

CODEX collana diretta da **PAOLO LORO**

agricoltura **CDX08**

IL CODICE DEI CONTRATTI AGRARI

ottobre 2014

**guida normativa e
raccolta giurisprudenziale**

EXEO edizioni 

ISBN formato pdf 978-88-6907-066-2

RACCOLTE, LINEA CODICISTICA

professionisti

pubblica amministrazione

IL CODICE DEI CONTRATTI AGRARI

ottobre 2014

GUIDA NORMATIVA
E RASSEGNA GIURISPRUDENZIALE

Abstract: La presente opera si propone come una raccolta il più possibile esaustiva dei provvedimenti di rango normativo ed attuativo in materia di **CONTRATTI AGRARI**. Tutti i testi sono presentati nel testo vigente e consolidato. Il compendio di giurisprudenza a corredo del *corpus* normativo completa efficacemente la panoramica giuridica della materia, rendendo la presente opera indispensabile agli operatori del settore.

Copyright © 2014 Exeo S.r.l.. Tutti i diritti riservati. **È consentita la stampa e l'utilizzo del prodotto in più dispositivi ad esclusivo uso privato e personale della persona fisica acquirente, o del singolo destinatario del prodotto in caso di soggetto acquirente diverso da persona fisica, e dei suoi stretti collaboratori professionali. Quanto alla riproduzione dei contenuti, è consentita a titolo di cronaca, studio, recensione, attività della pubblica amministrazione o professionale, con finalità esclusivamente privata, personale o istituzionale del soggetto acquirente. Ogni diversa utilizzazione e diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque altro, è vietata e sarà perseguita nelle opportune sedi: a titolo di esempio è vietata l'utilizzazione totale o parziale dei contenuti con finalità direttamente o indirettamente commerciale, così come è vietata la cessione non autorizzata a terzi del prodotto, intero o in parte, anche mediante copia incolla del contenuto. Alle violazioni si applicano le sanzioni previste dagli art. 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis e 174-ter della legge 633/1941.**

Disclaimer: pur compiendo ogni ragionevole sforzo per assicurare che il contenuto sia elaborato con la cura necessaria, si avverte che errori, inesattezze, ambiguità od omissioni sono sempre possibili. Con riguardo a ciò, l'editore, il curatore e gli autori si esimono da ogni responsabilità, invitando l'utente a verificare il contenuto con la documentazione ufficiale.

Edizione: **31 ottobre 2014** | materia: agricoltura | collana: CODEX diretta da Paolo Loro | nic: 8 | tipologia: raccolta | linea: codicistica | formato: digitale, pdf | codice prodotto: CDX08 | ISBN: 978-88-6907-066-2 | editore: Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA 337549 ROC 15200/2007 c.s.i.v. € 10.000,00, sede legale piazzetta Modin 12 35129 Padova – sede operativa: via Dante Alighieri 6 int. 1 35028 Piove di Sacco PD | Luogo di elaborazione presso la sede operativa.

L'editore ringrazia per ogni segnalazione o suggerimento inviato a redazione@exeoedizioni.it.



professionisti

pubblica amministrazione

www.territorio.it - www.exeoedizioni.it

Art. 5.

La presente legge entrerà in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

Legge 12 giugno 1962, n. 567. Norme in materia di affitto dei fondi rustici.

(G.U. 30 giugno 1962, n. 163)

TESTO VIGENTE AGGIORNATO AL 31/10/2014 CON LE MODIFICHE APPORTATE, DA ULTIMO, DALLA L. 3 MAGGIO 1982, N. 203.

Art. 1.

Nell'affitto di fondo rustico il canone è determinato e corrisposto in denaro.

La commissione tecnica centrale impartisce le necessarie direttive affinché le commissioni tecniche provinciali determinino, nei tre mesi successivi, in ciascuna provincia, zone agrarie omogenee ai fini dell'applicazione delle disposizioni che regolano l'affitto dei fondi rustici.

L'Istituto centrale di statistica deve rilevare annualmente nelle zone agrarie, come sopra stabilite, avvalendosi delle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, degli ispettorati agrari, degli uffici tecnici erariali e di ogni altro organo tecnico locale, i seguenti dati:

- a) prezzi alla produzione dei prodotti agricoli;
- b) costi dei mezzi di produzione;
- c) remunerazione del lavoro.

Sulla base dei dati medesimi, la commissione tecnica centrale impartisce direttive per la determinazione, da parte delle commissioni tecniche provinciali, ogni due anni, nelle singole zone agrarie, di coefficienti di adeguamento dei canoni in aumento o in diminuzione.

Il coefficiente di adeguamento si applica sui valori monetari dei canoni stabiliti sulla base della tabella formata dalle commissioni tecniche provinciali, a far tempo dell'annata agraria successiva alla determinazione del coefficiente medesimo.

Art. 2.

La commissione tecnica provinciale, di cui all'art. 2 della legge 18 agosto 1948, n. 1140, è composta:

dal capo dell'ispettorato agrario provinciale o da un suo rappresentante;

da tre rappresentanti dei proprietari che affittano fondi rustici ad affittuari coltivatori diretti;

da un rappresentante di proprietari che affittano fondi rustici ad affittuari conduttori;

da quattro rappresentanti di affittuari coltivatori diretti;

da un rappresentante di affittuari conduttori;

da due esperti in materia agraria, iscritti negli albi degli agronomi o dei periti agrari, designati uno dalle organizzazioni dei proprietari dei fondi rustici e uno dalle organizzazioni degli affittuari [1].

I componenti la commissione sono nominati dal presidente della Giunta regionale, su designazione, per i rappresentanti delle categorie dei proprietari e degli affittuari da parte delle rispettive organizzazioni sindacali a base nazionale, maggiormente rappresentative, tramite le loro organizzazioni provinciali.

Alle riunioni della commissione partecipa di diritto, con voto consultivo, l'ingegnere capo dell'ufficio tecnico erariale o un suo rappresentante.

La commissione è presieduta dal capo dell'ispettorato agrario provinciale o in sua assenza da un suo delegato.

Le designazioni da parte delle organizzazioni debbono pervenire al presidente della Giunta regionale entro 30 giorni dalla richiesta.

Il presidente della Giunta regionale deve costituire le commissioni tecniche provinciali entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge ed entro i tre mesi successivi alla scadenza di ogni quadriennio.

In caso di mancata designazione da parte di talune organizzazioni di categoria, la commissione è nominata sulla base delle designazioni pervenute.

In caso di ritardo o di mancata costituzione di una o più commissioni provvede il Ministro per l'agricoltura e le foreste con proprio motivato provvedimento.

Le deliberazioni sono valide quando siano adottate con l'intervento della metà più uno dei componenti ed a maggioranza assoluta dei presenti.

[1] La Corte costituzionale, con sentenza 22 dicembre 1977, n. 153, ha dichiarato la illegittimità del presente comma, nella parte relativa alla composizione delle commissioni tecniche provinciali.

Art. 3.

La commissione tecnica provinciale determina ogni tre anni, almeno sei mesi prima dell'inizio dell'annata agraria, le tabelle per i canoni di equo affitto per zone agrarie omogenee.

Nella determinazione delle tabelle di cui al comma precedente la commissione, prendendo a base i redditi dominicali determinati a norma del regio decreto-legge 4 aprile 1939, n. 589, convertito nella legge 29 giugno 1939, n. 976, stabilisce per ogni qualità di coltura ed eventuali gruppi di classi, individuati in catasto, coefficienti di moltiplicazione compresi tra un minimo di 24 volte ed un massimo di 55 volte, in conformità delle direttive della commissione tecnica centrale [2].

Le commissioni tecniche provinciali, in presenza di condizioni strutturali che accrescano l'efficienza e la produttività delle aziende, e non siano state valutate in catasto, applicano coefficienti aggiuntivi a quelli sopra indicati, nelle situazioni e nei limiti appresso specificati:

a) per i fondi rustici dotati di fabbricati colonici ad uso di abitazione, che garantiscano adeguate condizioni alloggiative o di fabbricati aziendali, fino a otto punti in più da graduarsi in rapporto alla rispondenza dei fabbricati a quanto stabilito dall'art. 16, penultimo comma, nonché alle esigenze familiari dell'affittuario e dei lavoratori dipendenti; allo stato di manutenzione, all'esistenza dei servizi ed alla loro importanza rispetto all'organizzazione aziendale ed agli specifici ordinamenti colturali;

b) per i fondi rustici dotati di efficienti investimenti fissi che rechino un diretto apporto alle condizioni di produttività del fondo, coefficienti fino a sette punti in più, graduati in relazione al tasso di redditività degli investimenti medesimi e tenuto conto rispettivamente degli apporti dell'affittuario e degli oneri gravanti sull'impresa nonché di quelli a carico della proprietà.

Nel caso in cui le tabelle siano annullate, le nuove tabelle vengono determinate dalla commissione tecnica provinciale entro tre mesi dalla data di annullamento; in mancanza, provvede la commissione tecnica centrale entro tre mesi.

Ove le tabelle non vengano determinate entro i termini sopra stabiliti o siano annullate o sospese, l'equo canone è corrisposto, in via provvisoria, nell'ammontare corrispondente a 42 volte il reddito dominicale, indicato nel secondo comma, dei fondi oggetto del contratto [3].

Il pagamento delle differenze conseguenti al conguaglio del canone deve essere effettuato nel termine di sei mesi dalla determinazione definitiva delle tabelle.

Qualora la commissione tecnica provinciale non provveda nel termine indicato nel primo comma, le tabelle vengono determinate dalla commissione tecnica centrale prevista dall'art. 9 della legge 12 giugno 1962, n. 567, come modificato dall'art. 6 della legge 11 febbraio 1971, n. 11, almeno due mesi prima dell'inizio dell'annata agraria.

[2] La Corte costituzionale, con sentenza 22 dicembre 1977, n. 153, ha dichiarato la illegittimità del presente comma, nella parte in cui fissa tra 24 e 55, e, con riferimento a un caso particolare, in 42 volte, i coefficienti di moltiplicazione del reddito dominicale ai fini della determinazione del canone.

[3] La Corte costituzionale, con sentenza 22 dicembre 1977, n. 153, ha dichiarato la illegittimità del presente comma, nella parte in cui fissa tra 24 e 55, e, con riferimento a un caso particolare, in 42 volte, i coefficienti di moltiplicazione del reddito dominicale ai fini della determinazione del canone.

Art. 4.

Quando in determinate zone agrarie si siano verificate avversità atmosferiche o calamità naturali che abbiano gravemente danneggiato le coltivazioni provocando perimento e mancata percezione dei frutti in misura non inferiore al 30 per cento della normale produzione, la commissione tecnica provinciale determina, non oltre 60 giorni dalla fine dell'annata agraria, le percentuali di riduzione da apportarsi ai canoni in atto corrisposti dagli affittuari.

Qualora le avversità atmosferiche o le calamità naturali abbiano causato il perimento e la mancata percezione dei frutti in misura di almeno la metà della normale produzione, nelle zone delimitate ai sensi dell'art. 9 della legge 21 luglio 1960, n. 739, e successive modificazioni ed integrazioni, la commissione tecnica provinciale, entro 30 giorni dalla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del decreto ministeriale di delimitazione delle zone, dovrà determinare le percentuali di riduzione dei canoni, nella misura del 35 per cento se il danno subito ammonta alla metà della normale produzione, e in misura proporzionale in caso di danni superiori.

Nel caso che non si provveda entro 60 giorni dall'evento alla delimitazione di cui al precedente comma, la commissione tecnica provinciale determina la percentuale di riduzione da apportarsi ai canoni corrisposti dagli affittuari che abbiano subito i danni.

Art. 5.

È istituita in Roma presso il Ministero dell'agricoltura e delle foreste una commissione tecnica centrale per l'equo canone nell'affitto dei fondi rustici presieduta dal Ministro per l'agricoltura e le foreste o da un Sottosegretario da lui delegato ed è composta da un presidente di sezione della suprema Corte di cassazione, da due docenti universitari in materia di economia agraria ed estimo agrario, da un docente universitario di materie giuridiche, da un direttore generale del Ministero dell'agricoltura e delle foreste, dal direttore generale del catasto e dei servizi tecnici erariali, dal direttore generale delle imposte dirette. I componenti sono nominati dal Ministro per l'agricoltura e le foreste.

La commissione tecnica centrale è competente:

- a) a stabilire tempestivamente, per ciascun quadriennio, criteri per la determinazione dei coefficienti di moltiplicazione delle tabelle di equo fitto, tenuto conto delle condizioni economiche della produzione agricola, delle condizioni ambientali e delle attrezzature aziendali, sentite le organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative delle categorie interessate;
- b) a sostituirsi alle commissioni tecniche provinciali qualora queste non assolvano nei termini previsti i compiti loro affidati, sentite le organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative delle categorie interessate;
- c) a esaminare e deliberare, a seguito di eventuali segnalazioni delle commissioni tecniche provinciali, udito il parere della commissione censuaria centrale, sulle situazioni nelle quali, per mancanza di tariffe di redditi dominicali corrispondenti a particolari qualità di coltura, la presente legge risultasse inapplicabile;
- d) a vigilare sui lavori delle commissioni tecniche provinciali e riferire, al termine di ogni primo biennio, con relazione che dovrà essere allegata allo stato di previsione della spesa del Ministero dell'agricoltura e delle foreste dell'anno successivo.

La commissione tecnica centrale sarà dotata di una segreteria.

Le spese per il funzionamento delle commissioni tecniche centrale e provinciali graveranno sul bilancio del Ministero dell'agricoltura e delle foreste.

Ai membri compete un compenso forfettario stabilito, con decreto del Ministro per l'agricoltura e le foreste, nella misura massima di cui agli articoli 1 e 2 della legge 5 giugno 1967, n. 417.

Nel termine di tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge il Ministro per l'agricoltura e le foreste emanerà il regolamento per il funzionamento della Commissione centrale.

Art. 6.

Con effetto dall'annata agraria successiva all'entrata in vigore della presente legge, le norme relative alla riduzione del 30 per cento dei canoni convenuti in tutto o in parte in cereali o in canapa o con riferimento ai prezzi degli stessi prodotti, sono abrogate.

Per effetto di tale abrogazione, i canoni attualmente corrisposti dagli affittuari non dovranno tuttavia venire aumentati, e la Commissione tecnica provinciale dovrà contenere le sue determinazioni in modo che per effetto di tale abrogazione non risulti aumentato il canone a carico dell'affittuario rispetto a quello esistente alla data dell'entrata in vigore della presente legge.

Agli effetti del presente articolo, sono fatte salve in ogni caso le condizioni dei contratti individuali più favorevoli per l'affittuario.

Art. 7.

Qualora il canone convenuto non sia contenuto, sia all'inizio che nel corso del contratto, entro i limiti determinati dalla commissione tecnica provinciale o dalla commissione centrale, ai sensi dei precedenti articoli, ciascuna delle parti può adire durante il quadriennio di applicazione delle tabelle, la sezione specializzata agraria presso il tribunale la quale determinerà il nuovo canone entro i limiti suddetti con riferimento alle caratteristiche concrete del fondo ed in relazione alla zona agraria in cui esso è ubicato.

Art. 8.

La durata prevista dal comma precedente decorre dalla entrata in vigore della presente legge.

Art. 3. Affitto particellare.

Al fine di soddisfare le particolari esigenze delle imprese agricole dei territori dichiarati montani ai sensi della legge 3 dicembre 1971, n. 1102, le regioni sono delegate a determinare, sentito il parere delle comunità montane, in base alla natura del terreno, alla sua estensione, al livello altimetrico ed alle destinazioni o vocazioni colturali, le zone ricomprese in tali territori, quali delimitati ai sensi della predetta legge 3 dicembre 1971, n. 1102, nelle quali la durata minima dei nuovi contratti di affitto, stipulati dopo l'entrata in vigore della presente legge, è ridotta a sei anni, quando oggetto del contratto siano uno o più appezzamenti di terreno non costituenti, neppure unitamente ad altri fondi condotti dall'affittuario, una unità produttiva idonea ai sensi dell'articolo 31 della presente legge.

Art. 4. Rinnovazione tacita.

In mancanza di disdetta di una delle parti, il contratto di affitto si intende tacitamente rinnovato per il periodo minimo, rispettivamente, di quindici anni per l'affitto ordinario e di sei anni per l'affitto particellare, e così di seguito.

La disdetta deve essere comunicata almeno un anno prima della scadenza del contratto, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Art. 4 bis. Diritto di prelazione in caso di nuovo affitto.

1. Il locatore che, alla scadenza prevista dall'articolo 1, ovvero a quella prevista dal primo comma dell'articolo 22 o alla diversa scadenza pattuita tra 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. Le offerte possono avere ad oggetto anche proposte di affitto definite dal locatore e dai terzi ai sensi del terzo comma dell'articolo 23 della legge 11 febbraio 1971, n. 11, come sostituito dal primo comma dell'articolo 45 della presente legge.

2. L'obbligo di cui al comma 1 non ricorre quando il conduttore abbia comunicato che non intende rinnovare l'affitto e nei casi di cessazione del rapporto di affitto per grave inadempimento o recesso del conduttore ai sensi dell'articolo 5.

3. 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.

4. Nel caso in cui il locatore entro i sei mesi successivi alla scadenza del contratto abbia concesso il fondo in affitto a terzi senza preventivamente comunicare le offerte ricevute secondo le modalità e i termini di cui al comma 1 ovvero a condizioni più favorevoli di quelle comunicate al conduttore, quest'ultimo conserva il diritto di prelazione da esercitare nelle forme di cui al comma 3 entro il termine di un anno dalla scadenza del contratto non rinnovato. Per effetto dell'esercizio del diritto di prelazione si instaura un nuovo rapporto di affitto alle medesime condizioni del contratto concluso dal locatore con il terzo.

Art. 5. Recesso dal contratto di affitto e casi di risoluzione.

L'affittuario coltivatore diretto può sempre recedere dal contratto col semplice preavviso da comunicarsi al locatore, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno un anno prima della scadenza dell'annata agraria.

Per i concedenti di cui al precedente comma, che non abbiano proposto domanda giudiziale entro il termine suddetto, il diritto di devoluzione è disciplinato dall'articolo 972, ultimo comma, del codice civile, come modificato dalla legge 22 luglio 1966, n. 607.

Legge 14 febbraio 1990, n. 29. Modifiche ed integrazioni alla legge 3 maggio 1982, n. 203, relativa alla conversione in affitto dei contratti agrari associativi.

(G.U. 22 febbraio 1990, n. 44)

TESTO VIGENTE AGGIORNATO AL 31/10/2014 CON LE MODIFICHE APPORTATE, DA ULTIMO, DAL D.LGS. 1 SETTEMBRE 2011, N. 150

Art. 1. Effetti della dichiarazione di conversione

1. L'art. 26 della legge 3 maggio 1982, n. 203, deve interpretarsi nel senso che la conversione del contratto associativo in contratto di affitto a coltivatore diretto si verifica di diritto a seguito della comunicazione del richiedente, con effetto dall'inizio dell'annata agraria successiva.

Art. 2. Ulteriore caso di esclusione della conversione

1. La conversione del contratto di mezzadria, colonia, compartecipazione o soccida in affitto, prevista dall'art. 25 della legge 3 maggio 1982, n. 203, non ha luogo, salvo diverso accordo tra le parti, oltre che nei casi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 29 della legge medesima, anche quando, da almeno due anni prima della data di entrata in vigore della predetta legge 3 maggio 1982, n. 203, il concedente dia un adeguato apporto alla condirezione dell'impresa secondo quanto stabilito dal successivo art. 4 della presente legge.

Art. 3. Imprenditore agricolo a titolo principale

1. Per l'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153, la sussistenza della causa di esclusione prevista al precedente art. 2 si presume, fino a prova contraria, semprechè sia in possesso della relativa qualifica da almeno due anni prima della data di entrata in vigore della legge 3 maggio 1982, n. 203, con riferimento anche al fondo o ai fondi oggetto della richiesta di conversione.

2. Su richiesta di una o di entrambe le parti, la regione esprime motivato parere in ordine alla sussistenza, in capo al concedente, dell'adeguato apporto dello stesso alla condirezione dell'impresa agricola oggetto della richiesta di conversione, in conformità a quanto stabilito dall'art. 4 della presente legge.

3. La regione si esprime entro novanta giorni dalla data di ricezione della richiesta.

Art. 4. Adeguato apporto alla condirezione dell'impresa

1. Si reputa adeguato l'apporto del concedente alla condirezione dell'impresa, quando ricorrano congiuntamente le seguenti condizioni:

- a) effettiva partecipazione del concedente al razionale impiego dei capitali, all'organizzazione dei fattori della produzione e degli investimenti fissi, in modo da assicurare produzioni lorde vendibili e retribuzione del lavoro almeno pari a quelle medie delle imprese agricole della zona;
- b) adeguata e dignitosa abitabilità della casa colonica e rispondenza degli altri fabbricati aziendali, ove siano oggetto della concessione, alle esigenze della buona tecnica agraria, realizzate per l'intervento del concedente;
- c) conferimento, nei contratti di mezzadria e di colonia parziaria, da parte del concedente, di scorte vive e morte almeno nella stessa quantità di quelle conferite dal concessionario;
- d) regolare tenuta della contabilità da parte del concedente stesso nei contratti di mezzadria e, quando risulti dall'accordo delle parti, negli altri contratti associativi.

Art. 5. Opposizione del concedente - Onere della prova

1. Dopo l'art. 33 della legge 3 maggio 1982, n. 203, è aggiunto il seguente:

"Art. 33 bis (Opposizione del concedente). - 1. L'opposizione del concedente alla conversione del contratto associativo in contratto di affitto deve essere proposta, a pena di decadenza, entro novanta giorni dalla richiesta del concessionario, mediante la comunicazione di cui al primo comma dell'art. 46.

2. La decadenza opera anche nel caso in cui non venga proposta domanda giudiziale nei centoventi giorni successivi al termine indicato nel quinto comma dell'art. 46".

2. L'onere della prova dei fatti su cui si basa l'opposizione è a carico del concedente.

Art. 6. Validità di clausole

1. Al terzo comma dell'art. 34 della legge 3 maggio 1982, n. 203, è aggiunto il seguente periodo: "Sono altresì valide le clausole perfezionate con gli accordi di cui all'art. 45".

Art. 7. Scorte

1. Dopo l'art. 35 della legge 3 maggio 1982, n. 203, è aggiunto il seguente:

"Art. 35 bis (Scorte). - 1. Avvenuta la conversione del contratto in affitto, qualora il concedente non abbia liberato il fondo dalla propria parte di scorte vive e morte, e, nella soccida, dal bestiame di sua proprietà, il concessionario può continuare a goderne, pagando una maggiorazione del canone legale dovuto, pari al sei per cento del valore di tali beni.

2. In mancanza di accordo delle parti e su richiesta di almeno una di esse, tale maggiorazione è determinata alla data di conversione, ed in seguito ogni tre anni dall'ispettorato provinciale dell'agricoltura o dall'organo regionale corrispondente".

Art. 8. Durata dei contratti associativi non convertiti

1. Fermo restando quanto stabilito dall'art. 34 della legge 3 maggio 1982, n. 203, la durata di dieci anni ivi disposta per i contratti associativi previsti dall'art. 25 della medesima legge che non vengono trasformati in affitto, si applica, oltre che nei casi di cui alla lettera b) del primo comma dello stesso art. 34, anche nel caso in cui la conversione, ancorché richiesta dal concessionario, non possa aver luogo in presenza della causa di esclusione di cui all'art. 2 della presente legge.

Art. 9. Competenze

[Abrogato]

Art. 10. Effetti

1. Le disposizioni della presente legge si applicano a tutti i contratti agrari associativi in corso, ad esclusione di quelli oggetto di accordi di cui all'art. 45 della legge 3 maggio 1982, n. 203, o di controversie giudiziarie definite con sentenza passata in giudicato.

GIURISPRUDENZA

AGRICOLTURA

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III CIVILE n.22944 del 12/11/2010 - Relatore: Antonio Segreto - Presidente: Michele Varrone

Sintesi: Il requisito della "abitudine" della attività di coltivazione agricola richiesto dalla L. 26 maggio 1965, n. 590, art. 31, in capo al coltivatore diretto non implica necessariamente che l'attività di conduzione del fondo debba essere svolta, da chi assume di essere titolare del diritto di prelazione, in forma professionale, e neppure in misura preponderante rispetto ad altre sue attività, che restano irrilevanti ai fini della sussistenza della qualità di coltivatore diretto anche se esercitate in via prevalente venendo a costituire una fonte di reddito superiore o addirittura la fonte di reddito principale, purché la forza lavoro del coltivatore diretto e della sua famiglia costituisca almeno un terzo di quella occorrente per le normali necessità di coltivazione del fondo.

Estratto: «Quanto al vizio motivazionale, va osservato che la corte ha ritenuto che sulla base dei testi escussi e delle ricevute esibite, i predetti S. - R. (su cui gravava l'onere probatorio) avevano provato che erano succeduti nel contratto di affitto alla madre di S.P., con la quale convivevano, partecipando alla coltivazione del fondo. Ha ritenuto altresì la corte che dalle suddette prove emergeva che i predetti coltivavano il fondo con il lavoro proprio e della propria famiglia, e che tale forza lavorativa costituiva almeno un terzo di quella occorrente per le normali necessità di coltivazione del fondo, per cui andavano qualificati come coltivatori diretti a norma della L. n. 203 del 1982, art. 6. 6.2. Pur in assenza di un esplicito richiamo alla norma di cui alla L. n. 590 del 1965, art. 31, applicabile nella fattispecie in luogo di quella erroneamente indicata di cui alla L. n. 203 del 1982, art. 6, va osservato che la corte territoriale ha correttamente individuato i requisiti legali per la qualificazione del coltivatore diretto ai fini dell'esercizio della prelazione o del riscatto agrari, fissati appunto dalla L. n. 590 del 1965, citato art. 31, secondo cui "sono considerati coltivatori diretti coloro che direttamente ed abitualmente si dedicano alla coltivazione dei fondi ed all'allevamento ed al governo del bestiame, sempreché la complessiva forza lavorativa del nucleo familiare non sia inferiore ad un terzo di quella occorrente per la normale necessità della coltivazione del fondo e per l'allevamento ed il governo del bestiame". In proposito va ribadito il principio affermato dalla Suprema Corte con le sentenze 20/01/2006, n. 1107; 04/03/2003, n. 3170; e n. 5673/2003, secondo il quale il requisito della "abitudine" della attività di coltivazione agricola richiesto dalla L. 26 maggio 1965, n. 590, art. 31, in capo al coltivatore diretto non implica necessariamente che l'attività di conduzione del fondo debba essere svolta, da chi assume di essere titolare del diritto di prelazione, in forma professionale, e neppure in misura preponderante rispetto ad altre sue attività, che restano irrilevanti ai fini della sussistenza della qualità di coltivatore diretto anche se esercitate in via prevalente venendo a costituire una fonte di reddito superiore o addirittura la fonte di reddito principale, purché la forza lavoro del coltivatore diretto e della sua famiglia costituisca almeno un terzo di quella occorrente per le normali necessità di coltivazione del fondo.»

AGRICOLTURA --> CONTRATTI AGRARI

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III CIVILE n.12267 del 30/05/2014 - Relatore: Giuseppina Luciana Barreca - Presidente: Antonio Segreto

Sintesi: In tema di contratti agrari, la L. 3 maggio 1982, n. 203, art. 2, che stabilisce la durata per i contratti "in corso" alla data di entrata in vigore della legge, con decorrenza da tale ultima data, va interpretato nel senso che esso si applica indistintamente a tutti i contratti ancora non scaduti, a prescindere dal fatto che la durata fosse stata prevista in un contratto stipulato con l'assistenza delle associazioni sindacali di categoria ai sensi della L. 11 febbraio 1971, n. 11, art. 23.

Estratto: «Quanto ai motivi quinto e sesto, da esaminarsi congiuntamente, è corretta l'applicazione al caso di specie della L. n. 203 del 1982, art. 2, essendo irrilevante l'argomento già svolto in appello e ribadito in ricorso, e perciò ininfluenza il suo mancato esame da parte della Corte di merito. La norma applicata prevede, al primo comma, che "per i contratti in corso alla data di entrata in vigore della presente legge e per quelli in regime di proroga" la durata è fissata in "... quindici anni se il rapporto ha avuto inizio successivamente all'annata agraria 1959-1960". Il comma 2 prevede che la durata "decorre dall'entrata in vigore della presente legge". La disposizione è destinata a regolare ex novo, ai sensi dell'art. 1, la durata dei contratti in corso, in modo da adeguare gli stessi alle disposizioni integrative e modificative dell'affitto dei fondi rustici di cui alla L. n. 203 del 1982. Essa non distingue, tra i contratti "in corso" alla data di entrata in vigore della legge, quelli la cui durata fosse stata stabilita dalle parti in un contratto stipulato in deroga, con l'assistenza dei rappresentanti delle associazioni sindacali di categoria, ai sensi della L. n. 11 del 1971, art. 23. Anche a voler condividere la tesi dei ricorrenti sulla portata e sugli effetti dell'applicazione dell'art. 23 appena citato, non si può che concludere nel senso che questo consentiva di derogare, tutt'al più, dalle disposizioni all'epoca in vigore, non certo a quelle sopravvenute. Entrata successivamente in vigore la norma della L. n. 203 del 1982, art. 2, la durata in essa fissata, di quindici anni, con decorrenza dall'entrata in vigore della stessa legge, è venuta ad essere determinata in ragione soltanto del fatto che il contratto fosse stato stipulato dopo una certa data (distinta con riferimento alle annate agrarie indicate alle lettere da a - ad e - del comma 1) e fosse ancora in corso al 6 maggio 1982 (data di entrata in vigore della legge, di cui al comma 2), non rilevando che la permanenza del rapporto fosse prevista in un contratto stipulato in deroga alle disposizioni previgenti. Pertanto, è corretta la conclusione raggiunta dalla Corte d'Appello circa la vigenza del contratto di affitto alla data dell'aggiudicazione (26 giugno 1995), poiché, essendo stato stipulato successivamente all'annata agraria 1959-1960 (nel settembre 1976), sarebbe venuto a scadere quindici anni dopo l'entrata in vigore della L. n. 203 del 1982, cioè nel 1997. La Corte territoriale ha infatti deciso secondo il principio di diritto applicabile, per il quale in tema di contratti agrari, la L. 3 maggio 1982, n. 203, art. 2, che stabilisce la durata per i contratti "in corso" alla data di entrata in vigore della legge, con decorrenza da tale ultima data, va interpretato nel senso che esso si applica indistintamente a tutti i contratti ancora non scaduti, a prescindere dal

dell'esecuzione del contratto medesimo. A questo proposito unico dato rilevante consiste nell'accertare se il tipo contrattuale in oggetto abbia o non abbia privato la società concedente della titolarità dell'impresa agricola e delle responsabilità per i rischi inerenti all'esercizio dell'impresa, pur se attuato tramite la collaborazione altrui. La ricorrente - nel censurare la motivazione della sentenza impugnata - ha rimosso dall'ambito della sua indagine proprio il principio e le ragioni di fondo (pur se non limpidamente espressi) - che la Corte di appello ha, implicitamente ma inequivocabilmente, posto a base della sua decisione: cioè il principio per cui un contratto di compartecipazione stagionale agraria, ancorché atipico e liberamente conformabile dalle parti, non consente di per sé di escludere che il concedente rimanga titolare dell'impresa agricola, pur avendo trasferito a terzi l'esercizio di determinate colture. Non consente quindi di escludere che il concedente rimanga responsabile dell'operato dei soggetti che abbia liberamente immesso nel suo fondo e nell'esercizio dell'impresa agricola, ivi incluso il compartecipe stagionale, così come l'imprenditore è normalmente responsabile, quale committente e ai sensi dell'art. 2049 cod. civ., dell'operato dei suoi dipendenti, collaboratori e commessi.»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III CIVILE n.19506 del 23/08/2013 - Relatore: Adelaide Amendola - Presidente: Libertino Alberto Russo

Sintesi: Per affermare l'esistenza di un contratto agrario, è necessario e sufficiente che il contratto abbia ad oggetto lo sfruttamento di un fondo agricolo e, sul piano soggettivo, che il conduttore sia un coltivatore diretto.

Estratto: «1.1 Con il primo motivo gli impugnanti denunciano violazione della L. n. 203 del 1982, artt. 1, 6 e 41 nonché vizi motivazionali, ex art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 5. Oggetto delle critiche è la qualificazione in termini di puntazione della scrittura in data 26 maggio 2004, in contrasto con la consolidata giurisprudenza del Supremo Collegio, secondo cui, per affermare l'esistenza di un contratto agrario, è necessario e sufficiente che il contratto abbia ad oggetto lo sfruttamento di un fondo agricolo e, sul piano soggettivo, che il conduttore sia un coltivatore diretto, presupposti entrambi ricorrenti nella fattispecie.»

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA del 05/06/2013 - Relatore: Luisa Zicari - Presidente: Francesco Coppola

Sintesi: In tema di contratti agrari, ai sensi dell'art. 49, comma 1, della L. n. 203 del 1982, si configura la successione dell'erede dell'affittuario coltivatore diretto nel contratto di cui era già parte il "de cuius" soltanto nel caso in cui il preteso successore dimostri la ricorrenza di tutte le condizioni tassativamente indicate dalla legge. Pertanto, è onere del coerede non solo dedurre la propria qualità di imprenditore agricolo professionale, a norma dell'art. 1 D.Lgs. 20 marzo 2004, n. 99 o di coltivatore diretto o, ancora, eventualmente di soggetto equiparato ai coltivatori diretti ex art. 7, comma 2, della

suddetta L. n. 203 del 1982, ma anche fornire la prova che, al momento dell'apertura della successione, lo stesso aveva esercitato attività agricola sui terreni coltivati dal "de cuius".

Estratto: «In primo luogo risulta agli atti che la disdetta del rapporto è stata inviata nel 1992 e dunque quando la de cuius (D.L.C.A.), di cui L.A. si dichiara successore, era ancora in vita. Del resto dalla documentazione in atti (cfr. doc. -d, prod. resistente, missiva sottoscritta anche da D.L.C.A.) si evince che la stessa D.L.C. era unica affittuaria del fondo e coadiuvata dal solo figlio L.G.. Inoltre si deve dare atto che "In tema di contratti agrari, ai sensi dell'art. 49, comma 1, della L. n. 203 del 1982, si configura la successione dell'erede dell'affittuario coltivatore diretto nel contratto di cui era già parte il "de cuius" soltanto nel caso in cui il preteso successore dimostri la ricorrenza di tutte le condizioni tassativamente indicate dalla legge. Pertanto, è onere del coerede non solo dedurre la propria qualità di "imprenditore agricolo a titolo principale" (ora qualificato "imprenditore agricolo professionale", a norma dell'art. 1 D.Lgs. 20 marzo 2004, n. 99) o di coltivatore diretto o, ancora, eventualmente di soggetto equiparato ai coltivatori diretti ex art. 7, comma 2, della suddetta L. n. 203 del 1982, ma anche fornire la prova che, al momento dell'apertura della successione, lo stesso aveva esercitato attività agricola sui terreni coltivati dal "de cuius" (così Cassazione civile sez. III, 13 giugno 2006).»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III CIVILE n.11763 del 15/05/2013 - Relatore: Annamaria Ambrosio - Presidente: Mario Finocchiaro

Sintesi: Per la valida stipulazione di accordi in deroga alle previsioni imperative in materia di contratti agrari, ai sensi della L. n. 203 del 1982, art. 45, l'assistenza dell'associazione professionale di categoria deve estrinsecarsi in un'attività effettiva di consulenza e di indirizzo che chiarisca alle parti il contenuto e lo scopo delle singole clausole contrattuali che si discostino dalle disposizioni di legge affinché la stipulazione avvenga con la massima consapevolezza possibile.

Sintesi: Per la valida stipulazione di accordi in deroga alle previsioni imperative in materia di contratti agrari, ai sensi della L. n. 203 del 1982, art. 45, condizione necessaria e sufficiente è che le parti, al momento della stipula, siano state assistite ciascuna da un rappresentante dell'organizzazione professionale cui aderiscono e che tali rappresentanti siano persone diverse, laddove è irrilevante che i due rappresentanti appartengano alla medesima organizzazione, o che quest'ultima non abbia uffici distinti specificamente preposti alla tutela di interessi differenziati.

Estratto: «Il motivo è infondato, avendo la Corte di appello fatto corretta applicazione di un principio affatto "isolato" nella giurisprudenza di questa Corte (oltre Cass. n. 14759 del 2008, già menzionata nella decisione impugnata, cfr. Cass. 20.10.2009, n. 22185 e, in motivazione,

reciproco lungo la comune linea di demarcazione (sia essa meramente ideale, ovvero esteriorizzata mediante muri, siepi, recinzioni o altri segnali), e non già da contiguità meramente funzionale, ossia di fondi separati, ma idonei ad essere accorpati in un'unica azienda agraria; ne consegue che devono essere considerati non confinanti i fondi separati da un corso d'acqua di proprietà pubblica, nonché da attrezzature fisse per la distribuzione dell'acqua ovvero da ostacoli materiali come canali di proprietà aliena.

Estratto: «Va osservato che le S.U. di questa Corte con sentenza n. 5282 del 1988 hanno affermato che non si ravvisa ragione per ipotizzare che il legislatore, nel dettare le disposizioni di cui alla L. 14 agosto 1971, n. 817, art. 7, abbia inteso obliterare l'ordinario concetto giuridico di "confinanza" (inteso come materiale e fisica contiguità di terreni appartenenti a proprietari diversi) per sostituirlo con un concetto metagiuridico di "confinanza", concretato dalla mera idoneità di fondi, ancorché separati e distanti tra loro, ad essere conglobati in un più ampio contesto aziendale, funzionalmente unico. Pertanto ai fini di cui alla L. n. 817 del 1971, art. 7, sono considerati terreni confinanti quelli per i quali sussiste relazione di contiguità materiale, e non solo funzionale, e, pertanto, non ha diritto di esercitare la prelazione o il riscatto il proprietario il cui fondo sia separato da quello posto in vendita anche solo da una strada vicinale (Cass. Sez. Unite, 25/03/1988, n. 2582).9.3. In conformità al suddetto principio va affermato che il diritto di prelazione e riscatto spetta solo nel caso di fondi confinanti in senso giuridicamente proprio, caratterizzati, cioè, da contiguità fisica e materiale, per contatto reciproco lungo la comune linea di demarcazione (sia essa meramente ideale, ovvero esteriorizzata mediante muri, siepi, recinzioni o altri segnali), e non già da contiguità meramente funzionale, ossia di fondi separati, ma idonei ad essere accorpati in un'unica azienda agraria; ne consegue che devono essere considerati non confinanti i fondi separati da un corso d'acqua di proprietà pubblica, nonché da attrezzature fisse per la distribuzione dell'acqua ovvero da ostacoli materiali come canali di proprietà aliena (Cass. n. 11377 del 11/05/2010). Questa Corte ha condivisibilmente ritenuto che non sussiste il requisito della contiguità qualora i due predii siano separati da un pubblico canale (nella specie: facente parte di un più vasto bacino imbrifero, destinato alla realizzazione di un programma di bonifica) non assimilabile ad un fosso di scolo praticabile nell'ambito di una medesima unità colturale (Cass. civ., Sez. 3^a, 14/02/1986, n. 895).»

Sintesi: Non sussistono le condizioni per il riscatto agrario, (che, ai sensi della L. n. 590 del 1965, art. 8, devono essere presenti sia al momento in cui avrebbe potuto esercitarsi la prelazione sia a quello in cui viene proposta la domanda di riscatto) allorché il fondo abbia destinazione diversa da quella agricola in virtù di uno strumento urbanistico pubblicato, anche se non approvato, al momento della domanda di riscatto.

Estratto: «Osserva questa Corte che il requisito soggettivo della destinazione agricola deve sussistere anche al momento della proposizione della domanda di riscatto. Pertanto non sussistono le condizioni per il riscatto agrario, (che, ai sensi della L. n. 590 del 1965, art. 8, devono essere presenti sia al momento in cui avrebbe potuto esercitarsi la prelazione sia a

quello in cui viene proposta la domanda di riscatto) allorché il fondo abbia destinazione diversa da quella agricola in virtù di uno strumento urbanistico pubblicato, anche se non approvato, al momento della domanda di riscatto (Cass. n. 43 74 del 25/03/2003; Cass. 9.11.2006, n. 23902).»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III CIVILE n.25135 del 13/12/2010 - Relatore: Mario Finocchiaro - Presidente: Roberto Preden

Sintesi: La prova di tutte le condizioni cui è subordinato il diritto di prelazione e di riscatto deva essere fornita da colui che tale diritto fa valere, nulla rilevando che possa concernere fatti negativi, come per esempio l'assenza, nel fondo di cui si chiede il riscatto, di preesistenti insediamenti di imprese agricole

Sintesi: In tema di riscatto agrario, da parte del confinante (L. n. 817 del 1971, ex art. 7), qualora in sede di vendita di fondo rustico l'alienante si riservi la proprietà di una striscia di terreno tale da interrompere la contiguità e continuità fisica tra i due fondi ne deriva una condizione obiettiva di non confinanza sufficiente ad escludere il diritto di prelazione, a meno che la riserva sia stata fatta senza nessuna utilità economica, all'unico scopo di vanificare, sopprimendo il requisito della confinanza, il diritto di prelazione del confinante.

Estratto: «3.4. la L. 14 agosto 1971, n. 817, art. 7 riconosce il diritto di prelazione, subordinato a tutte le condizioni previste in generale dalla L. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8 anche al coltivatore diretto proprietario di terreni confinanti con fondi offerti in vendita, purché sugli stessi non siano insediati mezzadri, coloni, affittuari, compartecipanti od enfiteuti coltivatori diretti. La qualità del fondo offerto in vendita, di essere cioè confinante con quello di proprietà del coltivatore diretto, costituisce un requisito necessario, insieme agli altri, per il sorgere del diritto di prelazione, che deve pertanto essere provato da chi lo allega, ossia dal coltivatore diretto preferito. È infatti principio costantemente affermato che la prova di tutte le condizioni cui è subordinato il diritto di prelazione e di riscatto deva essere fornita da colui che tale diritto fa valere, nulla rilevando che possa concernere fatti negativi, come per esempio l'assenza, nel fondo di cui si chiede il riscatto, di preesistenti insediamenti di imprese agricole (Cass. 3 giugno 1992, n. 6771; Cass. 14 aprile 1989, n. 1804; Cass. 11 giugno 1987, n. 5095). Qualora l'alienante si riservi una striscia di terreno tale da interrompere la contiguità e continuità fisica tra i due fondi, ne deriva una condizione obiettiva di non confinanza, sufficiente ad escludere il diritto di prelazione, salvo il caso che la riserva sia stata fatta senza nessuna utilità economica, ma all'unico scopo di vanificare, sopprimendo il requisito della confinanza, la prelazione del confinante. In tal senso è da sempre la giurisprudenza di questa Corte regolatrice, la quale ha fatto praticamente coincidere la frode dell'alienante (quando non anche dell'acquirente) con l'assenza di "una propria autonomia strutturale e funzionale" dell'interposto appezzamento (Cass. 25 luglio 1990, n. 7503), o con la inidoneità di tale striscia "a qualsiasi autonomo sfruttamento produttivo" (Cass. 27 luglio 1990, n. 7579), o ancora con la sua "dubbia suscettibilità" di

riconducibile a pubblico potere, perché, in mancanza di qualsiasi provvedimento amministrativo autorizzativo dell'occupazione, è da escludere che il comportamento meramente materiale del Consorzio, ancorché abbia agito per conto e nell'interesse del Comune, possa considerarsi espressione di tale potere e ricollegabile a un fine pubblico.»

SOGGETTI --> TERZI AVENTI DIRITTO --> FITTAVOLO --> COLTIVATORE DIRETTO

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE I CIVILE n.18968 del 08/08/2013 - Relatore: Aldo Ceccherini
- Presidente: Giuseppe Salmè

Sintesi: La L. n. 865 del 1971, art. 17 non detta una propria definizione di coltivatore diretto, ma rimanda implicitamente a quella contenuta nelle norme dell'ordinamento che disciplinano la materia. La L. 3 maggio 1982, n. 203 art. 6 contiene una definizione di coltivatore diretto, senza dubbio utilizzabile anche ai fini della spettanza di una speciale indennità a carico dell'espropriante del fondo.

Sintesi: La norma contenuta nella L. n. 203 del 1982, art. 7 concorre a definire l'area di applicazione della L. n. 865 del 1971, art. 17 e deve trovare applicazione con riguardo alla situazione di fatto e di diritto esistente al momento del sorgere dell'obbligazione indennitaria, vale a dire alla data del decreto di espropriazione; nessun rilievo, invece, può essere attribuito alla circostanza che il contratto di affitto sia stato stipulato in data anteriore all'entrata in vigore della L. n. 203 del 1982.

Estratto: «5. I due motivi devono essere esaminati congiuntamente, vertendo sulla questione dell'applicabilità della norma contenuta nella L. 22 ottobre 1971, n. 865, art. 17 alle cooperative agricole.6. la citata L. n. 865 del 1971, art. 17 prevede un'indennità a favore dei coltivatori diretti del fondo espropriato, che nel disegno originario del legislatore (nel quadro di una disciplina che non contemplava l'indennità dei suoi agricoltori in base al loro effettivo valore venale) si sommava a quella dovuta al proprietario - nella presente fattispecie già separatamente indennizzato in epoca anteriore alla sentenza della Corte costituzionale n. 181 del 2011 - costituendo un'aggiunta premiale in considerazione del valore costituzionale del lavoro (Cass. 12 ottobre 2007 n. 21434); fermo restando che l'indennità complessivamente dovuta dall'espropriante per il medesimo fondo deve essere in ogni caso contenuta nel rispetto del limite del valore venale del fondo (Cass. n. 21434/2007 cit.; 21 maggio 2007 n. 11782).La norma non detta una propria definizione di coltivatore diretto, ma rimanda implicitamente a quella contenuta nelle norme dell'ordinamento che disciplinano la materia. La L. 3 maggio 1982, n. 203, contenente norme sui contratti agrari, regola nel suo capo primo la durata dei contratti di affitto a coltivatore diretto, con lo scopo di garantire a questi una durata legale minima, a tutela del suo lavoro, e prevede anche, a carico del proprietario, un indennizzo per ogni caso di risoluzione incolpevole (art. 43). A tal fine, la citata L. n. 203 del 1982, art. 6 contiene una definizione di coltivatore diretto, senza dubbio utilizzabile anche ai fini, qui considerati, della spettanza di

una speciale indennità a carico dell'espropriante del fondo. L'articolo successivo della stessa legge (art. 7), poi, stabilisce che sono equiparate ai coltivatori diretti anche le cooperative costituite dai lavoratori agricoli e i gruppi di coltivatori diretti, riuniti in forme associate, che si propongono e attuano la coltivazione diretta dei fondi. La circostanza che tale equiparazione sia dettata ai fini propri della medesima legge non è argomento persuasivo per negarne il valore in tema di indennità per l'espropriazione del fondo coltivato, posto che i fini di quella legge, costituiti dalla tutela del lavoro del coltivatore diretto, sono pienamente compatibili con la sua applicazione in materia d'indennità del fondo espropriato. La norma contenuta nella L. n. 203 del 1982, art. 7 concorre, dunque, a definire l'area di applicazione della L. n. 865 del 1971, art. 17 e deve trovare applicazione con riguardo alla situazione di fatto e di diritto esistente al momento del sorgere dell'obbligazione indennitaria, vale a dire alla data del decreto di espropriazione (nella fattispecie: 10 gennaio 1997). Nessun rilievo, invece, può essere attribuito alla circostanza che il contratto di affitto fosse stato stipulato in data anteriore all'entrata in vigore della L. n. 203 del 1982, posto che le disposizioni in essa contenute si applicano a tutti i contratti di affitto di fondi agricoli, compresi quelli in corso e quelli in regime di proroga, come chiarisce l'art. 1 della medesima legge. Che al momento dell'espropriazione il contratto fosse in corso in regime di proroga convenzionale o legale è, invece, una circostanza irrilevante.7. Al quesito posto dal primo motivo deve darsi pertanto risposta affermativa. Il principio di diritto applicabile nella fattispecie è il seguente: la L. 22 ottobre 1971, n. 865, art. 17 che prevede un'indennità a favore dei coltivatori diretti del fondo espropriato, si applica anche alle cooperative a essi equiparate, secondo la previsione della L. 3 maggio 1982, n. 203, art. 7 vale a dire alle cooperative costituite dai lavoratori agricoli e i gruppi di coltivatori diretti, riuniti in forme associate, che si propongono e attuano la coltivazione diretta dei fondi, sempre che il contratto fosse in corso alla data del decreto di espropriazione, a ciò non essendo di ostacolo la circostanza che il contratto fosse stato stipulato in data anteriore all'entrata in vigore della L. n. 203 del 1982.8. L'accoglimento del ricorso comporta la cassazione della sentenza, che movendo dall'opposto principio di diritto non si è pronunciata sulla questione posta.»

CORTE D'APPELLO DI NAPOLI, SEZIONE I-BIS CIVILE del 01/03/2012 - Relatore: Maria Silvana Fusillo - Presidente: Renato Lipani - Parti: R.A. c. S.p.A. Interpolo Sud Europa

Sintesi: La qualifica di affittuario coltivatore diretto si sovrappone a quella di imprenditore agricolo, ma non si identifica con la stessa, in quanto individua, nell'ambito degli imprenditori agricoli, i soggetti che non si limitano alla semplice organizzazione e direzione, ma intervengono con l'attività propria e dei familiari nella fase esecutiva del processo produttivo, provvedendo ad almeno 1/3 del lavoro necessario per la buona conduzione dell'azienda, secondo la nozione di coltivatore diretto di cui all'art. 1, L. 25 giugno 1949, n. 353, richiamato dall'art. 6 , L. n. 203 del 1982.

Estratto: «L'attore ha proposto il presente giudizio al fine di conseguire l'indennità aggiuntiva spettante ai coltivatori diretti che siano titolari di un diritto personale di godimento sul fondo espropriato. Alla procedura ablatoria in oggetto, la cui dichiarazione di pubblica utilità è del 03/10/1996, si applica *ratione temporis* (alle procedure la cui

TRASFERIMENTO E ACQUISTO DEI DIRITTI REALI --> TITOLO --> PRELAZIONE E RETRATTO --> DEL COLTIVATORE

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III CIVILE n.11762 del 15/05/2013 - Relatore: Annamaria Ambrosio - Presidente: Mario Finocchiaro

Sintesi: Ai fini di escludere il diritto di prelazione (e quello succedaneo di riscatto) ai sensi della L. n. 590 del 1965, art. 8, è sufficiente che il terreno alienato sia compreso in una zona per la quale il piano regolatore od il programma di fabbricazione del Comune (previsto dal primo), anche se non ancora approvato, prevedano in alternativa un'utilizzazione edilizia, turistica od industriale, cioè diversa da quella agricola.

Sintesi: Ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione in materia agraria, non è rilevante la contrapposizione tra "area edificatale" (per la quale non è ammesso tale diritto) e "area non edificabile" (con riguardo alla quale esso è viceversa consentito), bensì quella tra aree destinate ad usi "agricoli" e aree destinate, invece, ad "utilizzazione" diversa (ovvero edilizia, industriale o turistica), ancorché non edificabili, purché non suscettibili di utilizzazioni economiche per effetto dello sfruttamento agricolo.

Sintesi: La destinazione urbanistica impressa al terreno, anche se in concreto non ancora attuabile, esclude il diritto di prelazione ex art. 8 l. 590/1965, avendo in questo caso il piano attuativo solo funzione di completamento e/o integrazione del P.R.G.: per la destinazione urbanistica di ciascuna zona non rilevano dunque la mancanza degli atti e dei progetti applicativi della generica destinazione già amministrativamente decisa, ad es., piani particolareggiati e piani di lottizzazione.

Estratto: «2.2. Anche a prescindere da quanto sopra, i motivi stessi risultano manifestamente infondati alla luce del principio consolidato nella giurisprudenza di questa Corte secondo cui, ai fini di escludere il diritto di prelazione (e quello succedaneo di riscatto) ai sensi della L. n. 590 del 1965, art. 8, è sufficiente che il terreno alienato sia compreso in una zona per la quale il piano regolatore od il programma di fabbricazione del Comune (previsto dal primo), anche se non ancora approvato, prevedano in alternativa un'utilizzazione edilizia, turistica od industriale, cioè diversa da quella agricola. Si è così ritenuto che i diritti dei coltivatori diretti, in presenza di siffatte destinazioni, devono considerarsi esclusi, sempre che vi sia uno strumento urbanistico capace di imprimere, per il suo valore normativo, autoritativamente al fondo una o più di tali utilizzazioni con un minimo di concretezza e stabilità, ancorché non in modo definitivo ed irreversibile. Invero la contrapposizione tra "zona edificabile" e "zona non edificabile" e il carattere di mera "eventualità" di detta edificabilità - nel quale si rinviene il nucleo delle censure di parte ricorrente, in immediata correlazione con l'affermata inidoneità degli indici di fabbricabilità assunti dalla Corte di appello in difetto di adozione dello strumento attuativo - risultano non conducenti ai fini del riconoscimento del recesso agrario. Ciò in quanto la L. 26 maggio 1965,

alla utilizzazione "agricola", senza che rilevi, dunque, la ridotta e/o limitata densità edilizia consentita. In definitiva entrambi i motivi vanno rigettati.»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III CIVILE n.12718 del 09/06/2011 - Relatore: Antonio Segreto - Presidente: Roberto Preden

Sintesi: Le condizioni alle quali è subordinata la proficua utilizzazione del meccanismo del riscatto agrario devono sussistere tanto alla data in cui nasce il relativo diritto, coincidente con la vendita del fondo al terzo, quanto alla data in cui lo stesso è esercitato, identificantesi con il momento nel quale la dichiarazione del retraente perviene al retrattato, che segna la conclusione del procedimento acquisitivo con il subingresso del primo al secondo.

Sintesi: Ove il mutamento della destinazione, da agraria ad industriale (o, comunque, urbana), del fondo oggetto del diritto di retratto agrario, viene a verificarsi tra la vendita del fondo al terzo e la comunicazione al retrattato, rimane impedito il perfezionamento della vicenda acquisitiva in favore del traente, poiché non si prospetta giustificabile tutelare la formazione della piccola proprietà coltivatrice attraverso il riscatto di un fondo che non si presti più a tale destinazione.

Sintesi: Il mutamento della destinazione, da agraria ad edilizia o urbana in generale, del fondo oggetto del retratto agrario non rileva solo quando sopravvenga dopo il concreto esercizio del retratto medesimo, dovendo la destinazione agricola essere sussistente al momento della decisione del giudizio in cui il retratto sia ancora in discussione.

Estratto: «Anzitutto è infondata la censura nella parte in cui assume che il requisito oggettivo della natura agricola del terreno deve sussistere solo al momento della stipula dell'atto di vendita sottoposto a riscatto e non al momento dell'esercizio dello stesso. Deve osservarsi in diritto che le condizioni alle quali è subordinata la proficua utilizzazione del meccanismo del riscatto devono sussistere tanto alla data in cui nasce il relativo diritto, coincidente con la vendita del fondo al terzo, quanto alla data in cui lo stesso è esercitato, identificantesi con il momento nel quale la dichiarazione del retraente perviene al retrattato, che segna la conclusione del procedimento acquisitivo con il subingresso del primo al secondo. Conseguentemente, ove il mutamento della destinazione, da agraria ad industriale (o, comunque, urbana), del fondo oggetto del diritto di retratto, viene a verificarsi tra il primo ed il secondo dei suddetti momenti, rimane impedito il perfezionamento della vicenda acquisitiva in favore del traente, poiché non si prospetta giustificabile tutelare la formazione della piccola proprietà coltivatrice attraverso il riscatto di un fondo che non si presti più a tale destinazione (cfr. Cass. 9 novembre 2006, n. 23902; 13 maggio 2003, n. 287; 22 maggio 1996, n. 4739). Pertanto non rileva il mutamento della destinazione, da agraria ad edilizia o

urbana in generale, del fondo oggetto del retratto solo quando sopravvenga dopo il concreto esercizio del retratto medesimo, dovendo la destinazione agricola essere sussistente al momento della decisione del giudizio in cui il retratto sia ancora in discussione (Cass. 18/11/2005, n. 24453).»

Sintesi: Perchè operi la previsione di cui alla L. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8, comma 2, con conseguente inapplicabilità delle norme sulla prelazione agraria, è sufficiente che sia in itinere - attraverso atti conoscibili dalla generalità - un procedimento diretto alla realizzazione di un nuovo strumento regolatore che abbia per oggetto i terreni oggetto di vendita (prevedendone una utilizzazione edilizia, industriale o turistica).

Estratto: «4.1. Il motivo è in parte infondato ed in parte inammissibile. La L. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8, comma 2, statuisce che "la prelazione non è consentita...quando i terreni in base a piani regolatori, anche se non ancora approvati, siano destinati a utilizzazione edilizia, industriale o turistica". Perchè operi la previsione de qua, con conseguente inapplicabilità delle norme sulla prelazione agraria, è sufficiente che sia in itinere - attraverso atti conoscibili dalla generalità - un procedimento diretto alla realizzazione di un nuovo strumento regolatore che abbia per oggetto i terreni oggetto di vendita (prevedendone una utilizzazione edilizia, industriale o turistica).4.2. E' evidente, pertanto, che mentre è priva di effetti una mera richiesta, proveniente da un privato e diretta alla Amministrazione comunale, perché sia adottata una variante al vigente piano regolatore (cfr. Cass. 21 gennaio 2000, n. 673), non può dubitarsi che allorché le competenti autorità comunali deliberino di procedere a una variazione del precedente assetto urbanistico del territorio, fissandone, anche se genericamente, i contenuti, il procedimento per l'approvazione del nuovo piano è in itinere ai sensi e per gli effetti di cui alla L. n. 590 del 1965, art. 8, comma 2 (cfr., sulla sufficienza, al detto fine, anche di uno strumento "atipico", Cass. 22 febbraio 1979, n. 1156).In altri termini la L. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8, comma 2, nell'escludere il diritto di prelazione quando i terreni siano destinati ad utilizzazione edilizia in base a piani regolatori anche se non ancora approvati, postula che nel momento in cui la prelazione o il riscatto vengano esercitati sia già iniziato un procedimento amministrativo rivolto al cambiamento di destinazione urbanistica attraverso atti pubblici dell'amministrazione che incidano sull'assetto territoriale con scelte certe e conoscibili da terzi (Cass. 21 gennaio 2000, n. 673). Non potendosi dubitare che nella specie il procedimento volto alla modifica del piano regolatore (nei termini indicati sopra) era già iniziato e che i terzi, stante la pubblicità ex lege delle delibere comunali, non potevano ignorare l'esistenza del procedimento, è evidente - come anticipato - la correttezza della conclusione fatta propria dalla sentenza gravata.4.3. Nell'ottica di favorire solo l'utilizzazione agricola futura del fondo il legislatore ritiene che sia sufficiente, perché sia escluso il diritto di prelazione, che il nuovo assetto del territorio, con la prospettiva di una utilizzazione del terreno diversa da quella agricola, sia in itinere (al riguardo, sulla necessità di una interpretazione estensiva dell'ultima parte della L. n. 590 del 1965, art. 8, comma 2 (cfr. Cass. 6 gennaio 1983, n. 380).Appare pertanto sufficiente che la destinazione economica delle aree sia prevista in atti pubblici della amministrazione pubblica, che incidono sull'assetto territoriale con scelte certe e conoscibili ai terzi interessati, che possono dunque nella ragionevole aspettativa - nel caso giuridicamente

protetta - della definizione dell'iter amministrativo, compiere scelte economiche in relazione alla nuova destinazione che avranno i loro beni.»

Sintesi: Nell'ottica di favorire solo l'utilizzazione agricola futura del fondo, il legislatore della l. 590/1965 ritiene che sia sufficiente, perché sia escluso il diritto di prelazione, che il nuovo assetto del territorio, con la prospettiva di una utilizzazione del terreno diversa da quella agricola, sia in itinere.

Estratto: «4.1. Il motivo è in parte infondato ed in parte inammissibile. La L. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8, comma 2, statuisce che "la prelazione non è consentita...quando i terreni in base a piani regolatori, anche se non ancora approvati, siano destinati a utilizzazione edilizia, industriale o turistica". Perchè operi la previsione de qua, con conseguente inapplicabilità delle norme sulla prelazione agraria, è sufficiente che sia in itinere - attraverso atti conoscibili dalla generalità - un procedimento diretto alla realizzazione di un nuovo strumento regolatore che abbia per oggetto i terreni oggetto di vendita (prevedendone una utilizzazione edilizia, industriale o turistica).4.2. E' evidente, pertanto, che mentre è priva di effetti una mera richiesta, proveniente da un privato e diretta alla Amministrazione comunale, perché sia adottata una variante al vigente piano regolatore (cfr. Cass. 21 gennaio 2000, n. 673), non può dubitarsi che allorché le competenti autorità comunali deliberino di procedere a una variazione del precedente assetto urbanistico del territorio, fissandone, anche se genericamente, i contenuti, il procedimento per l'approvazione del nuovo piano è in itinere ai sensi e per gli effetti di cui alla L. n. 590 del 1965, art. 8, comma 2 (cfr., sulla sufficienza, al detto fine, anche di uno strumento "atipico", Cass. 22 febbraio 1979, n. 1156).In altri termini la L. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8, comma 2, nell'escludere il diritto di prelazione quando i terreni siano destinati ad utilizzazione edilizia in base a piani regolatori anche se non ancora approvati, postula che nel momento in cui la prelazione o il riscatto vengano esercitati sia già iniziato un procedimento amministrativo rivolto al cambiamento di destinazione urbanistica attraverso atti pubblici dell'amministrazione che incidano sull'assetto territoriale con scelte certe e conoscibili da terzi (Cass. 21 gennaio 2000, n. 673). Non potendosi dubitare che nella specie il procedimento volto alla modifica del piano regolatore (nei termini indicati sopra) era già iniziato e che i terzi, stante la pubblicità ex lege delle delibere comunali, non potevano ignorare l'esistenza del procedimento, è evidente - come anticipato - la correttezza della conclusione fatta propria dalla sentenza gravata.4.3. Nell'ottica di favorire solo l'utilizzazione agricola futura del fondo il legislatore ritiene che sia sufficiente, perché sia escluso il diritto di prelazione, che il nuovo assetto del territorio, con la prospettiva di una utilizzazione del terreno diversa da quella agricola, sia in itinere (al riguardo, sulla necessità di una interpretazione estensiva dell'ultima parte della L. n. 590 del 1965, art. 8, comma 2 (cfr. Cass. 6 gennaio 1983, n. 380).Appare pertanto sufficiente che la destinazione economica delle aree sia prevista in atti pubblici della amministrazione pubblica, che incidono sull'assetto territoriale con scelte certe e conoscibili ai terzi interessati, che possono dunque nella ragionevole aspettativa - nel caso giuridicamente protetta - della definizione dell'iter amministrativo, compiere scelte economiche in relazione alla nuova destinazione che avranno i loro beni.»

§§§§