

L'AFFITTO AGRARIO A QUARANT'ANNI DALLA LEGGE N. 203 DEL 2982

Relatore: Avv. Riccardo Martinoli

Avvocato in Milano – esperto in Diritto Agrario
Ricercatore - *RTDA* - in Diritto processuale civile
Università Cattolica del Sacro Cuore di Milano

Saluti: Dott. Marco Ribolzi - Presidente Ordine dei dottori agronomi e forestali di Varese

Moderatore: Avv. Massimo Palazzi – Ordine Avvocati Busto Arsizio

Webinar 10 novembre 2022 (termine annata agraria)

La legge 203/1982 riforma dei contratti agrari

Residualità delle norme del c.c. artt. 1628 -1647 ss. c.c.

- Artt. 25 ss. Divieto di concludere nuovi contratti associativi (mezzadria, colonia parziaria, soccida con conferimento di pascolo – NO soccida semplice).
- Obbligo di conversione, facoltà da esercitarsi entro 4 anni dall'entrata in vigore della legge – diritto potestativo stragiudiziale del concessionario
- Art. 27: riconduzione all'affitto agrario dei contratti/concessioni che prevedono lo sfruttamento del fondo; Nullità dei contratti associativi stipulati dopo l'entrata in vigore della legge 203/1982 non riconducibili all'affitto (Cass. 9978/2014).

Rapporto agrario = affitto agrario (anche ai sensi dell'art. 409 c.p.c.; art. 11 D.lgs. 150/2011; normativa fiscale).

Resta il contratto di soccida semplice (no coltivazione del fondo, ma conferimento di bestiame) artt. 2170 ss. c.c.

Proprietario del fondo costituisce società con coltivatore per lo sfruttamento agricolo del fondo. Intento di dividerne gli utili e ripartire le spese. Operazione viziata da nullità per «mezzadria di fatto»

Esclusa l'ingerenza del proprietario anche nella scelta delle attività colturali, così come della tipologia di coltivazione (salva, l'esclusione di colture arboree su fondi destinati alla coltivazione di cereali, il cui ciclo vegetativo può travalicare la durata del contratto o renderne difficoltoso il rilascio sia esso «fisiologico» o forzoso.

La legge 203/1982 riforma dei contratti agrari

- Tutela per l'affittuario coltivatore diretto – Parte debole del rapporto agrario.
- Coltivatore = lavoratore manuale della terra anche se imprenditore.
- Escluse le ingerenze da parte del concedente nello svolgimento dell'attività d'impresa agricola (vs mezzadria).

Qualche dato statistico VII censimento generale dell'agricoltura

PROSPETTO 3. AZIENDE AGRICOLE E SUPERFICI AGRICOLE UTILIZZATE (SAU), PER TITOLO DI POSSESSO DEI TERRENI, NEL 2020 E NEL 2010. Valori assoluti, composizioni percentuali, variazioni percentuali

TITOLO DI POSSESSO	Aziende agricole					Superficie agricola utilizzata (migliaia di ettari)				
	Numero		Composizioni %		Differenze% 2020/2010	SAU		Composizioni %		Differenze % 2020/2010
	2020	2010	2020	2010		2020	2010	2020	2010	
Solo proprietà	664.293	1.187.667	58,6	73,3	-44,1	4.177	5.829	33,3	45,3	-28,3
Solo affitto	114.885	76.754	10,1	4,7	49,7	2.337	1.365	18,6	10,6	71,2
Solo uso gratuito	68.346	60.902	6,0	3,8	12,2	485	492	3,9	3,8	-1,4
Proprietà e affitto	142.194	158.217	12,5	9,8	-10,1	3.432	3.500	27,4	27,2	-1,9
Proprietà e uso gratuito	98.450	90.766	8,7	5,6	8,5	746	629	6,0	4,9	18,7
Affitto e uso gratuito	14.165	6.553	1,3	0,4	116,2	459	154	3,7	1,2	197,4
Proprietà, affitto e uso gratuito	30.690	38.369	2,7	2,4	-20,0	900	887	7,2	6,9	1,4
Senza terreni	0	1.656	0,0	0,1	-100,0	0	0	0,0	0,0	-
Totale	1.133.023	1.620.884	100,0	100,0	-30,1	12.536	12.856	100,0	100,0	-2,5

Qualche dato statistico VII censimento generale dell'agricoltura

In termini di superfici (SAU), nel 2020 solo un terzo dei terreni viene gestito sulla base della sola proprietà da parte del conduttore (45,3% nel 2010) mentre si registra una forte crescita soprattutto della quota relativa di terreni gestiti in affitto (da 10,6% a 18,6%).

Coltivatori diretti e soggetti equiparati

- Art. 6: Ai fini della presente legge sono affittuari coltivatori diretti coloro che **coltivano il fondo con il lavoro proprio e della propria famiglia**, sempreche' tale forza lavorativa **costituisca almeno un terzo di quella occorrente per le normali necessita' di coltivazione del fondo**, tenuto conto, agli effetti del computo delle giornate necessarie per la coltivazione del fondo stesso, anche **dell'impiego delle macchine agricole**. Il lavoro della donna e' considerato equivalente a quello dell'uomo.

No perfetta sovrapposibilità con artt. 2083 e 2135 c.c. Effettività della coltivazione del fondo, no idea di coltivatore imprenditore quale esercente un'attività di impresa.

Soggetti equiparati: «soggetto collettivo» cooperative; **società semplici agricole** (riforma dell'impresa agricola D.lgs. 228/2001); diploma e/o laurea in materie agrarie o veterinaria purché svolta attività di coltivazione. **IAP** equiparazione con la legge di bilancio 2018 (l. 205/2017) solo p.f. iscritta alla previdenza INPS (presupposto fondamentale).

Esclusa equiparazione: società agricola i.a.p.; società di capitali; agricoltore c.d. capitalista **AFFITTUARI NON COLTIVATORI DIRETTI** (artt. 22 - 24 l. 203/1982). No libertà di forma, disciplina delle successioni nei rapporti agrari ecc. ...

Oggetto del contratto di affitto: il fondo rustico

**Terreno destinato all'attività agricola,
che può comprendere anche fabbricati rurali
Fondo attrezzato per lo svolgimento di attività agricole**

Affitto agrario: conduzione di un fondo sfruttabile a livello agricolo. No affitto agrario se possibile solo il mero sfalcio dell'erba nata spontaneamente, ancorché per uso zootecnico (Cass. 28321/2011).

Affitto agrario NO affitto azienda agricola: fondo agrario/complesso di beni strumentali all'attività agricola.

Art. 50. Per i **terreni che, in conformità a strumenti urbanistici vigenti, siano soggetti ad utilizzazione diversa da quella agricola, il proprietario** o l'avente titolo che abbia ottenuto la concessione ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, **può ottenere il rilascio dell'area necessaria alla realizzazione dell'opera concessa**, dei relativi servizi e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Procedura complessa convocazione davanti a *ex* IPA (art. 61) + pagamento dell'indennità.

(segue)

Fondo in comproprietà.

Un solo fra i comproprietari può stipulare contratto agrario, impegnando la comunione?

- Contratto agrario di durata minima 15 anni *ex* l. 203/1982 presuppone l'unanimità dei consensi *ex* art. 1108 c.c. (Cass. 24489/2017).
- Durata inferiore? Se durata < 9 anni, è possibile, solo se ciò non pregiudica i diritti degli altri comproprietari e non viene concluso a fronte di un loro dissenso. Resta salvo il diritto al risarcimento dei danni per il comproprietario non stipulante (Cass. 25433/2019)

(segue) Utilizzazione agricola di terreni demaniali o facenti parte del patrimonio indisponibile dello Stato

Art. 51 legge 203/1982 e art. 6 D.lgs. 228/2001

- Enti pubblici, territoriali, non territoriali possono concedere lo sfruttamento di terreni agricoli in forza di concessioni amministrative o contratti di affitto agrario (anche in deroga *ex* art. 45).
- Selezione del concessionario/conduuttore mediante bando di gara ad evidenza pubblica. Alla scadenza, rinnovo tramite licitazione privata o trattativa privata (salvo ciò sia escluso dal bando). Ritrosia della PA (o in generale enti a partecipazione pubblica), tutela della c.d. anticorruzione. Cfr. Delibera ANAC 272/2019: garantire procedure ad evidenza pubblica.
- Tutela rafforzata dell'ente proprietario: recesso; limitazione alle migliorie e addizioni da parte dell'affittuario; rinnovo necessariamente formale.

Contratto agrario, contratto tipico?

Formalmente sì. Inderogabilità *ex* art. 58 delle norme in materia di contratti agrari

Sostanzialmente: art. 45 legge 203/1982, c.d. **contratto agrario in deroga**

Dal 1982 ad oggi la stipula di contratti agrari *ex* art. 45 è diventata la regola (!)

Sono validi tra le parti, anche in deroga alle norme vigenti in materia di contratti agrari, gli accordi, anche non aventi natura transattiva, stipulati tra le parti stesse in materia di contratti agrari con l'assistenza delle rispettive organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello nazionale, tramite le loro organizzazioni provinciali, e le transazioni stipulate davanti al giudice competente. Nelle province di Trento e di Bolzano l'assistenza può essere prestata anche dalle organizzazioni professionali agricole provinciali.

In ogni caso le organizzazioni professionali agricole possono stipulare accordi collettivi in materia di contratti agrari.

Contratto agrario, contratto tipico?

Organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative

No definizione legislativa

Criteri individuati dalla prassi:

- Presenti in organismi pubblici (CNEL; Camere di commercio) in rappresentanza della categoria imprenditoriale agricola;
- Consistenza numerica su base nazionale;
- Capacità rappresentativa collettiva;
- Presenza di una sede nazionale.

(Tribunale di Mantova 1097/2016, negata la capacità rappresentativa ad un'associazione professionale di contoterzisti).

(segue)

Accordi in deroga: contratti conclusi in deroga rispetto alle disposizioni della legge 203/1982, validi solo se conclusi con l'assistenza delle organizzazioni professionali agricole.

Effettiva assistenza delle associazioni agricole (no requisito solo formale)

Nella relativa nozione può rientrare ogni azione o comportamento che valga a sostenere gli interessi della parte assistita (Cass. 5953/2016).

Se difetta l'assistenza? Nullità del contratto in deroga.

Nullità di protezione: solo parte debole del contratto – affittuario coltivatore la può invocare. No parte concedente, se manca la firma della propria organizzazione.

No inefficacia del contratto agrario, ma riconduzione alla disciplina contrattuale delle legge agraria (stabilizzazione del rapporto come se non fosse in deroga). **Rischio di boomerang per la proprietà.**

(segue)

- Se la stessa organizzazione professionale agricola rappresenta entrambi (es. proprietario coltivatore in pensione affittuario coltivatore effettivo?)

Possono concludere il contratto in deroga avvalendosi della medesima organizzazione, purché intervengano rappresentanti di settori diversi.

Anche **transazioni**: accordi volti a transigere una lite e riguardanti la regolamentazione o cessazione del rapporto agrario.

(segue) esempio di delega da inserire nel contratto

Le Organizzazioni professionali agricole sono intervenute nella predisposizione del presente contratto attraverso l'assistenza prestata alla parte concedente ed alla parte affittuaria dai soggetti sopra indicati i quali sottoscrivono unitamente alle parti il presente atto e ne confermano la validità ai sensi e per gli effetti dell'art. 23 L. 11 febbraio 1971, n. 11 come modificato dall'art. 45 L. 3 maggio 1982 n. 203. Il presente contratto è in esenzione di bollo ai sensi dell'art. 25 della Tabella allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642, così come corretta ed integrata dal D.P.R. 30 DICEMBRE 1982, N. 955.

Letto, confermato e sottoscritto dalle parti per integrale accettazione.

Il Sottoscritto, nato a, in qualità di titolare della ditta individuale diretto coltivatrice, P.IVA dovendo procedere alla stipula di un contratto di affitto agrario in deroga ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 l. 203/1982, conferisce l'incarico per l'assistenza necessaria a tal fine alla Confederazione che sottoscrive la presente per accettazione, autorizzando fin d'ora il mandatario ad avvalersi per l'esecuzione del presente mandato del proprio personale dipendente

La sottoscritta ... (C.F. ...), nata a .. e ivi residente, in Via ..., che interviene al fine di stipulare la presente convenzione di affittanza agraria *assistita dall'amministratore di sostegno Sig. ... (C.F... S), come da decreto del Giudice Tutelare del Tribunale di ...* in qualità di proprietaria dei terreni, come individuati e descritti nelle premesse della convenzione a cui il presente atto di nomina si allega, dovendo procedere alla stipula di un contratto di affitto agrario in deroga ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 l. 203/1982, conferisce l'incarico per l'assistenza necessaria a tal fine all'Associazione Provinciale della Proprietà Fondiaria, che sottoscrive la presente per accettazione, autorizzando fin d'ora il mandatario ad avvalersi per l'esecuzione del presente mandato del proprio personale dipendente.

(segue) Contratto in deroga e titoli PAC

Contratto agrario concluso *ex art. 45*, clausola « *i titoli pac seguono il fondo e circolano con esso, alla cessazione del contratto dovranno restare in capo alla parte concedente*».

- Se proprietario è soggetto NON coltivatore. Dopo la riforma del Reg. CE 2013/1703, i titoli PAC appartengono solo all'agricoltore non sono legati al terreno. Si può ricondurre ad un parametro per la quantificazione del canone di affitto, ovvero ad un obbligo per l'affittuario di trasferirli al nuovo conduttore (discusso).
- Se proprietario è un «agricoltore attivo» . Clausola ammissibile, può ritenersi quale patto di sfruttamento/concessione temporaneo del diritto.
- Se proprietario è un coltivatore e ha affittato fondo e titoli prima del 2015, **in assenza dell'apposita clausola** affittuario può trattenere i titoli.
- PAC 2023 – 2027 (c.d. nuova PAC): non sono previste riassegnazioni dei titoli.

Canone di affitto

Liberamente determinabile fra le parti.

Abrogazione delle norme agrarie sul c.d. «*equo canone*», Corte Costituzionale n. 318/2002.

Non sussiste un prezziario con i valori medi degli affitti agrari, la quantificazione è lasciata alle parti sulla base di un «mercato consuetudinario» della zona e alle peculiarità del singolo fondo.

Il computo del canone viene tradizionalmente frazionato in base ad unità di misura terriera locali (es. pertiche milanesi – c.a. 15,27 p.m per un ha/ giornate piemontesi – c.a. 2,62 giornate per un ha).

Salva diversa previsione del contratto il canone deve essere versato in unica soluzione entro il 10.11 di ogni anno. Comune previsione nei contratti in deroga di un pagamento suddiviso in più rate annuali.

Forma dei contratti agrari

■ Art. 41

Libertà della forma: sono validi ed efficaci i contratti agrari conclusi anche verbalmente. Contratti agrari *ultranovennali* non necessaria la trascrizione anche ai fini dell'opponibilità ai terzi. Deroga agli artt. 1350 e 2643 n. 8 c.c.

Forma scritta obbligatoria a pena di nullità se contratto è concluso con una PA.

Forma scritta se conclusi *ex* 45.

Forma scritta **necessaria** al fine di poter richiedere i contributi agli Enti erogatori di aiuti europei. Comune il ricorso ad autocertificazioni, attualmente necessaria la firma da parte della proprietà.

(segue)

Forma dei contratti agrari e opponibilità al terzo

- Aggiudicatario di un fondo rustico acquistato all'asta, in seno ad una procedura esecutiva:
 1. contratto agrario orale non opponibile;
 2. contratto agrario stipulato per atto scritto registrato in data anteriore al pignoramento: opponibile nei limiti di durata (Cass. 12907/2015);
 3. limite, in ogni caso, di 9 anni dall'inizio dell'affittanza se contratto non trascritto (scrittura privata autenticata) (Trib. di Parma 1167/2016).
- Curatore fallimentare
 1. contratto agrario orale non opponibile;
 2. Solo se contratto agrario registrato può essere opposto al fallimento nei limiti di durata o dei 9 anni.

Attenzione: possibile negozio in frode dei creditori.

Durata del contratto agrario e rinnovo

- Artt. 1 e 22: contratto durata minima di anni 15 (6 anni per il c.d. affitto particellare: fondi ubicate in zone montane che abbiano una dimensione tale da non individuare un'unità produttiva funzionale a costituire una valida unità imprenditoriale).
- Art. 4 tacito rinnovo in mancanza di disdetta per ulteriori 15 anni. Disdetta da trasmettersi entro un anno dalla scadenza del contratto mediante raccomandata a/r.
- Art. 5 recesso dal contratto da parte del coltivatore previa comunicazione, almeno un anno prima. Art. 42 c.d. diritto di ripresa da parte del concedente se coltivatore diretto + altri requisiti indicati dalla norma, obbligo di coltivare personalmente il fondo (tempistiche molto lunghe).

Trasmessa la disdetta, ma affittuario permane - pagando il canone - insediato sul fondo? No ipotesi di rinnovo tacito, salva la prova - che grava sul conduttore - dell'esistenza di comportamenti da parte del proprietario idonei ad evidenziare una volontà contraria (Cass. 4679/2016).

(segue)

Nella prassi la durata e il rinnovo tacito, così come il termine per la disdetta, **vengono derogati ex art. 45. Rari contratti con durata di 15 anni** (salva PA es. aziende ospedaliere pubbliche).

- Cessazione degli effetti del contratto alla «scadenza fissa» indicata, ove si esclude qualunque possibilità di rinnovo.
Scadenza fissa contratto concluso ex art. 15, ma affittuaria resta insediato pagando il canone. Possibile tacito rinnovo per una durata pari a quella prevista nel contratto. Dubbio se applicabile durata ordinaria di anni 15.
- Termine di disdetta ridotto rispetto a quello annuale (molto comuni termini di 6 o 3 mesi).
- Rinnovo tacito alla prima scadenza ma solo per un periodo limitato (*«la presente convenzione si rinnova tacitamente alla prima scadenza per un solo anno e così per ogni periodo successivo, salva disdetta che dovrà intervenire entro ...»*)
- Rinnovo tacito **escluso** se parte contrattuale è una PA, salva diversa previsione del bando.

(segue)

Durante la vigenza del contratto agrario, il fondo acquista una destinazione diversa da quella agricola (residenziale, commerciale ecc. ...) art. 50 (vedi *supra*).

Art. 45: «L'affittuario si impegna a rilasciare anche prima della scadenza del contratto, senza riconoscimento di alcuna indennità ai sensi di quanto disposto dall'art. 50 della legge n. 203/82 o di qualsiasi altra normativa vigente o futura, quella parte di terreno che la proprietà ritenesse di alienare **in quanto anche solo potenzialmente edificabile**. Il rilascio dovrà avvenire, previa richiesta da parte della proprietà, da indirizzarsi, a mezzo di lettera raccomandata, contemporaneamente alla raccolta dei frutti pendenti, raccolta da effettuarsi secondo i tempi e le modalità consuetudinarie. **Dal momento del ricevimento della raccomandata non potranno più essere effettuate nuove semine o coltivazioni sul terreno richiesto.** Inoltre, sin d'ora per i terreni di cui alla richiesta di rilascio, la parte affittuaria avrà obbligo di rimettere nel possesso la proprietà dal momento del ricevimento della richiesta di restituzione. ».

Tutela per la parte proprietaria anche *ex art. 700 c.p.c.*

La prelazione in caso di nuovo affitto – art. 4^{bis}

Il locatore che alla scadenza 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. Le offerte possono avere ad oggetto anche proposte di affitto definite dal locatore e dai terzi ai sensi dell'articolo 45 della presente legge.

- NO in caso di cessazione volontaria o inadempienza dell'affittuario.
- Il conduttore ha diritto di prelazione se, entro quarantacinque giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al comma 1 e nelle forme ivi previste, offre condizioni uguali a quelle comunicategli dal locatore.
- Mancata osservanza: «diritto di subentro forzoso nel contratto», a parità di condizioni, purché il locatore abbia concluso un nuovo contratto entro sei mesi dalla scadenza.

Norma di difficile applicazione, introdotta dal D.lgs. 228/2001. Diritto di prelazione che sorge quale effetto del contratto agrario **NO** dalla legge *simil* prelazione per l'acquisto del fondo rustico.

(segue)

Cass. 25351/2021: interpretazione rigorosa della cassazione, **quasi inapplicabilità** della norma

Per aversi violazione del diritto di prelazione **devono sussistere congiuntamente e non autonomamente tutte e 3 le condizioni**, che:

- nei 90 giorni precedenti la scadenza del contratto, il locatore abbia ricevuto una o più offerte di locazione;
- non provveda a comunicarle al precedente conduttore;
- sottoscriva un nuovo contratto con un nuovo offerente nei 6 mesi successivi.

L'onere della prova in ordine alla sussistenza dei predetti tre presupposti grava sul affittuario prelazionante.

«Probatio diabolica» punto 1. Se ente, ordine di esibizione *ex* art. 210 c.p.c., poiché tenute a protocollare le offerte ricevute.

Altrimenti non rimarrebbe che deferire il giuramento decisorio.

(segue) Recente riforma

D.L. n. 21 del 2022 c.d. *Decreto aiuti*, come modificato e integrato dalla legge di conversione n. 91 del 2022:

Agevolazione per giovani agricoltori

L'art. 20, comma 2 *bis* introduce un nuovo comma 4 *bis* all'art. 6 del D.lgs. n. 228 del 2001 in materia di rinnovo della concessione amministrativa o del contratto di affitto agrario avente ad oggetto terreni demaniali o del patrimonio indisponibile dello Stato appartenenti ad enti pubblici, territoriali o non territoriali, ove si prevede che:

«fatto salvo il diritto di prelazione di cui all'articolo 4-*bis* della legge n. 203 del 1982 (c.d. prelazione in caso di nuovo affitto), qualora alla scadenza di cui al comma 4 del presente articolo abbiano manifestato interesse all'affitto o alla concessione amministrativa giovani imprenditori agricoli, di età compresa tra diciotto e quaranta anni, l'assegnazione dei terreni avviene al canone base indicato nell'avviso pubblico o nel bando di gara. In caso di pluralità di richieste da parte dei predetti soggetti, fermo restando il canone base, si procede mediante sorteggio tra gli stessi».

Regime delle migliorie

Art. 16 ss.

Complessa disciplina delle migliorie. Ciascuna parte può effettuare migliorie purché non sia alterata la destinazione agricola del fondo.

Per effettuare la miglioria: Procedura in contraddittorio fra le parti e IPA (attualmente, di solito, Uffici regionali per l'agricoltura) per l'autorizzazione all'esecuzione delle migliorie qualora non vi sia l'accordo fra le parti. **NO** se si tratta di piccoli miglioramenti.

Quantificazione dell'indennizzo: Indennizzo *ex art. 17* è dovuto **solo se** le migliorie sono avvenute previo consenso del proprietario, o autorizzate da IPA.

IPA **solo** funzione liquidatoria **non** di accertamento del diritto a pretendere l'indennità. Verbale di liquidazione rientra *ex lege* nei doc. di cui all'art. 634 c.p.c.

Art. 20 DIRITTO di RITENZIONE: forma di autotutela privata.

Affittuario può legittimamente rifiutare la restituzione del fondo, finché il proprietario non abbia versato l'indennizzo liquidato da IPA, oppure accertato dalla sentenza.

Può essere fatto valere anche in sede esecutiva.

(segue)

Fabbricati: parti accessorie nel contratto rispetto al fondo rustico.

Manutenzione ordinaria spetta al conduttore; straordinaria al concedente.

Art. 1590 c.c.: (norma non derogata) mancata relazione sullo stato di fatto della cosa locata e «danni da consegna». Si presume la responsabilità dell'affittuario, salvo che il danno non dipenda da vetustà della cosa.

Affittuario deve svolgere attività conservative. Eventuali addizioni su fabbricati devono avvenire nel **rispetto della normativa urbanistica**, se abusivi non dovuto indennizzo, concedente può ottenere condanna al ripristino/abbattimento del manufatto.

La PA (il Comune solitamente) potrebbe agire con ordine di abbattimento e sanzione rivolti al proprietario del cespite affittato che dovrà rifarsi sul conduttore.

(segue)

No indennizzo se la miglioria è posta a carico dell'affittuario in forza di apposita clausola contrattuale (Cass. 1303/2012, obbligo di miglioria equivale ad obbligo di pagare il canone di affitto).

Art. 45.

« L'affittuario [...] riconosce di non poter richiedere miglioramenti fondiari di cui al capo III°, art. 16 e seguenti della legge n. 203/82 ed ove eseguiti anche ulteriori miglioramenti non consentiranno all'affittuario di richiedere al momento del rilascio l'indennità di cui all'art. 17 della legge n. 203/82. Per tale motivo, il concessionario dichiara, sin d'ora, di non poter invocare, al momento del rilascio, il diritto di ritenzione di cui all'art. 20 della legge n. 203/82».

Molto comune nei contratti in deroga escludere l'operatività della disciplina in materia di miglioramenti, addizioni, trasformazioni.

Diffusa la previsione della c.d. clausola penale da ritardo nel rilascio del fondo

Risoluzione del contratto agrario

Art. 5. Casi di risoluzione del contratto agrario.

- Morosità dell'affittuario nel pagamento dei canoni;

La morosità del conduttore costituisce grave inadempimento ai fini della pronunzia di risoluzione del contratto quando si concreti nel mancato pagamento del canone per almeno una annualità.

- Inadempimento circa la normale e razionale coltivazione del fondo, alla conservazione e manutenzione del fondo medesimo e delle attrezzature relative (ivi compresi i fabbricati);
- Affittuario subaffitta il fondo (divieto *ex art. 21*).

Ipotesi ritenute **NON** tassative, anche in un contratto non in deroga se ne possono inserire di diverse, anche in relazione alle concrete consistenze del fondo (es. manutenzione aree boschive, rispetto di vincoli paesistici ecc. ...).

Sempre più importante: **coltivazione del fondo e tutela ambientale** (prospettiva 2023). Noto problema dei c.d. «fanghi». Equilibrio fra divieto di ingerenza del concedente e tutela ambientale. Inserire nei contratti in deroga, già diversi enti provvedono.

Subaffitto

Art. 21 subaffitto è vietato, ipotesi di risoluzione del contratto agrario

Tuttavia art. 21, co. 2 e 3

TERMINE DI DECADENZA

Risoluzione può essere fatta valere soltanto dal locatore, entro quattro mesi dalla data in cui ne è venuto a conoscenza.

DIRITTO DI SUBENTRO del conduttore

Se il locatore fa valere i propri diritti, il subaffittuario ha facoltà di subentrare nella posizione giuridica dell'affittuario o del concessionario per tre annate agrarie o comunque per una durata non eccedente quella del contratto originario.

Necessario agire formulando DUE d.g.: a) risoluzione del contratto agrario per inadempimento; b) accertamento della nullità del contratto di subaffitto (Cass. 7909/2018).

Altrimenti si applica il co. 3, così come se il concedente avanza pretese economiche nei confronti dell'affittuario, il subconduttore può sostituirsi sanando la morosità e potendo continuare nel rapporto.

La successione dei contratti agrari

Art. 49

La morte del concedente non determina la risoluzione del contratto agrario (salva diversa specifica deroga *ex art. 45*).

A) Morte del proprietario di terreni condotti direttamente da lui e/o dai suoi familiari. Norma di diritto ereditario.

Affitto c.d. forzoso: l'erede coltivatore che svolge attività agricola diventa *ex lege* affittuario dei fondi coltivati nelle forme della legge 20371982. Tutela della continuità aziendale.

Interpretazione restrittiva (Cass. 17006/2015). Solo ipotesi di comunione ereditaria.

No se fra il *de cuius* e l'erede esisteva già un rapporto di affitto;

No se il *de cuius* e l'erede erano soci della società semplice agricola che coltivava il fondo. Se solo due soci dovrà essere ricostituita la compagine sociale.

No se successione testamentaria ove il dante causa abbia già provveduto alla divisione del patrimonio, ovvero il fondo sia oggetto di un legato.

(segue)

Art. 49

B) Morte dell'affittuario

Scioglimento del contratto al termine dell'annata agraria in corso, **salvo che** vi sia un erede che svolga l'attività effettiva di coltivatore.

Il contratto prosegue con gli eredi dell'affittuario, ferma restando la scadenza indicata.
No applicazione se conduttrice è società agricola.

Breve *excursus*: recenti novità in materia di prelazione agraria.

D.L. n. 21 del 2022 c.d. *Decreto aiuti*, come modificato e integrato dalla legge di conversione n. 91 del 2022:

- L'art. 20 *bis* modifica l'art. 14 della legge n. 590 del 1965 e viene escluso il diritto di prelazione **del proprietario coltivatore confinante**, quando il fondo venga acquistato da un giovane agricoltore tramite il ricorso a finanziamenti bancari, ove sia stata rilasciata garanzia dall'ISMEA ai sensi dell'articolo 17, comma 2, del decreto legislativo 29 marzo 2004, n.102.

D.L. n. 34 del 2020, convertito con modificazioni dalla legge n. 77 del 2020:

- art. 224, comma 4 modifica il termine per il pagamento del prezzo in seguito all'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'affittuario coltivatore diretto insediato sul fondo offerto in vendita: all'articolo 8, sesto comma, della legge 26 maggio 1965, n. 590, le parole “entro il termine di tre mesi”, sono sostituite dalle seguenti: “**entro il termine di sei mesi**”. **Tale previsione si applica a tutti i giudizi pendenti alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.**

Profili processuali: controversie agrarie

Art. 409, co. 2 c.p.c. CONTRATTI AGRARI

contratto di affitto (l. 203/1982), soccida, compartecipazione agraria.

Liti sui c.d. «patti agrari» competenza esclusiva «funzionale» delle Sezioni Specializzate agrarie.

Rito agrario (rito del lavoro): speciale e semplificato

Art. 11 D.lgs. 150/2011

Trasfuse nel decreto «semplificazione dei riti»

Art. 11 co. 1: ribadita la competenza esclusiva funzionale delle Sez. spec. agrarie

Giudice necessariamente collegiale (esclusa la nomina dell'istruttore anche nella fase istruttoria).

Composizione mista: 3 magistrati di carriera (togati) + 2 membri esperti (laici)

Sezione agraria decide anche i procedimenti cautelati (anche fase di reclamo); monitori; opposizione all'esecuzione quanto attengono ad un rapporto agrario.

Procedimento per convalida di sfratto? Art. 657 c.p.c. prevede espressamente l'affitto al coltivatore diretto, richiamo nell'art. 658 c.p.c. Escluso dalla giurisprudenza di merito. Critica.

(segue)

Non rientrano nelle controversie agrarie:

- Prelazione e riscatto agrario (legge 590/1965 e s.m.); **Si** prelazione in caso di nuovo affitto ex art. 4 *bis* l. 203/1982;
- Diritti reali (es. diritti di servitù) ancorché interessanti fondi rustici; anche giudizio possessorio ex art. 703 c.p.c.
- Divisione delle comunioni ereditarie; **Si** successioni ex art. 49 l. 203/1982;
- Questioni attinenti a rapporti di concessione diversi dall'affitto agrario e dalla soccida (es. comodato di fondo agrario).
- Resta esclusa in generale la materia dell'irrigazione.

Art. 11 co. 11 rilascio del fondo può essere intimato solo al termine dell'annata agraria in corso. Es. sentenza di condanna al rilascio pronunciata a luglio 2022 per l'esecuzione occorre attendere 11.11.2022.

(segue)

Norme processuali della legge n. 203 del 1982

Tutela del concessionario coltivatore diretto – PARTE DEBOLE del rapporto

Art. 5 co. 3 norme *latu sensu* processuali

- Condizioni di «procedibilità» dell'azione
Contestazione stragiudiziale dell'inadempimento gravante sull'affittuario.
Concedente deve formulare le proprie richieste motivandole.
Termine di tre mesi per sanare.

Possono essere derogate *ex art. 45*? La giurisprudenza ammette la derogabilità (Corte appello Venezia 223/2022). Critica.

(segue) La conciliazione agraria

già art. 46 legge 203/1982: *Chi intende proporre in giudizio una domanda relativa a una controversia in materia di contratti agrari è tenuto a darne preventivamente comunicazione, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, all'altra parte e all'ispettorato provinciale dell'agricoltura competente per territorio*

Condizione di PROPONIBILITA' della domanda: sanzione severa del legislatore: il mancato tentativo di conciliazione determina l'inammissibilità. Rilevabilità officiosa da parte del Giudice, condanna al pagamento delle spese di lite per il ricorrente.

Anche le domande eventualmente proposte in via riconvenzionale da parte del resistente devono essere oggetto del tentativo di conciliazione.

(segue)

Modalità di svolgimento del tentativo di conciliazione *ex art. 46 l. 203/1982* (oggi art. 11 D.lgs. 150/2011 c.d. rito agrario):

*Il capo dell'ispettorato, entro venti giorni dalla comunicazione [...], convoca le parti ed i rappresentanti **delle associazioni professionali di categoria** da esse indicati per esperire il tentativo di conciliazione. Se la conciliazione riesce, viene redatto processo verbale sottoscritto dalle parti, dai rappresentanti delle associazioni di categoria e dal funzionario dell'ispettorato. Se la conciliazione non riesce, si forma egualmente processo verbale, nel quale vengono precisate le posizioni delle parti.*

Molto dissimile dal procedimento di mediazione *ex D.lgs. 28/2010*?

(segue)

Agraristi pionieri mediatori

SI ricorso per decreto ingiuntivo (es. proprietario pretende il pagamento del canone di affitto dal conduttore moroso) **Conciliazione preventiva rispetto al deposito del d.i.** Cass. 6839/2018;

No procedimenti cautelari (tutela possessoria, provvedimenti d'urgenza)

Irrilevante la natura soggettiva delle parti del contratto agrario: conciliazione obbligatoria anche quando il concedente è ente pubblico o privato.

Mediazione e conciliazione agraria

Due procedure affini ma NON sovrapponibili

La mediazione *ex* D.lgs. 28/2010 non può sostituire nell'ambito delle controversie agrarie l'istituto della conciliazione.

Necessità del rispetto formale del procedimento di conciliazione nei contratti agrari.

Es. Contratto di affitto agrario prevede obbligo convenzionale di esperire il previo tentativo di mediazione. Tale tentativo sostituisce la procedura prevista nel rito agrario? NO. Critica.

Mediazione e controversie agrarie

Anche nella disciplina delle Mediazione 28/2010 sussistono ipotesi di obbligatorietà dell'esperimento art. 5

RIENTRANO MATERIE RILEVANTI PER IL SETTORE AGRARIO

Escluse dall'ambito applicativo della conciliazione agraria.

- Diritti reali;
- Successioni e divisioni di comunioni (ereditarie e non);
- Comodato;
- Affitto d'azienda;
- Prelazione e riscatto agrari (discusso).

Prospettive della Mediazione in agricoltura nella riforma del processo civile controversie agrarie

Casi di mediazione obbligatoria: contratti di leasing (acquisto macchine agricole); contratti di rete [...]

di «società di persone»

espressione generica, potrebbe significare rapporti fra i soci. **Organizzazione fondamentale dell'impresa agricola attuale.**

Previsione delle legge delega, **negoziazione assistita** nelle controversie di cui all'art. **409 c.p.c.**, rinvio generico alla norma: **anche controversie agrarie.**

Art. 11, co. 8 Termine di grazia

Azione di risoluzione del contratto per morosità del conduttore

- (diffida stragiudiziale *ex art. 5 legge 203/1982*)
- il giudice, alla prima udienza, prima di ogni altro provvedimento, **concede al convenuto stesso un termine, non inferiore a trenta e non superiore a novanta giorni, per il pagamento dei canoni scaduti**, i quali, con l'instaurazione del giudizio, vengono rivalutati, fin dall'origine, in base alle variazioni del valore della moneta secondo gli indici ISTAT e maggiorati degli interessi di legge. Il pagamento entro il termine fissato dal giudice sana a tutti gli effetti la morosità.

Necessaria l'istanza del resistente. Giudice è tenuto a concedere il termine di grazia, non mera facoltà.

Importante prevedere nel contratto *ex art. 45* clausola risolutiva espressa per mancato pagamento del canone. Azione solo per ottenere il rilascio del fondo, senza termine di grazia.

Arbitrato e controversie agrarie

Arbitrato rituale («arbitri giudici», lodo - sentenza)

Arbitrato irrituale (tutela non giurisdizionale, «arbitri amichevoli compositori», lodo – contratto)

Rimedio arbitrale tradizionalmente escluso dalle controversie agrarie. Qualche giurisprudenza di merito lo ammette, specialmente irrituale.

Contratto agrario in deroga *ex* art. 45 l. 203/1982 e clausola compromissoria



Grazie per l'attenzione

Avv. Riccardo Martinoli

Foro Buonaparte, 55 - 20121 Milano

C.so Cavour, 11 - 28100 Novara

riccardo.martinoli@muronilex.it