuario la gestione produttiva dello stesso; nell'ipotesi di un immobile costituito da fabbricato ed annesso fondo rustico è necessario stabilire la prevalenza o meno, nell'economia del contratto, del godimento del fabbricato e del terreno annesso, che pure può comportare un'attività di coltivazione preordinata alla produzione e alla percezione dei frutti, ovvero della coltivazione del fondo, intesa come oggetto essenziale di una «gestione produttiva» costituente oggetto di obbligo, prima ancora che di diritto, dell'affittuario; v. anche C. 96/3724). A tale riguardo v. però anche C. 93/5942, la quale ha adottato un'interpretazione estensiva dell'art. 27, l. n. 203/1982 (COSTATO, *St. i.* 96, 297; Id., *St. i.* 96, 792ss.; v. anche *sub nota* introd. alle Sezz. II-V, III, Capo II, Tit. II, Libro V): in essa pur affermandosi che l'art. 27, l. n. 203/1982, enuncia un principio applicabile non soltanto ai contratti agrari tipici, storicamente determinati, ma a tutti i contratti aventi ad oggetto la concessione o, comunque, il **conferimento di un fondo rustico**, che assuma a tal fine **preminente rilevanza, anche se facente parte di una più complessa azienda**, e che pertanto anche all'affitto di azienda agraria, comprendente il conferimento di un fondo, rimangono applicabili le norme sull'affitto di fondi rustici, comprese quelle relative

alla durata legale e sulla determinazione del canone, si osserva tuttavia che non può escludersi che la nozione di azienda, contenuta nell'art. 2555 c.c. sia idonea a delimitare un concetto di azienda agricola, distinta da quella di fondo, e, in particolare, da quella di *fundus instructus*, con la conseguenza che all'azienda agricola sono applicabili tutte le disp. del c.c. che concernono l'azienda in generale, ad eccezione di quelle espressamente limitate alle aziende commerciali, quali il divieto di concorrenza in caso di alienazione, di cui all'art. 2557, espressamente dichiarato applicabile all'azienda agricola (5° co.), la successione nei contratti, di cui all'art. 2558 c.c. Trib. Reggio Emilia 2-4-2014, n. 507, *D. g. agr. alim. e amb.* 15, nt. RAUSEO, ha qualificato come affitto di azienda agraria il contratto con il quale è concesso un complesso immobiliare agricolo per l'esercizio dell'attività di allevamento di suini, qualora detta attività prescinda dalla concessione in godimento dei terreni e dalla coltivazione del fondo. ■ COSTATO, *St. i.* 96, 298, sottolinea, invece, che la pur grande rilevanza contrattuale del fondo non pare sufficiente ad individuare la distinzione tra affitto di fondo rustico e affitto di azienda, partendo dalla considerazione che i contratti agrari sono solo quelli tipizzati dal legislatore con causa specifica e che pertanto un vero affitto di azienda non potrebbe essere, in quanto non tipicamente agrario, assoggettato all'applicazione della tipizzazione e/o della riconduzione. Affinché si realizzi **affitto di azienda agraria** è necessario che si stipuli un **contratto quale tipizzato dal codice (artt. 2555ss., in partic. art. 2562)**, sola formula che consente di far resistere un tale contratto alle regole dell'affitto di fondi rustici (COSTATO, in *Tr. breve*<sup>2</sup>, 196; 262; Id., in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 328; 414); inoltre è parimenti essenziale valutare se l'affitto di azienda agraria abbia in concreto i requisiti che consentano la sua differenziazione sostanziale dall'affitto di fondi rustici e pertanto si ha affitto di azienda agraria quando si ha trasferimento all'affittuario non solo della «parte fisica» dell'azienda, ma anche dei contratti, dell'avviamento, dei crediti e dei debiti (COSTATO, *St. i.* 96, 298). Pertanto si deve considerare l'effettivo contenuto del contratto: se in esso si ha cessione dei crediti e dei debiti, dei contratti d'acquisto e di vendita, nonché, quando ci sono, il trasferimento del diritto dell'uso dei marchi, non vi è dubbio che si è in presenza di affitto di azienda agraria (COSTATO, *Corso d. agr.*). Se il c.d. affitto di azienda agraria viene concluso in modo da escludere gli elementi tipizzanti il modello tipico, ci si trova di fronte ad un mero affitto di *fundus instructus*, per sua natura agrario, e dunque, più che riconducibile ex art. 27, l. n. 203/1982 all'affitto come regolato dalla legislazione imperativa, riconoscibile immediatamente come affitto di fondi rustici, tipizzato e protetto dall'art. 58, l. n. 203/1982 (COSTATO, *R. d. agr.* 92, II, 285). Anche App. Roma 10-10-1990, *R. d. agr.* 92, II, 385 ha sottolineato che è affitto di fondi rustici il contratto di concessione di terreno dotato di serre anche se lo stesso è stato qualificato dalle parti come «affitto di azienda», poiché esso manca dei requisiti tipici di quest'ultimo contratto. La non applicazione della legislazione agraria all'affitto d'azienda agraria è, dunque, condizionata dal contenuto del contratto, il quale tanto più potrà essere riconosciuto d'affitto d'azienda, quanto meno si discosterà dalle regole, anche derogabili, stabilite dal c.c. per questo tipo di concessione (COSTATO, *Corso d. agr.*; Id., *Corso d. agr.*<sup>3</sup>; COSTATO-RUSSO, *Corso d. agr.*<sup>4</sup>). In questo senso è orientato anche CAPIZZANO, *Agric., dir. agr., società*, 435ss., il quale osserva che l'azienda agraria non si identifica con il *fundus instructus*, ma dà luogo ad una autonoma fattispecie

contrattuale rispetto a quella dell'affitto di fondi rustici, non trovando più applicazione la complessiva disciplina dell'affitto di fondi rustici; si ha quindi un riespandersi dell'autonomia privata dei contratti agrari aventi ad oggetto la concessione in godimento del fondo, quando esso sia elemento di un più ampio ed organico complesso di beni. Alle stesse conclusioni giungono anche GERMANÒ, *Man. d. agr.*<sup>5</sup>, Id., *Man. d. agr.*; GERMANÒ-ROOK BASILE, in *Tr. dir. agr.*, I, 36; GERMANÒ-ROOK BASILE, *I contratti agrari*, in *Tr. Rescigno-Gabrielli*, 72 ss., i quali partendo dall'interpretazione dell'art. 27, l. n. 203/1982 e quindi dal fatto che ciò che si riconduce, di diritto, al contratto di affitto di fondo rustico è il contratto agrario che ha per oggetto la concessione di un fondo rustico, o tra le cui prestazioni vi sia il conferimento di un fondo rustico, sottolinea che qualora si consideri il contenuto del contratto, nell'ipotesi di affitto di azienda esso non è un fondo rustico, ma il complesso di beni organizzato, costituenti per il diritto un altro bene unitariamente inteso, cioè un'*universitas*; inoltre chi concede in godimento l'azienda compie un'unica prestazione, perché unico è il bene che egli consegna all'altra parte, e non compie più prestazioni, fra le quali vi è anche il fondo rustico. Pertanto quando l'art. 27, l. n. 203/1982 considera i contratti agrari aventi ad oggetto la concessione di un fondo, si riferisce a convenzioni estremamente diverse dal contratto il cui oggetto è la concessione di una azienda e che è disciplinato in modo specifico dall'art. 2562 c.c. (GERMANÒ-ROOK BASILE, in *Tr. dir. agr.*, I, 35ss.). Secondo GERMANÒ, 298; Id., *Man. d. agr.*<sup>8</sup>, è la stessa realtà a rendere assurdo il tentativo di ricondurre all'affitto di fondo rustico l'affitto di azienda (es. azienda vitivinicola dotata di impianti di trasformazione e di imbottigliamento, con diritto di fregiarsi di una denominazione di origine protetta, di un marchio collettivo e di un marchio individuale), mentre accogliendo la tesi dell'affitto di azienda, la disciplina circolatoria del complesso di beni organizzati impone all'affittuario di gestire l'azienda senza modificarne la destinazione ed in modo da conservare l'efficienza dell'organizzazione e degli impianti e le normali dotazioni delle scorte (artt. 2561 e 2562 c.c.), onde possa restituirla al locatore nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta (art. 1590 c.c.). La distinzione tra le due fattispecie contrattuali e la loro non assimilabilità sotto il profilo delle categorie giuridiche si coglie inoltre in specie se si considera la disciplina dell'espropriazione per pubblica utilità e la materia delle azioni inibitorie, nella misura in cui essa influisce sulla generale disciplina della sospensione dell'esecuzione delle sentenze non definitive di rilascio del fondo GERMANÒ, 301s.; Id., *Man. d. agr.*<sup>7</sup>; BIVONA, in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 291s., rileva che anche se l'azienda agricola «fondiaria» costituisce, tuttora, il modello più diffuso nella prassi, nel quale il fondo si pone come elemento centrale della stessa, la recente sostituzione della nozione di imprenditore agricolo dettata dall'art. 2135 c.c. ad opera del d. lgs. 18-5-2001, n. 228 (Orientamento e modernizzazione del settore agricolo) (v. *sub art.* 2135) ha modificato notevolmente il quadro degli elementi materiali che compongono l'azienda agraria: essa assume un ruolo multifunzionale, potendo sia costituire struttura nella quale si esercitano attività agricole principali e agrituristiche, ma anche presentare elementi estranei all'esercizio dell'attività agricola, per consentire al suo titolare, con l'uso prevalente delle risorse e delle attrezzature da lui impiegate in quest'ultima, ai sensi dell'art. 2135, 3° co., prestazioni di beni e servizi in favore di terzi. Essa, inoltre, può essere caratterizzata da una dotazione di elementi immateriali molto più am-

pia che in passato (GERMANÒ, 155), e ricomprendere anche una serie di diritti che consentono all'imprenditore agricolo di assicurare alla sua azienda particolari beni e prestazioni necessari sia per la sua costituzione, che per il suo miglior funzionamento, quali quote di produzione latte, sementi di novità vegetali coperte da privativa, vari segni distintivi dei prodotti agricoli, quali denominazione d'origine protetta, l'attestazione dell'applicazione del metodo di produzione biologico (BIVONA, 292). ■ In giurisprudenza si è riconosciuta più volte l'esistenza di **affitto di azienda agraria avente ad oggetto un fondo rustico**: v. Trib. Como 5-5-1987 e App. Milano 15-3-1988, *R. d. agr.* 88, II, 133ss.; Trib. Velletri 8-11-1989, *D. g. agr.* 92, 119, secondo il quale è da considerarsi affitto di azienda, sottratto alla disciplina della l. n. 203/1982, il contratto con il quale viene concesso il godimento di un fondo rustico nel quale sono impiantate serre e le relative apparecchiature. Nell'ipotesi di concessione dell'azienda agraria l'indennità e gli eventuali danni da espropriazione per pubblica utilità, costituendo un credito aziendale, si trasferiscono al cessionario il quale è legittimato a richiederli in giudizio al debitore (Trib. sup. acque 17-6-1991, n. 33, *D. g. agr. amb.* 93, 301).

**IV. I casi di inapplicabilità delle disposizioni della l. n. 203/1982.** ■ Sono esclusi dal novero dei contratti agrari (v. nota introd. alle Sezz. II-V, sub III) o, quanto meno, ad essi non applicano le norme contenute nella l. n. 203/1982, sia i contratti che solo occasionalmente possono avere fra le prestazioni la concessione di terreno o animali (quale il comodato), sia i contratti che non abbiano causa agraria quali possono essere certi contratti di società, l'affitto di azienda, ecc., sia quelli cui la legge non riconosce una specifica valenza agraria, individuati dall'art. 56, l. n. 203/1982, e cioè i **contratti di compartecipazione stagionale, i contratti di concessione di terreno per coltivazioni intercalari (affitto intercalare) e i contratti di vendita di erbe di durata inferiore ad 1 anno** quando si tratta di terreni non destinati a pascolo permanente, ma soggetti a rotazione agraria (COSTATO, *Corso d. agr.*; ALESSI, *Contratti agrari*, in *Tr. CM*, 86 ss.). La ragione dell'esclusione si riconduce alla brevità dei rapporti considerati nel detto art., che sono ammessi per le marginali utilità economiche che con essi le parti possono realizzare; essi, inoltre, per la loro brevità, non giustificano né permettono l'attribuzione di poteri più incisivi al concessionario (COSTATO, in *Tr. breve*<sup>2</sup>, 188; Id., *Corso d. agr.*; Id., in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 316; v. anche C 05/2716 che ha rilevato che tali contratti si riferiscono a brevi cicli produttivi rispetto a quelli che caratterizzano la principale destinazione del terreno e consentono al concedente di utilizzare il terreno per altre e differenti colture nel restante periodo dell'anno; ne consegue che, dovendosi escludere la sussistenza di contratti agrari stabili, non è configurabile in tali casi, in favore del conduttore, il diritto di riscatto in caso di vendita del terreno a terzi). In questi casi il significato economico del rapporto non sta nella possibilità di svolgere con continuità l'attività sul fondo, ma nel recuperare utilità quali la possibilità per il conduttore, che può anche essere un affittuario, di vendere parte del suo raccolto di erbe, che potrebbe essere eccedente i suoi bisogni, oppure l'interesse di conduttore e compartecipe di instaurare un rapporto breve e tale da consentire la coltivazione fra due raccolti principali di un prodotto a ciclo breve, quali ad es. meloni o carote, ovvero le erbe che il terreno produce spontaneamente dopo il raccolto ordinario (COSTATO, 288). A tali contratti individuati all'art. 56, l. n. 203/1982 non si applica tutta la disciplina contenuta nella l. n.

203/1982; tali rapporti possono essere regolati dal contratto individuale o collettivo, per le compartecipazioni stagionali, nelle quali il concessionario ha una posizione parasubordinata, e per gli altri rapporti, per quanto non previsto dalla convenzione, dalle norme sull'affitto in generale e sulla locazione ovvero sulla compravendita (COSTATO, in *Tr. breve*, 201; Id., in *Tr. breve*<sup>2</sup>, 199; Id., in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 332). Sull'art. 56 v. ROMAGNOLI, 89; GERMANÒ, *Dell'aff. di fondi rustici*, *Comm. SB*, 125; CAPIZZANO, 403ss.; GERMANÒ, *Man. d. agr.*<sup>5</sup>; Id., *Man. d. agr.*<sup>7</sup>; M. GIUFFRIDA, in *Tr. dir. agr.*, I, 159 ss.). Per la sussistenza del contratto di affitto di fondo rustico per colture stagionali o per singole colture di cui all'art. 56 della l. n. 203/1982, che è sottratto alla disciplina generale dell'affitto, caratteristica fondamentale è la circostanza che il concedente, negli intervalli di tempo della sua attività produttiva dedicata a certe colture, conceda ad altri il godimento di terreni lasciati liberi a far tempo dal momento del precedente raccolto a quello della nuova semina o piantagione; a tale fine la **differenza tra coltivazione intercalare e coltivazione stagionale** non risiede nella durata, che per entrambe è stagionale, ma nel fatto che la speciale tecnica agraria di inserire una produzione fra due periodi di colture che maggiormente impegnano la fertilità del terreno riguarda il genere, identico nelle coltivazioni intercalari e diverso nelle coltivazioni stagionali, delle produzioni principali, esprimendo l'intercalarietà l'inframmettersi di una coltura di breve ciclo all'interno della produzione di un prodotto dello stesso genere di più lungo ciclo ed esprimendo invece la stagionalità l'inframmettersi di una coltura di ciclo breve tra il raccolto e l'impianto di altra produzione a ciclo più lungo (C 04/13631, *D. g. agr. alim. e amb.* 06, 184), C 06/25420, *D. g. agr. alim. e amb.* 07, 611, ha escluso la legittimazione all'azione di spoglio, in tema di reintegrazione del possesso, per colui il quale abbia l'uso del fondo in virtù di un contratto che, per la durata infrannuale e per il contenuto limitato all'acquisto delle erbe, deve qualificarsi come compravendita delle erbe e non come affitto agrario, in quanto soltanto quest'ultimo, avendo ad oggetto la duratura concessione in godimento del fondo a fini produttivi, conferisce all'affittuario la detenzione qualificata legittimante all'azione di cui all'art. 1168 c.c. La giurisprudenza è costante nel rilevare che ai fini della qualificazione di un contratto come **vendita di erbe** (c.d. pascipascolo) o come **affitto di terreno pascolativo** è decisivo l'intento pratico dei contraenti: nel primo caso tale intento è diretto alla sola alienazione del quantitativo di erba prodotta in futuro dal fondo, considerato come bene distinto dal fondo che lo produce, talché l'unica attività che l'acquirente può compiere sul fondo stesso è l'operazione di raccolta, restando estranea all'economia della vendita la gestione produttiva, e l'uso dell'immobile costituisce soltanto lo strumento per l'apprensione dei frutti dedotti in contratto; nel secondo caso, l'intento pratico è, invece, diretto al godimento del terreno pascolativo quale risultato di una gestione produttiva, per modo che il diritto di utilizzare il bene non compete per l'intrinseca sua qualità di bene fruttifero, avulso dalla cosa che lo produce, ma quale diritto conseguente all'organizzazione produttiva che si conclude con l'acquisto dei frutti, e l'uso del fondo costituisce il mezzo indispensabile per l'esercizio dell'attività produttiva (C 94/8125; C 98/1385, *D. g. agr. amb.* 98, 286; C 07/4958, *Giust. civ.* 07, I, 1620). C 11/28321, *Giust. civ.* 12, 974, ha affermato che perché si possa configurare un contratto di affitto agrario, sia pure di terreno pascolativo, regolato dalla l. n. 203/1982, è necessario che vi sia

un'attività di «coltivazione» del fondo, idonea, cioè, quanto meno, a stimolare la produzione di erba, non integrando coltivazione del fondo né il mero taglio di erba spontanea, né l'attività armentizia per la produzione di latte e carne, esercitata sul fondo stesso. Dalla scienza agronomica il legislatore ha recepito la nozione di **coltivazione intercalare**, di cui all'art. 56 l. n. 203/1982, connotata dalla breve durata del ciclo vegetativo, destinato a svolgersi e ad esaurirsi nell'intervallo di tempo compreso tra due colture principali: intercalarietà e principalità sono, dunque, concetti contrapposti, ma sotto altro aspetto, nondimeno compatibili, essendo le rispettive coltivazioni suscettibili di essere iniziate e completate, nel medesimo terreno, nel corso della stessa annata agraria; una coltura intercalare resta tale anche nel caso in cui il concedente, ritenendolo più conveniente, sospenda, la coltivazione principale per un'intera annata, destinando il terreno alla sola coltura intercalare, cosicché non può farsi luogo a riconduzione all'affitto, ex art. 27 di tale legge richiesta dal concessionario (C 96/4741, *R. d. agr.* 98, II, 160ss.).

**V. La nullità delle clausole contrattuali di concessione separata delle colture del suolo da quelle del soprassuolo.** ■ L'affitto di fondo rustico deve avere per oggetto il fondo nella sua totalità: l'art. 19, 1° co., l. n. 11/1971 dispone, che le clausole contrattuali che prevedono la concessione separata delle colture del suolo da quelle del soprassuolo o che prevedono sullo stesso fondo forme contrattuali diverse e per diverse coltivazioni, sono **nulle di pieno diritto**. Per effetto della declaratoria di illegittimità costituzionale dell'art. 19, 2° co., l. n. 11/1971 (Corte Cost. 81/181) che estendeva la disciplina dell'affitto a tutte le colture di fondi rustici, e che opera con riguardo a tutti i contratti in corso al momento dell'entrata in vigore di tale legge, anche se continuati in virtù di proroga legale dopo l'originaria scadenza, per verificare la validità, o meno, di una clausola contrattuale che preveda la concessione separata delle colture del suolo da quelle del soprassuolo (o che preveda sullo stesso fondo forme contrattuali diverse e per diverse coltivazioni), occorre aver riguardo esclusivamente all'epoca in cui è stata convenuta tale clausola, nel senso che la nullità prevista dall'art. 19, 1° co., è invocabile esclusivamente in presenza di **contratti stipulati successivamente alla data di entrata in vigore della l. n. 11/1971**; pertanto è valido il contratto contenente tale concessione separata che sia stato stipulato in data anteriore all'entrata in vigore della l. n. 11/1971 (C 91/12545, C 94/8651). ■ Qualora venga alienata una porzione del fondo concesso in affitto, l'originario unico rapporto viene a scindersi in **due rapporti distinti**, il cui oggetto corrisponde all'entità dell'estensione del terreno, facenti capo ai due diversi proprietari; conseguentemente, con riguardo al nuovo rapporto creatosi fra affittuario e acquirente, quest'ultimo può far valere relativamente alla parte acquistata, la propria volontà di coltivare direttamente il fondo e di ottenere il rilascio, ai sensi dell'art. 1, d.c.p.s. 1-4-1947, n. 273 (Proroga dei contratti agrari); diversamente, il titolare di ciascuno dei due rapporti, verrebbe privato del diritto di ottenere il rilascio, in contrasto con la finalità della norma (C 96/3127). Occorre distinguere a seconda che, in tema di contratti agrari, un unico fondo sia stato, indistintamente, concesso in affitto a una pluralità di conduttori da quella in cui lo stesso fondo sia stato dato in affitto ai detti conduttori, per quote divise, in quanto solo nel primo caso sussiste, per le controversie relative, la necessità di integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i conduttori, certo essendo che una pronuncia relativa all'unico con-

tratto non può che essere resa nei confronti di tutti i conduttori; nella seconda ipotesi, anche se il contratto è stato stipulato con un unico documento, si è di fronte a distinti, autonomi, contratti di affitto, per cui la cessazione (la declaratoria di nullità o l'annullamento o, anche, la risoluzione) di uno di essi non produce alcun effetto nei confronti degli altri (C 08/19925).

**VI. La forma del contratto di affitto.** ■ Riguardo alla disciplina della forma dei contratti agrari, prima dell'entrata in vigore della l. n. 203/1982 vigeva la regola generale della **libertà della forma** per i contratti agrari **infranovennali**, mentre per i contratti agrari ultranovennali era richiesta a pena di nullità la forma scritta in base all'art. 1350 c.c., nn. 8 e 9; inoltre il contratto agrario era opponibile ai terzi solo se trascritto secondo il disposto dell'art. 2643 c.c., nn. 8 e 10. L'art. 41 l. n. 203/1982, che stabilisce la validità dei contratti agrari **ultranovennali**, anche in corso alla data di entrata in vigore della legge (e quindi degli stessi contratti prorogati) anche se verbali e non trascritti e la loro opponibilità ai terzi, introduce pertanto un'eccezione alle regole previste dal c.c., in specie per i contratti di locazione agli artt. 1350, n. 8, e 2643, n. 8, c.c., e, quanto ai contratti associativi, agli artt. 1350, n. 9, e 2643, n. 10 c.c., dovendo per questi ultimi intendersi transitoriamente riferita solo ai contratti in corso nel 1982 (COSTATO, *Corso d. agr.*). Sulla natura innovativa dell'art. 41, l. n. 203/1982 rispetto alle disposizioni codicistiche v. C 94/10599; C 05/16462, *D. g. agr. alim. e amb.* 06, 230; C 15/10136 ha sottolineato che l'art. 41, l. n. 203/1982 deroga alla disciplina di cui agli artt. 1350, n. 8, e 2643, n. 8 c.c., ma non agli artt. 2923 c.c. e 560 c.p.c., sicché, in caso di pignoramento del bene oggetto del rapporto agrario, il contratto ultranovennale è opponibile all'aggiudicatario d'asta solo se recante data certa anteriore al pignoramento, e, se non trascritto, solo nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione. C 15/6839 ha precisato che l'art. 41, l. n. 203/1982 deroga unicamente agli artt. 1350, n. 8 e 2643, n. 8 c.c., e non al complesso della disciplina in materia di trascrizione, con la conseguenza che prevale sul contratto agrario ultranovennale successivamente concluso l'antecedente trascrizione di una domanda giudiziale volta al conseguimento di un diritto con esso incompatibile. Sulla base dell'art. 41, l. n. 203/1982, C 08/25555, *D. g. agr. alim. e amb.* 09, 546 ha affermato che correttamente il giudice di merito ha escluso la esigenza che il preliminare che prevede la stipulazione di un contratto di affitto a conduttore coltivatore diretto ex l. n. 203/1982 debba essere concluso a pena di nullità per atto scritto. Sulla validità di un contratto di affitto di fondo rustico, stipulato anche verbalmente da parte di uno dei comproprietari che ne abbia la disponibilità, in caso di comproprietà indivisa, v. C 09/483. L'art. 41, l. n. 203/1982 secondo alcuni (CORSARO, *NLCC* 82, 1478; GALLONI, in *Studi in onore di M. Giorgianni*, 259ss.; GOLDONI, 153; CAPIZZANO, 505ss.; BIVONA, *Aff. di fondi rustici*, *Aff. a colt. diretto*, cit., 44s.), ha portata generale ed è quindi applicabile a tutti i contratti agrari, secondo altri (DI GIOVANNI, *Art. 41, Comm. Grazianni-Recchi-Francario*; 318s.; COSTATO, *Compendio d. agr.*; Id., *Corso d. agr.*; GERMANÒ, *Dell'aff. di fondi rustici*, *Comm. SB*, 152s.; BORGHI, in *Tr. breve*, 284ss.; Id., in *Tr. breve*<sup>2</sup>, 280ss.), invece, seppure con motivazioni diverse, non è applicabile all'affitto a conduttore non coltivatore diretto per la perdurante vigenza dell'art. 3, l. 22-7-1966, n. 606 (Disposizioni in materia di affitto a conduttori non coltivatori diretti) che richiede la forma scritta **ad probationem**, e non per la sua validità, come dice l'art. 41, per il contratto di affitto a conduttore non coltivatore. Al riguardo si è evidenziato che la forma

scritta *ad probationem* non impedisce la validità e l'efficacia anche del contratto non scritto, essendo ammissibile, ad es. che le parti del contratto concordino con reciproca confessione sull'esistenza di un contratto a non coltivatore diretto, pur non scritto, restando così superato il problema della prova (COSTATO, *Corso d. agr.*). In questo senso è orientata anche la quasi totalità della giurisprudenza, la quale ha rilevato che l'art. 3, l. n. 606/1966, non è stato abrogato né espressamente, né implicitamente, dalle disposizioni della l. n. 203/1982; inoltre, secondo il disposto di tale norma, il contratto d'affitto a conduttore non coltivatore diretto, al di fuori delle ipotesi dell'ammissione in giudizio della parte contro interessata, esige la prova scritta estesa alla qualifica soggettiva dell'affittuario (C 90/8500) e alla descrizione dell'immobile (C 95/11722, D. g. agr. amb. 96, 613ss.; C 04/12903, D. g. agr. alim. e amb. 05, 239), dovendo espressamente risultare dalla scrittura che il fondo viene concesso a conduttore non coltivatore diretto: al riguardo non è richiesta l'adozione di tale espressione tecnica, essendo ammesso il ricorso ad espressioni di tenore diverso, anche perifrastiche, purché idonee ad esprimere lo stesso concetto con la medesima chiarezza (C 02/8373); così anche Trib. Modena 28-5-2009, n. 733 (D. g. agr. alim. amb. 09, 710). Opinione isolata è quella secondo la quale l'art. 41, l. n. 203/1982 è una deroga espressamente formulata rispetto alle disposizioni del c.c., il cui ambito non eccede quello dell'affitto a coltivatore diretto, pertanto il contratto di affitto a conduttore non coltivatore è stato ed è tuttora disciplinato dall'art. 1350, n. 8 (VITUCCI, D. giur. agr. amb. 92, 583). La dottrina (COSTATO, *Corso d. agr.*; BORGHI, in *Tr. breve*<sup>2</sup>, 285ss.; ID., in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 437ss.; ID., *Corso*<sup>3</sup>, 488; RUSSO, in *Tr. dir. agr.*, 57 ss.; COSTATO-RUSSO, *Corso d. agr.*<sup>4</sup>) ritiene che esistono casi di contratto d'affitto nei quali è quanto meno opportuna la forma scritta, nonostante il disposto dell'art. 41: per realizzare la previsione dell'art. 999 c.c. e cioè consentire la prosecuzione del rapporto, alla cessazione dell'usufrutto (in questo senso v. anche C 94/1455, F. it., I, 94, 1015; C 97/4966); e per gli accordi in deroga ex art. 45, l. n. 203/1982 (sui quali v. *sub* nota introd. alle Sezz. II-V, III), in quanto, avendo essi portata derogatoria, l'accordo deve essere preciso e definito ed è indispensabile mettere le parti in condizione di provare che le organizzazioni professionali hanno partecipato alla formazione ed alla stesura dell'accordo; nei confronti dell'acquirente del fondo locato, l'art. 1489 c.c. appronta qualche rimedio; si ritiene inoltre inopponibile il contratto d'affitto al preferito (v. BORGHI, in *Tr. breve*<sup>2</sup>, 285ss.; ID., in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 438). Per i contratti agrari regolati dalle norme imperative basta provare l'esistenza del rapporto e il terreno cui esso si riferisce; tuttavia nel caso delle c.d. quote-latte è stata richiesta la prova scritta del contratto (COSTATO, *Corso d. agr.*). In materia di contratti stipulati dalla P.A. (nella specie, affitto agrario), pur dopo l'entrata in vigore dell'art. 41 della l. n. 203/1982, deve ritenersi necessaria la stipulazione in forma scritta a pena di nullità e deve escludersi che si possa ipotizzare la possibilità di una rinnovazione tacita per *facta concludentia* e pertanto non può ritenersi concluso un contratto di affitto agrario con la P.A. in forza di un comportamento concludente, anche protrattosi per anni (ALESSI, *Contratti agrari*, in *Tr. CM*, 118; C 08/17550; C 09/976; C 10/8000; T.A.R. Cagliari, sez. II, 26-11-2012, n. 1012, F. amm. T.A.R. 12, 3711; C 14/9975, D. g. agr. amb. 14, 901 ss.).

**VII. La prelazione, in caso di nuovo affitto, all'affittuario cessante.** ■ L'art. 5, d. lgs. 18-5-2001, n. 228 (Orientamento e modernizzazione del settore agrico-

lo, a norma dell'art. 7, l. 5-3-2001, n. 57) (sul quale v. anche *sub* art. 2135) inserisce nella l. n. 203/1982 l'art. 4 bis, il quale attribuisce il diritto di prelazione, in caso di nuovo affitto, all'affittuario cessante, stabilendo che «il locatore che, alla scadenza prevista dall'art. 1, ovvero a quella prevista dal 1° co. dell'art. 22 o alla diversa scadenza pattuita fra le parti, intende concedere in affitto il fondo a terzi, deve comunicare al conduttore le offerte ricevute, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno novanta giorni prima della scadenza». Tale disciplina ben asseconda l'obiettivo di assicurare continuità all'impresa agricola (PISCIOTTA, *Contratti agrari*, in *Tr. CM*, 247). Le ipotesi previste sono due: quella che si realizza mentre è ancora in essere il vecchio rapporto (in tal caso il concedente deve comunicare con raccomandata a.r. all'affittuario le offerte ricevute almeno novanta giorni prima della scadenza del contratto in essere) e quella che si verifica dopo la cessazione del rapporto ma entro 6 mesi dalla sua scadenza (anche in questo caso il concedente deve comunicare con lettera raccomandata a.r. al precedente affittuario le offerte ricevute (COSTATO, *Corso d. agr.*<sup>3</sup>). Il soggetto passivo di tale diritto di prelazione è il concedente di un rapporto di affitto agrario in corso e può anche non coincidere con il proprietario del bene affittato; il soggetto attivo è il concessionario, indipendentemente dalla sua qualifica soggettiva, sia che si tratti di coltivatore diretto, di imprenditore agricolo a titolo principale, di giovane agricoltore, ed anche il conduttore non coltivatore; così come non assume rilievo la qualifica soggettiva del terzo (CASADEI, R. d. agr. 02, I, 298ss.; PISCIOTTA, *Contratti agrari*, in *Tr. CM*, 247). Oggetto materiale della fattispecie è un bene concesso a rapporto agrario di scambio associabile alla disciplina dell'affitto rustico: esso può comprendere anche aziende organizzate e complesse, purché il terreno abbia un ruolo sufficiente ad imporre al rapporto l'applicazione della normativa sull'affitto di fondi rustici; essa tuttavia non opera quando il bene è oggetto di concessioni del tipo di cui all'art. 56, l. n. 203/1982 (CASADEI, 299). La prelazione in caso di nuovo affitto è da ritenersi applicabile sia nell'ipotesi di concessione parziale del fondo, sia nell'ipotesi in cui il concedente voglia accorpate il fondo con altri (CASADEI, 300). La fattispecie contrattuale di tale diritto di prelazione è la nuova concessione in affitto di fondo già concesso ad altro titolo, in base ad un contratto successivo, e in corso alla data di entrata in vigore di tale nuova disciplina; elemento temporale di riferimento della fattispecie e punto centrale dell'intera normativa è la scadenza del primo contratto: emerge con certezza dal contesto normativo che deve trattarsi di scadenza idonea a determinare la cessazione del rapporto; avendo il concedente assunto i comportamenti atti ad evitarne la progressività stabilita all'art. 1, 2° co., l. n. 606/1966, per l'affitto a conduttore non coltivatore e all'art. 4, l. n. 203/1982, per quello a coltivatore diretto (CASADEI, *ibidem*). Il mancato richiamo degli artt. 3 e 53, l. n. 203/1982, costituisce fondato argomento per escludere l'applicabilità della prelazione ai rapporti in essa contemplati (CASADEI, 301). Riguardo alla «diversa scadenza pattuita fra le parti» è indubbio il riferimento alle pattuizioni derogatorie ex art. 45, l. n. 203/1982 (CASADEI, *ibidem*). Il diritto dell'originario affittuario di essere preferito a qualsiasi nuovo affittuario, qualora il proprietario decida di non svolgere direttamente l'attività agricola sul terreno recuperato nella sua disponibilità alla fine del contratto d'affitto, non sorge in due ipotesi specificate al 2° co. art. 4 bis: a) quando egli ha comunicato che non intende rinnovare l'affitto, b) quando il rapporto d'affitto

fitto sia venuto meno, o stia venendo meno, per grave inadempimento o per recesso del conduttore stesso. Su tali ipotesi v. *amplius* CASADEI, 301ss. Si è rilevato che il carattere unilaterale della dichiarazione del conduttore dell'intento di non voler rinnovare l'affitto può essere superato con accordi in deroga, venendo così a costituire oggetto di scambio con qualche corrispettivo o vantaggio assicurato dalla controparte al conduttore (CASADEI, 317). Si è sottolineato che la disp. sembra ancorata all'idea che il rapporto locatore-affittuario sia impostato su basi conflittuali, ma ciò non corrisponde alla ormai consolidata prassi del vasto ricorso agli accordi in deroga ex art. 45, l. n. 203/1982 (sui quali v. nota introd. alle Sezz. II-V, III),

**1628 Durata minima dell'affitto.** [Se le norme corporative stabiliscono un periodo minimo di durata del contratto, l'affitto di un fondo rustico stipulato per una durata inferiore si estende al periodo minimo così stabilito].

**I. Le durate ordinarie dopo l'entrata in vigore della l. 3-5-1982, n. 203.** ■ Dopo un lungo periodo di proroghe legali dei contratti di affitto a coltivatore diretto, la l. n. 203/1982, ha determinato in quindici anni la durata minima dei contratti d'affitto a coltivatore diretto (art. 1), mentre per i contratti in corso ha determinato differenti durate in relazione alla data della stipulazione (art. 2). Anche per i contratti d'affitto a non coltivatore diretto la durata minima è di quindici anni e la decorrenza si computa dalla data d'inizio dell'ultimo contratto (art. 22). C 06/15266 (D. g. agr. alim. e amb. 07, 163) ha affermato che al fine di stabilire la scadenza del rapporto di affitto ai sensi dell'art. 2, l. n. 203/1982, deve aversi riguardo al momento genetico del rapporto, ossia al momento in cui il conduttore si è in concreto installato sul fondo, con correlativa perdita di disponibilità di questo da parte del concedente, attribuendo rilevanza, ai fini della durata, alla continuità del rapporto a partire da quell'epoca, indipendentemente dalla circostanza che, dopo la stipulazione dell'originario contratto, siano stati conclusi nuovi accordi parzialmente modificativi per quanto attiene all'estensione del fondo, o che siano intervenute eventuali novazioni soggettive del rapporto stesso per subentro di discendenti. ■ L'art. 2 è da considerarsi dunque implicitamente abrogato dalla legislazione speciale (MASSART, *Art. 1, Comm. Carroz-Costato-Massart*, 4; COSTATO, *Compendio d. agr.*; GERMANO, *Dell'aff. di fondi rustici*, *Comm. SB*, 116; M. GIUFFRIDA, in *Tr. breve dir. agr. it. e comun.*<sup>2</sup>, 266ss.; ID., in *Tr. breve dir. agr. it. e comun.*<sup>3</sup>, 417; BIVONA, *Aff. di fondi rustici. Aff. a colt. diretto*, *Comm. Schlesinger*, 19ss.), che prevede altresì la durata di 6 anni in casi particolari, in specie per l'affitto particellare e per l'affitto di terreni destinati all'alpeggio, di cui rispettivamente agli artt. 3 e 52, l. n. 203/1982. La stipula, ai sensi dell'art. 52, l. n. 203/1982, di contratti agrari relativi ai terreni montani destinati ad alpeggio muniti di edifici ed attrezzature per l'alloggio del personale e per il ricovero del bestiame, aventi una durata inferiore a quella ordinaria di quindici anni, purché non inferiore a sei anni, prescinde dal rispetto della peculiare procedura prevista dall'art. 45 della stessa legge per i cosiddetti patti in deroga (C 07/18162, D. g. agr. alim. e amb. 08, 107; *Giust. civ.* 08, 2495); le parti possono stipulare contratti di affitto di terreni montani destinati ad alpeggio dotati di edifici e attrezzature per una durata inferiore a sei anni, con l'osservanza delle forme di cui all'art. 45, l. n. 203/1982 (C. 08/8079, G. d. 08, 83). Riguardo all'affitto particellare, la norma prevede che il territorio dove tale contratto può trovare applicazione deve essere

riguardo al quale, in caso di nuovo contratto stipulato secondo la sua procedura, si dovrebbe notificare al vecchio affittuario un eventuale accordo in deroga per un nuovo affitto (COSTATO, R. d. agr. 01, 228). ■ 2 La soluzione legislativa di cui all'art. 4 bis ripropone, pur con alcune marcate differenze, il meccanismo previsto dall'art. 40, l. n. 302/1978 in materia di locazioni urbane ad uso diverso da quello di abitazione che unitamente alla previsione dell'indennità per la perdita dell'avviamento, costituisce una forma particolare di tutela finalizzata alla conservazione anche nel pubblico interesse dell'attività delle imprese (PISCIOTTA, *Contratti agrari*, in *Tr. CM*, 247 ss.).

determinato dalla regione all'interno di zone montane (art. 3 l. n. 203/1982): elemento indispensabile alla efficace stipula del contratto è che l'affittuario non superi una produzione, fra quella ottenuta dal terreno oggetto del contratto d'affitto particellare e quella derivantegli da altri terreni, il cui reddito, dedotte le spese di coltivazione, escluse quelle di manodopera, corrisponda alla retribuzione di un salariato fisso in agricoltura; altrimenti il contratto viene assoggettato alla durata ordinaria dell'affitto di fondi rustici (COSTATO, *Corso d. agr.*; ID., *Corso d. agr.*<sup>3</sup>). Tale contratto è stipulabile anche con un conduttore non coltivatore diretto, per l'espresso richiamo dell'art. 23 l. n. 203/1982 all'art. 3 della stessa legge (COSTATO, *Corso d. agr.*<sup>3</sup>). Per i terreni montani destinati all'alpeggio, l'applicazione della durata minima è subordinata all'esistenza sul terreno stesso di edifici ed attrezzature per l'alloggio del personale e per il ricovero del bestiame (M. GIUFFRIDA, 265; ID., in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 417); inoltre occorre che la natura del terreno e il suo utilizzo corrispondano alla destinazione a pascolo [TAMPONI, *Una proprietà speciale (lo statuto dei beni forestali)*, 432]. In tema di durata dei contratti di affitto a coltivatore diretto, ogni qualvolta nella l. n. 203/1982 si menziona «l'anno» inteso come «annata agraria», l'espressione deve essere letta come facente riferimento non al periodo tra l'1 gen. e il successivo 31 dic., o tra il 6 mag. data di entrata in vigore della legge e il 5 mag. dell'anno solare successivo, ma come al periodo tra l'11 nov. di un certo anno solare ed il 10 nov. dell'anno successivo, atteso che le altre due interpretazioni condurrebbero a conclusioni irrazionali, mentre il canone dell'interpretazione logica impone di adottare sempre una lettura del testo positivo che riconduca la normativa a razionalità; inoltre l'espressione di cui all'art. 2, l. n. 203/1982 secondo la quale «la durata prevista... decorre dalla data dell'entrata in vigore della presente legge» va interpretata, non potendo avere efficacia retroattiva, come operante solo per il futuro, cioè con riguardo ad annate successive a quella iniziata l'11-11-1981 (C 06/5487). I contratti di affitto a conduttore coltivatore diretto instaurati successivamente all'entrata in vigore della l. n. 203/1982, devono avere, in base al combinato disposto di cui agli artt. 1, 2° co., e 39 della citata legge, una durata non inferiore a quindici annate agrarie, cioè a quindici «periodi» tra l'11 nov. di un certo anno e il 10 nov. dell'anno successivo e nella specie, la S.C., in applicazione di tale principio, ha affermato che un contratto stipulato con decorrenza 1-3-1985 ha scadenza il 10-11-2000, e non il 10-11-1999, con la conseguenza che è tempestiva la disdetta inviata almeno un anno prima

del 10-11-2000, a norma dell'art. 4 della stessa legge (C 07/20344). ■ Anche per i contratti agrari stipulati dall'usufruttuario dopo l'entrata in vigore della l. n. 203/1982, la durata residuale del rapporto a seguito dell'estinzione dell'usufrutto per morte dell'affittuario è quella prevista dall'art. 999 c.c., essendo quest'ultima norma di carattere speciale rispetto a quelle di carattere generale di cui agli artt. 1 e 41, l. n. 203/1982 (C 10/693, *D. g. agr. alim. e amb.* 10, 102; C 10/8000). ■ Per la durata massima dei contratti associativi non convertiti v. l'art. 34, l. n. 203/1982 e l'art. 6, l. n. 29/1990. Sulla durata dei contratti associativi non convertiti v. *sub nota* introd. alle Sezz. II-V, III, Capo II, Tit. II, Libro V, e *sub artt.* 2141, 2164, 2165 e 2170. ■ L'art. 2, l. n. 203/1982 ha anche regolato le **durate dei contratti a coltivatore diretto, già assoggettati a proroga**, in corso alla data di entrata in vigore della l. n. 203/1982, protraendoli per 10, 11, 13, 14 e 15 anni, a seconda della data di stipulazione originaria, prevedendo che tale durata «decorre dalla entrata in vigore della presente legge». Sullo «scadenziario» dei termini di proroga di cui all'art. 2 v. anche C 06/1115; per un caso di cumulo del periodo di proroga già goduto per effetto della l. n. 203/1982 con l'ulteriore periodo di cui alla l. n. 12/1988 v. C 07/25647. Tale disp. aveva posto il problema della determinazione della data di decorrenza e quindi di scadenza di tali contratti, in quanto l'art. 63 l. n. 203/1982 stabilisce che la data di entrata in vigore della l. n. 203/1982 è il 6-5-1982, e, al contempo, l'art. 39 dispone che «ai fini della presente legge l'annata agraria ha inizio l'11 nov.». In dottrina ha prevalso l'interpretazione volta ad attribuire particolare rilevanza all'art. 39 e quindi ad individuare nel 10 novembre la data di scadenza dei contratti di cui all'art. 2, l. n. 203/1982 (RUSSO, *St. i.* 98, 63; GERMANÒ, *Man. d. agr.*<sup>5</sup>; TORTOLINI, *D. g. agr. amb.* 04, 53). C 96/8220, *D. g. agr. amb.* 96, 677 aveva risolto il problema rilevando che la scadenza dei contratti di cui all'art. 2 deve identificarsi con il termine dell'annata agraria, e quindi con il 10 nov., pertanto anche la disdetta per impedire la tacita rinnovazione del contratto deve essere inviata entro l'11 nov. dell'anno precedente. In questo senso v. anche C 97/3780, C 97/3359, C 98/1295, la quale ha confermato che «sia la durata dei contratti in corso al momento dell'entrata in vigore della l. n. 203/1982 (art. 2, ult. co.), sia il termine entro il quale può essere tempestivamente disdetto il contratto (art. 4), decorrono (inderogabilmente, ai sensi dell'art. 58, 1° co.) dall'11 nov. e non dal momento dell'entrata in vigore della legge - e cioè dal 6-5-1982 - o dall'inizio (1° gen.) dell'anno solare». C 05/161 ha sottolineato che l'apparente contrasto fra l'art. 39 e l'art. 2, l. n. 203/1982 va risolto privilegiando l'art. 39, che ha portata di carattere generale, avendo voluto stabilire un termine unico per tutto il territorio nazionale con riferimento all'ambito di attività dell'annata agraria, che deve intendersi esteso non solo ai casi espressamente previsti, ma a tutte le norme della l. n. 203/1982 e ai relativi effetti giacché, quando la lettera della legge consente due interpretazioni deve essere preferita quella che, da un lato, è conforme alla *ratio* della legge e, dall'altro, non si pone in contrasto con altre disposizioni del medesimo testo normativo. L'art. 2, l. n. 203/1982 ha, peraltro, nella quasi totalità dei casi esaurito la sua efficacia, dato che gli ultimi contratti di affitto anteriori alla l. n. 203/1982 sono già scaduti al 10-11-1997 (GERMANÒ, *ibidem*); a meno che le parti abbiano convenuto diversamente con accordo in deroga (COSTATO, *ibidem*). ■ La maggior parte della dottrina ritiene che nonostante il termine di quindici anni di durata del contratto d'affitto sia *ex art.* 58 l. n. 203/1982,

inderogabile, **termini di durata diversa**, anche minore, possono essere stabiliti **con accordi in deroga** di cui all'art. 45, 1° e ult. co. l. n. 203/1982 (COSTATO, in *Tr. breve*<sup>2</sup>, 206s.; ID., in CASADEI-GERMANÒ (a cura di), *Dopo il Convegno fiorentino sull'art. 45 della l. 203/1982. Gli accordi collettivi, Atti del Convegno di Firenze, 14-15 giugno 1991*, 148; ID., *Corso d. agr.*<sup>3</sup>; ID., *Corso d. agr.*<sup>3</sup>; CASADEI, in ROOK BASILE-GERMANÒ (a cura di), *La riforma dei contr. agr. dopo dieci anni. Bilanci e prospettive, Atti del convegno di Pavia, 17-19 settembre 1992*, 372; GERMANÒ, *Dell'aff. di fondi rustici*, 135; GOLDONI, in *Autonomia priv. assistita e autonomia collett. nei contr. agr.* Art. 45, l. 3 maggio 1982, n. 203, *Atti del convegno di Firenze, 22-24 nov. 1990*, 100; ID., in *La riforma dei contr. agr. dopo dieci anni. Bilanci e prospettive, Atti del Convegno di Pavia, 17-19 sett. 1992*, 217; GRAZIANI, in *Autonomia priv. assistita e autonomia collett. nei contr. agr.* Art. 45, l. 3 maggio 1982, n. 203, *Atti del Convegno di Firenze, 22-24 nov. 1990*, 47s.; M. GIUFFRIDA, in *Tr. breve*<sup>2</sup>, 266s.; ID., in *Tr. breve*<sup>2</sup>, 418s.), soprattutto sulla base della considerazione che l'art. 58 non dichiara la assoluta inderogabilità di tutte le norme della l. n. 203/1982, ma che esse sono inderogabili se non si ricorre al procedimento descritto nell'art. 45 (GOLDONI, *ibidem*); per un esame comparativo delle norme sulla durata negli accordi collettivi in deroga sinora stipulati v. *amplius* GOLDONI, in *La riforma dei contr. agr. dopo dieci anni*, 219ss.; RECCHI, *R. d. agr.* 94, I, 692ss. In questo senso è orientata anche la giurisprudenza (C 05/27440 secondo la quale nel sistema delineato dalla l. n. 203/1982 in virtù del 2° co. dell'art. 45 della stessa legge, ove assistite regolarmente dalle rispettive organizzazioni di categoria, possono stipulare validamente accordi in deroga alle norme vigenti in materia di contratti agrari anche con riguardo all'elemento temporale del rapporto, con la conseguenza che l'art. 2 della stessa l. n. 203/1982, relativo alla previsione della durata minima per i contratti in corso e per quelli in regime di proroga, non trova applicazione nei confronti dei rapporti per i quali il diritto alla proroga o alla durata minima legale sia stato dall'affittuario rinunciato mediante accordi così validamente stipulati). Altra parte della dottrina sostiene la non derogabilità della durata, sia con accordi individuali, che collettivi, e comunque ne ammette la derogabilità con limiti (ROMAGNOLI, *Dell'aff. di fondi rustici, Comm. SB*, 97; CAPIZZANO, *Rass. d. civ.* 84, 659; ROOK BASILE, in CASADEI-GERMANÒ (a cura di), *Dopo il Convegno fiorentino sull'art. 45 della legge n. 203/1982*, 89; BIVONA, 137). ■ L'art. 40 l. n. 203/1982 ha espressamente abrogato le norme sulla proroga dei contratti associativi e dei contratti di affitto a coltivatore diretto (sulla legislazione speciale in materia di proroga legale dei contratti di affitto a coltivatore diretto v. per tutti ROMAGNOLI, 105ss.), sostituendo al **regime legale di proroga un regime legale di durata**. In precedenza per i contratti di affitto a conduttore non coltivatore già l'art. 1, l. n. 606/1966 aveva stabilito una durata minima legale del contratto che non doveva essere inferiore a quella del ciclo di rotazione culturale praticato nel fondo e comunque non inferiore a sei anni, che è stata poi elevata a quindici anni dall'art. 17, l. n. 11/1971. La l. n. 203/1982 ha dunque riportato ad unità la disciplina della durata dei contratti di affitto di fondi rustici, senza che la qualità dell'affittuario possa sotto questo profilo provocare differenze. Di quindici anni è anche la durata dei rapporti costituiti ai sensi dell'art. 49, l. n. 203/1982, in quanto espressamente assoggettati dal legislatore alla disciplina sull'affitto di cui alla stessa legge. ■ **La durata massima** è disciplinata dall'art. 1573 (v.) e quindi

non può essere superiore a trent'anni: se il contratto d'affitto fosse stipulato per un periodo più lungo, o in perpetuo, la durata sarebbe ridotta al termine trentennale, salvo che la legge stabilisca diversamente, come è avvenuto con la legislazione di proroga dell'affitto a coltivatore diretto o come dispone l'art. 1629 c.c. nell'affitto di fondi destinati al rimboscimento (COSTATO, *Compendio d. agr.*; ID., *Corso d. agr.*; BIVONA, 30; 170; M. GIUFFRIDA, in *Tr. breve*<sup>2</sup>, 9 263; ID., in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 416). ■ Per il **diritto di ripresa** del concedente, v. art. 42 l. n. 203/1982 e v. *nota* introd. alle Sezz. II-V, III, 7, Capo II, Tit. II, Libro V; v. 10 anche *sub art.* 2159. ■ Sull'individuazione del rapporto fra l'art. 53, l. n. 203/1982 e gli artt. 2, 22 e 34 della stessa v. ampliamente in dottrina GERMANÒ, 165ss.; RUSSO, in *Tr. breve*<sup>2</sup>, 224ss.; ID., in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 376ss.; BIVONA, 141ss.

## II. La rinnovazione tacita e l'estinzione del rapporto

1 **d'affitto**. ■ Lo spirare del termine di durata minima legale non fa cessare automaticamente il rapporto, in quanto è necessaria una **disdetta** che deve essere comunicata all'altra parte, almeno un anno prima della scadenza del contratto con lettera raccomandata con avviso di ricevimento o atto notificato, in mancanza della quale il contratto è **tacitamente rinnovato** per la durata del periodo minimo legale (art. 4, l. n. 203/1982 e art. 1, 2° co., l. n. 606/1966): tali previsioni sono giustificate dal *favor* legislativo per la stabilità del rapporto di affitto che sta anche alla base del principio della durata legale minima (BORGHI, *Art. 1628, Comm. Cendon*, 2, 740). C 07/17417 ha rilevato però che la lettera raccomandata, anche in mancanza dell'avviso di ricevimento, costituisce prova certa della spedizione attestata dall'ufficio postale attraverso la ricevuta, da cui consegue la presunzione, fondata sulle univoche e concludenti circostanze della spedizione e dell'ordinaria regolarità del servizio postale, di arrivo dell'atto al destinatario e di conoscenza *ex art.* 1335 c.c. dello stesso, per cui spetta al destinatario l'onere di dimostrare di essersi trovato senza sua colpa nell'impossibilità di acquisire la conoscenza dell'atto (nella specie si trattava di piego postale contenente disdetta dal contratto di affitto di fondi rustici, ai sensi dell'art. 4 della l. n. 203/1982). ■ Sulla possibilità della rinnovazione tacita di un contratto di affitto di fondo rustico di cui sia parte una **pubblica amministrazione** C 14/18107, *Riv. dir. agr.* 15, 20 ss., nt. BOLOGNINI, ha confermato l'orientamento consolidato delle giurisprudenze di legittimità circa l'impossibilità di configurare la rinnovazione tacita di un rapporto negoziale di cui sia parte una pubblica amministrazione, in quanto l'eventuale rinnovo del vincolo negoziale sarebbe possibile solamente in presenza di una di una espressa manifestazione di volontà della pubblica amministrazione, la quale potrebbe essere realizzata mediante l'inserimento nel testo del contratto di una clausola pattizia che subordini la prosecuzione del rapporto negoziale per un arco temporale prestabilito al mancato invio della disdetta entro un determinato termine, rilevando che in materia di contratti conclusi dalla P.A. (nella specie, affitto agrario), la necessità della stipulazione in forma scritta, a pena di nullità, se esclude la possibilità di ipotizzare una rinnovazione tacita per "facta concludentia", posto che si perverrebbe in tal modo ad eludere tale indispensabile requisito, non preclude la rinnovazione per omesso invio della disdetta, ove la stessa sia prevista in apposita clausola dell'originario contratto concluso in forma 3 scritta. ■ In presenza di un **contratto di affitto agrario in deroga**, stipulato con l'assistenza delle associazioni professionali di categoria, in base all'art. 45, l. n. 203/1982, le parti possono, tra l'altro, derogare al precetto

previsto dall'art. 4, l. n. 203/1982, in tema di rinnovazione tacita del contratto alla scadenza» (C 06/7232; C 14/2082), ma è necessario che la volontà in deroga risulti inequivoca, non essendo sufficiente la mera previsione di un termine di durata minore di quello legale, ritenendo nella specie idoneo l'accordo transattivo contenuto in un verbale di conciliazione dinanzi all'ispettorato provinciale dell'agricoltura, con cui, nel porre fine ad una lite, si esclude il prolungamento del rapporto di affitto oltre la scadenza espressamente convenuta (C 07/5983 e C 14/2082). Secondo C 07/8833; C 16/2373 la rinnovazione tacita del contratto di affitto agrario non è desumibile dal solo fatto della permanenza dell'affittuario nel fondo oltre la scadenza del termine ma occorre anche che manchi una manifestazione di volontà contraria da parte del concedente, cosicché, qualora questi abbia manifestato con la disdetta la volontà di porre fine al rapporto, la rinnovazione non può desumersi dalla perdurante permanenza nel fondo da parte dell'affittuario o dalla circostanza che il concedente abbia continuato a percepire il canone senza proporre tempestivamente azione di rilascio, occorrendo, invece, un comportamento positivo idoneo ad evidenziare una nuova volontà, contraria a quella precedentemente esternata per la cessazione del rapporto; C 07/8833 nella specie, ha confermato la sentenza impugnata con la quale era stata esclusa l'allegazione di alcun idoneo motivo da cui potesse desumersi un'univoca volontà al rinnovo, non essendosi ritenuto tale, peraltro, il lungo lasso di tempo trascorso dall'invio della disdetta rispetto all'esperito tentativo di conciliazione, non prevedendosi alcun termine, anche di decadenza, ai fini di detto tentativo. ■ C 12/9457 ha precisato che la rinnovazione tacita prevista dall'art. 4, l. n. 203/1982 opera soltanto per l'affitto, non anche per l'accordo intervenuto, sul progresso affitto, nella sede conciliativa di cui all'art. 46, della stessa legge, accordo, quest'ultimo, inquadrabile nel diverso schema della transazione. ■ 5 Nel caso di **disdetta** di un contratto di affitto di fondi rustici è consentito al concedente, con una unica comunicazione, sia recedere dal contratto, in base all'art. 4, l. n. 203/1982, sia sollecitare il tentativo di conciliazione, ai sensi dell'art. 46, l. n. 203/1982 (C 02/2388, *D. g. agr. amb.* 04, 174). Secondo C 05/5695 (*D. g. agr. amb.* 05, 371), la comunicazione del diniego di rinnovazione alla prima scadenza del contratto di affitto a coltivatore diretto, ai sensi dell'art. 4, l. n. 203/1982, può essere validamente effettuata in forma scritta anche da un mandatario al quale il relativo incarico sia stato conferito verbalmente, in quanto, stante la libertà di forme consentita dalla legge per il recesso, la procura conferita a tal fine dal locatore al suo rappresentante non deve necessariamente rivestire la forma scritta; l'erronea indicazione del locatore contenuta nella comunicazione di disdetta del contratto agrario, ai sensi dell'art. 4, l. n. 203/1982, comportando l'inesistenza dell'atto unilaterale, provenendo da soggetto privo di legittimazione, comporta la rinnovazione del rapporto agrario. In tema di affitto agrario, al fine di stabilire la scadenza del rapporto di affitto ai sensi dell'art. 2, l. n. 203/1982, «la riduzione ad un solo familiare avvenuta nel corso del rapporto non comporta alcuna novazione, neppure soggettiva, ove risulti in modo inequivoco la continuità funzionale dell'impresa agraria, mentre la novazione oggettiva postula il mutamento dell'oggetto o del titolo della prestazione, ai sensi dell'art. 1230 c.c. e non è ricollegabile alle mere modificazioni accessorie, *ex art.* 1231 c.c.» (C 04/6520, *D. g. agr. amb.* 04, 622). Si è rilevato che l'art. 4, l. n. 203/1982 non si applica al **regime transitorio dei contratti in corso ed in regime**

di proroga di cui all'art. 2, l. n. 203/1982, in quanto contratti pendenti per volontà di legge e non per volontà delle parti, per i quali la scadenza opererebbe *ex lege* senza esigenza di disdetta, in accoglimento di un orientamento giurisprudenziale formatosi in relazione all'art. 58, l. n. 392/1978, su cui v. C 91/5252 (M. GIUFFRIDA, 267; Id., in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 419; specificamente al riguardo v. anche Trib. Salerno 3-12-1993, n. 483, *D. g. agr. amb.* 95, 178, secondo il quale per i contratti di cui all'art. 2, l. n. 203/1982, non occorre l'intimazione della disdetta prima della scadenza di detti rapporti, in quanto trattandosi di affitti prorogati *ex lege*, essi vengono meno automaticamente allo spirare del termine previsto dalla legge; *contra* v. da ultimo C 06/5251). C 03/8778; C 05/27731 ha messo in evidenza che in tema di contratti agrari, l'indicazione della data di scadenza del rapporto di affitto, contenuta nella comunicazione di disdetta o nel ricorso introduttivo, non vincola il giudice e non gli impedisce di accertare, sulla base delle risultanze processuali e della normativa applicabile, la data effettiva di scadenza e di pronunciare il rilascio del fondo per quella diversa data, senza che ciò implichi violazione del principio della corrispondenza tra chiesto e pronunciato; pertanto la circostanza che la parte concedente nella comunicazione della disdetta abbia indicato una data erronea di cessazione del rapporto non vale ad escludere l'accoglimento della domanda di rilascio per la data effettiva; v. anche C 06/22407 (*D. g. agr. alim. e amb.* 07, 390). Anche C 02/1902 (*D. g. agr. amb.* 02, 503) ha sostenuto che non incorre nel vizio di ultrapetizione il giudice che accerti la scadenza di un rapporto di affitto agrario, in base alla normativa applicabile al rapporto stesso, per una data diversa (e successiva) rispetto a quella indicata dall'attore. Secondo C 01/4972 (*Giust. civ.* 01, I, 1776); C 02/11432 e C 02/8696 il concedente di un fondo rustico, che abbia intimato disdetta del contratto almeno un anno prima della scadenza - ai sensi dell'art. 4, l. n. 203/1982 - può agire immediatamente in giudizio per l'accertamento della cessazione del rapporto e la condanna del conduttore al rilascio, previa comunicazione all'Ispettorato generale dell'agricoltura per l'esperimento, dinanzi a questo, del tentativo obbligatorio di conciliazione di cui all'art. 46 della legge stessa, senza dover previamente attendere, ai fini della proponibilità della domanda, la scadenza del contratto. C 02/2388 (*Giust. civ.* 02, I, 1561), ha sottolineato che l'art. 4, l. n. 203/1982 non esclude la proponibilità della domanda prima del decorso del triennio, trattandosi di termine al cui rispetto deve intendersi subordinato il solo rilascio del fondo e non l'esercizio dell'azione; peraltro, detta disdetta non è soggetta a forme rigorose, salvo quella di essere formulata per iscritto, e di esprimere inequivocamente la volontà del concedente medesimo di avvalersi di detto diritto, ed, inoltre, è efficace anche quando sia omessa od errata l'indicazione dell'annata agraria al termine della quale si chiede il rilascio, in quanto l'intervallo temporale minimo, a partire dalla comunicazione del preavviso, è direttamente fissato dalla citata norma ed opera a prescindere dal richiamo delle medesima.

**III. Motivi di estinzione del contratto di affitto: quadro generale.** ■ Il rapporto d'affitto può estinguersi anteriormente alla scadenza del termine per una serie di motivi disciplinati quasi tutti dalla l. n. 203/1982: **mutuo consenso**; esercizio del diritto di **recesso** da parte dell'affittuario, qualunque sia la sua qualifica professionale, in base al combinato disposto degli artt. 5, 1° co., e 23 l. n. 203/1982, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento da comunicarsi al locatore almeno un anno prima della scadenza del-

l'annata agraria; secondo C 01/4971 (*Giust. civ.* 01, I, 1776); C 01/4980 (*D. g. agr. amb.* 02, II, 310); C 02/10387 (*D. g. agr. amb.* 03, 101) mentre nel caso di inadempimento dell'affittuario di un fondo rustico, il concedente non può avvalersi di un'unica comunicazione per contestare l'inadempimento, *ex art.* 5, l. n. 203/1982, e sollecitare il tentativo di conciliazione, *ex art.* 46, l. n. 203/1982, nel caso di disdetta del contratto vige una regola opposta: sicché è consentito al concedente, con una unica comunicazione, sia recedere dal contratto (*ex art.* 4 della legge stessa), sia sollecitare il tentativo di conciliazione (*ex art.* 46 della legge stessa); **risoluzione per grave inadempimento** (sulla quale v. *sub art.* 1639); **diritto di ripresa** (sul quale v. *sub nota* introd. alle Sezz. II-V, III, 8, Capo II, Tit. II, Libro V). Secondo C 03/6981 in materia di controversie agrarie, il locatore può proporre l'azione diretta ad ottenere l'accertamento della cessazione del contratto di affitto per scadenza del termine, senza essere tenuto ad adempiere l'onere stabilito dall'art. 5, 3° co., l. n. 203/1982, che a pena di improponibilità della domanda, nel caso di azione di risoluzione per inadempimento, richiede siano contestati all'affittuario, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, gli inadempimenti di cui questi si sia reso responsabile. ■ Il rapporto d'affitto si estingue anche per il **perimento** o la **distruzione totale del fondo dovuto a caso fortuito**.

**IV. La impossibilità sopravvenuta.** ■ In dottrina (BORGH, *Lo scioglimento dell'aff. agrario*, 301) si rileva che non si vedono ragioni per escludere che l'istituto della **impossibilità sopravvenuta** operi anche per i rapporti agrari, ammettendosi quindi la possibilità che la prestazione di una delle parti divenga impossibile, nel senso in cui tale attributo viene ricollegato all'art. 1256 c.c., e la conseguente inesigibilità secondo buona fede delle prestazioni che residuano possibili (BORGH, 304; *contra* M. GIUFFRIDA, in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 423 secondo la quale tale ipotesi trova scarsissima applicazione, sia con riguardo all'impossibilità parziale, sia con riferimento all'impossibilità totale, e neppure la sopravvenuta consistente riduzione delle dimensioni economiche del fondo concesso in affitto può compromettere la funzione economico-giuridica del contratto). Nel caso si verifichi un'impossibilità della prestazione **solo parziale o temporanea**, considerando la posizione del **concessionario**, e ritenendo che il recesso per grave impossibilità parziale sia semplicemente attuabile mediante dichiarazione stragiudiziale (senza necessità di ricorrere al giudice, il cui ricorso si rende necessario solo se sorge contestazione), dovrebbe ritenersi applicabile l'art. 1464 c.c., che pur nell'identità del nome «recesso» disciplina un istituto ben diverso da quello dell'art. 5 l. n. 203/1982, con presupposti applicativi a sé, ma assai più protettiva e vantaggiosa per il contraente che voglia liberarsi dal vincolo (BORGH, 305ss.). In dottrina, però, non si vedono ragioni per non riconoscere anche al **concedente**, che non ha in nessun caso a disposizione il potere di cui all'art. 5, 1° co., l. n. 203/1982, lo stesso diritto di recedere *ex art.* 1464 c.c. (BORGH, 307). Se l'impossibilità parziale è **oggettiva**, a causa di un parziale perimento del fondo rustico, diviene in parte impossibile sia la prestazione del concedente (obbligo di consegna e/o di consentire il godimento dinamico del bene), sia una delle essenziali prestazioni dell'affittuario (l'obbligo di gestione produttiva), e, pertanto, il problema di un recesso può porsi contemporaneamente per entrambi, poiché, entrambi sono «creditori» di prestazioni parzialmente impediti (BORGH, 308). Se è **sogettiva** e concerne la capacità lavorativa dell'affittuario, nei limiti in cui simile impossibilità può avere rilievo, il diritto di ritirarsi dal contratto

potrebbe riconoscersi al concedente (BORGH, *ibidem*). Nel caso dell'affitto agrario, l'**impossibilità oggettiva**, quella cioè che fa venir meno e rende inutilizzabile l'oggetto del contratto, il fondo rustico, finisce per tradursi in un impedimento sia per il concedente, impossibilitato a mettere e/o lasciare gli strumenti produttivi a disposizione dell'affittuario, sia per quest'ultimo che non potrà perciò rispettare l'obbligo di razionale coltivazione, ovvero uno dei suoi doveri fondamentali (BORGH, 309); tuttavia, la particolare natura dell'oggetto del contratto agrario rende non particolarmente frequente in concreto il verificarsi di fattispecie di impossibilità sopravvenuta oggettiva della prestazione, dovendo per lo più trattarsi di eventi, con causa naturale o umana, di tipo catastrofico, quali alluvioni, che allaghino o danneggino definitivamente il terreno, frane o smottamenti, eruzioni vulcaniche, gravi inquinamenti chimici, nucleari o biologici, eventi che in generale danneggino in modo totale e permanente le attitudini produttive del fondo (BORGH, 310). In tali casi potrà trattarsi di un perimento integrale o parziale dell'oggetto del contratto, e a seconda dei casi, le conseguenze potranno essere diverse, a seconda che si applichi la disciplina di cui all'art. 1463 c.c. o dell'art. 1464 c.c. (BORGH, 311). Gli eventi attinenti la vita o la capacità produttiva dell'affittuario riconducibili alla nozione di **impossibilità sopravvenuta sogettiva** sono svariati e rappresentano il maggior numero di ipotesi di applicazione dell'art. 1463 c.c. al contratto agrario (BORGH, 351s.). Vi sono ipotesi di impossibilità inerenti qualità o capacità specifiche dell'affittuario, quali il caso di perdita della qualifica di coltivatore diretto, oppure potrebbe aversi anche l'ipotesi inversa, nel caso in cui l'affittuario divenga coltivatore in costanza di rapporto (sulle quali v. *sub nota* introd. § 2 - *Dell'affitto di fondi rustici*), la tarda età del concessionario, la sua malattia, o la sopraggiunta sua incapacità di attendere alle normali attività di coltivazione, la sua morte, la quale ultima trova una disciplina espressa nell'art. 49, ult. co., l. n. 203/1982 (BORGH, 336). L'art. 49, ult. co., l. n. 203/1982, individua e delimita una peculiare fattispecie di impossibilità sopravvenuta: quando il concessionario muore, salvo che vi siano soggetti aventi le qualità richieste dalla norma (ipotesi legalmente qualificata come possibilità di continuazione del rapporto), la fattispecie viene considerata, *ex lege*, causa di scioglimento del rapporto (BORGH, 356). Nei casi di morte, tarda età, malattia, nel caso di presenza di una famiglia coltivatrice l'art. 48, l. n. 203/1982 limita fortemente l'ambito di applicabilità della risoluzione (BORGH, 359), mentre più nettamente si profila il problema dell'età o della malattia, quando parte del contratto sia un individuo singolo (o un'originaria impresa familiare, ridottasi nel tempo a un unico componente), poiché simili eventi potrebbero provocare gravi ripercussioni sulla sogettiva capacità di dare esecuzione al sinallagma e quindi immediata applicazione dei principi generali desumibili dagli artt. 1463 c.c. (BORGH, 360). ■ Se un locatore e un affittuario avessero in origine stipulato un contratto d'affitto inquadrando nel tipo non corrispondente alla qualificazione sogettiva dell'affittuario (es. nel caso in cui il proprietario concedesse il terreno scegliendo un concessionario proprio in funzione di una sua apparente qualità non coltivatrice e la successiva verifica porti a riconoscere in costui un coltivatore diretto), potrebbe trovare tutela quantomeno mediante l'azione di **annullamento per errore su qualità essenziali della persona del contraente** (art. 1419, n. 3, c.c.) (BORGH, 349). ■ Nel caso di mutamenti intervenuti in costanza di rapporto, il problema presenta differenze di rilievo,

perché si tratta di stabilire le conseguenze del mutamento dei requisiti soggettivi di una parte, essenziali per la conformazione *ex lege* di un rapporto nato da contratto già esistente, in sé, non più modificabile; tutto dipende dalla scelta nel senso della unicità o della duplicità dei tipi contrattuali di affitto: anche qualora si opti per quest'ultima ipotesi, la categoria dell'inadempimento risolutorio non sembra utilizzabile, apparendo preferibile far ricorso a un concetto *sui generis* di impedimento sopravvenuto concretante una sorta di impossibilità (giuridica), di tipo sogettivo (BORGH, *ibidem*). In questo senso è orientata la giurisprudenza (C 97/2487), che, sulla base della premessa di una netta demarcazione fra i due tipi contrattuali, applica l'art. 1463 c.c. e non l'art. 5, l. n. 203/1982, perché ritiene essere stata «non imputabile» nel caso concreto, la causa del mutamento sogettivo, lasciando intendere che, in caso contrario, avrebbe optato a favore della risoluzione per inadempimento (BORGH, 350). ■ Si può ipotizzare, anche se si tratta di circostanza più che marginale, la **risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta**, che dovrebbe essere quasi impossibile a verificarsi (M. GIUFFRIDA, in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 270; Id., in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 422), dato il rigido sistema di determinazione legale del canone, i meccanismi di perequazione e adeguamento del medesimo, la complessa normativa in tema di perdita di frutti e avvertibilità atmosferiche (BORGH, 374; M. GIUFFRIDA, 423), ma che, invece, potrebbe avere qualche possibilità di verificarsi a fronte di un accordo in deroga, *ex art.* 45, 1° co. (COSTATO, *Corso d. agr.*; Id., in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 423), in specie oggi, dato che manca un canone legale a seguito della sent. n. 318 del 2002 della Corte Cost. (COSTATO, *Corso d. agr.*) (v. anche *sub art.* 1639). Così, ad es., se il canone fosse fissato con accordo in deroga ad un livello particolarmente elevato, in considerazione di un aiuto ad ettaro percepito dall'affittuario sulla base di norme comunitarie, la drastica riduzione di tale aiuto, decisa dal legislatore dell'UE, per adempiere agli impegni di riduzione del sostegno assunti in campo internazionale dalla UE, rappresenterebbe molto probabilmente, una notevole variazione degli elementi economici di riferimento su cui si è fondato il calcolo del canone: essa si tradurrebbe per il conduttore in una diminuzione straordinaria e imprevedibile dei ricavi: nella misura in cui l'aiuto sia stato tenuto presente ai fini della determinazione patizia del canone, l'improvvisa variazione potrebbe a sua volta rappresentare un'eccessiva onerosità rilevante ai sensi dell'art. 1467 c.c. (BORGH, 381). Oppure, relativamente all'obbligo del locatore di cedere il godimento del terreno, una eccessiva onerosità della prestazione sembra ipotizzabile in mere ipotesi di scuola o comunque assai teoriche: ad es., la scoperta di giacimenti o di beni artistici e archeologici sul fondo vanno considerate prima di tutto alla luce dell'art. 826 c.c. che li attribuisce al patrimonio indisponibile dello Stato, così potendo far venir meno automaticamente il rapporto sulla parte di fondo interessata, salvo si tratti di beni asportabili; però in tutti i casi in cui la prosecuzione dell'attività dell'affittuario comporti l'assoggettamento del proprietario a sanzioni, la concessione in godimento potrebbe forse qualificarsi eccessivamente onerosa, dando all'affittante valide ragioni per ottenere la risoluzione del contratto *ex art.* 1467 c.c. (BORGH, 385).

**V. Una forma particolare di estinzione del rapporto d'affitto: Part. 50, l. n. 203/1982.** ■ Una forma particolare di estinzione del rapporto d'affitto è prevista dall'art. 50, l. n. 203/1982, secondo il quale il proprietario di un terreno o l'avente titolo può ottenere dall'affittuario il rilascio dell'area necessaria per la co-

struzione di un'opera, dei relativi servizi e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, purché ricorrano le seguenti condizioni: a) che l'opera abbia formato oggetto di concessione edilizia ai sensi della l. 28-1-1977, n. 10 (Norme per la edificabilità dei suoli); b) che il terreno sia soggetto, in base agli strumenti urbanistici vigenti, ad utilizzazione diversa da quella agricola (v. C. 95/12726). L'art. 50, l. n. 203/1982, a prescindere dal dato letterale che fa riferimento ai soli «terreni», si estende anche ai fabbricati rurali, qualora il progetto costruttivo assentito riguardi l'intera area da rilasciare, in quanto essendo tali fabbricati legati al fondo dal vincolo pertinenziale, se questo perde la propria destinazione agricola, le costruzioni rurali ivi esistenti ne seguono la sorte e che anche gli indicati fabbricati rurali devono essere rilasciati dall'affittuario (C. 95/9728). Se la concessione richiede l'utilizzo di una parte soltanto del fondo, il rapporto proseguirà per la porzione di terreno non interessata dalla concessione. Al conduttore, concessionario o mezzadro, spetta oltre alla somma risultante dalla stima dell'Ispettorato provinciale dell'agricoltura, l'indennizzo previsto dall'art. 43, l. n. 203/1982, in base all'art. 50, 4° co., l. n. 203/1982; l'art. 50, 5° co., l. n. 203/1982 riconosce poi all'affittuario coltivatore diretto, mezzadro, colono, al partecipante o al rappresentante delle relative imprese familiari coltivatrici la facoltà di richiedere, in alternativa alle somme di cui al 4° co., le indennità previste dall'art. 17, 2° co., l. 22-10-1971, n. 865 (Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alla l. 17-8-1942, n. 1150; l. 18-4-1962, n. 167; l. 29-9-1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata). Secondo C. 02/8214 nell'ipotesi di anticipata risoluzione del rapporto agrario per effetto della sopravvenuta destinazione edificatoria del fondo, all'affittuario (o mezzadro) compete, a norma dell'art. 50 l. n. 203/1982, una somma rapportata al valore delle colture in atto e delle opere, nonché un indennizzo, come previsto dall'art. 43 della stessa legge; in alternativa ad entrambe le suddette erogazioni l'affittuario (o il mezzadro) può optare per le indennità previste dall'art. 17, l. n. 865/1971, dovendosi pertanto escludere la cumulabilità tra tali ultime indennità e le altre due erogazioni sopra considerate. C. 01/14732 (Giust. civ. 02, I, 538) ha affermato che in caso di sentenza passata in giudicato che abbia disposto il

## 1629 Fondi destinati al rimboscimento. L'affitto di fondi rustici destinati al rimboscimento può essere stipulato per un termine massimo di novantanove anni.

**I. La durata massima dell'affitto di fondi rustici destinati al rimboscimento.** ■ La lunga durata per questi contratti è giustificata dalla lentezza del ciclo produttivo del bosco. Se l'affitto è stipulato per una durata maggiore di quella prevista dall'art., o in perpetuo, non si ha nullità del contratto, ma soltanto riduzione della durata entro il termine di legge, sia in applicazione del principio contenuto nell'art. 1573, ultima parte, che per il principio informatore degli artt. 1339 e 1419 c.c. (ROMAGNOLI, *Dell'aff. di fondi rustici. Dell'aff. a colt. diretto, Comm. SB, 288*; BIVONA, *Aff. di fondi rustici. Aff. a colt. diretto, Comm. Schlesinger, 170*). La mancata o difettosa esecuzione delle opere di rimboscimento dà diritto al locatore di ottenere la risoluzione del rapporto (ROMAGNOLI, *ibidem*). Si è rilevato in dottrina che al contratto di affitto di fondi destinati al rimboscimento non si applicano gli artt. 41 e 4, l. n. 203/1982, in materia di

rilascio di un fondo per la realizzazione di una costruzione di cui all'art. 50, l. n. 203/1982, qualora detta sentenza, per qualsiasi motivo, non sia stata eseguita con la consegna del fondo al concedente, quest'ultimo può proporre, nei confronti dello stesso conduttore e con riferimento all'originario contratto, qualsiasi altra azione giudiziaria volta a conseguire il rilascio del fondo e, pertanto, sia una domanda di risoluzione per inadempimento di quel contratto, ai sensi dell'art. 5, l. n. 203/1982, sia una domanda di cessazione del rapporto, a norma dell'art. 1 (in caso di rapporto sorto successivamente all'entrata in vigore di detta legge) o dell'art. 2, l. n. 203/1982 (in caso di rapporto in corso alla data di entrata in vigore di detta legge), senza che il precedente giudicato possa costituire un ostacolo, in quanto tali azioni, quantunque soggettivamente identiche, sono oggettivamente diverse quanto al «petitum» ed alla «causa petendi». Secondo C. 06/5107 (D. g. agr. alim. e amb. 07, 08, 48) la particolare procedura prevista dall'art. 50, l. n. 203/1982 trova applicazione solamente in caso di domanda di rilascio fondata sulla circostanza che il fondo, per effetto di un vigente strumento urbanistico, perda la sua destinazione agricola, e non anche quando sul fondo oggetto di affitto venga realizzato un edificio di civile abitazione senza il consenso del concedente, risultando in tal caso integrata l'ipotesi di grave inadempimento del conduttore, che giustifica la risoluzione del rapporto agrario, ai sensi dell'art. 5, l. n. 203/1982, per violazione dell'obbligo di conservazione e manutenzione del fondo, per far valere la quale va previamente promosso il tentativo obbligatorio di conciliazione ex art. 46 della stessa legge. App. Salerno 17-1-2007 (criticamente v. in dottrina GRASSO, *D. g. agr. alim. e amb. 07, 627ss.*) ha sottolineato che dalla ratio dell'art. 50, l. n. 203/1982 tesa a privilegiare l'interesse edificatorio del proprietario rispetto a quello della prosecuzione della coltivazione del fondo, non rileva alcuna differenziazione - sia per quanto concerne lo *ius retentio*, con connessa prestazione di cauzione, sia per quanto concerne i presupposti legittimanti la speciale cautela dell'art. 50 - fra le due situazioni nascenti dalla liquidazione dell'indennizzo, stimato da parte dell'Ispettorato provinciale dell'agricoltura, rispettivamente ai sensi del 4° co. ed ai sensi del 5° co., di guisa che anche nel caso in cui l'indennizzo sia determinato ai sensi del 4° co., il proprietario ha titolo di pagare o depositare il dovuto ai sensi del 6° co., e quindi di richiedere il rilascio in via urgente.

forma e di estinzione per scadenza del termine: pertanto il contratto convenuto per un periodo superiore a trent'anni deve essere stipulato a pena di nullità per iscritto, in base all'art. 1350, n. 8, c.c., estinguendosi senza disdetta allo scadere del termine, in base all'art. 1596, 1° co., c.c. (BIVONA, *ibidem*). La ratio della norma, benché nata prima della Cost., è da ritenersi collegata alla tutela della stabilità dell'attività di silvicoltura e rimboscimento, la quale, se svolta in forma imprenditoriale, è garantita dagli artt. 41, 42 e 44 Cost. (BORGHI, *Art. 1629, Comm. Cendon 2, 764*). I boschi hanno funzioni stabilizzatrici del territorio, realizzate dalle radici delle piante, dato che una montagna o collina boscate sono meno soggette a smottamenti alluvionali di quelle senza alberi; essi possono essere soggetti a vincoli idrogeologici di conservazione o di ricostituzione (art. 866, 3° co., c.c. e 867 c.c.) (COSTATO-RUSSO, *Corso d. agr.*<sup>4</sup>). Nel diritto dell'U-

nione europea sono previste misure di sostegno della forestazione dell'imboschimento che oggi hanno il testo normativo di base nel reg. 1305/2013, e in partico-

lare negli artt. 21ss. (COSTATO-RUSSO, *Corso d. agr.*<sup>4</sup>). ■ Per la durata dell'affitto di fondo rustico in generale, v. *sub art.* 1628.

## 1630 Affitto senza determinazione di tempo. L'affitto a tempo indeterminato di un fondo soggetto a rotazione di colture si reputa stipulato per il tempo necessario affinché l'affittuario possa svolgere e portare a compimento il normale ciclo di avvicendamento delle colture praticate nel fondo.

Se il fondo non è soggetto ad avvicendamento di colture, l'affitto si reputa fatto per il tempo necessario alla raccolta dei frutti.

L'affitto non cessa se prima della scadenza una delle parti non ha dato disdetta con preavviso di sei mesi.

[Sono salve le diverse disposizioni delle norme corporative].

**I. La perdita di rilievo dell'art. 1630 a seguito dell'intervento della legislazione speciale.** ■ L'art. ha perso di sostanziale contenuto precettivo a seguito della disciplina imperativa sulla durata stabilita dalla legislazione speciale: attualmente pertanto esso non risponde più ad alcuna esigenza pratica, sia per ciò che concerne le previsioni dell'affitto senza determinazione di tempo; soggetto alla durata minima di 15 anni salve, le durate stipulate con accordo in deroga ex art. 45, l. n. 203/1982, sia per ciò che riguarda la

disdetta semestrale oggi superata dall'art. 4, l. n. 203/1982 (BORGHI, *Art. 1630, Comm. Cendon 2, 766*; PISCIOTTA, *Contratti agrari, in Tr. CM, 243*). Parte della dottrina ha, però, ravvisato un sia pur limitatissimo margine di applicazione della norma (v. ROMAGNOLI, *Dell'aff. di fondi rustici. Dell'aff. a colt. diretto, Comm. SB, 289ss.*). La ratio della previsione sembra essere quella di reiterare, in caso di mancata disdetta, la durata del rapporto originario (BORGHI, 769).

## 1631 Estensione del fondo. Per l'affitto a misura, oppure a corpo con indicazione della misura, nel caso di eccesso o di difetto dell'estensione del fondo rispetto alla misura indicata, i diritti e le obbligazioni delle parti sono determinati secondo le norme contenute nel capo della vendita.

**I. La disciplina codicistica sull'affitto a misura o a corpo e la legislazione speciale.** ■ Fino all'emanazione della legislazione vincolistica la determinazione del canone era lasciata all'autonomia negoziale delle parti, le quali potevano stipulare i contratti di affitto sia a corpo, pattuendo un canone globale, che a misura, e cioè stabilendo un canone ad ettaro. Le prime leggi speciali, che in materia di affitto agrario intervennero anche sui criteri di determinazione del canone, si limitarono a prendere in considerazione gli aspetti quantitativi e modali, senza fissare regole che collegassero il prezzo alla precisa estensione del terreno. La l. 12-6-1962, n. 567 (Norme in materia di affitto di fondi rustici), dettò regole generali per la fissazione dell'equo canone, che fu applicato sostanzialmente facendo riferimento ad un importo per ettaro; successivamente l'art. 2, l. n. 606/1966, relativamente all'affitto a conduttore non coltivatore diretto, stabilì che le parti dovevano ricorrere, di massima, salve le ipotesi di difficoltà nell'utilizzo di tale metodo, all'affitto a misura. La l. n. 11/1971 ha introdotto per entrambi i tipi di affitto il sistema della determinazione del canone sulla base del reddito dominicale come risultante dal catasto, che presuppone il solo affitto a misura: al riguardo, pertanto, oltre a non essere più applicabile l'art. 2, l. n. 606/1966, anche per l'affitto a non coltivatore diretto, si è rilevato che l'art. è divenuto incompatibile con gli artt. 3 e 4, l. n. 11/1971, che hanno ancorato la determinazione del canone al reddito catastale del fondo (COSTATO, in

*Tr. breve dir. agr. it. e comun.*<sup>2</sup>, 263; *Id.*, *Corso d. agr.*; *Id.*, in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 415) e quindi implicitamente abrogato dalla legislazione speciale (BIVONA, *Aff. di fondi rustici. Aff. a colt. diretto, Comm. Schlesinger, 177*). ■ Per la determinazione del canone nell'affitto di fondo rustico in generale e nell'affitto a coltivatore diretto, v. *sub art.* 1639. ■ In relazione all'introduzione dell'equo canone fondato sul reddito dominicale, è necessaria la determinazione delle reali dimensioni del fondo, essendo possibile stipulare affitti a corpo solo con accordi in deroga ex art. 45 l. n. 203/1982 (su ciò v. GERMANO, *Dell'aff. di fondi rustici, Comm. SB, 298*; COSTATO, in *Tr. breve*<sup>2</sup>, 263; *Id.*, *Corso d. agr.*; *Id.*, in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 415; (BORGHI, *Art. 1631, Comm. Cendon 2, 771*); attualmente, tuttavia, seguito della sentenza Corte Cost. 5-7-2002, n. 318 che ha dichiarato costituzionalmente illegittimi gli artt. 9 e 62, l. n. 203/1982, manca una norma che determini l'equo canone (SCIAUDONE, *D. g. agr. amb. 02, II, 621ss.*) (v. *sub art.* 1639). ■ Il contratto, inoltre, si deve estendere a tutte le coltivazioni del fondo, come prescritto dall'art. 14, 1° co., della l. n. 567/1962 - l'art. 19, 1° co., l. n. 11/1971 ha dichiarato nulle di pieno diritto queste forme di concessione separata, ad es. degli olivi da un lato e del terreno coltivabile situato anche sotto di essi; il 2° e 3° co. dell'art. 14 della l. n. 567/1962 prevedono l'esclusione dal divieto per talune colture previo accertamento di specifiche esigenze da parte dell'Ispettorato provinciale dell'agricoltura (COSTATO, *ibidem*).

## 1632-1633

**I. L'evoluzione della disciplina codicistica dei miglioramenti a seguito della legislazione speciale: inquadramento generale.** ■ Le norme codicistiche rela-

tive ai miglioramenti nell'affitto agrario, in particolare gli artt. 1632 e 1633 c.c. sono state sostituite dalla legislazione speciale: i detti artt. sono stati abrogati

espressamente dall'art. 29, l. n. 11/1971; in seguito la disciplina dei miglioramenti contenuta negli artt. 11, 12, 13, 14, 15, 16, l. n. 11/1971, è stata radicalmente modificata dagli artt. 16, 17, 18, 19, 20, l. n. 203/1982: tale disciplina, dettata per l'affitto a coltivatore diretto, è applicabile anche all'affitto a non coltivatore diretto (fatta eccezione per l'art. 19) in forza del richiamo dell'art. 23. ■ La l. n. 203/1982 non ha abrogato espressamente la disciplina data ai miglioramenti dalla l. n. 11/1971: è da ritenere, tuttavia, che di quest'ultima legge siano stati implicitamente abrogati gli artt. 11, 12, 14, 15, mentre sono ancora in vigore gli artt. 10, 13, 16 (CASADEI, *NLCC* 82, 1364; COSTATO, *Compendio d. agr.*; *Id.*, *Corso d. agr.*; *Id.*, *Corso d. agr.*<sup>3</sup>, 492; BORGHI, in *Tr. breve dir. agr. it. e comun.*<sup>2</sup>, 301; *Id.*, in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 456; *Id.*, *Comm. Cendon* 2, 781; COSTATO-RUSSO, *Corso d. agr.*<sup>4</sup>; PISCIOTTA, *Contratti agrari*, in *Tr. CM*, 175 ss.). Sull'abrogazione dell'art. 15, l. n. 11/1971 v. C.09/13534 (*D. g. agr. alim. e amb.* 09, 540), la quale ha statuito che in tema di contratti agrari, sebbene l'art. 58, 2° co., l. n. 203/1982, si limiti a stabilire l'abrogazione delle precedenti disposizioni incompatibili con quelle della stessa legge, e nonostante difetti in questa l'abrogazione espressa dell'art. 15, l. n. 11/1971, in sé non incompatibile con la nuova legge, si deve ritenere che sia ugualmente venuto a verificarsi l'effetto abrogativo di questa norma, in applicazione dell'ulteriore criterio generale di sopravvenuta abrogazione, tacita previsto dall'art. 15 delle preleggi e, cioè, quello della nuova regolamentazione dell'intera materia. Peraltro l'art. 14 (limitatamente all'intero 2° co.) e gli artt. 12 e 15 (relativamente, e in parte, al 1° co.) l. n. 11/1971 sono stati dichiarati illegittimi dalla Corte Cost. con sent. 153/1977. In particolare l'art. 10, l. n. 11/1971 riconosce ampia autonomia d'iniziativa all'affittuario, senza che ciò abbia rilevanti riflessi applicativi, se non per il fatto che eventuali clausole contrattuali che limitino i poteri dell'affittuario sono dichiarate nulle dal 3° co. dell'art. stesso, salvo accordi in deroga (COSTATO, *ibidem*; TOMMASINI, *D. g. agr. amb.* 05, 393). I poteri attribuiti all'affittuario da tale disp., ancorà vigente, si riferiscono alle attività individuate attraverso l'art. 2135 c.c., anche se il richiamo è da intendersi non alla nozione di imprenditore, ma alle attività che l'affittuario è facoltizzato a compiere (COSTATO, in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 317). Si è rilevato (BORGHI, in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 455) che il profilo complessivo dei poteri dell'affittuario che da tale art. 10 deriva può definirsi «imprenditoriale», sia per le assonanze con l'art. 2135 c.c., anche nella sua nuova formulazione (v. *sub* art. 2135), sia per la specificazione relativa alla «gestione» dell'impresa e all'«organizzazione» dei fattori produttivi; significativo è anche il 2° co. di tale art. che costituisce il primo riconoscimento testuale di tale potere dell'affittuario. L'art. 16, l. n. 11/1971, ancora vigente, disciplina le riparazioni urgenti e determinati interventi migliorativi dell'abitazione dell'affittuario e della sua famiglia, realizzabili direttamente dal concessionario per adeguarla alle norme igienico-sanitarie vigenti o per interventi d'urgenza, anche senza l'autorizzazione del proprietario che deve comunque essere avvertito e che deve rifondere le spese (COSTATO, *Corso d. agr.*), mentre l'art. 16, 1° co., l. n. 203/1982, disciplina solo gli interventi sulla parte non abitativa (CASADEI, 1372). ■ I miglioramenti possono essere eseguiti sia dal locatore, sia dall'affittuario (art. 16, 1° co., l. n. 203/1982); tale potere, attribuito in via generale al proprietario che lo esercita per i fini indicati nella Cost., spetta non solo al concessionario imprenditore, ma anche ad affittuari di terreno non imprenditori, in quanto la verifica dell'imprenditorialità non è imposta all'IPA e l'art. 23, l.

n. 203/1982 estende la disciplina anche all'affittuario conduttore non coltivatore, che può ben non essere, anche se si tratta di ipotesi limitate, imprenditore (COSTATO, *Compendio d. agr.*; BORGHI, 304). In giurisprudenza (Cons. St. 18-10-1993, n. 736; Cons. Stato 93, I, 1304) si è rilevato che poiché l'art. 14, 1° co., l. n. 11/1971 riconosce la facoltà di apportare miglioramenti a ciascuna delle parti del rapporto, tale facoltà non è preclusa al comproprietario che sia anche affittuario di quote immobiliari di cui non è proprietario, previo parere del competente IPA, con la particolarità che, così come è ideale la quota oggetto del contratto di affitto, altrettanto ideale o matematico sarà il criterio di determinazione dell'indennità dovuta per i miglioramenti (nel caso di specie si trattava di un fondo indiviso, quindi, oggetto del contratto di affitto, era una quota ideale dell'intero fondo e pertanto era impossibile distinguere i terreni in affitto da quelli in proprietà). ■ Le opere di cui all'art. 16, l. n. 203/1982 possono essere compiute sia dal concedente, sia dal concessionario, secondo due procedure diverse: previo accordo delle parti o su iniziativa dell'interessato che può essere ciascuna delle due parti; nel secondo caso egli deve dare comunicazione del progetto dei lavori alla controparte e all'Ispettorato provinciale dell'agricoltura (IPA o organo regionale sostitutivo) ed ottenere da quest'ultimo, fallito il tentativo di conciliazione davanti al medesimo, l'approvazione che viene comunicata dall'IPA alle parti. L'art. 16 prevede che sia data preferenza al proprietario nell'esecuzione dei miglioramenti; inoltre, se egli decide di non effettuarli, possono essere eseguiti dal concessionario; se i lavori iniziati dal proprietario vengono interrotti o se egli, pur avendo dichiarato di volerli effettuare non mantiene l'impegno, il concessionario può riprenderli o avviarli a sue spese, previa comunicazione al proprietario (COSTATO, *Corso d. agr.*). L'elemento di novità dell'art. 16 è l'inclusione fra le opere eseguibili anche di quelle di trasformazione, ferma restando la destinazione agricola del fondo (COSTATO, *ibidem*; *Id.*, *Corso d. agr.*<sup>3</sup>). Sul ruolo dell'IPA v. *amplius* PISCIOTTA, *Contratti agrari*, in *Tr. CM*, 187 ss.). ■ C. 14/24995 ha affermato la nullità clausola di un contratto agrario, che affidi al solo affittuario l'individuazione delle opere di miglioria apportate sul fondo nel periodo di vigenza dell'affitto, per indeterminata dell'oggetto poiché in contrasto con l'esigenza di garantire che le parti conoscano l'oggetto dell'obbligazione assunta ovvero i criteri per la sua determinazione.

**II. Il rispetto della destinazione agricola del fondo e la destinazione economica.** ■ I miglioramenti, le addizioni e le trasformazioni degli ordinamenti produttivi e dei fabbricati rurali non devono modificare la destinazione agricola del fondo e debbono essere eseguite nel rispetto dei programmi regionali di sviluppo, o, in loro mancanza, delle vocazioni culturali della zona (art. 16, 1° co., l. n. 203/1982). Discussa è in dottrina e in giurisprudenza la interpretazione del limite posto dall'art. 16, 1° co., del rispetto della destinazione agricola del fondo, malgrado la chiarezza del dettato normativo, soprattutto in relazione alle trasformazioni degli ordinamenti produttivi. Il problema riguarda inoltre anche il rapporto tra il limite posto dall'art. 16, 1° co., l. n. 203/1982 e l'art. 10, l. n. 11/1971, ancora vigente, che individua i poteri di iniziativa economica dell'affittuario. Secondo parte della dottrina l'art. 16, 1° co., attribuisce all'affittuario uno *ius variandi* anche in relazione agli ordinamenti produttivi, nei limiti segnati da una destinazione genericamente agricola ed alle condizioni ivi stabilite (GALLONI, *Lez. dir. impr. agr.*, 406); pertanto anche

all'affittuario è riconosciuto un potere di intervento di vasta portata, non solo sulla struttura fondiaria e aziendale, ma anche sugli ordinamenti produttivi, capace di mutare o modificare profondamente la struttura del terreno concesso in affitto, in modo da trasformare, ad es., un'azienda cerealicola in una zootecnica, un'azienda viticola in una orticola, con il solo limite di rimanere nell'ambito dell'agricoltura; dall'altro lato anche il locatore può procedere a trasformazioni degli ordinamenti produttivi tali da incidere sullo stato culturale del bene, modificandolo fino al punto da mettere l'affittuario in serie difficoltà, con la conseguenza che se esse compromettano l'equilibrio del rapporto e abbiano incisive ripercussioni sulla posizione dell'affittuario, questi potrà soltanto recedere dal contratto, in base all'art. 5, l. n. 203/1982, ma senza l'indennizzo di cui all'art. 43, l. n. 203/1982, che non spetta in caso di recesso unilaterale (GERMANO, *Del'aff. di fondi rustici*, *Comm. SB*, 314; *Id.*, *Man. d. agr.*<sup>4</sup>). Anche CAPIZZANO, *Miglioriam. agr.*, *D. 4a ed.*, 348 e 350, osserva che all'affittuario spetta il potere di trasformare sia l'ordinamento fondiario, che l'ordinamento produttivo e che eventuali rinunce dell'affittuario a non mutare la destinazione specifica del fondo, anche se effettuate con la procedura degli accordi in deroga, di cui all'art. 45, l. n. 203/1982, sarebbero illegittime e quindi nulle. Discostandosi parzialmente da tale impostazione, CASADEI, in *La riforma dei contr. agr. dopo dieci anni. Bilanci e prospettive. Atti del convegno di Pavia, 17-19 settembre 1992*, 359, rileva la esigenza di distinguere tra iniziative di carattere straordinario, per le quali la destinazione economica può essere trasformata, e poteri di gestione ordinaria, riguardo ai quali tale limite non è superabile. Diversamente è invece orientata altra parte della dottrina. Secondo CARROZZA, *Aff. di fondi rustici*, *D. 4a ed.*, 180, sul conduttore graverebbe l'obbligo disposto in via generale dall'art. 1590 c.c. di restituire la cosa nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, che sarebbe violato nel caso che questi eseguisse, a sua discrezione, trasformazioni radicali ed irreversibili, quali ad esempio il mutamento dell'indirizzo dell'azienda ricevuta dall'affittante da zootecnico a coltivazione e viceversa, e quindi convertire un pascolo in un campo arato o in un vigna e viceversa. COSTATO, *ibidem*; *Id.*, *Corso d. agr.*<sup>3</sup>; COSTATO-RUSSO, *Corso d. agr.*<sup>4</sup> rilevano che il limite della «destinazione agricola» deve intendersi in senso assai ampio, potendo ammettere interventi anche radicali, quali l'abbattimento di frutteti per destinare il terreno a colture erbacee o viceversa: al riguardo, mentre il riferimento dell'art. 16, l. n. 203/1982, alla «destinazione agricola» è di carattere generale e, dunque, di spettanza del titolare del diritto reale, proprietario, usufruttuario, enfiteuta, l'art. 1615 c.c. richiama la destinazione «economica» che può ritenersi riguardare, in modo più stringente, lo specifico ordinamento produttivo, che oggi è deciso dal concessionario. D'altra parte la destinazione economica è un limite ordinario per l'attività dell'affittuario, che può superarlo solo con la procedura di cui all'art. 16, mancando la quale non si può che configurare un inadempimento (COSTATO; BORGHI, *Lo scioglimento dell'aff. agr.*, 222). Sebbene il potere di gestione dell'azienda spetti esclusivamente all'imprenditore, il legislatore italiano tiene in adeguata considerazione la posizione del proprietario dei fattori produttivi, come dimostra l'obbligo dell'esercizio del potere di iniziativa, di comune accordo tra le due parti contrattuali, ovvero con il filtro dell'autorità amministrativa preposta, cioè l'IPA (M. GIUFFRIDA, in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 617). Pertanto, alla luce dell'attuale dato normativo, unici limiti paiono quelli testualmente elencati della «desti-

nazione agricola» e della conformità ai programmi regionali di sviluppo o (in assenza di questi ultimi) alle vocazioni culturali della zona (art. 16, 1° co.) (BORGHI, in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 457). L'art. 5, l. n. 203/1982, assicura certamente la conservazione del fondo, ma questo limite appare in connessione con il divieto per l'affittuario di arrecare un danno economico al conduttore (COSTATO, *R. d. agr.* 98, II, 151). L'interesse del proprietario sorge nel momento in cui il comportamento dell'affittuario gli provoca un danno, ovvero quando le trasformazioni o i miglioramenti sono di tali dimensioni da proporre, comunque, per lui il problema dell'indennità da corrispondere, almeno potenzialmente, al concessionario (art. 17, 2° co., l. n. 203/1982); nel secondo caso, posto l'interesse generale al «miglioramento», il legislatore ha ritenuto di individuare nella procedura prevista dall'art. 16, l. n. 203/1982 lo strumento per superare ostacoli o remore della parte contraria all'intervento, nel primo i mutamenti di indirizzo devono essere reversibili agevolmente in modo da non arrecare danno al concedente, né si devono provocare cambiamenti che, in sé, siano dannosi (COSTATO, 152). Non si dovrebbe, cioè, ravvisare comportamento contrario agli obblighi del concessionario tutte le volte che da esso non derivino danni al concedente, non potendosi configurare risoluzione «per grave inadempimento» quando esso non si è verificato, poiché, l'obbligo di «razionale coltivazione del fondo» e di sua «conservazione e manutenzione» possono ritenersi violati solo se il concessionario danneggi la cosa o i diritti del concedente, ovvero la modifichi attraverso miglioramenti, addizioni o trasformazioni che siano meritevoli di un ristoro, senza avere preventivamente seguito la procedura prevista dall'art. 16, l. n. 203/1982 (COSTATO, 153). Si pone, inoltre, l'esigenza di un coordinamento fra i poteri dell'affittuario e poteri dell'usufruttuario, il quale, pur potendo affittare, deve riconsegnare la cosa con l'indirizzo culturale impresso dal proprietario, potendo verificarsi che l'affittuario ottenga l'autorizzazione dall'IPA a compiere la trasformazione del fondo da pescheto in meleto e venga compensato del miglioramento dall'usufruttuario che gli ha affittato il terreno, e che poi l'usufruttuario debba estirpare il meleto per restituire il pescheto al nudo proprietario all'atto del consolidamento (COSTATO, *Corso d. agr.*). Si è sottolineato che la posizione paritaria di concedente e concessionario in materia di miglioramenti è del tutto ragionevole; tuttavia potrebbero sorgere alcuni problemi nel caso di trasformazioni degli ordinamenti produttivi effettuate dal concedente. Infatti, una trasformazione di un seminativo in un bosco potrebbe essere approvato dall'IPA, ma rendere impossibile il godimento del terreno da parte del concessionario, e comunque, potrebbe privarlo per un certo tempo del reddito derivantegli dalla coltivazione; si deve ritenere che trasformazioni di questo tipo comportino la violazione del contratto, per il fatto che così facendo si toglie la disponibilità, quanto meno temporanea, della cosa locata all'affittuario (COSTATO, 322). Potrebbe ipotizzarsi un intervento del locatore che costringa la controparte a mutare l'attività agricola precedentemente svolta in una meno redditizia, o che sia incompatibile con le capacità personali dell'affittuario di proseguire una conveniente attività di coltivazione o di allevamento (es. una trasformazione degli ordinamenti produttivi che implichi l'uso di nuove e avanzate tecnologie, che il concessionario, per ragioni di età, istruzione o di capacità economiche, non è capace di apprendere o di gestire oppure che implicino difficoltà per l'affittuario in termini di carenza di forza lavoro o di capitali (BORGHI, 459s.). In dottrina si di-

scute sul possibile rimedio da utilizzarsi. Si propende per la possibilità di domandare la risoluzione ex art. 1453 c.c., restando poi aperta la scelta fra una normale richiesta di risarcimento e una domanda di indennizzo, in base all'art. 43, l. n. 203/1982, purché, questa norma sia letta in termini abbastanza ampi da consentirli (BORGH, 256). Parte della dottrina, invece, ipotizza il recesso del conduttore, cui potrebbe affiancarsi una domanda di risarcimento ex art. 1218 c.c.; la fine del rapporto per recesso non consentirebbe però l'applicazione dell'indennizzo per risoluzione incolpevole, per il disposto testuale dell'art. 43, l. n. 203/1982: in questo caso l'affittuario avrebbe una tutela patrimoniale più limitata (GERMANO, 273s.). ■ La maggior parte della giurisprudenza ha dato una lettura assai restrittiva dell'art. 16, l. n. 203/1982, considerando inadempimento il mutamento della destinazione economica del fondo, pur avendo lo stesso mantenuta la destinazione agricola: molto decisamente si è espressa al riguardo C 90/3508, ponendosi nell'ambito di un'interpretazione consolidata: C 94/8378; C 94/1885; C 97/3307 hanno affermato che «l'originario ordinamento colturale del fondo è violato quando il conduttore abbia trasformato, senza seguire la procedura prevista dall'art. 16, l. n. 203/1982, l'originaria destinazione del fondo a cerealicoltura ed allevamento in monocoltura», sulla quale v. commento di COSTATO, *R. d. agr.*, II, 98, 149ss.; secondo C 02/1439 (*D. g. agr. amb.* 02, II, 633; *Nuovo d. agr.* 02, 501) la unilaterale non autorizzata trasformazione del fondo da parte dell'affittuario può concretare un inadempimento che giustifica la risoluzione del rapporto agrario ai sensi dell'art. 5, l. n. 203/1982, quando modifichi l'originario ordinamento colturale del fondo, perché la libertà di iniziativa, di organizzazione e di gestione attribuita all'affittuario dall'art. 10, l. n. 11/1971 e dall'art. 16, l. n. 203/1982 trova limite nell'obbligo di conservare la struttura funzionale e la destinazione economica del fondo voluta dal concedente, come è reso palese anche dall'art. 5, l. n. 203/1982, che espressamente collega il concetto di gravità dell'inadempimento alla conservazione del fondo (nel caso di specie il conduttore aveva trasformato i terreni dell'azienda, già destinati a pascolo, in seminativi). Conferma tale posizione anche C 05/17772 e C 06/26843, *D. g. agr. alim. e amb.* 07, 604, la quale ha rilevato che il mutamento del tipo di destinazione economica dato al fondo dal proprietario; ancorché nell'ambito della generale destinazione agricola dello stesso, integra un inadempimento del contratto di affitto di fondi rustici, che ne giustifica la risoluzione (nel caso il conduttore aveva dato particolare sviluppo all'allevamento del bestiame bovino, concentrando su questa attività lo sfruttamento del fondo, con detrimento della sua condizione).

### III. I miglioramenti, addizioni e trasformazioni nella

1 l. n. 203/1982. ■ Le addizioni consistono in opere che mantengono la loro individualità rispetto al terreno, come, ad es., una casa colonica o un impianto di irrigazione, mentre i miglioramenti in senso stretto sono investimenti di capitali che inscindibilmente si incorporano nel terreno, quale, ad es., la bonificazione dei terreni paludosi: essi, sono, comunque assoggettati alla stessa disciplina. (GERMANO, *Man. d. agr.*<sup>3</sup>; ID., *Man. d. agr.*<sup>7</sup>). I miglioramenti, sotto il profilo oggettivo, in quanto opere nuove ed investimenti di capitale devono distinguersi dalle spese di conservazione (es. riparazione del tetto della casa colonica o degli edifici aziendali); essi, inoltre, in quanto determinanti un aumento durevole della produzione, si distinguono dagli investimenti di capitale che consentono un simile aumento solo per pochi cicli agrari, come, ad es., la normale aratura, e in quanto destinati ad aumentare

durevolmente la produttività e quindi il valore del fondo, si differenziano dalle operazioni che producono un aumento di valore del fondo senza però incidere sulla produttività (GERMANO, *ibidem*). Le trasformazioni, secondo autorevole dottrina, devono presentare carattere migliorativo (COSTATO, *Corso d. agr.*): esse soprattutto devono essere valutate non nella loro immediata portata, ma in relazione all'art. 44 Cost., che consente limiti all'esercizio dei poteri del proprietario terriero e attribuzione ad altri di parte di questi per il raggiungimento complessivo delle finalità del conseguimento del razionale sfruttamento del suolo e della realizzazione di equi rapporti sociali (CAPIZZANO, *Miglioriam. agr.*, *App. Nov. D.*, 1351; COSTATO, *Compendio d. agr.*), in relazione al principio di cui all'art. 42, 2° co. Cost., della funzione sociale della proprietà (BORGH, in *Tr. breve*<sup>2</sup>, 311s.; ID., in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 459) e non svolgersi in contrasto con l'utilità sociale, di cui all'art. 41, 2° co., Cost. (BIVONA, *Aff. di fondi rustici. Aff. a colti. diretto. Comm. Schlesinger*, 197s.), in quanto diversamente l'art. 16, 1° co., sarebbe cost. illegittimo (COSTATO, *ibidem*). In caso di interventi non solo non migliorativi, ma anche di restituzione del bene danneggiato, nel silenzio della legislazione speciale, sembra applicabile, quale *lex generalis*, l'art. 1588 c.c., nei limiti stabiliti dall'art. 1590 (COSTATO, 296). Secondo altra pur autorevole dottrina (CASADEI, *NLCC* 82, 1368), tale carattere migliorativo non sarebbe necessario, anche se non è pensabile l'autorizzazione di interventi volti a ridurre la produttività del fondo o anche a garantire una produttività economica diversa, se questa non sia sufficientemente giustificata, ad es., per la migliore corrispondenza ai programmi regionali, oppure alle vocazioni colturali della zona, essendo in questo caso però necessaria la natura migliorativa (CASADEI, *La riforma dei contratti dopo dieci anni*, 349). Al riguardo si è pertanto sottolineato (CARROZZA, 180s.) che l'interprete dovrebbe compiere una distinzione, che l'art. 16 non delinea con chiarezza, tra il potere di trasformare, che di per sé non produce credito d'indennizzo, né altri effetti propri dei miglioramenti, e potere di migliorare. Una delle ipotesi più problematiche e complesse di trasformazione non migliorativa è costituita dall'abbandono della destinazione (zootecnico-lattiera, bieticola, ecc.) di un fondo rustico, che si traduca nella perdita di quote (latte, zucchero, ecc.) o di «diritti a produrre» attribuiti dall'ordinamento dell'UE, in particolare quando tale destinazione esistesse già all'inizio del rapporto, soprattutto nel caso in cui tale innovazione si traduca in un detrimento della redditività del fondo: al riguardo Corte Cost. 26-3-1998, n. 100 ha escluso che la disciplina comunitaria intenda dettare una nuova, seppur parziale, regolamentazione dei contratti agrari o alterare i reciproci doveri e poteri intercorrenti tra proprietario e affittuario, il quale ultimo è responsabile nei confronti del primo per l'eventuale inadempimento se produce un depauperamento del fondo con una dismissione dell'allevamento che vada oltre il periodo della gestione a lui attribuita, o se l'allevamento stesso, e la relativa assegnazione della quota-latte, non sia ripristinato prima della fine del rapporto e della riconsegna del fondo (BORGH, in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 459). ■ Riguardo al problema dell'applicabilità o meno dell'art. 16, l. n. 203/1982 alle scelte assunte dall'imprenditore e originate da disposizioni del diritto UE, e quindi all'adattabilità delle nozioni di miglioramento, addizione o trasformazione degli ordinamenti produttivi alle conseguenze prodotte dalle scelte concernenti l'acquisizione di premi e contributi comunitari, si è rilevato in dottrina (M. GIUFFRIDA, 618) che la trasformazione dell'ordinamento produt-

tivo ricorre sicuramente nell'ipotesi di espianto dei vigneti o di imboscamento delle superfici agricole, ex art. 31, reg. 1257/99: in tali ipotesi, pertanto, in mancanza di accordo tra imprenditore e proprietario dei fattori produttivi, la decisione è rimessa all'IPA, il quale darà l'autorizzazione se ricorrono le condizioni, di cui all'art. 16, l. n. 203/1982, ove sulla nozione di «programma regionale di sviluppo» incide l'attività programmatrice nazionale o regionale promossa dalla UE (M. GIUFFRIDA, *ibidem*). Lo stesso vale per l'estirpazione di vigneti che, in mancanza di accordo tra le parti, dovrà essere autorizzata dall'IPA; diversamente, invece, in caso di estirpazione dei vigneti ordinata dall'autorità giudiziaria al produttore che abbia violato il divieto di impianto o le norme relative ai diritti di impianto, in quanto l'obbligo dell'estirpazione scaturisce direttamente dalla legge contro la quale il proprietario potrebbe solo chiedere la risoluzione del contratto per grave inadempimento contrattuale a norma dell'art. 5, l. n. 203/1982 ed il risarcimento dei danni contro l'affittuario che con comportamento omissivo non si sia procurato i diritti a nuovo impianto o al reimpianto di vigneti (M. GIUFFRIDA, *ibidem*). L'odierno contesto normativo impone di escludere che il concetto di miglioramento coincida solo con l'aumento della produttività di un terreno, richiedendo l'apertura ad un concetto più moderno ed esteso di miglioramento, che comprenda ogni risultato positivamente valutabile dall'ordinamento, in un'ottica sistemica che tenga in considerazione tutte le norme interne e del diritto UE contenenti valutazioni positive di determinati modi di conduzione del bene terra: sono infatti rinvenibili altri valori oggi fondamentali per l'attività agricola che inducano a ritenere «migliorato» un fondo rustico: ad es. per consentire la realizzazione di produzioni di interesse ambientale, il passaggio a colture meno intensive, la messa a riposo, spesso rientrante tra i poteri di gestione ordinari di cui all'art. 10, l. n. 11/1971 e non necessitanti pertanto di autorizzazione, né di consenso del locatore, potrebbero ad esempio costituire un miglioramento, traducendosi in un utilizzo più razionale alla luce del diritto interno e di quello del diritto dell'UE, l'acquisto al fondo di un «diritto a produrre» di origine UE, nei casi nei quali tale diritto possa considerarsi legato al fondo (BORGH, 458; ID., *Artt. 1632-1633, Comm. Cendon* 2, 783). ■ Caso peculiare, e fattispecie sottratta alla disciplina dell'art. 16, l. n. 203/1982 (ed all'autorizzazione dell'IPA), è la trasformazione del bosco in altra destinazione d'uso del suolo, che comporti cioè l'eliminazione della vegetazione esistente finalizzata a un'utilizzazione del terreno diversa da quella forestale: essa è da ritenersi preclusa all'affittuario di terreno destinato a silvicoltura, in quanto vietata in generale dall'art. 4, d. lgs. 18-5-2001, n. 227 (sul quale v. GERMANO, *NLCC* 01, 714ss.), e quindi regolata da una normativa a sé stante (BORGH, 459). Fra le fattispecie sottratte all'ambito di applicazione dell'art. 16, l. n. 203/1982, per quanto concerne gli interventi edilizi sui fabbricati rurali, secondo C 02/405 (*D. g. agr. amb.* 02, 576) non possono considerarsi suscettibili di indennità quelle opere che eccedano qualitativamente le prescrizioni delle leggi sull'edilizia economica e popolare, espressamente richiamate dall'art. 16, l. n. 11/1971, tuttora in vigore. C 13/9459 ha escluso che la disciplina di cui all'art. 16, l. n. 203/1982, trovi applicazione anche nell'ipotesi in cui l'affittuario o il titolare di un diritto di godimento consimile, come il colono parziario in ipotesi di mancata conversione, esegua riparazioni straordinarie che sarebbero spettate al concedente, ricadendo tale ipotesi nell'ambito di operatività dell'art. 1577 c.c., richiamato dall'art. 1621.

■ In caso di mancato accordo circa le opere da eseguire, ciascuna parte può chiedere la decisione dell'ispettorato provinciale dell'agricoltura (art. 16, 3° co., l. n. 203/1982) e, in caso di decisione favorevole e di mancata comunicazione da parte del proprietario della volontà di eseguire le opere, l'affittuario può eseguirle a sue spese (art. 16, 7° co., l. n. 203/1982). C 02/14526 (*D. g. agr. amb.* 03, 97), C 03/483 (*F. it.* 03, I, 1086), C 04/10030 (*D. g. agr. amb.* 05, 378), C 04/20910 (*D. g. agr. alim. e agr.* 06, 241); C 08/5026; C 08/7278 (*Giust. civ. Mass.* 08, 3, 434), C 11/11369, *D. g. agr. alim. e agr.* 12, 68 ha, infatti, sottolineato che i miglioramenti eseguiti sul fondo dall'affittuario coltivatore diretto senza il consenso del concedente dopo l'entrata in vigore della l. n. 11/1971 sono indennizzabili solo se viene osservata la procedura di legittimazione prevista, dapprima dall'art. 11, l. n. 11/1971 e, poi dall'art. 16, l. n. 203/1982 (accordo delle parti o parere favorevole dell'IPA). In questo senso v. anche C 06/1113 occorre che l'affittuario, oltre a dimostrare l'avvenuta esecuzione delle opere volte al miglioramento del fondo, fornisca la prova, alternativamente, o di avere eseguito i miglioramenti stessi previa autorizzazione dell'IPA, nel rispetto delle procedure previste dall'art. 16, l. n. 203/1982, o che vi sia il consenso, espresso ed anteriore rispetto alla realizzazione delle opere, da parte del concedente; tali condizioni, in specie per ciò che attiene al consenso del concedente o alla autorizzazione dell'IPA, rappresentano elementi costitutivi del diritto stesso il cui onere probatorio incombe al conduttore ai sensi della norma generale di cui all'art. 2697 c.c. ■ Secondo C 02/1892 (*Giust. civ.* 02, I, 1881) poiché l'esecuzione di miglioramenti da parte del conduttore senza l'osservanza delle procedure prescritte dalla legge si esaurisce nell'ambito del rapporto di affitto e costituisce inadempimento contrattuale, che può anche giustificare la risoluzione del contratto medesimo per fatto del conduttore; non è configurabile, in favore dell'affittuario e a carico del concedente, un'azione di arricchimento senza giusta causa, costituendo proprio detta violazione degli obblighi contrattuali la causa dell'arricchimento; in questo senso v. anche C 07/20747. ■ La Corte Cost., in 6 sent. 88/601, ha dichiarato manifestamente infondata la questione di costituzionalità dell'art. 16, l. n. 203/1982, sollevata dal Trib. Salerno 5-7-1985. La Corte Cost. con la sent. 93/16, *F. it.* 93, I, 1366, *D. g. agr. amb.* 93, 149, ha anche ritenuto inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 16, l. n. 203/1982, nella parte in cui, nel caso di parere favorevole dell'IPA al miglioramento ed ampliamento del fabbricato rurale da parte dell'affittuario, non esclude l'obbligo del proprietario di sottoporre il fondo a vincolo di natura reale, ove ciò si renda necessario per l'esecuzione delle opere di miglioramento ed ampliamento, in riferimento all'art. 44 Cost.

### IV. L'aumento del canone in caso di miglioramenti effettuati dal locatore.

■ Quando ad effettuare i miglioramenti è il locatore, l'art. 17, 1° co., l. n. 203/1982 prevede un aumento del canone di affitto secondo due possibili modalità, le quali andavano individuate fino alla sentenza della Corte Cost. 4-7-2002, n. 318 nella previsione dell'art. 4, l. n. 11/1971 e dell'art. 18, l. n. 203/1982, che ne ha modificato il 3° co.: mediante adeguamento «alla nuova classificazione del fondo», quando questa risultasse dal catasto, con conseguente ricalcolo del canone in base al mutato reddito catastale, oppure, nel caso in cui non si verificasse un mutamento della classe catastale, secondo criteri che le Commissioni tecniche provinciali, istituite dalle norme sul canone, erano chiamate ad elaborare in proporzione all'incremento di produttività del fondo

conseguente all'investimento eseguito» (BORGHI, 463). Si è sottolineato (BORGHI, *ibidem*) che dopo la sentenza della Corte Cost. n. 318/2002 che ha eliminato radicalmente dal sistema il c.d. «equo canone» (v. *sub* art. 1639) è assai dubbio che entrambe le ipotesi di questa disciplina sopravvivano poiché esse sono fondate sul presupposto che il canone possa aumentare in modo pressoché automatico, quale mero effetto del mutato reddito catastale, corrispondente alla nuova classe del fondo, moltiplicato per i coefficienti legali; oppure che esso possa essere aumentato secondo criteri diversi, elaborati specificamente da organi amministrativi nel caso di non mutamento della classificazione catastale del terreno, nonostante il miglioramento; la scomparsa del rigido meccanismo legale di calcolo del canone sembra impedire l'applicabilità di entrambe le ipotesi sopra delineate nelle quali era articolata la disciplina di determinazione del canone. Si è ritenuto (BORGHI, *ibidem*) che resterebbe invece operante, anche dopo la pronuncia di Corte Cost., il **principio di proporzionalità** fra aumento del canone ed incremento di produttività, sul quale era basato il criterio di aumento del canone, in quanto espressione di una fondamentale esigenza di equità e razionalità, finalizzata ad evitare squilibri fra le prestazioni contrattuali e che difficilmente potrà essere trascurato da parte di chi dovrà determinare l'aumento del canone, pena il mancato contenimento delle fondamentali istanze costituzionali di cui agli artt. 3, 41 e 42 Cost.

**V. L'obbligo del locatore della corresponsione di una indennità al concessionario a seguito delle innovazioni del concessionario.**

Le innovazioni del concessionario hanno come conseguenza l'obbligo del locatore di corrispondergli una indennità (che ha natura di debito di valore: CASADEI, 1391); per la sua quantificazione l'art. 17, 2° co., l. n. 203/1982, si riferisce all'aumento di valore di mercato rispetto a quello che avrebbe il fondo se non fosse stato migliorato, quale risulta ancora sussistente al momento della cessazione del rapporto, generalmente inteso come il momento dell'effettivo rilascio del fondo (BORGHI, 464; ID., *Artt. 1632-1633, Comm. Cendon 2*, 788; in questo senso anche la giurisprudenza è consolidata v. C 94/2037, la quale ha affermato che l'affittuario ha diritto al pagamento dell'indennità per i miglioramenti apportati al fondo rustico da lui condotto in locazione solo dal momento della cessazione del rapporto, e non mentre è ancora nel godimento del fondo, usufruendo dei miglioramenti, con la conseguenza che, alla data di cessazione del rapporto ai sensi dell'art. 17, 2° co., l. n. 203/1982, deve aversi riguardo per la determinazione della predetta indennità nella misura proporzionale alla differenza tra l'attuale valore di mercato del fondo non trasformato ed il valore conseguito dal fondo in seguito ai miglioramenti (in questo senso v. anche C 07/26986, *D. g. agr. alim. e amb.* 08, 328); pertanto, solo dalla predetta data, l'affittuario ha diritto agli interessi legali sul relativo credito. Così C 09/26504, *D. g. agr. alim. e amb.* 10, 247, ha ribadito che l'indennità di cui all'art. 17, l. n. 203/1982 postula che il rapporto di affitto sia cessato, sicché solo alla data della cessazione di esso è possibile operare il calcolo in questione, a meno che le parti non abbiano diversamente convenuto; pertanto in caso di cessazione del rapporto l'indennità diventa liquida ed esigibile o per effetto dell'accordo delle parti ovvero per effetto della statuizione giudiziale, in mancanza dei quali l'affittuario che si affermi creditore della suddetta indennità non ha titolo per intervenire nelle procedura esecutiva a carico del concedente (C 09/7359). C 07/6964 ha rilevato che tale diritto all'in-

dennità ha carattere risarcitorio, in quanto sostituisce la diminuzione al patrimonio del medesimo derivante e, pertanto, sulla stessa compete la rivalutazione monetaria, occorrendo determinare il valore dell'incremento conseguito dal fondo con riferimento alla data di cessazione del contratto, sicché non rilevano gli eventi successivi, quali il degrado sopravvenuto tra la data di cessazione del rapporto e quella successiva della riconsegna. C 08/25140 ha evidenziato che quando il rapporto non venga dismesso alla scadenza (o all'atto della sua anticipata risoluzione), risultando la stessa controversa, il momento della cessazione del rapporto va individuato nella data fissata dalla sentenza di condanna al rilascio del fondo (che coincide, «ex lege», con l'annata agraria in cui la sentenza è pronunciata), posto che da tale momento il proprietario concedente può ottenere coattivamente il rilascio del fondo ed il conduttore può far valere il diritto agli eventuali miglioramenti apportati. Secondo C 02/8072 le condizioni legittimanti il diritto all'indennizzo riconosciuto all'affittuario rappresentano elementi costitutivi del diritto stesso, e, quindi, vanno provate da quest'ultimo: pertanto le eventuali contestazioni proposte dal concedente-convenuto in ordine alla sussistenza non integrano gli estremi dell'eccezione in senso proprio, bensì quelli della mera difesa, non incidente in alcun modo sul detto onere probatorio, che continua a gravare sull'attore-affittuario, ai sensi dell'art. 2697 c.c. In caso di vendita del fondo prima del pagamento all'affittuario dell'indennità per i miglioramenti apportati, l'acquirente è comunque obbligato, ai sensi dell'art. 1602 c.c. al pagamento dell'indennità, ad allo stesso, pertanto, l'affittuario può opporre il diritto di ritenzione di cui all'art. 17, 4° co., l. n. 203/1982 (C 08/17547, *Giust. civ. Mass.* 08, 6, 1035). C 15/5864 ha escluso il diritto all'indennizzo all'affittuario che abbia eseguito, sul fondo del locatore, opere non conformi alle norme edilizie e insuscettibili di sanatoria, in quanto l'agente verrebbe a conseguire indirettamente, ma pur sempre in via giudiziaria, un vantaggio da attività illecita, che, in via diretta, è precluso dagli artt. 1346 e 1418 c. c., tanto più che le opere - proprio perché non sanabili - non sono idonee a determinare un effettivo aumento di valore del fondo. ■ C 06/4646 ha precisato che il diritto all'indennità riconosciuto all'affittuario ai sensi dell'art. 17, l. n. 203/1982 presuppone il preventivo consenso del concedente (o in difetto, l'autorizzazione dell'ispettorato provinciale dell'agricoltura), il quale deve sostanziarsi in una manifestazione di volontà autorizzativa che specifichi la natura, le caratteristiche e le finalità degli interventi migliorativi, non risultando, perciò, sufficiente, a fini della configurazione di tale requisito, un'autorizzazione meramente generica per tipi e/o categorie di opere. Il consenso del concedente secondo C 04/22667 (*D. g. agr. alim. e amb.* 06, 37), C 05/17772, C 11/19789 può essere anche tacito, deve in ogni caso precedere, quale indispensabile condizione legittimatrice di tipo autorizzativo, e non seguire la esecuzione delle opere, non potendo un assenso successivo far venir meno «ex tunc» l'illiceità della condotta del concessionario o del mezzadro, dovuta al difetto della condizione legittimante, ma, eventualmente, solo precludere conseguenze pregiudizievoli al coltivatore, come la risoluzione per inadempimento; inoltre va escluso che, salvo patto contrario, a fronte della comunicazione del conduttore, il mero silenzio del concedente equivalga ad accettazione delle sue proposte, non vigendo alcuna norma di legge che imponga al concedente di replicare alle comunicazioni della controparte, né risultando alcun uso in proposito. ■ L'art. 17, 2° co., l. n. 203/1982, prevede che le parti possono

convenire la corresponsione di tale indennità anche prima della cessazione del rapporto: l'accordo delle parti può essere una convenzione autonoma e *ad hoc* oppure l'accordo con il quale esse, ai sensi dell'art. 16, l. n. 203/1982, danno corso alle innovazioni, o anche una clausola del contratto di affitto con la quale esse regolino anticipatamente l'ipotesi; riguardo al contenuto esso può concernere non solo le determinazioni dei contraenti sull'esecuzione delle opere e sulle loro caratteristiche, ma anche sulle loro conseguenze giuridiche, incluso l'ammontare dell'indennizzo; tale indennizzo concordato all'inizio o in corso di rapporto deve essere concluso dalle parti con l'assistenza delle rispettive organizzazioni professionali, derogando al criterio legale di cui all'art. 17, non essendo possibile conoscere in anticipo il valore di mercato che avrà il fondo al termine del contratto (BORGHI, *Artt. 1632-1633, Comm. Cendon 2*, 789ss.). Secondo C 07/23816, *D. g. agr. alim. e amb.* 08, 182) l'art. 17, 2° co., l. n. 203/1982 comprenderebbe anche la possibilità di rinunciare all'indennità spettante per i miglioramenti anteriormente a tale cessazione, in quanto facente parte comunque della regolamentazione della «corresponsione» dell'indennità e siccome integrante un diritto entrato nel patrimonio e, quindi, nella disponibilità degli affittuari, che ben possono rinunciarvi criticamente si è espressa al riguardo la dottrina (BELLANTUONO, *D. g. agr. alim. e amb.* 08, 183), sottolineando che la rinuncia all'indennità dei miglioramenti in corso di rapporto appare discutibile potendo non comprendere tutti i miglioramenti sussistenti alla cessazione del rapporto, ed in specie con riferimento all'art. 23, l. n. 11/1971 (secondo il quale le rinunce e le transazioni che hanno per oggetto diritti dell'affittuario derivanti dalla stessa legge e da altra legge nazionale e regionale non sono valide), come richiamato dall'art. 45, l. n. 203/1982. C 12/8729 ha ritenuto valida la clausola, inserita in un contratto di affitto di fondo rustico, di rinuncia preventiva all'indennità per i miglioramenti fondiari di cui all'art. 17, l. n. 203/1982, purché stipulata con l'assistenza delle organizzazioni professionali, ai sensi dell'art. 45 della stessa legge, in mancanza della quale la rinuncia preventiva è nulla, poiché essa è diretta a regolamentare un diritto dell'affittuario in maniera diversa da quella stabilito dall'art. 17, l. n. 203/1982. C 03/8775 ha affermato che nel giudizio di opposizione all'esecuzione avente ad oggetto il rilascio di un fondo rustico, la domanda intesa ad ottenere che l'effettivo rilascio del fondo sia subordinato al pagamento, da parte del proprietario, dell'indennità per i miglioramenti che l'affittuario coltivatore diretto ha apportato al fondo stesso, non comprende implicitamente la domanda di determinazione di tale indennità, e di condanna al pagamento; ne consegue che deve ritenersi inammissibile la domanda di condanna al pagamento dell'indennità per i miglioramenti apportati al fondo proposta per la prima volta in grado di appello. ■ Il 7° co., art. 17, è stato dichiarato illegittimo costituzionalmente dalla Corte Cost. 682/1988. C 11/11017 ha ritenuto che non incorre nel vizio di violazione di legge il giudice di appello che abbia disatteso il motivo con il quale l'impugnante lamenta che il giudice di primo grado, dopo aver dato ingresso ad una consulenza tecnica d'ufficio, abbia successivamente ritenuto irrilevanti detti accertamenti, non essendo fornita prova idonea dell'esecuzione dei miglioramenti con il consenso del concedente, respingendo la domanda proposta dall'affittuario di pagamento dell'indennità prevista dall'art. 17, l. n. 203/1982. ■ Sui problemi interpretativi di cui all'art. 17, l. n. 203/1982 in relazione al locatore usufruttuario v. in dottrina BORGHI, 790ss.

**VI. Il diritto di ritenzione.** ■ Al concessionario, a garanzia del pagamento dell'indennità, spetta un diritto di ritenzione (v. art. 20, l. n. 203/1982, sul quale v. M. GIUFFRIDA, 431ss.; BORGHI, 791ss.; GERMANÒ, *Man. d. agr.*; PISCIOTTA, *Contratti agrari*, in *Tr. CM*, 200 ss.). C 03/6981 ha rilevato che il diritto di ritenzione costituisce un istituto di carattere eccezionale, che non può essere invocato al di fuori delle ipotesi espressamente previste dalla legge e, in riferimento al rapporto di affitto di fondi rustici, esso spetta nei soli casi di cui agli artt. 17, 4° co., 20, 3° co., e 43, ult. co., l. n. 203/1982, e quindi non può essere riconosciuto all'affittuario che sia titolare del diritto al risarcimento dei danni subiti derivanti da inadempimenti del concedente. C 01/8741 (*D. g. agr. amb.* 02, II, 242), C 10/9267 hanno sottolineato che il diritto di ritenzione è contemplato in favore dell'affittuario nell'art. 20, l. n. 203/1982, in stretta correlazione al diritto di credito per le indennità spettanti al coltivatore diretto per i miglioramenti, le addizioni e le trasformazioni da lui apportati al fondo condotto, sicché presupponendo l'esistenza di un credito derivante dalle opere indicate e realizzate dal coltivatore diretto, non è scindibile dall'esistenza di detto credito o dall'accertamento di questo: pertanto, eccetto dall'affittuario che si opponga all'esecuzione del rilascio di un fondo rustico, il diritto di ritenzione a garanzia del proprio credito per i miglioramenti apportati al fondo, il giudice non può limitarsi ad accertare l'esistenza delle opere realizzate dall'affittuario, ma deve verificarne anche l'indennizzabilità, rigettando l'eccezione ove tale verifica dia esito negativo. La sentenza può considerarsi riferita anche all'affittuario non coltivatore diretto per l'applicazione a quest'ultimo degli artt. 16 e 17, l. n. 203/1982 (in questo senso v. C 08/5519). C 06/1111 ha affermato che il conduttore del fondo rustico, al quale sia stato riconosciuto il diritto di ritenzione del fondo stesso, ai sensi dell'art. 20, l. n. 203/1982, fino a quando non sia stato soddisfatto il suo credito relativo all'indennizzo per i miglioramenti apportati, è tenuto, comunque, al pagamento del canone originariamente pattuito tra le parti sino al verificarsi di detta condizione. C 07/6964 (*D. g. agr. alim. e amb.* 08, 623) ha evidenziato che l'esercizio da parte dell'affittuario del diritto di ritenzione spettantegli fino al pagamento dell'indennità per i miglioramenti apportati al fondo, ai sensi dell'art. 20, 2° co., l. n. 203/1982, comportando l'obbligo di custodia del bene con la diligenza del buon padre di famiglia, vincola il detentore ad assicurare la conservazione del fondo in buono stato, tale che ne assicuri la produttività secondo la sua destinazione, condizione che invece verrebbe a mancare se il terreno venisse lasciato abbandonato e incolto; al detentore pertanto non è dovuta nessuna indennità qualora non si sia dato cura di preservare il fondo in buono stato nel periodo in cui ha legittimamente continuato a detenere l'immobile nell'esercizio del diritto di ritenzione (C 13/17700); il conduttore è tenuto, comunque, durante il periodo di ritenzione, al pagamento del canone convenzionale quale corrispettivo del godimento del fondo, includente, come tale, la percezione dei frutti (*contra* C 95/7693, nt. CARMIGNANI, *Riv. dir. agr.* 97, 3ss. secondo la quale la ritenzione costituisce esclusivamente un diritto di garanzia per i miglioramenti che non attribuisce alcun diritto reale o personale di godimento), che non può, dunque, costituire la fonte di un'obbligazione risarcitoria a titolo di danno (C 07/6964).

**VII. I piccoli miglioramenti.** ■ L'art. 19, l. n. 203/1982 stabilisce una disciplina particolare per i piccoli miglioramenti, cioè per quei miglioramenti che possono essere eseguiti dall'affittuario con il lavoro proprio

e della famiglia; il riferimento alla famiglia induce necessariamente a limitarne l'applicabilità al solo affittuario coltivatore diretto (COSTATO, *Corso d. agr.*, 322; COSTATO-RUSSO, *Corso d. agr.*<sup>4</sup>; PISCIOTTA, *Contratti agrari*, in *Tr. CM*, 193). Essi possono essere eseguiti senza ricorrere alla procedura prevista all'art. 16, l. n. 203/1982, bastando solo una previa comunicazione al concedente e non devono portare «trasformazioni dell'ordinamento produttivo», ma essere limitati a «rendere più agevoli e produttivi i sistemi di coltivazione in atto»; pertanto, con tale procedura, non sono ammessi non solo interventi trasformativi del fondo, ma anche miglioramenti di rilievo tali da cau-

## 1634 Inderogabilità. Le disposizioni dei due articoli precedenti sono inderogabili.

**I. La implicita abrogazione dell'art. da parte della legislazione speciale.** ■ L'art., formalmente in vigore, ha perso di contenuto precettivo a seguito della esplicita abrogazione degli artt. 1632 e 1633 da parte dell'art. 29, l. n. 11/1971 (RIZZIOLI, *Artt. 1635-1636, Comm. Cendon 2*, 795). L'art. 58, l. n. 203/1982, dichiara inderogabili le norme contenute nella legge medesima, e quindi anche la nuova disciplina dei miglioramenti (v. *sub art.* 1633), salva la possibilità di deroga prevista dall'art. 45, l. n. 203/1982 (v. nota introd. al § 2 della presente Sez., I). Le norme relative ai miglioramenti rientrano fra quelle più derogate con la procedura degli accordi in deroga, cui all'art. 45, l.

**1635 Perdita fortuita dei frutti negli affitti pluriennali.** *Se, durante l'affitto convenuto per più anni, almeno la metà dei frutti di un anno non ancora separati perisce per caso fortuito, l'affittuario può domandare una riduzione del fitto, salvo che la perdita trovi compenso nei precedenti raccolti.*

*Qualora la perdita non trovi compenso nei precedenti raccolti, la riduzione è determinata alla fine dell'affitto, eseguito il conguaglio con i frutti raccolti in tutti gli anni decorsi. Il giudice può dispensare provvisoriamente l'affittuario dal pagamento di una parte del fitto in proporzione della perdita sofferta.*

*La riduzione non può mai eccedere la metà del fitto.*

*In ogni caso si deve tener conto degli indennizzi che l'affittuario abbia conseguiti o possa conseguire in relazione alla perdita sofferta.*

*Al perimento è equiparata la mancata produzione dei frutti.*

**I. Il superamento dell'art. a seguito dell'intervento della legislazione speciale.** ■ La riduzione dei canoni d'affitto è stata ulteriormente disciplinata dalla l. n. 567/1962 (art. 12) e dalla l. n. 11/1971 (art. 5). In materia v. GERMANÒ, *Dell'aff. di fondi rustici*, *Comm. SB*, 366ss.; MASSART, in *Tr. breve dir. agr. it. e com.*<sup>2</sup>, 296ss.; Id., in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 451ss.; BIVONA, *Aff. di fondi rustici. Aff. a colt. diretto*, *Comm. Schlesinger*, 263ss.; BOLOGNINI, *Art. 1635-1636, Comm. Gabrielli*, 509 ss. ■ L'art. 12, l. n. 567/1962, ha modificato l'art. in commento ammettendo la riduzione quando il perimento dei frutti si è verificato in misura non inferiore al terzo della normale produzione; si tratta di una norma di maggior favore per l'affittuario, la cui ratio va rinvenuta nel principio di conservazione del contratto che presiede anche la disciplina posta dagli artt. 5 e 6, l. n. 203/1982 (PISCIOTTA, *Contratti agrari*, in *Tr. CM*, 233). ■ L'art. 5, l. n. 11/1971, contiene una differente disciplina della fattispecie, che si applica, in sostituzione di quella contenuta nell'art. in esame, solo quando le calamità si riferiscono ad intere zone agricole, presentando così un carattere di generalità. Sembra pertanto che la legislazione speciale abbia abrogato ogni residua vigenza dell'art. (MASSART, 299); contra PISCIOTTA, *Contratti agrari*, in *Tr. CM*, 233, la quale osserva che l'art. , così come il successivo art. 1636

sare un incremento sensibile di valore del fondo alla riconsegna (COSTATO, 323). Sui piccoli miglioramenti v. anche *sub art.* 1647. ■ C 01/8071 (*D. g. agr. amb.* 02, II, 637) ha invece affermato l'applicabilità delle norme di cui agli artt. 1591, 1632 e 1633 c.c., riferibili sia al contratto d'affitto a non coltivatore diretto, sia a quello di affitto a coltivatore diretto, ma non dell'art. 1651 che disciplina l'indennizzabilità dei miglioramenti apportati senza il consenso del concedente, relativamente al diritto dell'affittuario coltivatore diretto all'indennità per i miglioramenti apportati, prima dell'entrata in vigore delle l. n. 11/1971 e n. 203/1982, con il consenso del concedente.

n. 203/1982 (sul quale v. *sub nota* introd. alle Sezioni II-V), prevedendosi, generalmente, che essi possano essere compiuti solo previo accordo delle parti (COSTATO, *Corso d. agr.*). ■ Per un esame degli accordi in deroga individuali e collettivi sino ad ora stipulati in materia di miglioramenti v. in particolare COSTATO, in *Dopo il convegno fiorentino sull'art. 45 della legge n. 203/1982. Gli accordi collettivi. Atti del convegno di Firenze 14-15 giugno 1991*, 148ss.; CASADEI, in *La riforma dei contr. agr. dopo dieci anni. Bilanci e prospettive. Atti del convegno di Pavia, 17-19 settembre 1992*, 368ss.; CAPIZZANO, *Miglioram. agr.*, *D. 4a ed.*, 365.

c.c., sono da considerarsi ancora in vigore in quanto non incompatibili ai sensi dell'art. 53, l. n. 203/1982 con le norme della stessa legge: essi prevedono una deroga al principio generale secondo cui nei contratti di scambio a prestazioni corrispettive, in caso di sopravvenute alterazioni della causa derivanti da eventi fortuiti è possibile chiedere lo scioglimento del contratto o, in alternativa, l'equa modificazione, in quanto nei casi, quali quello della fortuita perdita dei frutti, dell'intero raccolto ecc., che altrimenti potrebbero dare luogo a risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione, sono disciplinati dal legislatore in modo da conservare il rapporto, essendo previsti rimedi che rendono il vincolo obbligatorio meno gravoso consentendo la riduzione delle prestazioni divenute eccessivamente onerose (la riduzione del canone che può raggiungere anche la metà) ovvero una equa distribuzione dei rischi delle parti. ■ La disciplina della materia contenuta nel c.c. e nelle leggi successive, si configura come disciplina speciale rispetto a quella contenuta nell'art. 1467, che resta perciò applicabile alle ipotesi non previste nella disciplina speciale anzidetta (BASSANELLI, *Aff. di fondi rustici*, *Enc. D.*, 769; contra, BIVONA, 124s., secondo il quale la completezza della regolamentazione predisposta dalla legislazione sull'equo canone esclude la

possibilità di configurare la risoluzione del rapporto di affitto di fondo rustico per eccessiva onerosità, possibilità esclusa anche in presenza di eventuali lacune che in concreto risultassero dalla regolamentazione stessa: pertanto il rimedio giudiziale di cui all'art. 1467 c.c. è insuscettibile di integrare quest'ultima. In questo senso è orientata anche PISCIOTTA, *Contratti agrari*, in *Tr. CM*, 233. Pur non arrivando a tali conclusioni M. GIUFFRIDA, in *Tr. breve*<sup>2</sup>, 270, sottolinea che è la stessa legislazione speciale ad evitare che possa configurarsi l'ipotesi dell'eccessiva onerosità, per cui la fattispecie di cui all'art. 1467 c.c. trova scarsa, se non nulla, applicazione in caso di contratto di affitto di fondo rustico, posto che, da un lato, l'art. 10,

**1636 Perdita fortuita dei frutti negli affitti annuali.** *Se l'affitto ha la durata di un solo anno, e si è verificata la perdita per caso fortuito di almeno la metà dei frutti, l'affittuario può essere esonerato dal pagamento di una parte del fitto, in misura non superiore alla metà.*

**I. Il superamento dell'art. a seguito dell'intervento della legislazione speciale.** ■ Le ll. n. 606/1966 e n. 203/1982, avendo determinato la durata minima dell'affitto in sei e poi in quindici anni (v. *sub art.* 1628, 1), hanno reso, di massima, inapplicabile l'art. in commento, pur potendo esso tuttavia ritenersi vigente per i contratti annuali stipulati ex art. 41 l. n. 203/1982 (M. GIUFFRIDA, in *Tr. breve dir. agr. it. e comun.*<sup>2</sup>, 270; Id., in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 423; BOLOGNINI, *Art. 1632-1636, Comm. Gabrielli*, 312), sempre che si accolga la tesi, sostenuta ampiamente in dottrina, che ammette la derogabilità

**1637 Accollo di casi fortuiti.** *L'affittuario può, con patto espresso, assumere il rischio dei casi fortuiti ordinari. Sono reputati tali i fortuiti che, avuto riguardo ai luoghi e a ogni altra circostanza, le parti potevano ragionevolmente ritenere probabili.*

*È nullo il patto col quale l'affittuario si assoggetta ai casi fortuiti straordinari.*

**I. Il superamento dell'art. a seguito dell'intervento della legislazione speciale.** ■ Il patto previsto dalla norma, venendo ad incidere sull'ammontare del canone corrisposto dall'affittuario, potrebbe, da taluno, ritenersi nullo perché in contrasto con norme imperative (art. 58, l. n. 203/1982): esso, però, può validamente stipularsi in particolari ipotesi di contratti d'affitto infrannuale ammesse (art. 56, l. n. 203/1982), o nei contratti d'affitto a non coltivatore (v. art. 42, 2° co., del Progetto di t.u. sui contratti agrari, in *G. agr. it.* 85, 411) ovvero, comunque, qualora venga osservato il disposto dell'art. 45 stessa legge (v. nota introd. alle Sezz. II-V, III, 9, Capo II, Tit. II, Libro V), essendo derogabile, utilizzando tale strumento, anche il disposto dell'art. 11, l. n. 567/1962 (GERMANÒ, *Dell'aff.*

**1638 Espropriazione per pubblico interesse.** *In caso di espropriazione per pubblico interesse o di occupazione temporanea del fondo locato, l'affittuario ha diritto di ottenere dal locatore la parte d'indennità a questo corrisposta per i frutti non percepiti o per il mancato raccolto.*

**I. L'evoluzione della disciplina della espropriazione per pubblica utilità nella legislazione speciale: quadro generale.** ■ L'art. in esame è una esplicitazione del principio generale in materia di espropriazione per pubblica utilità, per il quale i diritti relativi al fondo espropriato si trasferiscono sull'indennità. ■ La disciplina che emergeva dalle norme speciali di cui alla l. 25-6-1865, n. 2359 (Espropriazioni per causa di utilità pubblica) e dal c.c. comportava la corresponsione dell'indennità a coloro che avevano la proprietà dei terreni soggetti ad espropriazione, perché essa era commisurata al loro valore. Nel caso in cui l'immobile era locato o affittato, il terzo non aveva diritti nei confronti dell'espropriante, ma esclusivamente nei ri-

l. n. 203/1982 detta le disposizioni per l'aggiornamento annuale del canone, garantendo che tale prestazione sia sempre adeguata all'equilibrio economico tra le due prestazioni reciproche, dall'altro gli artt. 1635 c.c. e 1636 c.c. e i successivi artt. 12, l. n. 567/1962 e 5, l. n. 11/1971, provvedono all'adeguamento del canone in caso di mancata percezione dei frutti per caso fortuito e sopravvenute avversità atmosferiche e calamità naturali (M. GIUFFRIDA, in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 422). ■ La materia non è stata disciplinata dalla l. n. 203/1982. ■ L'importanza pratica dell'art. è molto marginale dato che la disciplina codicistica è stata ampiamente superata dalla legislazione speciale (RIZZIOLI, *Artt. 1635-1636, Comm. Cendon 2*, 799; BOLOGNINI, 511).

anche della disciplina relativa alla durata dell'affitto di fondo rustico (sul punto v. *sub art.* 1628, 4). L'importanza pratica dell'art. è molto limitata dato che la disciplina codicistica è stata ampiamente superata dalla legislazione speciale (RIZZIOLI, *Artt. 1636-1636, Comm. Cendon 2*, 799). PISCIOTTA, *Contratti agrari*, in *Tr. CM*, 233, ritiene invece che l'art., così come l'art. 1636 c.c. sono da considerarsi ancora in vigore in quanto non incompatibili ai sensi dell'art. 53, l. n. 203/1982 con le norme della stessa legge (v. anche *sub art.* 1635 c.c.).

di fondi rustici. *Dell'aff. a colt. diretto*, *Comm. SB*, 380; contra, BIVONA; *Aff. di fondi rustici. Aff. a colt. diretto*, *Comm. Schlesinger*, 278, secondo il quale tali norme, oltre che inderogabili, hanno oggetto diritti dell'affittuario assolutamente indisponibili). ■ In base alla norma in comm., caso fortuito ordinario è l'evento prevedibile e probabile; gli eventi prevedibili ma non probabili costituiscono caso fortuito straordinario (BASSANELLI, *Aff. di fondi rustici, Enc. D.*, 773; GERMANÒ, *ibidem*; BIVONA, 277). ■ L'importanza dell'art. è residuale, essendo la materia regolata quasi interamente dalla legislazione speciale; esso sembra ancora applicabile all'affitto a conduttore non coltivatore diretto (RIZZIOLI, *Art. 1637, Comm. Cendon 2*, 805s.).

guardi dell'espropriato al quale era attribuito il ristoro delle utilità derivanti dalla cosa; pertanto anche di quelle che, per diritto personale, erano di spettanza dei terzi e si trattava di un'indennità unica (GERMANÒ, *Man. d. agr.*<sup>5</sup>, 299). Tale disciplina è stata in seguito riformata dall'art. 17, l. n. 865/1971, a sua volta modificata dalla l. n. 10/1977 e più volte incisa da sentenze della Corte Cost. (Corte Cost. 80/5, Corte Cost. 83/223, Corte Cost. 84/231, Corte Cost. 88/262, Corte Cost. 88/530, Corte Cost. 88/1022, Corte Cost. 93/283, Corte Cost. 93/442). L'art. 17, al 1° co., disponeva «nel caso che l'area da espropriare sia coltivata dal proprietario diretto coltivatore, nell'ipotesi di cessione volontaria ai sensi dell'art. 12, 1° co., il prezzo di

cessione è determinato in misura tripla rispetto all'indennità provvisoria, esclusa la maggiorazione prevista dal suddetto articolo». Inoltre l'art. 17, al 2° co., specificava che «nel caso invece che l'espropriazione attinga a terreno coltivato dal fittavolo, mezzadro, colono o compartecipante, costretto ad abbandonare il terreno stesso, ferma restando l'indennità di espropriazione determinata ai sensi dell'art. 16 in favore del proprietario, uguale importo dovrà essere corrisposto al fittavolo, al mezzadro, al colono, o al compartecipante che coltivi il terreno espropriando almeno da un anno prima della data di deposito della relazione di cui all'art. 10». «L'indennità aggiuntiva prevista dai precedenti commi è determinata in ogni caso in misura uguale al valore agricolo medio di cui al 1° co. dell'art. 16 corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticato, ancorché, si tratti di aree comprese nei centri edificati o delimitate come centri storici». L'art. 17, riconoscendo all'affittuario, mezzadro, colono e compartecipante costretto ad abbandonare il fondo a seguito di espropriazione, un'indennità aggiuntiva pari all'indennità corrisposta al proprietario, «spezzava» l'unicità dell'indennità in caso di esproprio di fondi rustici in una parte risarcitoria del valore del terreno ed in un'altra parte dell'attività di coltivazione diretta, che a seguito dell'esproprio veniva dismessa, essendo stabilito che, ove esisteva contratto agrario, le indennità venivano percepite separatamente dal proprietario del terreno e dall'affittuario che coltivasse in modo diretto il fondo da almeno un anno (GERMANÒ, 299). Criticamente si è espressa la dottrina (TAMBURINI, *D. g. agr. alim. e amb.* 16) in relazione a C 15/19079 secondo la quale il requisito dell'abbandono del terreno coltivato, cui l'art. 17, 2° co., l. n. 865/1971 (applicabile "ratione temporis") subordina il riconoscimento dell'indennità aggiuntiva in favore dei fittavoli, mezzadri e coloni, sussiste anche nel caso in cui, indipendentemente dalla materiale trasformazione e/o dismissione del fondo, ricorra un'oggettiva incompatibilità tra le forme di suo legale utilizzo agricolo-pastorale e le finalità pubbliche sottese alla procedura ablativa, che comportino la perdita della attitudine del suolo allo sfruttamento agricolo, quale, nella specie, la inclusione all'interno di una riserva naturale. ■ C 04/18237 (*D. g. agr. alim. e amb.* 06, 312); C 07/2238 (*D. g. agr. alim. e amb.* 08, 186) ha statuito che l'indennità aggiuntiva, contemplata in favore del coltivatore del fondo espropriato dall'art. 17 della l. n. 865/1971, caratterizzata da una funzione compensativa del sacrificio sopportato dal predetto soggetto a causa della definitiva perdita del terreno su cui egli esercitava l'attività agricola, è autonoma rispetto all'indennità di espropriazione, ma trova pur sempre titolo nel provvedimento ablatorio, onde il relativo diritto nasce in tale momento e da esso inizia a decorrere il termine di prescrizione decennale per farlo valere, senza che incida l'inscienza del menzionato provvedimento, in quanto, a prescindere dalla conoscenza legale di quest'ultimo, un simile fatto non costituisce impedimento al decorrere della medesima prescrizione. C 98/8491 aveva affermato che in tema di espropriazione l'affittuario può far valere direttamente nei confronti dell'espropriante solo il diritto all'indennità aggiuntiva di cui all'art. 17, l. n. 865/1971, mentre il suo diritto sull'indennità di occupazione può essere fatto valere esclusivamente nei confronti del concedente, in forza del rapporto contrattuale che, ai sensi dell'art. 1638 c.c., costituisce legittimo titolo del suo godimento, senza che le occupazioni di aree utilizzate per insediamenti provvisori si sottraggano a tale disciplina, non potendo più trovare applicazione, in materia, né l'art. 1ss. l. n. 385/1980,

né l'art. 3, 5° co., l. n. 874/1980 dichiarati, rispettivamente, incostituzionali con le sentt. n. 223/1983 e l. n. 62/1991. Il diritto del conduttore che nell'immobile eserciti un'attività economica, ad una indennità aggiuntiva è riconosciuto solo nelle ipotesi previste dall'art. 17, 2° co., l. n. 865/1971 (C 05/15936, C 06/5381; C 15/3706 ha rilevato che è pertanto escluso dal novero dei soggetti aventi diritto a tale beneficio l'imprenditore agricolo - il quale esercita la coltivazione e produzione agricola con prevalenza del fattore capitale sul lavoro e con impegno prevalente di manodopera subordinata - senza che tale esclusione possa ritenersi in contrasto con il principio di uguaglianza, avuto riguardo alla differenza esistente tra il predetto e i soggetti menzionati dall'art. 17, l. n. 865/1971), mentre nelle altre ipotesi riprendono vigore i principi generali in tema di espropriazione per causa di pubblica utilità, quali si traggono dalla fondamentale l. n. 2359/1865, secondo cui, lungi dal riconoscersi ai conduttori un ulteriore, autonomo indennizzo volto a compensare il pregiudizio per le attività di fatto espletate sull'immobile ed interrotte dall'espropriazione è attribuito, piuttosto, agli stessi il diritto di pretendere dal proprietario gli indennizzi alla corresponsione della parte di indennità loro spettante (come previsto, peraltro, anche dall'art. 1638 c.c.), nonché il diritto, in via alternativa, sulla base del disposto degli artt. 52-56, l. n. 2359/1865, di agire con opposizione verso la stima dell'indennità medesima, qualora ritengano che l'indennità come determinata in sede amministrativa non comprenda l'intero ammontare dovuto, ovvero di intervenire nell'analogo giudizio promosso dal proprietario espropriato, qualificandosi tale intervento come autonomo e restando esclusivo legittimato passivo l'espropriante, ancorché la sua eventuale responsabilità verso i medesimi conduttori, in base al principio dell'unicità dell'indennità nella disciplina di cui alla l. n. 2359/1865, possa solo esplicarsi nell'adempimento dell'obbligo di depositare, a favore del proprietario, anche quella somma che risulti destinata a soddisfare le ragioni del conduttore stesso (C 05/15936). Pertanto l'affittuario o titolare di diritti personali di godimento sull'immobile espropriato può pretendere dal proprietario già indennizzato la corresponsione della parte dell'indennità a lui spettante, e può anche agire con opposizione alla stima e intervenire in analogo giudizio proposto dal proprietario espropriato, pur se il pregiudizio lamentato può trovare ristoro, per il principio di unicità, sull'indennità di esproprio, la cui entità è determinata esclusivamente in relazione al valore del terreno, quale si presenta per le sue caratteristiche naturali, economiche e giuridiche, senza che possa assumere rilevanza il pregiudizio del conduttore di non poter svolgere ulteriormente la precedente attività (C 06/5381). C 08/3022 ha affermato che in tema di indennità di espropriazione, la sentenza n. 348/2007 della Corte Cost. ha inciso solo sul sistema indennitario dei suoli edificatori, ma non ha toccato né il criterio del valore agricolo medio, che il titolo II, a l. 22-10-1971, n. 865, dopo le dichiarazioni di incostituzionalità degli anni «80» riserva ai suoli con destinazione agricola, né la necessità stessa di distinzione tra suoli edificabili e non edificabili, posto che il 4° co. dell'art. 5 bis, d.l. 11-7-1992, n. 333, che per questi ultimi rinvia alla l. del 1971, non è stato interessato dalla pronuncia di incostituzionalità. ■ In dottrina sull'art. e sulle norme della legislazione speciale sull'espropriazione per pubblico interesse vigente fino al d.p.r. n. 327/2001 v. GERMANÒ, *Aff. di fondi rustici. Aff. a colt. diretto, Comm. SB*, 382ss.; *Id.*, *Man. d. agr.*<sup>5</sup>; M. GIUFFRIDA, *ibidem*; BIVONA, *Aff. di fondi rustici. Aff. a colt. diretto, Comm. Schlesinger*, 281ss.;

D'ADDEZIO, *Manuale di dir. agr. e forestale it. e comun.*; TAMBURINI, *D. g. agr. alim. e amb.* 07, 31ss.; *Id.*, *D. g. agr. alim. e amb.* 07, 39ss.; *Id.*, *D. g. agr. alim. e amb.* 07, 541ss.; ARGANINI-BUSÀ, *D. g. agr. alim. e amb.* 07, 105ss.; SALAMENA, *D. g. agr. alim. e amb.* 07, 174ss.; *Id.*, *D. g. agr. alim. e amb.* 08, 334ss.; FIORESE-REA, *D. g. agr. alim. e amb.* 07, 323ss.; ARAGANINI-REA, *D. g. agr. alim. e amb.* 07, 469ss.; CIMELLARO, *D. g. agr. alim. e amb.* 08, 111ss.; SCIAUDONE, *Tr. dir. agr.* I, 621 ss.

**II. La disciplina attuale a seguito dell'intervento del d.p.r. 8-6-2001, n. 327.** ■ Attualmente l'intero titolo II della l. n. 865/1971, comprendente gli artt. 9-25 è stato, però, abrogato dall'art. 58, d.p.r. 8-6-2001, n. 327, rubricato «t.u. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità» (come modificato ed integrato dal d. lgs. 27-12-2002, n. 302 e dal d. lgs. 27-12-2004, n. 330), il quale raccoglie le disposizioni legislative e regolamentari contenute nel d. lgs. 8-6-2001, n. 325 (t.u. delle disposizioni legislative in materia di espropriazione per pubblica utilità), (legislative) e nel d.p.r. 8-6-2001, n. 326 (t.u. delle disposizioni regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità), (regolamentari), che vengono contrassegnate nel testo rispettivamente con le lettere «L» e «R»: esso è in vigore a partire dal 30-6-2002 (art. 5 d.l. 23-11-2001, n. 411). L'art. 42L della sezione IV del suddetto d.p.r. n. 327/2001 relativa alla determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area non edificabile, dispone che «spetta un'indennità aggiuntiva al fittavolo, al mezzadro o al compartecipante che, per effetto della procedura espropriativa o della cessione volontaria, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte l'area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità» (1° co.). «L'indennità aggiuntiva è pari a quella spettante al proprietario ed è corrisposta a seguito di una dichiarazione dell'interessato e di un riscontro della effettiva sussistenza dei relativi presupposti» (2° co.). L'indennità, nel caso di esproprio di un'area non edificabile, è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola (art. 40L, 1° co.). Se l'area non è effettivamente coltivata, l'indennità è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona ed al valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati (art. 40L, 2° co.). L'art. 34L, 4° co., inoltre, stabilisce che «salvo quanto previsto dall'art. 42, il titolare di un diritto reale o personale sul bene non ha diritto ad un'indennità aggiuntiva, può far valere il suo diritto all'indennità di esproprio e può proporre opposizione alla stima, ovvero intervenire nel giudizio promosso dal proprietario». Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata» (art. 40L, 4° co.). Corte Cost. 10-6-2011, n. 181 (*D. g. agr. alim. e amb.* 11, 547, con commento di CIMELLARO) ha dichiarato, ai sensi dell'art. 27, l. 11-3-1953, n. 87 (Norme sulla costituzione e sul funzionamento della Corte costituzionale), la illegittimità costituzionale, in via consequenziale, dell'art. 40, 2° e 3° co., del d.p.r. n. 327/2001: essa ha pertanto dichiarato la illegittimità del criterio del valore agricolo medio e apparentemente ricomponne il quadro dei criteri di determinazione delle indennità espropriative che

d'ora in poi dovranno porsi per qualsiasi tipologia di area in «rapporto ragionevole con il valore del bene» senza poter più essere sganciate «dalle caratteristiche essenziali del bene ablativo», come sancito dalla Corte Cost. (CIMELLARO, 549). In dottrina (CIMELLARO-TAMBURINI, *D. g. agr. alim. e amb.* 06, 314) si è rilevato che nel sistema dell'espropriazione per pubblica utilità è consolidata e valida anche nel d.p.r. n. 327/2001 la premessa secondo la quale l'indennità aggiuntiva riconosciuta al coltivatore (in passato dall'art. 17, l. n. 865/1971, oggi dall'art. 42, d.p.r. n. 327/2001) ha carattere autonomo rispetto all'indennità di espropriazione riconosciuta al proprietario, in quanto è diretta a compensare il sacrificio sopportato dal coltivatore per la perdita del fondo su cui esercitava la propria attività agricola, mentre l'indennità di espropriazione è diretta alla tutela della perdita patrimoniale subita dal proprietario. La ratio della normativa sull'indennità aggiuntiva, dovuta al coltivatore proprietario o affittuario, è da individuare nell'esigenza di assicurare un equo ristoro del lavoro dell'agricoltore che esercita la sua attività sul terreno espropriato, ovvero della sua perdita organizzativa aziendale (GERMANÒ, *Man. d. agr.*<sup>7</sup>). V. anche sulle novità introdotte dal d.p.r. n. 327/2001 RIZZIOLI, *Art. 1638, Comm. Cendon* 2, 813ss.; SCIAUDONE, *Tr. dir. agr.* I, 666 ss.; BOLOGNINI, *Art. 1638, Comm. Gabrielli*, 515ss.

**III. La cessione volontaria.** ■ Sulla cessione volontaria nel nuovo Testo unico del 2001 in materia espropriativa, disciplinata all'art. 45L (unico art. del Capo IX, Titolo II), il quale al 2° co. stabilisce le modalità di calcolo del corrispettivo prevedendo in particolare «... (a) in caso di area non edificabile, ma non coltivata direttamente dal proprietario, un aumento dell'indennità prevista dall'art. 40, 2° co. bis, pari al cinquanta per cento; b) in caso di area non edificabile, coltivata direttamente dal proprietario, l'indennità è calcolata triplicando l'importo dovuto ai sensi dell'art. 40, 2° co. bis, ma senza il riconoscimento di ulteriori indennità aggiuntive» v. in dottrina SALAMENA, *D. g. agr. alim. e amb.* 06, 388ss. (Sulla natura giuridica dell'accordo sull'indennità è della cessione volontaria degli immobili v. C 06/5390, secondo la quale la cessione volontaria costituisce un contratto ad oggetto pubblico che, inserito nell'ambito di un procedimento espropriativo, lo conclude eliminando la necessità di un provvedimento amministrativo di acquisizione coatta della proprietà privata, ma non esclude che un bene immobile possa essere trasferito all'ente pubblico a mezzo di un contratto di compravendita, del tutto assoggettato alla disciplina privatistica, sicché, onde distinguere se in pratica ci si sia avvalsi dell'uno o dell'altro strumento contrattuale, anche ai fini dell'applicabilità di istituti connessi alla procedura pubblicistica dell'espropriazione, quali la determinazione dell'indennità secondo i canoni legali, e la retrocessione del bene ove l'opera pubblica non sia stata realizzata, va tenuto conto che la pendenza del procedimento espropriativo può dirsi esistente non per il semplice fatto della dichiarazione di pubblica utilità dell'opera realizzanda, occorrendo anche che sia stato avviato il subprocedimento di determinazione indennitaria, e sia stata formulata l'offerta amministrativa dell'indennità, solo in presenza della quale il proprietario può valutare la convenienza della cessione). C 05/1984 (*D. g. agr. alim. e amb.* 06, 386) ha statuito che in caso di cessione volontaria dei suoli soggetti ad esproprio, la persistente applicabilità, ai suoli agricoli, delle regole indennitarie fondate sul criterio del valore agricolo medio, di cui alla l. n. 865/1971 (del quale la l. n. 385/1980 riproduceva provvisoriamente i criteri, per le aree edificabili), induce ad escludere che possa farsi luogo

al conguaglio del prezzo della cessione stessa là dove, quale che sia stata la valutazione delle parti contraenti circa la natura dei suoli, il prezzo medesimo sia stato stabilito con applicazione dei criteri previsti dalla l. n. 385/1980, i quali, coincidenti con quelli di cui alla l. n. 865/1971, presuppongono la natura agricola (che, nella logica di quella normativa, accomunava tutti i tipi di suoli, edificatori e non), onde il riconoscimento della natura appunto agricola o comunque non edificabile, dei suoli oggetto di cessione esclude che possa farsi luogo a conguaglio, non essendo stati mutati dalla legislazione successiva i criteri indennitari per i suoli anzidetti. In dottrina sulla nuova configurazione degli effetti traslativi dell'espropriazione e sulla qualificazione del decreto di esproprio nel nuovo t.u. del

## 1639 **Canone di affitto.** Il fitto può consistere anche in una quota ovvero in una quantità fissa o variabile dei frutti del fondo locato.

**I. L'evoluzione della disciplina codicistica sulla determinazione del canone a seguito dell'intervento della legislazione speciale.** ■ La disciplina delle leggi speciali ha completamente sostituito la disciplina codicistica relativa al canone d'affitto. ■ Il canone è determinato e corrisposto sempre in denaro [art. 1, l. n. 11/1971 e art. 1 l. 10-12-1973, n. 814 (Modifiche alla l. 11-2-1971, n. 11, concernente la disciplina dell'affitto dei fondi rustici)]; la clausola che preveda il pagamento in prodotti è nulla, né può essere mai ricompresa fra le clausole più favorevoli all'affittuario, fatte salve dall'art. 19, l. n. 11/1971 (MASSART, in IRI (a cura di), *Manuale dir. agr.*), norma che oggi appare inapplicabile ai disposti della l. n. 203/1982, per l'inderogabilità stabilita dall'art. 58 della stessa legge, salvo che per gli accordi in deroga previsti dalla stessa legge all'art. 45. ■ Gli artt. 8-15, l. n. 203/1982 hanno poi apportato modifiche alla disciplina relativa alla determinazione dell'equo canone, con riferimento alle relative procedure, alla formazione delle tabelle ed alla composizione delle commissioni tecniche provinciali. Ad opera di commissioni tecniche provinciali, venivano determinate le **tabelle per i canoni di equo affitto** per zone agrarie omogenee sulla base del reddito catastale del fondo di cui al r.d.l. 4-4-1939, n. 589, convertito nella l. 29-6-1939, n. 976, moltiplicato per coefficienti compresi fra 50 e 150, cui si potevano aggiungere 2 coefficienti pari ciascuno a 30 punti al massimo e un coefficiente aggiuntivo deliberato dalla Giunta regionale pari anch'esso a 30 punti al massimo: in ogni caso l'obbligo del pagamento del canone non doveva pregiudicare un'equa remunerazione al lavoro dell'affittuario e della sua famiglia (art. 9, 6° co., l. n. 203/1982). La disciplina relativa al canone d'affitto era unitaria sia per l'affitto a non coltivatore diretto, sia per quello a coltivatore diretto: v. *sub* art. 1647; tuttavia l'art. 24, l. n. 203/1982, prevedeva una modesta maggiorazione del canone di 10 punti qualora l'affitto fosse a non coltivatore diretto. Il canone legale ha avuto, tuttavia, un **modesto ambito applicativo** e una **sempre minore rilevanza** alla luce della possibilità della sua **derogabilità** con accordi presi ex art. 45, l. n. 203/1982: in concreto tra le pattuizioni derogatorie risulta nella maggior parte dei casi considerato un diverso sistema di determinazione del canone (COSTATO, *Corso d. agr.*). Rilevante è stato l'apporto alla modifica dei criteri legali dell'equo canone offerto soprattutto dagli accordi collettivi in deroga ex art. 45, 3° co., l. n. 203/1982, dai quali — ferma restando, quale dato comune, la previsione della corresponsione del canone in denaro, con esclusione di quello in natura — è risultato completamente abbandonato il

2001 v. CIMELLARO-TAMBURINI, 314ss.). Criticamente si è espressa la dottrina (TAMBURINI, *D. g. agr. alim. e amb.* 10, 392ss.) sull'orientamento della giurisprudenza (C 06/8502; C 07/11782, *D. g. agr. alim. e amb.* 08, 265ss.; C s.u. 09/24761 (*D. g. agr. alim. e amb.* 10, 391) che in caso di cessione volontaria del fondo nega il diritto del proprietario di un fondo agricolo di ottenere il separato indennizzo che si riferisce al c.d. «sovrassuolo», fatta eccezione per alcune colture, in quanto da ritenersi già calcolato nel valore unitario determinato dalla Commissione provinciale espropri e riportato nelle relative tabelle, sottolineandosi la esigenza di una stima oggettiva e concreta delle aree che quasi mai la realtà agricola effettiva conferma potersi fondare sulle tabelle o solo su queste.

sistema del calcolo del canone sulla base dei redditi dominicali catastali, ad es. con ritorno al tradizionale criterio della produttività del fondo e fissazione del canone in denaro in misura più elevata da quella desumibile dal reddito catastale o sulla base del prezzo di un determinato quantitativo di prodotto per ettaro, o con l'indicazione dei minimi e dei massimi per ettaro diversi in relazione alla collocazione dell'azienda; inoltre frequenti sono state le fissazioni di maggiorazioni del canone base (COMPORI, in *La riforma dei contr. agr. dopo dieci anni. Bilanci e prospettive, Atti del Convegno di Pavia, 17-19 sett. 1992*, 252; SGARBANTI, in *Gli accordi*, 81ss.). Una tendenza ad una lievitazione dei canoni è stata prodotta inoltre dalle misure comunitarie di limitazione della produzione, quali ad es. il regime di aiuti previsti per la coltivazione di certi seminativi che ha indotto i proprietari a concedere in affitto i fondi solo per canoni almeno pari a tali aiuti (COMPORI, 253; SGARBANTI, 79). La scarsa applicazione dell'equo canone legale, conseguenza del successo degli accordi in deroga, ha causato il permanere in vigore delle norme specificamente dettate per l'equo canone, e cioè gli artt. 9 e 62, l. n. 203/1982, malgrado le affermazioni fatte dalla Corte Cost. nella sent. 139/1984 (MASSART, in *Tr. breve dir. agr. it. e comun.*, 449). In tale sentenza la Corte aveva osservato, nel dichiarare non fondata la questione di legittimità costituzionale della normativa del 1982 che fissava i criteri di determinazione dell'equo canone, e quindi pur facendo salva tale disciplina, che non sarebbe stato razionalmente possibile continuare ad adottare, come base di calcolo, il reddito dominicale come stabilito dal r.d.l. 4-4-1939, n. 589, convertito in l. 29-7-1939, n. 976, quando si fosse arrivati a determinare nuovi redditi catastali; i nuovi valori furono adottati dal 1°-1-1988, in base all'art. 4, del d.l. 4-8-1987, n. 326, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, 1° co., l. 3-10-1987, n. 403 (MASSART, *ibidem*). La Corte aveva cioè affermato che la legittimità di tale disciplina sarebbe sostanzialmente venuta meno dopo l'entrata in vigore dei nuovi redditi catastali, avvenuta il 1° gennaio 1988: tuttavia non essendo stata emanata una legge che disciplinasse la revisione del canone, sulla base dei nuovi estimi catastali, secondo la previsione dell'art. 62, l. n. 203/1982, l'equo canone basato sul reddito dominicale del 1939 aveva mantenuto la sua efficacia. Da ciò derivava la incongruità di un sistema che da un lato utilizzava da tempo i nuovi estimi catastali a ogni effetto, mentre si basava sugli estimi del 1939 per la determinazione del canone legale negli affitti di fondo rustico, creando un profondo divario rispetto ai nuovi redditi dominicali (COMPORI,

263; SGARBANTI, 78; A. GRASSO, *Nuovo d. agr.* 02, 287s.). Dal 1988 al 2001 (il 30 gennaio 2001 il Tribunale di Pesaro ha emesso e depositato l'ordinanza con la quale è stata proposta questione di legittimità costituzionale di tali artt.), non si è presentata alla Corte la questione di costituzionalità degli artt. 9 e 62, l. n. 203/1982, il cui esito poteva considerarsi scontato sulla base delle affermazioni fatte dalla stessa Corte Cost. nel 1984, soprattutto alla luce dell'applicazione quasi pressoché generalizzata degli accordi ex art. 45, l. n. 203/1982, nella stipula di nuovi contratti agrari (MASSART, *ibidem*). Per un quadro analitico della evoluzione della legislazione speciale in materia di canone di affitto v. da ultimo in dottrina PISCIOTTA, *Contratti agrari*, in *Tr. CM*, 210 ss.

**II. L'attuale determinazione del canone a seguito delle sentenze della Corte Costituzionale.** ■ La Corte Cost. con **sentenza n. 318 del 5-7-2002** (*R. d. agr.* 03, 300; *D. g. agr. amb.* 03, 94) ha dichiarato la **illegittimità costituzionale degli artt. 9 e 62, l. n. 203/1982**, affermando che il meccanismo di determinazione del canone di equo affitto, basato sui redditi dominicali risultanti dal catasto del 1939, è ormai privo di qualsiasi razionale giustificazione, dal momento che esistono dati catastali più recenti e attendibili e che, comunque, quel catasto, a distanza di oltre sessant'anni dal suo impianto, ha perso qualsiasi idoneità a rappresentare le effettive caratteristiche dei terreni, cosicché non può essere posto a base di una disciplina dei contratti agrari rispettosa della garanzia costituzionale della proprietà terriera privata e tale da perseguire la finalità della instaurazione di equi rapporti sociali. In seguito la Corte Cost. è intervenuta di nuovo in materia di determinazione del canone di affitto di fondo rustico con la **sentenza 25-10-2004, n. 315** (*D. g. agr. amb.* 04, 683; *D. g. agr. amb.* 05, 23; *G. it.* 05, 651; *F. it.* 05, I, 25) per i territori del catasto derivante dall'ex catasto austro-ungarico e ha dichiarato la **illegittimità costituzionale dell'art. 14, 2° co., secondo e terzo periodo, l. n. 203/1982**, perché estende ai territori dell'ex catasto austro-ungarico il meccanismo di determinazione del canone previsto dagli artt. 9 e 62 della stessa legge, già dichiarati incostituzionali con sentenza n. 318/2002, in quanto l'art. 14, l. n. 203/1982 non era, infatti, oggetto di impugnativa in quel giudizio e, d'altro canto, il meccanismo di determinazione dell'equo canone previsto da detta norma per i territori del catasto derivante dall'ex catasto austro-ungarico è diverso da quello contemplato in via generale dagli artt. 9 e 62 della stessa legge, sui quali, appunto verte il giudizio di legittimità costituzionale. La Corte ha statuito pertanto che a seguito della declaratoria di illegittimità costituzionale degli artt. 9 e 62, l. n. 203/1982, il regime di equo canone di affitto dei fondi rustici è venuto meno su tutto il territorio nazionale, ad eccezione dei territori del catasto derivante dall'ex catasto austro-ungarico, cui appunto continuava ad applicarsi l'art. 14 della stessa legge, derivandone dunque, una ingiustificata disparità di trattamento in danno dei proprietari di fondi rustici situati in quei territori. **Attualmente manca, quindi, una norma che determini l'equo canone**, poiché la Corte Cost. nella sentenza n. 318/2002 ha affermato che esula, evidentemente, dai suoi poteri la scelta di un diverso criterio di calcolo del canone di equo affitto, in quanto riservata per sua natura alla discrezionalità del legislatore (MASSART, 449).

**III. Le soluzioni proposte in dottrina e gli indirizzi della giurisprudenza.** ■ Nella situazione di vuoto legislativo che si è venuta a creare prima con la sentenza n. 318/2002 e poi con la sentenza n. 315/2004, diverse sono le soluzioni proposte in dottrina e gli indirizzi

interpretativi della giurisprudenza. Secondo un **consolidato orientamento della Corte Suprema** (C 04/23506, *F. it.* 05, I, 3399, C 04/23628, *D. g. agr. amb.* 05, 90; C 07/23931 (*D. g. agr. alim. e amb.* 08, 578), C 08/27264 (*G. d.* 08, 50, 109); C 07/5074 (*D. g. agr. alim. e amb.* 08, 31), C 08/3621, si è affermato il principio di diritto secondo il quale in tema di contratti agrari, all'esito della declaratoria d'illegittimità costituzionale degli artt. 9 e 62, l. n. 203/1982 per effetto della sentenza della Corte Cost. n. 138/2002 sono divenute prive d'effetto le tabelle per i canoni d'equo affitto e i redditi dominicali stabiliti, per effetto del suindicato art. 62, a norma del r.d.l. n. 589/1939, con la conseguenza che risultano legittimi, in mancanza di previsione normativa di livelli massimi d'equità non potendo al riguardo nemmeno prospettarsi una «riviviscenza» della norma di cui all'art. 1, 2° co. e ss., l. n. 567/1962, a suo tempo abrogata, per incompatibilità, ai sensi dell'art. 58, 2° co., l. n. 203/1982, **gli accordi liberamente intervenuti tra le parti, anche senza l'assistenza delle rispettive organizzazioni di categoria**, in ordine alla determinazione del canone d'affitto, e risulta conseguentemente priva di fondamento normativo la domanda di ripetizione, ex art. 28 l. n. 11/1971, delle somme corrisposte in eccedenza a detti livelli. In questa prospettiva in particolare C 08/23720 (*G. d.* 08, 41, 48) ha affermato che in tema di affitto di fondo rustico, nessuna disp. di legge, specie a seguito della dichiarata illegittimità costituzionale del sistema normativo di cui agli artt. 9 e 62 della l. n. 203/1982, in tema di canoni massimi di affitto, né, in particolare, l'art. 1 o l'art. 10 della l. n. 567/1962 negano che le parti possano prevedere, nella stipulazione del contratto, che il canone sia corrisposto, in parte, in misura fissa periodica e, in parte, in rapporto ai risultati dello sfruttamento agrario del terreno. Così C 08/17746 (*G. d.* 08, 40, 46) ha rilevato che **non sussiste** in presenza di una libera quantificazione del canone operata dalle parti, il potere, per il giudice, di determinare questo in una misura diversa per adeguarlo ad equità e in specie ha dichiarato privo di qualsiasi fondamento l'assunto secondo cui a seguito della pronuncia n. 318/2002 della Corte Cost. finché non interverrà una nuova determinazione del canone equo dovuto per l'affitto di fondi rustici questo deve essere determinato in **via equitativa** dal giudice. Su questa stessa linea anche C 10/9266 (*D. g. agr. alim. e amb.* 10, 679ss.), C 11/8413, C 12/3733 hanno affermato che a seguito della sentenza della Corte Cost. n. 318/2002 deve ritenersi precluso al giudice sia l'esame, nel merito, di domande formulate ai sensi dell'art. 28, l. n. 11/1971, allorché dirette ad ottenere la restituzione di somme pagate dal conduttore oltre i «livelli massimi di equità», sia l'esame (né per essere accolte perché fondate, né per essere rigettate in assenza dei relativi requisiti o per essere dichiarate precluse per intervenuta decadenza) di eventuali domande, comunque denominate, avanzate in forza dell'art. 7, l. n. 567/1962; pertanto per effetto della sentenza della Corte Cost. n. 318/2002 il canone dovuto dalla parte conduttrice è unicamente quello stabilito, liberamente, tra le parti o l'ultimo, giudizialmente accertato con sentenza passata in cosa giudicata anteriormente alla sentenza n. 318/2002, senza che sia consentito al giudice, in attesa di una eventuale nuova disciplina della materia, determinare un canone equo in sostituzione di quello voluto dalle parti o in passato accertato dal giudice, ancorché il canone così determinato pattiziamente o in forza di pronunzia coperta da giudicato non assicuri al concedente una remuneratività non irrisoria della rendita e all'affittuario la possibilità di esercizio dell'impresa con il temperamento degli interessi reciproci. In

questo senso v. anche relativamente alla giurisprudenza di merito App. Bari 30-12-2002, *F. it.* 03, I, 1247 a seguito della sentenza della Corte Cost. n. 318/2002, in attesa che il legislatore intervenga a disciplinare il nuovo canone equo di affitto di fondi rustici, ove il canone di affitto convenuto tra le parti assicuri al concedente una **remuneratività non irrisoria** della rendita ma anche l'esercizio dell'impresa da parte dell'affittuario, con il temperamento degli interessi reciproci, non vi è necessità di alcuna attività integrativa da parte del giudice adito. In questo senso è orientata una **ampia parte della dottrina**. In questo ambito si è rilevato che, da un lato, diviene sostanzialmente indispensabile, nella stipula di un affitto di fondi rustici, l'utilizzo di un **accordo in deroga di cui all'art. 45, l. n. 203/1982** (MASSART, *ibidem*, 449; BORGHI, in *Tr. brev.*<sup>3</sup>, 440; ID., *Art. 1639, Comm. Cendon* 2, 824; A. DE SIMONE, *D. g. agr. amb.* 03, 96; MURGIDA, *D. g. agr. amb.* 04, 23ss.); salvo ritenere che si possa stipulare fra le sole parti un contratto che, assoggettato alle norme imperative della l. n. 203/1982, per quanto riguarda il resto, fissi liberamente il canone, mancando una norma imperativa applicabile in concreto, dall'altro, si pongono dei problemi per coloro che abbiano stipulato contratti di affitto senza utilizzare lo strumento degli accordi in deroga, per i quali manca, da ora, un canone legale, ponendosi pertanto l'esigenza di determinare, per tali contratti in essere, in via legislativa un canone legale (MASSART, *ibidem*). Si è inoltre sottolineato (COSTATO, *Corso d. agr.*<sup>3</sup>) che dalle sentenze della Corte Cost. consegue la difficile applicazione di molte delle norme contenute nella vigente legislazione sull'affitto di fondi rustici, fra le quali l'art. 41, l. n. 203/1982, di fronte al fatto della esigenza di fissare un canone che non può essere affidato alla memoria concorde delle parti, risultandone ancora più rafforzata la tendenza ormai quasi generale di ricorrere agli accordi in deroga, il che consente non solo di stabilire un canone certo, ma anche di modificare altre regole imposte dalla legge. Continuerebbe, invece, ad essere teoricamente applicabile l'art. 43 l. n. 203/1982, il quale prevede un indennizzo a favore dell'affittuario per risoluzione incolpevole del contratto che non deve superare un multiplo del canone, non facendo tale norma riferimento al canone legale (COSTATO, *Corso d. agr.*<sup>3</sup>). In questa prospettiva si è messo in evidenza (MURGIDA, 24) che il ricorso alla stipula di un accordo in deroga sulla base dell'art. 45, l. n. 203/1982, non potrà non tener conto della esigenza evidenziata nelle motivazioni della sentenza della Corte Cost. n. 318/2002 di assicurare una remunerazione non irrisoria della rendita fondiaria per il proprietario concedente, così come di garantire una condizione contrattuale di equilibrio economico tra le parti che tenga nella dovuta considerazione il lavoro impiegato dall'affittuario nell'esercizio dell'attività agricola svolta sui fondi oggetto del contratto. GERMANÒ (*R. d. agr.* 10, 97ss.) osserva che se è indubbio che per i futuri contratti di affitto il canone può essere liberamente determinato dalle parti, per i contratti in atto si deve distinguere se la pattuizione è avvenuta in contrasto oppure nel pieno rispetto della l. n. 203/1982, ponendosi in questo caso i problemi maggiori; inoltre qualora si verifichi l'ipotesi nella quale il concedente, dopo la sentenza della Corte Cost. del 2002 si trovi a riscuotere un canone inadeguato, questi potrebbe avvalersi della risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta, in base all'art. 1467 c.c., che potrebbe essere evitata con l'offerta, da parte dell'affittuario di addvenire ad una clausola più equa sul punto equo canone. In questa situazione di inerzia del legislatore nell'intervenire sulla questio-

ne le **Organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative** hanno ritenuto opportuno stipulare un **Accordo Nazionale** il 23-7-2003 (*L'Informatore agr.* 03, 14; *D. g. agr. amb.* 04, 25) con il quale esse hanno assunto il reciproco impegno di favorire il ricorso alla conclusione di accordi in deroga ex art. 45, l. n. 203/1982 al fine di risolvere o di prevenire le controversie originate dalla sentenza della Corte Cost. n. 318/2002 sullo specifico problema della determinazione dei canoni di affitto. ■ Secondo un altro 2 orientamento dottrinale (ROMAGNOLI, *D. g. agr. amb.* 02, I, 477ss.), si è sottolineata l'esigenza dell'intervento del legislatore per la determinazione del canone, in ossequio all'art. 44 Cost., in stretto collegamento con gli artt. 35 e 36 Cost., rilevandosi che i soli accordi tra le organizzazioni professionali non possono garantire pienamente il perseguimento dei suddetti fini, il cui rango preminente viene ribadito dalla Corte Cost., e che la sent. n. 318/2002 non deve essere interpretata come una negazione della validità generale del sistema, ma come affermazione dell'esigenza di sostituire il dato catastale di base e di coefficienti di moltiplicazione, fermo restando il sistema, e che l'emanazione di una legge di adeguamento alla sent. n. 318 non debba risultare particolarmente difficoltoso, previa indagine sulla rispondenza delle tariffe di estimi ai dati catastali. Inoltre, sulla base di tali rilievi, l'autore individua nell'ambito della stessa l. n. 203/1982, indici sia nel senso dell'opportunità di conservare un collegamento dell'equo canone con i dati catastali, che emergono dall'art. 8, 3° co., l. n. 203/1982, la cui applicazione, pur riservata ad ipotesi specifiche, potrebbe essere estesa alla generalità dei casi, sia nel senso della possibilità di abbandonare tale collegamento, che si desumono dagli artt. 8, 4° co., e dall'art. 14, 1° e 2° co., l. n. 203/1982, il quale ultimo (in specie il 2° co.), sia pure a livello regionale e con carattere transitorio, dà luogo al ritorno al sistema della l. n. 567/1962, che prescinde dai dati catastali, con possibilità di un ritorno ad esso, anche sulla base della ripetuta affermazione della sua legittimità costituzionale da parte della Corte Cost. (ROMAGNOLI, 481). Sostiene decisamente la tesi della **reviviscenza della l. 12-6-1962, n. 567**, in specie l'art. 3, nel testo originario, CINQUETTI, *D. g. agr. amb.* 04, 684s.; ID., *D. g. agr. amb.* 05, 92; ID., *D. g. agr. alim. e amb.* 07, 91; ID., *D. g. agr. alim. e amb.* 11, 179) specificando che fino all'emanazione di una nuova disciplina organica dell'equo canone in agricoltura, la determinazione del canone deve essere fatta dal giudice secondo i principi contenuti nell'art. 44 Cost. e nella l. n. 567/1962, ricorrendo all'ausilio di consulenti tecnici (CINQUETTI, *D. g. agr. amb.* 04, 430; ID., *D. g. agr. amb.* 04, 685). In senso opposto si è invece espressa la giurisprudenza statuendo che deve escludersi che per effetto della pronuncia n. 318/2002 della Corte Cost. debba farsi applicazione della disciplina contenuta nella l. n. 567/1962 (C 04/23506, *F. it.* 05, I, 3408; C 04/23628, *D. g. agr. amb.* 05, 91), in quanto dettando la l. n. 203/1982 una puntuale determinazione dei criteri cui parametrare le tabelle per i canoni equi è di chiara evidenza che la l. n. 567/1962 è stata abrogata e non può quindi presumersene una **reviviscenza** per effetto della sola abrogazione degli artt. 9 e 62, l. n. 203/1982 e che la Corte Cost. ove l'avesse ritenuto avrebbe indicato espressamente, come fatto in molteplici altre occasioni, la **reviviscenza** della l. n. 567/1962 (C 04/23506, *F. it.* 05, I, 3408); in questo senso v. anche C 07/23931 (*Giust. civ. Mass.* 07, 11), C 08/27264, C 10/9266 (*D. g. agr. alim. e amb.* 10, 679ss.); C 12/3733 secondo la quale relativamente alla misura del canone ha escluso la sua determinabilità alla luce del criterio

costituzionale della sufficienza della retribuzione affermando che in tema di contratti agrari, non è invocabile dall'affittuario coltivatore diretto la tutela dettata dall'art. 36 Cost., ponendosi il concedente non come "datore di lavoro", ovvero come soggetto che si appropria dei risultati dall'attività lavorativa manuale prestata dall'affittuario "lavoratore", ma unicamente come proprietario di uno degli elementi dell'azienda di cui l'affittuario "imprenditore agricolo" (a norma del precepto di cui all'art. 2135 c.c.) si avvale per l'esercizio della sua impresa. Altra dottrina (BELLANTUONO, *F. it.* 05, I, 3402) condivide la posizione di parte della giurisprudenza di merito (App. Catania 17-3-2004, *F. it.* 04, I, 1536; *D. g. agr. amb.* 04, 653; App. Catania 23-2-2004, *D. g. agr. amb.* 04, 716) secondo la quale si ha **reviviscenza** del sistema normativo della disciplina provvisoria dettata dalle l. 10-5-1978, n. 176 e 23-11-1979, n. 595, che pur prevedendo il principio della determinazione legale del canone d'affitto, non prevedeva alcun criterio per la determinazione dello stesso canone, con la conseguenza che le azioni rivolte ad ottenere la determinazione del canone legale e quelle rivolte ad ottenere la ripetizione di somme eventualmente pagate in eccedenza, non possono essere proposte prima della nuova determinazione legislativa del canone legale, e la prescrizione per le nuove azioni comincerà a decorrere soltanto dall'entrata in vigore della nuova normativa: viene pertanto escluso qualsiasi potere discrezionale da parte dell'autorità giudiziaria, sia di attingere a criteri diversi per la determinazione del canone, sia di lasciare alla libera volontà delle parti la fissazione del corrispettivo dovuto. ■ Altra parte della dottrina (GRASSO, 291) sostiene, invece, che è auspicabile che in questa situazione di vuoto normativo il **canone** sia **disciplinato ope legis**, ancorandolo a criteri certi, non opinabili, che possano pure essere ricavati dagli estimi catastali determinati a fini tributari. In questo contesto si è rilevato che il vuoto normativo venutosi a creare, che darà luogo ad un contenzioso senza limiti, potrà essere colmato solo dal legislatore, e che, durante questo periodo di *vacatio legis*, il giudice non potrà intervenire per determinare il canone, neppure rifacendosi con equità ai prezzi di mercato, non potendo essergli d'aiuto nemmeno gli estimi catastali recentemente rivisti per fini tributari, dato che il criterio di calcolo di determinazione del canone ha come base il reddito dominicale del 1939: pertanto il legislatore dovrà ideare urgentemente un nuovo sistema di calcolo e trasferirlo in legge (GRASSO, *ibidem*; anche MATTEOLI, *R. d. agr.* 03, 318, pur riconoscendo la indiscussa validità ed efficacia del sistema derogatorio, sottolinea la esigenza di un intervento del legislatore, volto a stabilire nuovi criteri, in attuazione dell'art. 44 Cost. e delle pronunce della Corte Cost., quali ad es. l'utilizzo di nuovi dati catastali che rispecchino la realtà agricola attuale, con eventuale applicazione di modesti correttivi). In questo senso si è espressa anche parte della giurisprudenza (C 04/23506, *F. it.* 05, I, 3408, C 04/23628, *D. g. agr. amb.* 05, 92; C 05/15809, *D. g. agr. alim. e amb.* 06, 31; Trib. Bergamo 5-5-2005, n. 1055, *D. g. agr. alim. e amb.* 07, 266) la quale ha messo in luce che nella sent. n. 318/2002 la Corte Cost. ha espressamente affermato che solo al legislatore compete il potere di fissare i criteri per la determinazione dei canoni di equo affitto, pertanto ciò comporta che si è di fronte a un potere di scelta riservato, in via esclusiva, al legislatore e non surrogabile da parte del giudice (C 05/15809, *D. g. agr. alim. e amb.* 06, 31). ■ Diversa soluzione è proposta da altro orientamento dottrinale: SCIAUDONE, *D. g. agr. amb.* 02, II, 621ss., osserva che la determinazione

del canone, **in difetto di accordo tra le parti**, andrebbe rimessa alla **valutazione del giudice**, al quale rimarrebbe affidato il compito di giungere ad un risultato tale da garantire le posizioni di lavoro dell'affittuario coltivatore diretto, sulla base dell'art. 36 Cost., e il raggiungimento dei fini di cui all'art. 44 Cost., potendo egli avvalersi, quali parametri, delle pattuizioni contenute negli accordi stipulati tra organizzazioni professionali agricole, ai sensi dell'art. 45, 3° co., l. n. 203/1982; tuttavia dato che il rifarsi all'art. 36 Cost. non sarebbe possibile nell'ipotesi in cui il concessionario non sia coltivatore diretto, in questo caso potrebbe ritenersi ancora vigente l'art. 24, l. n. 203/1982, e quindi salvo il principio della diversità di trattamento per i due tipi di affitto, lasciando alle Sezioni specializzate agrarie il compito di pervenire ad una equilibrata distinzione (SCIAUDONE, 627s.). In questa prospettiva RAUSEO, *D. g. agr. amb.* 04, 720; ID., *D. g. agr. amb.* 05, 24; ID., *D. g. agr. alim. e amb.* 09, 171 mette in evidenza che in attesa che il legislatore provveda a regolare nuovamente la materia, adottando criteri di determinazione legale del canone, il giudice ha il potere-dovere di determinare autonomamente il corrispettivo dell'affitto, salvaguardando il principio costituzionale del perseguimento degli «equi rapporti sociali», potendo egli commisurare il corrispettivo a quello di libero mercato, o altrimenti, a quello già eventualmente stabilito convenzionalmente dalle parti, soltanto qualora abbia verificato, in relazione alla produttività del fondo, alle sue strutture fondiarie, alla estensione ed ubicazione di esso, l'equilibrio del corrispettivo, avuto riguardo al principio di equità per l'affittuario e di giusta remunerazione per il concedente. Pertanto criticamente si è espressa la dottrina (RAUSEO, *G. mer.*, 11, 348) sulla sent. Trib. Ariano Irpino 26-5-2010 che ha dichiarato la nullità del contratto agrario, laddove il corrispettivo venga fissato in natura, essendo precluso al giudice, a seguito della dichiarazione d'incostituzionalità degli artt. 9 e 62, l. n. 203/1982 e in assenza di criteri legislativi, determinare d'ufficio il canone dovuto in danaro, poiché nell'affitto di fondi rustici è essenziale la controprestazione del concessionario sinallagmaticamente legata alla prestazione del locatore. Su questa linea FILIPPINI (*D. g. agr. alim. e amb.* 10, 682) sottolinea che l'art. 23, l. n. 11/1971, sancisce un ruolo attivo del giudice, il quale dovrebbe intervenire non solo nei casi nei quali non sia accertabile un canone liberamente concordato, ma anche nell'applicazione di tutte le norme vigenti che prevedono l'applicazione dell'equo canone. In questo senso è orientata anche **parte della giurisprudenza**: C 13/7268, *D. g. agr. alim. e amb.*, 13, 681, nt. MEGHA, ha affermato che a seguito della sentenza della Corte Cost. n. 318/2002 la conseguente caducazione delle disposizioni che fissavano un sistema di quantificazione del canone di equo affitto non preclude al giudice la perdurante possibilità di addvenire, **ove le parti non raggiungano un accordo sul punto, alla determinazione officiosa del corrispettivo, da effettuare**, alla stregua della sopravvenuta pronuncia di illegittimità di quelle disposizioni, sopperendosi, secondo i principi generali, all'omessa determinazione consensuale della prestazione dovuta da una delle parti mediante i meccanismi di integrazione, sulla base dell'applicazione analogica dell'art. 1474, 2° co., c.c., ovvero facendo riferimento al prezzo di mercato: nel caso di specie si trattava della costituzione «ex lege» di un rapporto di affitto tra i coeredi di cui all'art. 49, l. n. 203/1982, del defunto proprietario del fondo. Secondo C 13/9735, *G. d. l.* 13, 25, 49ss., allorché in un contratto agrario sia pattuito esclusivamente un corrispettivo in natura, nullo ai sensi dell'art. 1, l. n. 567/1962 come

modificato dall'art. 1, l. n. 11/1971, il conduttore non può ritenersi automaticamente in mora per il mancato adempimento di una prestazione normativamente vietata e, non operando più, a seguito della sentenza della Corte Cost. n. 318/2002, l'inserzione automatica di clausole in materia di misura del canone, fino alla determinazione giudiziale di questo, neppure è configurabile un inadempimento del medesimo conduttore in ordine al corrispettivo, per l'inesigibilità del relativo obbligo. In questo senso v. anche parte della giurisprudenza di merito (Trib. Roma 31-5-2003, *D. g. agr. amb.* 04, 428) secondo la quale in assenza di determinazione legislativa il canone va determinato dal giudice secondo equità, che costituisce uno dei principi generali del nostro ordinamento giuridico in tutti i casi nei quali non sia possibile determinare un elemento del contratto o il corrispettivo per un'attività prestata, e ove rinvenga una precedente determinazione contrattuale, anche se scaduta e lontana nel tempo, può ritenere equo quel canone che le parti hanno liberamente pattuito, specie se concordato con l'assistenza sindacale di cui all'art. 45, l. n. 203/1982. Anche App. Milano 23-10-2006 (*D. g. agr. alim. e amb.* 08, 362) ha affermato che la pronuncia della Corte Cost. n. 318/2002 non tocca l'esistenza di un sistema di equo affitto, ma solo il sistema di calcolo dello stesso, così che l'intervento del giudice per la determinazione in concreto di tale canone secondo i principi costituzionali vigenti in materia non si pone in contrasto con la pronuncia della Corte Cost. Altra giurisprudenza di merito (Trib. Ragusa 8-10-2003, *D. g. agr. amb.* 04, 254) pur affermando che, dopo che la sentenza della Corte Cost. n. 318/2002 ha abrogato il meccanismo della determinazione del canone legale, va preso atto che quest'ultimo non esiste più e che pertanto l'autonomia dei privati sul punto si è riespansa, rileva che in mancanza di accordo tra le parti circa la quantificazione del canone di affitto di fondi rustici, la relativa misura non può che essere determinata *ex officio* dal giudice sulla scorta dell'usuale valore locativo del fondo (v. anche Trib. Pesaro 14-10-2003, *D. g. agr. amb.* 04, 584, secondo il quale in mancanza della nuova normativa in sostituzione di quella dichiarata incostituzionale il canone d'affitto va determinato secondo i valori di mercato).

**IV. Le sentenze di accoglimento di un'eccezione di legittimità costituzionale e il limite dei rapporti definitivamente esauriti.** ■ C 04/23506, *F. it.* 05, I, 3400; C 05/15809, *D. g. agr. amb.* 06, 29 hanno statuito che le sentenze di accoglimento di un'eccezione di legittimità costituzionale pronunciate dalla Corte Cost. hanno effetto retroattivo, con l'unico limite delle situazioni consolidate per essersi il relativo rapporto definitivamente esaurito. Anche C 08/27264 (*G. d.* 08, 50, 109) ha affermato che le sentenze della Corte Cost. con le quali sia stata dichiarata l'illegittimità costituzionale di una norma hanno effetto retroattivo ed incidono, pertanto, su tutte le situazioni giuridiche non esaurite, conseguendone da ciò che le suddette sentenze producono i propri effetti su tutti i giudizi in corso e possono essere fatte valere per la prima volta anche in sede di legittimità, a condizione che il mutato assetto normativo scaturente dalla sentenza del giudice delle leggi venga invocato nel ricorso introduttivo, e non, per la prima volta, nella memoria d'udienza depositata ai sensi dell'art. 378 c.p.c., con la quale non possono essere ampliati i motivi di ricorso. Per una analisi delle problematiche relative al concetto di «rapporti esauriti» v. ampiamente in dottrina ROMAGNOLI, *D. g. agr. amb.* 02, 477.

**V. La risoluzione del contr. d'affitto per inadempimento: in particolare la risoluzione per morosità.** ■

L'art. 5 l. n. 203/1982, (applicabile a tutte le forme di affitto: v. art. 23), ammette la risoluzione del contratto d'affitto per grave inadempimento contrattuale, particolarmente in relazione agli obblighi inerenti al pagamento del canone, alla normale e razionale coltivazione del fondo, alla conservazione e manutenzione del fondo medesimo e delle attrezzature relative, alla instaurazione di rapporti di subaffitto o di subconcessione: il legislatore, quindi, ha voluto garantire, per quanto possibile la stabilità del concessionario sul fondo, impedendo pronunce di risoluzione per inadempimenti che non fossero gravi (PARIZZI, in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 471). In questo senso anche C 04/1572, *D. g. agr. amb.* 05, 388 ha affermato che dall'art. 5, l. n. 203/1982 si desume che la risoluzione del contratto per inadempimento in tema di contratti agrari non può essere pronunciata in presenza di qualsiasi inadempimento posto in essere dal conduttore, ma solo nel caso in cui l'affittuario si sia reso colpevole di grave inadempimento contrattuale, particolarmente in relazione agli obblighi inerenti al pagamento del canone, alla normale e razionale coltivazione del fondo, alla conservazione e manutenzione del fondo medesimo e delle attrezzature relative, alla instaurazione di rapporto di subaffitto o di sub concessione; essa ha inoltre affermato che l'apprezzamento, nel caso concreto, se un certo inadempimento costituisce o meno «grave inadempimento» idoneo a giustificare la pronuncia di risoluzione costituisce un tipico accertamento di fatto riservato al giudice del merito, sindacabile in cassazione solo nei ristretti limiti di cui all'art. 360, n. 5, c.p.c. e con adeguata motivazione; così C 07/14755 (*D. g. agr. alim. e amb.* 08, 556; *Contr.* 08, 113), la quale nel caso di specie ha rilevato la congruità della motivazione e ha confermato la sentenza impugnata che, oltre sulla sussistenza della parziale morosità nel pagamento dei canoni, aveva fondato la valutazione relativa alla gravità dell'inadempimento dell'affittuario sull'accertato danneggiamento delle colture in atto sul fondo condotto in affitto da parte degli animali ivi allevati ed in virtù dell'intervenuta realizzazione di una discarica abusiva nel medesimo fondo. C 09/6669 (*D. g. agr. alim. e amb.* 09, 697, nt. JANNARELLI) ha ribadito che l'inadempimento dell'affittuario di fondo rustico può legittimare la risoluzione del contratto solo quando leda in modo rilevante la capacità produttiva del fondo o trasformi la destinazione economica dello stesso e ha confermato la decisione della Corte di merito, secondo cui non può ritenersi «grave», ai sensi dell'art. 5, 2° co., l. n. 203/1982, la non autorizzata recinzione del fondo con un muro ed ha affermato che tale alterazione legittima il concedente unicamente a domandare la riduzione in pristino a cura e spese degli affittuari al termine del rapporto. Con riferimento all'obbligo del pagamento del canone C 03/10012 ha invece escluso l'apprezzamento discrezionale del giudice (v. *infra*). Sempre C 04/1572 (*D. g. agr. amb.* 05, 390) ha sottolineato che non costituisce circostanza atta ad integrare quel grave inadempimento richiesto ai fini della risoluzione contrattuale il fatto che l'affittuario abbia impugnato il patto di risoluzione concluso con il proprietario, in quanto l'art. 23, l. n. 11/1971 e l'art. 2113 c.c. prevedono espressamente il diritto dell'affittuario di impugnare le rinunce e le transazioni che hanno per oggetto diritti derivanti dalle norme sui contratti agrari, nonostante l'affidamento dei concedenti sulla serietà degli impegni assunti dall'affittuario con l'accordo di risoluzione. Nell'affitto di fondi rustici il pagamento del canone di locazione da parte di un terzo, in difetto di consenso del locatore, configura un'ipotesi di subaffitto nel contratto agrario che ben può essere valutata come causa di risoluzione

(Trib. Ariano Irpino 23-10-2007, n. 435: v. al riguardo in dottrina criticamente CIMATTI, *D. g. agr. alim. e amb.* 08, 283ss.). C 14/10538 ha ritenuto nella specie rientrante nel paradigma di cui all'art. 5, 2° co., l. n. 203/1982, l'ipotesi della realizzazione, da parte dell'affittuario, di una costruzione abusiva sul fondo non autorizzata dal concedente; anche secondo C 15/25758 il conseguimento della concessione edilizia in sanatoria non fa venire meno l'inadempimento agli obblighi nascenti dal contratto di affitto agrario, qualora il concedente abbia chiesto, ma non ottenuto, l'eliminazione dell'opera abusiva con la contestazione e diffida di cui all'art. 5, 3° co., l. n. 203/1982, fatta sempre salva la valutazione della gravità dell'inadempimento in sede giudiziale. ■ La gravità dell'inadempimento non equivale a insanabilità: la possibilità di sanatoria di tutte le ipotesi di inadempimento elencate all'art. 5, l. n. 203/1982 conferma che la gravità dell'inadempimento non coinciderà necessariamente con l'insanabilità dello stesso (PISCIOTTA, *Contratti agrari*, 3 in *Tr. CM*, 259 ss.); sul punto v. sub VI. ■ Secondo la maggior parte della dottrina (COSTATO, *Compendio d. agr.*; ID., *Corso d. agr.*<sup>3</sup>; COSTATO-RUSSO, *Corso d. agr.*<sup>4</sup>; M. GIUFFRIDA, in *Tr. breve*<sup>2</sup>, 268; ID., in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 420; CASADEI, in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 508; NAPPI, in *Tr. breve*<sup>2</sup>, 735; ID., in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 1090; DI MARTINO, in *Studi in onore di Bassanelli*, 279; BORGHI, *La risoluzione per inademp. nell'aff. di fondi rustici*, 158ss.; ID., *Lo scioglimento dell'aff. agr.*, 72ss.; BIVONA, *Aff. di fondi rustici. Aff. a colt. diretto*, *Comm. Schlesinger*, 82; BOLOGNINI, *Intuitus personae e aff. di fondi rustici*, 258ss.; TOMMASINI, *D. g. agr. amb.* 05, 392; PISCIOTTA, *Contratti agrari*, in *Tr. CM*, 262; contra, Busetto, *R. d. agr.* 87, I, 412ss.; CAPIZZANO, *G. agr. it.* 85, 437) e della giurisprudenza (C 91/2831, C 93/5321, C 94/1885, C 94/8456; C 14/10538; contra, C 92/2327, *R. d. agr.* 92, II, 386), l'elencazione è solo esemplificativa, in quanto l'utilizzo dell'avverbio «particolarmente» sta a significare la possibilità che esistano altri casi. L'elenco pertanto non è esaustivo, anche se altre ipotesi sono difficili da individuare. Sulla eventualità che la perdita della qualità di coltivatore diretto possa portare a riconoscere il diritto del concedente a chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento contrattuale v. in dottrina BOLOGNINI, 329ss., in specie 352. Spesso la giurisprudenza è ricorsa alla violazione dell'obbligo di fedeltà nell'esecuzione del contratto (C 91/13766, *D. g. agr. amb.* 92, 87; C 94/1885, *R. d. agr.* 94, II, 214; C 02/112, *D. g. agr. amb.* 02, 507); in questo senso è orientata anche parte della dottrina (M. GIUFFRIDA, *ibidem*), pur nel rilievo che esso, comunque, non può più ricondursi all'art. 4, d.l. 5-4-1945, n. 157 (Proroga dei contratti agrari), essendo tale disp. stata abrogata dall'art. 40, n. 203/1982, e che le violazioni al predetto obbligo si configurano nella misura in cui esse vanno riferite ai doveri che presiedono alla conduzione del fondo e all'economia generale del contratto, non potendo perciò costituire causa di risoluzione motivazioni personali e fatti, anche se illeciti, che esorbitino dal quadro del contratto, essendo quindi preferibile fare riferimento agli obblighi gravanti sull'affittuario di buona fede e correttezza nella esecuzione del contratto, come ad es. il totale abbandono del fondo da parte dell'affittuario ricavabile dallo stato oggettivamente accertabile in cui esso si trova (M. GIUFFRIDA, *ibidem*). C 09/6669 (*D. g. agr. alim. e amb.* 09, 469) ha statuito che la violazione dell'obbligo di fedeltà nell'esecuzione del contratto non costituisce causa di risoluzione del rapporto agrario ai sensi del Part. 5, l. n. 203/1982, offrendo una motivazione articolata e facendo propria la linea interpretativa suggerita dalla maggioranza della dottrina (JANNARELLI, *D.*

*g. agr. alim. e amb.* 09, 470). In dottrina si ritiene che tale primo orientamento della giurisprudenza sia per molti versi criticabile, poiché gli obblighi dell'affittuario sono quelli previsti dalla legge, mentre il riferimento a tale obbligo, presente nell'art. 4, d. lgt. n. 157/1945, non è stato ripreso dalla vigente legislazione (COSTATO, *Corso d. agr.*); esso è del tutto scomparso dalla dizione dell'art. 5, l. n. 203/1982, accanto all'esplicitazione di altri obblighi essenziali: l'art. 4, d. lgt. n. 157/1945, pertanto, non è più applicabile, ed è da ritenere abrogato, anche perché dettato ai fini della proroga, abrogata dall'art. 40, l. n. 203/1982 (BORGHI, 66s.). Inoltre si è rilevato che l'obbligo di fedeltà rappresentava un modo per ovviare al problema della tassatività dell'elencazione, anzi per eluderlo, in quanto per suo tramite assumevano rilevanza giuridica anche cause di risoluzione innominate e non strettamente attinenti alla sostanza economica del rapporto, purché esse rappresentassero, per il locatore, un motivo per non volere più la prosecuzione: talvolta esse si esaurivano sul piano delle mere relazioni interpersonali fra concedente e concessionario (BORGHI, *ibidem*); tale obbligo di fedeltà costituiva la ragione del carattere aperto della norma (BORGHI, 68). A tale riguardo si è riscontrato (BORGHI, 71) che le connotazioni più marcatamente soggettive dell'obbligo di fedeltà sembrano difficilmente conciliabili con lo spirito che permea l'attuale legislazione agraria: al contrario un favor per la stabilità trova oggi espressione peculiare e nuova nell'istituto della contestazione degli addebiti di cui al 3° co. dell'art. 5, l. n. 203/1982 e nella correlativa possibilità di sanatoria, che mira a garantire il più possibile la sopravvivenza di quel rapporto (BORGHI, *ibidem*). L'obbligo di fedeltà dell'affittuario è legittimamente ammissibile, in quanto rappresenti un diverso modo di indicare gli obblighi di pagare il canone, di conservare la cosa anche nella sua destinazione agraria e di consentire l'accesso al locatore per verificare il rispetto degli obblighi dell'affittuario (COSTATO, *Compendio d. agr.*). Si è rilevato in dottrina (COSTATO, *Corso d. agr.*) che, pertanto, non sembrano oggi ammissibili fattispecie legate ad un rapporto personale fra locatore ed affittuario; e si è evidenziato come la «spersonalizzazione» del rapporto impedisca che fatti personali possano incidere sulla prosecuzione della durata del contratto. Piuttosto appare possibile considerare grave inadempimento l'opposizione a che il concedente visiti il fondo, per verificare lo stato di conservazione della cosa locata, anche se non esiste una giurisprudenza consolidata in tal senso. Infatti se è vero che l'art. 1619 c.c. prevede che «il locatore può accertare in ogni tempo, anche con accesso in luogo, se l'affittuario osserva gli obblighi che gli incombono», si può ben immaginare che tale accesso gli sia talvolta impedito dall'affittuario (COSTATO, *ibidem*; ID., *Corso d. agr.*<sup>3</sup>). ■ Con riferimento alla morosità, l'art. 5, 4° co., precisa che la stessa costituisce causa di risoluzione solo se si concreti nel mancato pagamento del canone per almeno una annualità. C 03/10012 ha sottolineato che la valutazione, quanto al mancato pagamento del canone, della gravità e dell'importanza dell'inadempimento del conduttore non è rimessa all'apprezzamento discrezionale del giudice, ma è pre-determinata legalmente mediante la previsione di un parametro ancorato a precisi elementi, puntualmente indicati nell'art. 5, 4° co., l. n. 203/1982 (mancato pagamento dei canoni per un importo pari almeno ad una annualità del canone stesso). C 15/17008 ha evidenziato che l'art. 5, 4° co., l. n. 203/1982, secondo il quale la morosità del conduttore costituisce grave inadempimento ai fini della pronuncia di risoluzione del contratto ove si concreti nel mancato pagamento del

canone per "almeno una annualità", si interpreta nel senso che la condizione posta per la risoluzione consiste nella sussistenza di un credito in favore della parte concedente per una somma pari ad almeno una annualità di canone e non anche che la risoluzione del contratto di affitto possa essere pronunciata nella sola ipotesi in cui il conduttore abbia omissso di corrispondere il canone per almeno una annualità, soluzione quest'ultima che porterebbe a ritenere irrilevante, per la risoluzione del contratto, la corresponsione annuale di una somma irrisoria, e ciò in contrasto, oltre che con la lettera, anche con lo spirito della legge, per il quale rileva, ai fini della determinazione di una gravità della morosità tale da giustificare la risoluzione, l'ammontare dei canoni complessivamente non pagati dal conduttore piuttosto che l'arco temporale in cui questi non abbia versato alcun corrispettivo al concedente.

**VI. La procedura disciplinata dall'art. 5, l. n. 203/1982** ■ L'art. 5, 3° co., l. n. 203/1982 prevede a carico del locatore, in caso di morosità così come in ogni altro caso di grave inadempimento, l'onere di contestazione dell'inadempimento mediante racc. (essa ben può essere formulata, in nome e per conto del concedente, da un rappresentante che sia stato dal concedente medesimo anche verbalmente incaricato: C 02/15295), ed un termine di tre mesi entro il quale l'affittuario può provvedere alla sanatoria. Sottolinea la rilevanza del ruolo della contestazione e della sanatoria al fine della valutazione dell'inadempimento in termini di gravità PISCIOTTA, *Contratti agrari*, in *Tr. CM*, 259ss. osservando che la risoluzione può essere determinata sia dall'inadempimento insanabile, nell'ambito dell'art. 5, l. n. 203/1982, sia da quello sanabile in sé, ma che non è stato sanato nel termine di tre mesi dalla notifica della contestazione; viene quindi posto l'accento sul fatto che ciò che rileva ai fini della risoluzione non è tanto l'irreversibilità dell'inadempimento, in quanto il meccanismo della contestazione che consente la sanatoria esclude una coincidenza della gravità con l'irreversibilità, ma piuttosto l'idoneità del comportamento o della omissione del conduttore, in assenza di sanatoria ove possibile a compromettere in modo irreversibile la funzione legale tipica del contratto d'affitto di fondi rustici. ■ C s.u. 93/633, C 13/8099, *D. g. agr. alim. e amb.* 13, 744, ha affermato che la facoltà dell'affittuario, prevista dall'art. 5, 3° co., l. n. 203/1982, di sanare l'inadempimento entro tre mesi dal ricevimento della comunicazione della contestazione proveniente dal locatore, con effetti preclusivi della risoluzione stessa, viene meno soltanto in presenza di violazioni irreversibili, tali, cioè, da impedire la medesima sanatoria, o costituenti reati in danno del concedente; ipotesi fra le quali non può annoverarsi la semplice morosità, che integra, invece, qualunque sia stata la durata del protrarsi del mancato pagamento dei canoni, un tipico inadempimento sanabile. Secondo C 13/9735 in caso di concessione di termine per sanare la morosità in un contratto agrario, operata con riferimento ad un importo del canone determinato in corso di causa, nella specie, mediante consulenza tecnica d'ufficio, e senza espressa menzione della spettanza della rivalutazione sulle relative somme, la mancata corresponsione di tale accessorio non è di per sé inadempimento «grave», ai fini della pronuncia di risoluzione, incombendo al giudice, ove sussista contestazione, di accertare se la rivalutazione fosse stata, o meno, compresa nell'importo stabilito ai fini della sanatoria. Il ricorso al giudice è così subordinato all'esperimento di tale tentativo di componimento pre-giudiziale oltre che del successivo procedimento di conciliazione avanti all'ispettorato dell'agricoltura

previsto dall'art. 46, l. n. 203/1982 (M. GIUFFRIDA, *R. d. agr.* 89, I, 58ss.). ■ L'invio della raccomandata ex art. 5, 3° co., l. n. 203/1982 e del preavviso ex art. 46 costituiscono condizioni di proponibilità dell'azione (M. GIUFFRIDA, in *Tr. breve*<sup>2</sup>, 269; ID., in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 421; C 91/4705; C s.u. 93/632, C s.u. 93/633, C 94/4042, C 95/11343, C 01/503). La domanda presentata alle Sezioni specializzate agrarie del tribunale, competenti a seguito di quanto disposto dall'art. 9 della l. n. 29/1990, deve necessariamente essere accompagnata dal verbale di conciliazione o di mancata conciliazione, anche nel caso di mancata convocazione, essendo questo condizione di proponibilità della domanda (COSTATO, *Corso d. agr.*). C 04/14810 ha rilevato che la statuizione di improponibilità della domanda di risoluzione del contratto agrario per inosservanza del precetto di cui all'art. 5, 3° co., l. n. 203/1982, secondo il quale prima di ricorrere all'autorità giudiziaria il locatore è tenuto a contestare all'altra parte, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'inadempimento e ad illustrare le proprie motivate richieste, implica solo una verifica, allo stato degli atti, dell'avvenuta contestazione dell'inadempimento, e pertanto la relativa statuizione non può comportare alcun giudicato implicito in ordine alla esistenza o meno, al momento della domanda, di un contratto agrario (C 04/14810, C 04/8515). La giurisprudenza con un orientamento non costante aveva ritenuto che i suddetti adempimenti (previsti dagli artt. 5 e 46, l. n. 203/1982) possono essere contenuti anche in un unico atto (C 02/2388, *D. g. agr. amb.* 04, 174); C s.u. 93/633, aderendo all'orientamento più rigoroso (C 90/4108 e C 90/9760) ha rilevato che il locatore deve provvedere a tali adempimenti in modo distinto e successivo, in quanto la contestazione scritta ha lo scopo di porre l'affittuario in condizione di sanare la propria inadempienza e di chiarire i termini della controversia, e il tentativo di conciliazione non si giustifica senza aver verificato l'esito negativo della contestazione; pertanto è improponibile la domanda di risoluzione proposta dal concedente che abbia con un'unica comunicazione proceduto alla contestazione dell'inadempienza del conduttore e richiesto l'avvio del procedimento di conciliazione (v. anche C 93/1206, C 01/503). In questo senso è orientata anche la dottrina v. BORGHI, *La risoluzione*, 356ss.; ID., *Lo scioglimento*, 276ss.; M. GIUFFRIDA, in *Tr. breve*<sup>2</sup>, 269; ID., in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 422). Gli adempimenti previsti dagli artt. 5 e 46, l. n. 203/1982, ove esperiti ritualmente nei confronti della parte all'epoca vivente, conservano la propria efficacia anche dopo la morte di questa e non hanno necessità di rinnovazione nei confronti dei suoi aventi causa (C 94/5723). La dottrina ritiene che l'art. 46, l. n. 203/1982 sia applicabile anche alla domanda di risoluzione del contratto di affitto a conduttore non coltivatore diretto, in quanto tale norma contiene un riferimento generale a tutti i contratti agrari, oltre ad essere collocata fra le norme generali e finali della l. n. 203/1982 (MASSART, in *Tr. breve*<sup>2</sup>, 320; ID., in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 478; NAPPI, in *Tr. breve*<sup>2</sup>, 735; ID., in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 1090; v. tuttavia *contra*, C 90/11979, C 94/5949, C 02/10278, C 07/26299, perché l'art. 46, l. n. 203/1982, non sarebbe richiamato dall'art. 23, l. n. 203/1982 che disciplina tale contratto. Si è precisato che l'invio della raccomandata non ammette equipollenti, né può essere sostituito da un ricorso per accertamento tecnico preventivo (C 94/4042). C 02/14900, ha rilevato che l'onere del preventivo esperimento del tentativo di conciliazione di cui all'art. 46, l. n. 203/1982, sussiste a carico dell'attore che agisce in giudizio e del convenuto che propone una domanda in via riconvenzionale per il solo fatto che essi sottopongono al giudice

una domanda relativa ad una controversia agraria, a prescindere dalla relativa fondatezza; C 01/4982, *Nuovo d. agr.* 02, 45, *D. g. agr. amb.* 02, II, 441, C 02/2388 ha precisato, però, che, per effetto della nuova domanda, deve essere ampliato l'ambito della controversia rispetto a quello interessato dal tentativo di conciliazione svolto in relazione alla domanda principale; si deve, invece, escludere che tale onere possa gravare sulla parte che, convenuta in giudizio, ed al fine di resistere alle altrui pretese, si limiti spiegare, in sede difensiva, delle mere eccezioni in senso proprio, negando fondamento alla pretesa di controparte (C 03/10017). Il tentativo di conciliazione deve precedere anche la domanda proposta dall'interveniente in tutti quei casi in cui l'intervento amplia l'ambito della controversia, rispetto ai limiti definiti con il tentativo di conciliazione esperito prima della proposizione della domanda che ha dato inizio al giudizio (C 02/194). C 08/3274 (*D. g. agr. alim. e amb.* 08, 617) ha rilevato che l'individuazione della domanda giudiziale non può limitarsi all'esame degli elementi formali del ricorso; ma deve estendersi al contenuto sostanziale dell'atto con riguardo altresì alla documentazione allegata (nel caso di specie l'unica domanda di risoluzione del contratto di affitto relativa all'inadempienza dell'affittuario era preclusa in quanto non formulata nell'atto introduttivo del giudizio). ■ Nella controversia promossa dal concedente per la risoluzione di un contratto d'affitto di un unico fondo rustico stipulato con due o più affittuari, nel quale siano subentrati gli eredi, tutti gli eredi rivestono la qualità di litisconsorzi necessari per ragioni di diritto sostanziale, non potendo la risoluzione contrattuale essere utilmente pronunciata se non nei confronti di tutte le parti dell'unico rapporto in contestazione (C 03/203). ■ In caso di proposizione di domanda giudiziale di risoluzione, il giudice, prima di ogni altro provvedimento, deve concedere un termine per il pagamento di canoni scaduti (art. 46, 6° co., l. n. 203/1982). Secondo parte della dottrina (v. da ultimo: GERMANO, 285; NAPPI, 737; ID., in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 1093; BORGHI, *La risoluzione*, 254) è necessaria un'apposita richiesta affinché l'affittuario possa ottenere il termine previsto da tale norma; in questo senso v. anche in giurisprudenza C 94/8029, C 95/1241, C 01/3340 (*Giust. civ.* 02, I, 191), C 09/12567, C 10/714, *D. g. agr. alim. e amb.* 10, 171ss.; *R. d. agr.* 10, II, 173, nt. PORRI secondo cui il giudice ha l'obbligo, e non una mera facoltà, di concedere all'affittuario di fondo rustico, convenuto in giudizio per morosità, il termine di grazia per il pagamento dei canoni scaduti, purché da parte dell'affittuario moroso, ne sia stata fatta richiesta inequivoca e, perciò, non subordinata alla mancata reiezione della domanda del concedente.

**VII. Le differenze tra la disciplina speciale di risoluzione per inadempimento di cui all'art. 5, l. n. 203/1982 e la disciplina codicistica di cui all'art. 1453 c.c.** ■ La disciplina della risoluzione per inadempimento prevista dalla l. n. 203/1982 si differenzia notevolmente dall'analogo istituto regolato dalle norme codicistiche per due ordini di motivi. Innanzitutto in dottrina (M. GIUFFRIDA, in *Tr. breve*<sup>2</sup>, 270; ID., in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 422) si è rilevato che mentre la risoluzione per inadempimento disciplinata dall'art. 1453 c.c. consiste nella facoltà di estinguere unilateralmente i diritti e gli obblighi di un contratto validamente concluso, il cui esercizio viene rimesso alla esclusiva ed autonoma valutazione della parte non inadempiente, per la risoluzione di cui all'art. 5, l. n. 203/1982 tale autonoma valutazione rileva ben poco, posto che essa costituisce solo un momento di più fasi fra le quali particolare importanza assume quella relativa al potere giudiziale di controllo della scelta, da parte del locatore non

inadempiente, della estinzione degli effetti del contratto per un mancato corretto funzionamento del rapporto. In secondo luogo, essa si differenzia dalla disciplina codicistica, per il fatto che il locatore non può chiedere la risoluzione del contratto se non nel caso in cui l'inadempimento sia «grave»; in tal modo si deroga per i contratti agrari, al principio generale dell'art. 1455 c.c., secondo cui il contratto può essere risolto se l'inadempimento di una delle parti abbia non scarsa importanza, avuto riguardo all'interesse dell'altra (M. GIUFFRIDA, in *Tr. breve*<sup>2</sup>, 270; ID., in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 422; DI MARTINO, *Risoluzione*, 277ss.; BIVONA, 732ss.; ampiamente BORGHI, 99ss.; ID., *Lo scioglimento*, 47ss.; MASSART, in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 450; BOLOGNINI, 241ss.). Nell'art. 5, l. n. 203/1982, all'elemento oggettivo della «scarsità dell'importanza», si unisce un criterio di valutazione che tiene conto della situazione soggettiva dell'altro contraente: la deroga al principio generale è ormai consolidata e va situata fra le peculiarità del diritto agrario contrattuale; il legislatore ha addirittura evitato di esporre l'affittuario all'accertamento, molto delicato, di una «non scarsa importanza» dell'inadempimento, e ha calcolato l'accento nella dimostrazione della «gravità» intesa in senso «oggettivo» (MASSART, in *Tr. breve*<sup>2</sup>, 320; ID., in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 450). Con l'avvento della l. n. 203/1982, la dottrina ha nel complesso riaffermato, rafforzandola, l'opinione che si tratti di presupposti più ristretti rispetto a quelli del codice, tali da richiedere al giudice un'indagine più rigorosa e fondata su criteri meramente oggettivi (BORGHI, 55). Valutando il complesso delle soluzioni giurisprudenziali concretamente adottate sul concetto di grave inadempimento emerge che l'idea della gravità di cui all'art. 5, l. n. 203/1982, vada intesa come deroga al criterio codicistico di importanza, con una regola di giudizio più rigida, nel senso che in materia di contratti agrari, l'inadempimento che giustifica la risoluzione del contratto d'affitto, è solo quello grave, cioè, quello che superando il criterio rilevante ai sensi dell'art. 1455 c.c., incide in misura superiore alla norma sull'attuazione del rapporto (BORGHI, 54ss.). Al di sopra di questa base comune, esplicita o implicita, si ripetono e si intersecano nelle varie pronunce giurisprudenziali criteri e parametri estremamente eterogenei di valutazione della gravità, alcuni anche non del tutto coerenti con la dizione legislativa, quali, ad es., il parametro dell'«economia dell'intero rapporto», alla cui stregua la rilevanza dell'inadempimento può talvolta misurarsi anche con il ricorso a criteri di tipo sostanzialmente equitativo, quale quello di proporzionalità, con tutti i problemi che tale soluzione comporta, oppure si è attribuito rilievo alla lesione di interessi del concedente (nonostante la mancanza di un tale richiamo nell'art. 5, l. n. 203/1982), oppure con il frequente recupero di concetti superati, frutto di un attaccamento inerziale a vecchie formule, quali l'obbligo di fedeltà nell'esecuzione del contratto, la fiducia reciproca, o la «base fiduciaria», la cui lesione viene talvolta identificata con l'insanabilità, oppure alla «violazione di obblighi primari essenziali», criterio spesso proposto dalla giurisprudenza al di fuori del campo dei contratti agrari (BORGHI, 60, 63). Questo sguardo complessivo non permette, se non in un numero limitato di casi, di rilevare differenze particolarmente marcate del livello di gravità ritenuto rilevante nell'art. 5, l. n. 203/1982 e quello normalmente richiesto nel giudizio di «non scarsa importanza» del c.c., finendo quindi per avere ben poca conseguenza la diversità di dizione letterale tra le due norme (BORGHI, 64); pertanto si è rilevato che, a meno di un nuovo trend giurisprudenziale, che rivaluti in modo rigoroso l'elemento testuale, si correrà sempre il ri-

schio di avere nella casistica fattispecie trattate in base all'art. 1455 c.c. in modo addirittura più rigido di altre cui è applicato l'art. 5, l. n. 203/1982 (BORGHI, 65).

**VIII. Disciplina della risoluzione di cui all'art. 5, l. n. 203/1982 e accordi in deroga, ex art. 45, l. n. 203/1982.** ■ In dottrina (COSTATO, *Corso d. agr.*; BORGHI, 290ss.) si ritiene che la risoluzione per inadempimento dei contratti agrari trova nell'art. 5, l. n. 203/1982 il suo modello legale esclusivo, ma non assolutamente inderogabile, e che sia pertanto possibile applicare, in materia di affitto agrario, gli artt. 1454 e 1456 c.c. attraverso accordi in deroga. In questo senso si riscontrano diverse pronunce giurisprudenziali: C 91/11810, C 94/8583, *D. g. agr. amb.* 95, 348; C 96/6328, *R. d. agr.* 97, II, 335, C 12/7536, *D. g. agr. alim. e amb.* 12, 513 ha rilevato che è «valida la clausola risolutiva espressa contenuta in un contratto di affitto agrario, stipulato con la garanzia dell'assistenza delle organizzazioni professionali, in deroga alle disposizioni più favorevoli per l'affittuario previste dalla l. n. 203/1982, sulla gravità dell'inadempimento, sull'onere della preventiva diffida (art. 5, 2° e 3° co.) e sul termine di grazia (art. 46)». Tale dottrina, richiamandosi a questo orientamento giurisprudenziale, afferma la validità di **clausole risolutive espresse**, purché, inserite nell'affitto agrario con accordi in deroga ex art. 45, l. n. 203/1982, anche ove introducano criteri convenzionali di valutazione dell'inadempimento più o meno rigidi rispetto a quanto prescrive l'art. 5, l. n. 203/

1982, o addirittura pattuizioni che escludano la possibilità di sanatoria (cioè l'onere di preventiva diffida: art. 5, 2° e 3° co.) o il termine di grazia (art. 46) per sanare la morosità dopo l'avvio della fase giudiziale (BORGHI, 290). Riguardo all'utilizzo della **diffida ad adempiere** ex art. 1454 c.c., la dottrina rileva che, anche se in materia di affitto agrario non risultano pronunce edite, analogie strutturali rispetto alla diffida rappresenta, nella disciplina della risoluzione dei contratti agrari, la contestazione degli addebiti, di cui al 3° co. dell'art. 5, l. n. 203/1982; tuttavia il legislatore ha evitato la totale assimilazione, che si sarebbe avuta, se alla raccomandata fosse stata attribuita un'efficacia analoga a quella esplicita dall'intimazione di cui all'art. 1454 c.c. (BORGHI, 295). Tale analogia induce, quindi, ad ammettere la previsione del meccanismo stragiudiziale ex art. 1454 c.c. mediante esplicita pattuizione ex art. 45, 1° co., l. n. 203/1982, con l'assistenza delle organizzazioni professionali, anche in quanto ciò si presenta assolutamente coerente con la tesi, sostenuta da una parte della dottrina, e pressoché costante in giurisprudenza, favorevole alla più ampia derogabilità delle norme della l. n. 203/1982, con lo strumento di cui all'art. 45, 1° co., l. n. 203/1982, fermi soltanto i divieti espressi contenuti nel suo 2° co., con l'unico requisito, consistente nella reale e attiva partecipazione del rappresentante sindacale al processo formativo del contratto, concretantesi in una assistenza effettiva (BORGHI, 291).

**1640 Scorte morte.** *Le scorte morte costituenti la dotazione del fondo, che sono state consegnate all'affittuario all'inizio dell'affitto, con determinazione della specie, qualità e quantità, devono, anche se stimate, essere restituite al locatore alla fine dell'affitto, nella stessa specie, qualità e quantità e, se si tratta di scorte fisse, come macchinari e attrezzi, nello stesso stato d'uso. L'eccedenza o la deficienza deve essere regolata in danaro, secondo il valore corrente al tempo della riconsegna. La dotazione necessaria non può essere distratta e deve essere mantenuta secondo le esigenze delle colture e la pratica dei luoghi.*

*La disposizione del comma precedente si applica anche se, all'inizio dell'affitto, l'affittuario ha depositato la somma che rappresenti il valore delle scorte presso il locatore, salvo l'obbligo di questo di restituirla al tempo della riconsegna delle scorte.*

*Se le scorte sono state consegnate con la sola indicazione del valore, l'affittuario ne acquista la proprietà, e, alla fine dell'affitto, deve restituire il valore ricevuto o scorte in natura per un corrispondente valore, determinato secondo il prezzo corrente, al tempo della riconsegna, ovvero parte dell'uno e parte delle altre.*

*Sono salve [le diverse disposizioni delle norme corporative o] le diverse pattuizioni delle parti.*

**I. Il superamento della disciplina codicistica in materia di scorte.**

■ La materia delle **scorte** è disciplinata dagli artt. da 1640 a 1645 c.c., ma ad essa sono pertinenti anche gli artt. 1652 c.c., l'art. 35, l. n. 203/1982 e l'art. 35 bis, aggiunto alla l. n. 203/1982 dall'art. 7 della l. n. 29/1990: esse si distinguono in **vive** (bestiame, essenzialmente: artt. 1641-1645) e **morte** (foraggi, paglie, macchine, attrezzi e altre dotazioni mobili del fondo: art. 1640) (v. COSTATO, *Corso d. agr.*; ID., *Corso d. agr.*<sup>3</sup>; COSTATO-RUSSO, *Corso d. agr.*<sup>4</sup>). Le scorte morte vanno distinte (1° co.) in: a) **scorte fisse**, beni inconsumabili, che, cioè, attraverso l'uso subiscono un logoramento fisico ma non si distruggono; ma è evidente che il codice del 1942 non ha considerato l'invecchiamento, e, dunque, l'obsolescenza, che corrisponde in sostanza a un modo particolare di consumarsi del bene, dovuta all'evoluzione tecnologica; b) **scorte circolanti**, beni consumabili il cui godimento presuppone la loro distruzione (BASSANELLI, *Aff. di fondi rustici, Enc. D.*, 790). Le scorte fisse sono parzialmente e lentamente logorabili nel tempo, come ad es. le macchine e le attrezzature agricole; quelle circolanti, invece, sono beni che si consumano con l'uso, come ad es. la paglia; i foraggi

e i concimi (PARIZZI, in *Tr. breve dir. agr. it. e comun.*<sup>2</sup>, 315; ID., in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 473). La disciplina delle scorte varia in relazione al carattere fisso o circolante di esse (BASSANELLI, 789). La disciplina del c.c. in materia di scorte manifesta con molta chiarezza la sua *ratio* di tutela del proprietario (PISCOTTA, *Contratti agrari*, in *Tr. CM*, 292). ■ L'art. 1640, ponendo a carico dell'affittuario la manutenzione delle macchine e lasciando a carico del concedente l'usura, non è coerente con l'odierna concezione contabile ed economica dell'ammortamento, il quale più che all'usura meccanica è determinato dall'invecchiamento tecnologico che colpisce anche le attrezzature agricole: da ciò deriva l'inaturalità della consegna di questo tipo di scorte, mentre è meno difficile immaginare la consegna da parte del locatore di foraggi, paglie e anche, benché meno frequentemente, di animali (COSTATO, *Corso d. agr.*). ■ Prima che venissero introdotti potenziamenti sensibili ai poteri dell'affittuario, sia dalla l. n. 11/1971, sia dalla l. n. 203/1982, la giurisprudenza riteneva che l'eliminazione delle scorte non poteva essere effettuata unilateralmente dall'affittuario e costituiva per lo stesso un grave inadempimento che dava luogo alla risoluzione del contratto (C 90/

324; App. Firenze 23-6-1992, *D. g. agr. amb.* 92, 556ss.; App. Bologna 29-4-1992, n. 582, *D. g. agr. amb.* 95, 50). Tuttavia, alla luce dell'art. 10, l. n. 11/1971, e dell'art. 16, l. n. 203/1982, i vasti poteri conferiti dalla legge all'affittuario fanno ritenere che si potrà ravvisare inadempimento grave nella mancanza di scorte solo se da ciò derivi un cattivo, e non un diverso dall'originario, impresso dal concedente, modo di conduzione del fondo (v. *sub artt.* 1632 e 1633) e purché le scorte mancanti non siano restiate di proprietà del concedente (COSTATO, *Compendio d. agr.*; BIVONA, *Aff. di fondi rustici. Aff. a colt. diretto, Comm. Schlesinger*, 350). Attualmente, a seguito soprattutto della possibilità di trasformazione dell'ordinamento produttivo che ha l'affittuario, le stesse scorte possono mutare, nel senso che un fondo destinato a frutteto può non avere come scorte il bestiame, presente, invece, in un fondo a destinazione lattiera: ne consegue che la vendita o comunque l'eliminazione di queste scorte può non configurare una violazione del contratto, ma invece il comportamento conseguente all'esercizio di poteri di utilizzo del fondo esercitati dall'affittuario (COSTATO, *Corso d. agr.*). Sulla incompatibilità del regime complessivo delle scorte di cui agli artt. 1640-1645 e gli ampi poteri che l'attuale legislazione attribuisce all'affittuario v. anche CAPIZZANO, *Agric. dir. agr. e società*, 243; ID., *I miglioram. agr.*, *D. 4a ed.*, 353; PARIZZI, in *Tr. breve*<sup>2</sup>, 316; ID., in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 474; BIVONA, 348. L'inadempimento commesso dall'affittuario, relativamente alla gestione delle scorte, deve essere, ai sensi dell'art. 5, l. n. 203/1982, «grave», e tale da non potersi considerare come atto di iniziativa legittima del concessionario in relazione ai poteri conferitigli dalla legge o all'autorizzazione alle trasformazioni culturali da parte dell'IPA ex art. 16, l. n. 203/1982 (PARIZZI, 471). ■ Le scorte sono, nei limiti emergenti da quanto sopra detto, *pertinenze* (v. art. 817) del fondo; lo stesso riferimento alla **dotazione necessaria** da mantenere, ove si tratti di scorte del concessionario, deve essere riferita alle esigenze delle colture e alla pratica dei luoghi rammentando che, salva la destinazione agraria del fondo, gli orientamenti culturali originari, secondo parte della dottrina, in applicazione degli artt. 10, l. n. 11/1971 e 16ss., l. n. 203/1982, possono essere modificati dall'affittuario, sicché la stessa dotazione va rapportata alle coltivazioni effettivamente

in essere (COSTATO, *ibidem*; BIVONA, *ibidem*). ■ La consegna delle scorte avviene nella forma di **consegna a valore** per le scorte morte circolanti (v. 3° co.) e per le scorte vive (v. art. 1645), nella forma di **consegna per specie, qualità e quantità** per le scorte morte fisse o consegnate con descrizione della specie, qualità e quantità (BASSANELLI, 790; BIVONA, 347); se sarà impossibile rendere le scorte alla fine del rapporto, si dovrà versare il controvalore di esse, a meno che si sia fatta la stima alla consegna, nel qual caso si renderà il valore stimato. ■ Gli artt. 35 e 35 bis devono ritenersi dettati per i contratti associativi convertiti in affitto e regolano, o meglio regolavano, la divisione o l'attribuzione delle scorte a seguito della trasformazione del contratto associativo in affitto (COSTATO, *Corso d. agr.*; ID., *Corso d. agr.*<sup>3</sup>). CASAROTTO, *NLCC* 83, 148 ritiene, invece, che l'art. 35, l. n. 203/1982, sia norma di portata generale e si applichi ad ogni contratto. L'art. 35 l. n. 203/1982 attribuisce un reciproco diritto di prelazione, anche parziale, in caso di vendita di scorte vive o morte: esso va esercitato assai rapidamente, entro 15 giorni dalla comunicazione con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, ed il concessionario può pagare il prezzo anche in quattro rate trimestrali con interessi legali; il 2° co. dell'art. 35 contiene un rinvio agli artt. 1640ss. c.c., probabilmente per l'ipotesi di conversione di rapporto associativo in affitto con locazione anche delle scorte vive e morte (COSTATO, *Compendio d. agr.*). L'art. 35 bis disciplina soltanto i rapporti convertiti e si applica allorché il concedente non abbia liberato il fondo dalle proprie scorte vive o morte e, nel contratto già di soccida, del bestiame di sua proprietà: in tale ipotesi il concessionario può continuare a godere di esse, pagando il canone legale dovuto, per il fondo maggiorato del 6% del valore di detti beni; mancando l'accordo e su domanda di una delle parti, la maggiorazione è fissata alla data di conversione e, in seguito, ogni tre anni, dall'Ispettorato provinciale dell'agricoltura o da altro organo corrispondente (PARIZZI, in *Tr. breve*<sup>2</sup>, 316; ID., in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 474). Perplesità sull'art. 35 bis erano state avanzate in dottrina (RUSSO, *NLCC* 90, 630ss.) in relazione al contenuto, anche per l'evidente contrasto tra tale art. e il successivo art. 10, l. n. 29/1990, che prevede invece la sua applicazione a tutti i contratti in corso, e alla reale portata applicativa della norma.

**1641 Scorte vive.** *Quando il bestiame da lavoro o da allevamento, costituente la dotazione del fondo, è stato in tutto o in parte fornito dal locatore, si osservano le disposizioni degli articoli seguenti, salvi [le norme corporative o] i patti diversi.*

**1642 Proprietà del bestiame consegnato.** *Qualora il bestiame consegnato all'affittuario sia stato determinato con indicazione della specie, del numero, del sesso, della qualità, dell'età e del peso, anche se ne è stata fatta stima, la proprietà di esso rimane al locatore. Tuttavia l'affittuario può disporre dei singoli capi, ma deve mantenere nel fondo la dotazione necessaria.*

**1643 Rischio della perdita del bestiame.** *Il rischio della perdita del bestiame è a carico dell'affittuario dal momento in cui questi lo ha ricevuto, se non è stato diversamente pattuito.*

**1644 Accrescimenti e frutti del bestiame.** *L'affittuario fa suoi i parti e gli altri frutti del bestiame, l'accrescimento e ogni altro provento che ne deriva. Il letame però deve essere impiegato esclusivamente nella coltivazione del fondo.*

**1645 Riconsegna del bestiame.** Nel caso previsto dall'articolo 1642, al termine del contratto l'affittuario deve restituire bestiame corrispondente per specie, numero, sesso, qualità, età e peso a quello ricevuto. Se vi sono differenze di qualità o di quantità contenute nei limiti in cui esse possano ammettersi avuto riguardo ai bisogni della coltivazione del fondo, l'affittuario deve restituire bestiame di uguale valore. Se vi è eccedenza o deficienza nel valore del bestiame, ne è fatto conguaglio in danaro tra le parti, secondo il valore al tempo della riconsegna.

La disposizione del comma precedente si applica anche se, all'inizio dell'affitto, l'affittuario ha depositato presso il locatore la somma che rappresenta il valore del bestiame.

Si applica altresì la disposizione del terzo comma dell'articolo 1640.

Sono salvi [le disposizioni delle norme corporative e] i patti diversi.

**I. Il superamento della disciplina codicistica in materia di scorte.** ■ Gli artt. 1641-1645 disciplinano le scorte vive nell'affitto di fondo rustico; per le scorte morte v. art. 1640. ■ Il bestiame costituisce una scorta viva; esso, a differenza delle scorte morte, resta di proprietà del locatore se la consegna avviene con la determinazione dei dati dell'art. 1642, cioè purché ne siano stati determinati specie, numero, sesso, qualità, età e peso, anche se ne è stata fatta la stima: si tratta tuttavia di una proprietà «limitata», posto che l'affittuario può disporre dei singoli capi, col solo obbligo di mantenere nel fondo la dotazione necessaria (COSTATO, *Compendio d. agr.*). La permanenza della proprietà in capo al locatore, espressamente stabilita nell'ipotesi dell'art. 1642 per le scorte vive (in deroga ai principi in tema di beni consumabili), è da ritenersi sussistente anche per le scorte morte consumabili, qualora la consegna abbia avuto luogo per specie, qualità e quantità (v. *sub art.* 1640, 6) (BASSANELLI, 3 *Aff. di fondi rustici, Enc. D.*, 791). ■ L'art. 1643 dispone che l'affittuario risponde dell'integrità delle scorte vive e ne assume il rischio del perimento al momento della consegna, se non è stato pattuito diversamente; la dottrina ha interpretato restrittivamente la norma, affermando che la sua responsabilità sussiste anche se il perimento dipende da causa a lui non imputabile e si presenta come responsabilità contrattuale senza colpa (v. per tutti BASSANELLI, 792); tuttavia si è sottolineato che la piena imputabilità a carico dello stesso di ogni perdita relativa alle scorte appare 4 eccessiva (GALLONI, *Lez. dir. impr. agr.*). ■ L'affittuario, secondo l'art. 1644, fa suoi i parti, i frutti, l'accrescimento, ovvero il maggior valore intrinseco che il bestiame acquista per l'aumento del suo peso (v. *sub art.* 2170, 2° co.), ed ogni altro provento, con l'obbligo di utilizzare sul fondo il letame prodotto. Tale ultima regola, giovando agli interessi della produzione, può ben essere mantenuta nel quadro sistematico della legislazione speciale e sembrerebbe presentare un certo carattere di modernità ove si pensi alle attuali istanze sociali per un più moderato impiego di fertilizzanti chimici (BIVONA, *Aff. di fondi rustici. Aff. a colt. diretto, Comm. Schlesinger*, 370). ■ Alla scadenza del contratto, l'affittuario deve riconsegnare il bestiame, che deve corrispondere per specie, numero, sesso,

**1646 Rapporti fra gli affittuari uscente e subentrante.** L'affittuario uscente deve mettere a disposizione di chi gli subentra nella coltivazione i locali opportuni e gli altri comodi occorrenti per i lavori dell'anno seguente; il nuovo affittuario deve lasciare al precedente i locali opportuni e gli altri comodi occorrenti per il consumo dei foraggi e per le raccolte che restano da fare.

Per l'ulteriore determinazione dei rapporti tra l'affittuario uscente e l'affittuario subentrante si osservano [le disposizioni delle norme corporative e, in mancanza,] gli usi locali.

**I. Il rilievo della disciplina stabilita dall'art. attraverso gli accordi in deroga conclusi ex art. 45, l. n. 203/1982.** ■ Gli obblighi previsti dall'art. per gli affittuari uscente e subentrante sono obblighi *ex lege* posti ciascuno a carico di un affittuario ed a vantaggio dell'altro. Le locuzioni «il nuovo affittuario» e «l'affittua-

rio subentrante» vanno lette come riferentesi al nuovo conduttore, anche se non affittuario. La dottrina (COSTATO, *Corso d. agr.*; ID., *Corso d. agr.*<sup>3</sup>; RUSSO, in *Tr. dir. agr.*, I, 42; BOLOGNINI, *Art. 1646, Comm. Gabrielli*, 548) rileva che l'art. 1646 non sembra, neppure implicitamente essere stato **abrogato**, e che l'obbligo del-

qualità e peso a quello ricevuto; è possibile il conguaglio in denaro e, dunque, posto il diritto dell'affittuario di eliminare questa scorta in relazione al suo potere di indirizzare la conduzione, il bestiame può non essere materialmente restituito ma rimborsato (COSTATO, *Corso d. agr.*). ■ Oggi rilevano gli ampi poteri di iniziativa attribuiti all'affittuario dall'art. 16, l. n. 203/1982, pur nei limiti degli obblighi assegnatigli dall'art. 5 di essa, in particolare in relazione al disposto degli artt. 1644, 2° co., e 1645, 2° co.; al riguardo sembrerebbe ammissibile l'eliminazione del bestiame a fronte di una trasformazione *ex art.* 16, l. n. 203/1982, fermi restando gli obblighi di restituzione previsti al 1° co. dell'art. 1645 per l'affittuario (COSTATO, *Compendio d. agr.*) che non incorrerebbe comunque nella risoluzione per grave inadempimento (PARIZZI, in *Tr. breve dir. agr. it. e comun.*<sup>2</sup>, 316; ID., in *Tr. breve*<sup>3</sup>, 474). ■ Per la disciplina delle scorte vive e 7 morte nell'usufrutto, v. art. 998. ■ Le regole disposte 8 per la restituzione delle scorte vive non sono sostanzialmente diverse da quelle disposte per la restituzione delle scorte morte, cui, relativamente all'ipotesi di consegna per valore, è operato espresso rinvio dall'art. 1645, 3° co. (BIVONA, 373). L'art. 1645 distingue, pertanto, fra l'ipotesi in cui la consegna del bestiame sia stata fatta per determinazione, cioè con indicazione della specie, numero, sesso, qualità, età, peso, anche se ne è stata fatta stima, e consegna per valore, in cui il bestiame resta indicato nella stima della sua consistenza economica, misurata in denaro o altrimenti, ad es., con riferimento ad una certa quantità di prodotti agricoli: nel primo caso, in assenza di diversa convenzione fra le parti, l'affittuario deve restituire bestiame corrispondente per specie, numero, sesso, qualità, età e peso a quello ricevuto, ove eventuali differenze di valore fra bestiame consegnato e restituito sono stimate con riferimento ai prezzi di mercato al momento della riconsegna e compensate fra le parti in denaro; nel secondo caso, si hanno gli stessi effetti di cui all'art. 1640, 3° co., cioè l'obbligo per l'affittuario di versare, alla cessazione del rapporto, al concedente un valore in scorte o in denaro, pari a quello di stima del bestiame ricevuto, determinato secondo il prezzo corrente al momento della riconsegna (BIVONA, 374).

rio subentrante» vanno lette come riferentesi al nuovo conduttore, anche se non affittuario. La dottrina (COSTATO, *Corso d. agr.*; ID., *Corso d. agr.*<sup>3</sup>; RUSSO, in *Tr. dir. agr.*, I, 42; BOLOGNINI, *Art. 1646, Comm. Gabrielli*, 548) rileva che l'art. 1646 non sembra, neppure implicitamente essere stato **abrogato**, e che l'obbligo del-

l'affittuario uscente di mettere a disposizione di chi subentra «i locali opportuni e gli altri comodi occorrenti per i lavori dell'anno seguente», potrebbe verificarsi anche prima del 10 novembre, così come il nuovo conduttore deve lasciare al precedente «i locali opportuni e gli altri comodi occorrenti per il consumo dei foraggi e per le raccolte che restano da fare», che potrebbero realizzarsi dopo il 10 novembre; inoltre l'art. 1646 fa riferimento agli usi per regolare i rapporti fra uscente e subentrante che non sembrano essere stati dichiarati inapplicabili né esplicitamente, né implicitamente (COSTATO, 343; ID., *Corso d. agr.*<sup>3</sup>). Pertanto, benché l'art. 39, l. n. 203/1982 stabilisca che «ai fini della presente legge l'annata agraria ha inizio l'11 nov.» che sembrerebbe imporre questa data come inizio di tutti i contratti agrari e il 10 nov. come data terminale, sembra potersi ritenere che i **contratti agrari diversi da quelli di concessione del terreno non si concludono necessariamente alla data del 10 nov.**, potendo essere liberamente fissate dalle parti una scadenza diversa, che può essere giustificata anche dalle diverse caratteristiche del contratto e delle prestazioni in esso previste: l'allevamento di animali non segue necessariamente un ciclo che si conclude il 10 nov. e

similmente potrebbe avvenire per certi tipi di coltivazione, quali, ad es., gli agrumeti, che non sono in «fase di riposo» in novembre, nel qual caso, tuttavia, sembra che l'art. 39 sia imperativo, se non si sono stipulati accordi in deroga, per cui si dovrà **ampiamente** ricorrere all'**applicazione dell'art. 1646**, la cui *ratio* è quella di facilitare la prosecuzione dell'attività del vecchio conduttore, tenendo conto delle esigenze del nuovo (COSTATO, *ibidem*; ID., *Corso d. agr.*<sup>3</sup>). Nella contrattazione in deroga *ex art.* 45, l. n. 203/1982 è frequente il ricorso a clausole che impongono all'affittuario uscente di riconsegnare il fondo una volta eseguita l'ultima raccolta anche se il termine finale del rapporto è fissato al 10 novembre (RIZZIOLI, *Art. 1646, Comm. Cendon*, 2, 843). ■ La norma, nella parte in cui attribuisce all'affittuario il diritto d'ingresso sul fondo per accudire ai lavori necessari per la raccolta dei frutti, è espressione di una caratteristica tipica dell'affitto di fondo rustico, cioè di un potere quasi assoluto del titolare del diritto di godimento del fondo sui frutti delle colture da esso avviate a produzione entro il termine di scadenza del rapporto, nell'esercizio dell'attività di impresa sul fondo (BIVONA, *Aff. di fondi rustici. Aff. a colt. diretto, Comm. Schlesinger*, 380).

### § 3. - Dell'affitto a coltivatore diretto

**1647 Nozione.** Quando l'affitto ha per oggetto un fondo che l'affittuario coltiva col lavoro prevalentemente proprio o di persone della sua famiglia, si applicano le norme che seguono [sempre che il fondo non superi i limiti di estensione che, per singole zone e colture, possono essere determinati dalle norme corporative].

**I. Inquadramento sistematico dell'affitto a col. dir.** ■ La disciplina di tale contratto è contenuta nel c.c. (artt. 1647-1654) e nelle leggi speciali; la **disciplina codicistica è inderogabile** (art. 1654), e tale è anche quella speciale: v. art. 29 l. 11-2-1971, n. 11, e art. 58 l. 3-5-1982, n. 203 (cfr., però, l'art. 45 per le possibilità di deroga su cui v. *sub art.* 1654). ■ Nello schema codicistico il contr. di affitto a col. dir. si configura come sottotipo del contr. di affitto di fondo rustico; la l. n. 203 ha però invertito l'impostazione del codice e, dunque, le regole del contr. di affitto a col. dir. diventano quelle che si applicano, tramite rinvio o con alcune modificazioni, all'affitto a non coltivatore diretto: v. l'art. 23, l. n. 203/1982 che richiama, per tale ultimo tipo contrattuale e forse non esaustivamente, almeno secondo parte della dottrina (v. COSTATO-RUSSO, *Corso d. agr.*<sup>4</sup>; MASSART, in *Trattato breve di dir. agr. it. e com.*<sup>3</sup>, 477), gli artt. 3, 5, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 42, 43, 45 della l. medesima. ■ La legislazione speciale intervenuta ha sostanzialmente unificato, salvo lievi differenze, la disciplina del contr. di affitto a non coltivatore e quella dell'affitto a col. dir. (cfr. ALESSI-PISCIOTTA, *I contr. agrari*<sup>2</sup>, *Tr. CM*, 121ss.). ■ Secondo C 90/2618, la perdita della qualità di col. dir. da parte dell'affittuario di fondo rustico, sopravvenuta prima dell'entrata in vigore della l. n. 203/1982, non consente la continuazione del rapporto sino alle scadenze previste dall'art. 2 della l. cit., né il contr. può essere conservato come contr. d'affitto a non coltivatore diretto per la durata stabilita dall'art. 22 della stessa legge, stante la diversità tra le due fattispecie negoziali che impedisce di convertire il contr., sorto in conformità di un tipo, in altro tipo; per C 97/2487 e C 94/8456 la perdita della qualifica di col. dir. dell'affittuario configura un'ipotesi di risoluzione del contratto per grave inadempimento *ex art.* 5, l. n. 203/1982, anche se non tassativamente prevista da tale norma. ■ Ai sensi dell'art. 27, l. n. 203/1982, le norme regola-

trici dell'affitto di fondi rustici si applicano anche a tutti i contratti «agrari», stipulati dopo l'entrata in vigore della detta legge, aventi per oggetto la concessione di fondi rustici o tra le cui prestazioni vi sia il conferimento di fondi rustici (c.d. **riconduzione all'affitto**). È dubbia l'applicabilità di tale disp. in caso di stipulazione di contratti quali il **comodato** di fondi rustici (in senso contrario la giurisprudenza di legittimità: cfr. C 16/2861, C 05/21389, C 00/7364, C 99/8468, C 95/10447), l'**anticresi**, l'**affitto di azienda agraria** (ricodotto all'affitto da C 93/5942 e App. Bari 11-11-1994, *R. d. agr.* 96, II, 153), l'**associazione in partecipazione** (cfr. C 95/6360, che ha applicato la riconduzione), il **conferimento in società del godimento** di un fondo rustico: sul punto, cfr. RUSSO, *Rinunce, transazioni e accordi individuali in deroga nei contratti agrari*, 156ss.; ID., *Tr. dir. agr.*, I, 135ss.; COSTATO, in *Tratt. breve*<sup>3</sup>, cit., 311ss. e 320ss.; ID., *St. i.* 96, 295 e bibl. ivi cit.; ROOK BASILE, *Introduzione al dir. agr.*, 116ss.; sul punto, cfr. anche C 93/5943. ■ Secondo C 02/10280 il disposto dell'art. 27, l. n. 203/1982 in tema di **riconduzione** all'affitto può trovare applicazione solo se chi pretende la riconduzione all'affitto di un preesistente rapporto agrario abbia la qualifica di coltivatore diretto, perché l'art. 23 della stessa legge non richiama l'art. 27 e poiché quest'ultima norma non è inserita tra le disp. generali e finali.

**II. Evoluzione della figura.** ■ La legislazione speciale agraria ha fornito definizioni, sia pure sempre dichiaratamente di carattere settoriale, di affittuario coltivatore diretto (e, talora, di coltivatore diretto *tout court*) in contrasto con quella, generale, dell'art. 1647 sostituendo il **criterio** della prevalenza con quello del **terzo** (la stessa Corte Cost. 77/153 sembra prendere atto dell'ormai generalizzato accoglimento del criterio del terzo da parte della legislazione speciale, rilevando che «la qualifica di col. dir. non comprende solo i più modesti lavoratori manuali che coltivano un pic-