

CODEX collana diretta da **PAOLO LORO**

agricoltura **CDX57**

IL CODICE DEI CONTRATTI AGRARI

maggio 2021

**guida normativa e
raccolta giurisprudenziale**

EXEO edizioni 

ISBN formato pdf 978-88-6907-312-0

RACCOLTE, LINEA CODICISTICA

professionisti

pubblica amministrazione

IL CODICE DEI CONTRATTI AGRARI

maggio 2021

GUIDA NORMATIVA
E RASSEGNA GIURISPRUDENZIALE

Abstract: La presente opera si propone come una raccolta di provvedimenti normativi 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 © 2021 Exeo S.r.l. Tutti i diritti riservati. Le sintesi, quando costituiscono una rielaborazione originale delle pronunce da cui sono tratte, sono opera protetta dal diritto di autore e possono essere utilizzate solo citando la fonte e per fini non commerciali. La classificazione delle sintesi costituisce parimenti opera protetta dal diritto di autore, di cui nessun uso è consentito. Sono consentite esclusivamente citazioni a titolo di cronaca, studio, critica, recensione, attività della pubblica amministrazione o professionale, accompagnate dalla menzione della fonte. È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi mezzo senza l'autorizzazione scritta dell'editore. È consentita la stampa ad esclusivo uso personale dell'utilizzatore, e comunque mai a scopo commerciale. Licenza d'uso: **il presente prodotto può essere utilizzato esclusivamente dalla persona fisica acquirente, o da un singolo destinatario in caso di soggetto acquirente diverso da persona fisica. Ogni diversa utilizzazione e diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque, totale o parziale, è vietata senza il consenso scritto dell'editore.**

Disclaimer: pur compiendo ogni ragionevole sforzo per assicurare che le sintesi siano elaborate con la cura necessaria, si avverte che errori, inesattezze, ambiguità od omissioni sono sempre possibili. Con riguardo a ciò, l'editore e il curatore si esimano da ogni responsabilità, **invitando l'utente a confrontare le sintesi con il contenuto della relativa sentenza, nonché a verificare presso le fonti ufficiali l'effettiva corrispondenza delle sintesi e degli estratti alla pronuncia di cui sono riportati gli estremi.** Si avvisa inoltre l'utente che la presente raccolta, da utilizzarsi come uno spunto di partenza per ricerche più approfondite, non ha alcuna pretesa di esaustività rispetto all'argomento trattato.

Edizione: 13 maggio 2021 | materia: agricoltura | collana: CODEX diretta da Paolo Loro | nic: 59 | tipologia: raccolta | linea: codicistica | formato: digitale, pdf | codice prodotto: CDX57 | ISBN: 978-88-6907-312-0 | Editore: Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA 337549 ROC 34841/2007 DUNS 339162698 c.s.i.v. € 10.000,00, sede legale piazzetta Modin 12 35129 Padova.



professionisti

pubblica amministrazione

www.exeoedizioni.it

Nel caso l'esecuzione del contratto dovesse continuare oltre le annate predette per diritto di proroga spettante al coltivatore diretto, questi si intende sostituito all'affittuario nei diritti e negli obblighi del medesimo verso il proprietario del fondo.

Art. 3.

Il presente decreto entra in vigore il giorno successivo a quello della pubblicazione nella "Gazzetta Ufficiale" del Regno.

Decreto Legislativo Luogotenenziale 5 aprile 1945, n. 157. Proroga dei contratti agrari.

(G.U. 2 maggio 1945, n. 53)

TESTO VIGENTE AL 13/5/2021

Art. 1.

I contratti agrari, verbali e scritti, di mezzadria, di colonia parziaria, di compartecipazione e quelli di affitto stipulati da agricoltori coltivatori diretti, anche se riuniti in associazioni, e che scadono nell'annata 1944-45 o posteriormente, sono prorogati fino a tutta l'annata agraria successiva a quella in cui verrà a cessare lo stato di guerra.

La qualità di coltivatore diretto è determinata tenendo conto così del fondo sul cui affitto cade controversia, come di altri fondi che l'affittuario eventualmente abbia in affitto o in proprietà, i quali non debbano assorbire oltre i due terzi della capacità lavorativa della famiglia di lui.

Durante la proroga il contratto deve essere eseguito secondo i patti e la legge.

Il canone di affitto in danaro è però ragguagliato a quello in natura, nel senso che, calcolata la quantità di grano corrispondente all'importo del canone in relazione al prezzo unitario di tale derrata nell'anno e nel luogo in cui il contratto fu stipulato, l'ammontare del canone per ciascuno degli anni di proroga viene determinato moltiplicando la qualità di grano come innanzi stabilita per il rispettivo prezzo unitario, di ciascuna annata, del luogo del contratto.

Art. 2.

Nel caso il fondo sia destinato al pascolo permanente o alla coltivazione di una sola derrata o abbia riportati danni dipendenti da azioni belliche, il coltivatore diretto che ritenga onerosa la determinazione del canone effettuata a norma del cpv. 2° dell'articolo precedente, è autorizzato a chiedere che il canone sia fissato in via arbitrale dall'organo speciale previsto nell'art. 9.

Art. 3.

Nel caso di subaffitto, la proroga compete al subaffittuario coltivatore diretto, che resta sostituito all'affittuario in tutti gli obblighi contrattuali dal medesimo assunti verso il proprietario o altro avente diritto.

Qualora il subaffitto abbia avuto per oggetto soltanto una parte del fondo il canone viene proporzionalmente determinato.

Art. 4.

La proroga non è ammessa:

- a) se il coltivatore siasi reso colpevole di grave inadempimento contrattuale particolarmente in relazione agli obblighi inerenti al pagamento del canone, alla normale e razionale coltivazione del fondo, alla fedeltà nell'esecuzione del contratto;
- b) se la stipulazione del contratto fu determinata da motivi attinenti agli obblighi di servizio militare del proprietario o altro avente diritto, e questi dichiara di voler coltivare direttamente il fondo, la cui estensione deve essere proporzionata alla capacità lavorativa della famiglia di lui;
- c) se il coltivatore sia stato condannato per violazione delle norme sui conferimenti obbligatori dei prodotti.

Art. 5.

La rinuncia alla proroga è valida, ma deve, a pena di nullità, risultare da atto scritto.

Art. 6.

La proroga si estende anche ai contratti agrari già scaduti o che abbiano formato oggetto di procedimenti, pur se chiusi con sentenza definitiva ma non eseguita, per rilascio di immobili o per sfratto per finita locazione o per risoluzione a causa di inadempimento, sempre che i contratti stessi siano tuttora in corso di esecuzione e la risoluzione non sia stata consensuale o dichiarata per l'inadempimento grave previsto nella lettera a) dell'art. 4.

Art. 7.

Se la risoluzione sia stata dichiarata per mancato pagamento del canone il conduttore, per beneficiare della proroga, è obbligato a pagare le somme dovute entro trenta giorni dalla data di pubblicazione del presente decreto.

Art. 8.

Gli enti pubblici di qualsiasi natura e gli istituti di assistenza e beneficenza sono autorizzati a sciogliere, con decorrenza del termine per l'annata agraria 1944-45 i contratti di affitto dei fondi rustici, non ancora scaduti alla data predetta, sempre che l'affittuario non sia un coltivatore diretto.

Ove l'affittuario sia un coltivatore diretto, il locatore ha diritto all'aumento del canone, calcolato in conformità dell'ultimo capoverso dell'art. 1.

Con la stessa decorrenza è autorizzato lo scioglimento dei contratti di utilizzazione dei boschi di proprietà degli enti e istituti predetti.

Art. 9.

La competenza a decidere tutte le controversie dipendenti dall'applicazione del presente decreto è attribuita, in primo e in secondo grado, alle commissioni previste rispettivamente negli artt. 3 e 4 del D.Lgs.Lgt. 19 ottobre 1944, n. 311.

Art. 10.

È abrogata qualsiasi disposizione contraria a quella del presente decreto.

Art. 11.

Il presente decreto entra in vigore il giorno successivo a quello della pubblicazione della Gazzetta Ufficiale del Regno.

Decreto Legislativo Luogotenenziale 10 agosto 1945, n. 639. Norme per l'applicazione del decreto legislativo Luogotenenziale 19 ottobre 1944, n. 311, relativo alla disciplina dei contratti di mezzadria impropria, colonia parziaria e compartecipazione.

(G.U. 23 ottobre 1945, n. 127)

TESTO VIGENTE AL 13/5/2021

Art. 1.

La Commissione circondariale e quella regionale, istituite a norma degli articoli 4 e 5 del decreto legislativo luogotenenziale 19 ottobre 1944, n. 311, hanno sede rispettivamente presso il Tribunale civile e presso la Corte di Appello, e ciascuna è assistita da un cancelliere delegato dal capo dei collegi giudiziari predetti.

Art. 2.

Nella cancelleria di ciascuna Commissione devono essere tenuti tre registri, firmati in ogni foglio dal presidente prima di essere posti in uso, l'uno per elencarvi i ricorsi pervenuti, l'altro per le udienze e il terzo per le decisioni.

Art. 3.

Il ricorso deve esporre in modo conciso ma esauriente l'oggetto della controversia, e deve essere presentato in cancelleria oppure trasmesso a mezzo postale. Il ricorso deve contenere l'elezione di domicilio del ricorrente nel capoluogo in cui ha sede la Commissione.

Il cancelliere, dopo averlo annotato nell'apposito registro, lo sottopone al presidente, il quale vi scrive in calce il decreto che stabilisce l'udienza di comparizione delle parti ed il termine di notifica.

Il presidente, se ne ravvisa l'opportunità, è autorizzato a chiedere al ricorrente, prima dell'emissione del decreto, i chiarimenti che ritiene necessari.

Art. 4.

Il ricorso, col pedissequo decreto presidenziale, deve essere, a cura e spese del proponente, notificato all'altra parte entro il termine all'uopo fissato, nelle forme previste per il procedimento ordinario.

Art. 5.

Davanti le Commissioni circondariali e regionali, le parti devono comparire personalmente o a mezzo di procuratore speciale. Le loro ragioni possono essere esposte oralmente, ed in tal caso ne viene presa nota in apposito verbale di udienza.

Art. 6.

La Commissione circondariale deve tentare la conciliazione delle parti. Qualora l'accordo non venga raggiunto, se ne dovrà dare atto nel verbale di udienza, che dovrà essere firmato dalle parti.

Qualora l'accordo non venga raggiunto e la Commissione ritenga di essere in possesso di tutti gli elementi per emettere la decisione, la pronuncerà senz'altro. In caso diverso, assegnerà un termine perentorio alle parti, perché forniscano gli elementi ritenuti necessari, rinviando la causa ad altra udienza, nella quale la decisione deve essere pronunciata.

Ricorrendone la necessità, può disporre un mezzo istruttorio, determinando nel relativo provvedimento i modi ed i termini per l'esecuzione e la parte tenuta ad anticiparne la spesa. Degli accertamenti tecnici è di regola incaricato l'Ispettorato provinciale dell'agricoltura.

Art. 7.

Nella decisione, la Commissione dispone sul pagamento delle spese, previa loro liquidazione, mettendole a carico della parte soccombente o compensandole in tutto o in parte per reciproca soccombenza o per altri giusti motivi.

La liquidazione delle spese fatta nella decisione ha valore di titolo esecutivo e il cancelliere è autorizzato a rilasciare copia della medesima in forma esecutiva.

Art. 8.

La decisione è pubblicata all'udienza mediante lettura del dispositivo da parte del cancelliere, che deve in ogni caso notificarlo in copia alle parti a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Art. 9.

Il ricorso alla Commissione regionale, davanti la quale si applicano le stesse norme procedurali stabilite per le Commissioni circondariali, deve essere presentato alla segreteria della detta Commissione entro il termine perentorio di giorni 30 decorrenti dalla data di ricevimento della raccomandata di cui all'articolo precedente.

Il ricorso sospende gli effetti della decisione impugnata.

Art. 10.

I procedimenti davanti le Commissioni non sono vincolati all'osservanza delle norme della procedura ordinaria.

Gli atti del procedimento successivi al ricorso sono esenti da tasse di bollo.

I compensi dovuti agli ufficiali giudiziari, ai periti ed ai testimoni sono quelli previsti dalle norme vigenti in materia per il procedimento ordinario civile.

Art. 11.

Al presidente della Commissione ed ai componenti impiegati dello Stato è dovuto per ogni giornata di adunanza, un gettone di presenza di lire cinquanta, mentre ai componenti che non siano impiegati dello Stato è dovuto un gettone di lire cento e, quando ne sia il caso, l'indennità di missione spettante agli impiegati di grado sesto.

Al cancelliere addetto alla Commissione è dovuto un premio di operosità, da stabilirsi dal Ministro per l'agricoltura e per le foreste, in misura inferiore a quella del gettone di presenza spettante al presidente.

Art. 12.

Il componente la Commissione che non intervenga alle sedute senza giustificato motivo sarà dal presidente segnalato al prefetto per la sostituzione.

Art. 13.

Nei territori non ancora restituiti all'Amministrazione italiana, il presente decreto entrerà in vigore dalla data di tale restituzione o da quella in cui esso divenga esecutivo con ordinanza del Governo Militare Alleato.

Decreto Legislativo Luogotenenziale 23 marzo 1946, n. 513. Norme integrative in merito allo scioglimento dei contratti di utilizzazione di boschi.

(G.U. 25 giugno 1946, n. 139)

TESTO VIGENTE AL 13/5/2021

Art. 1.

I contratti di utilizzazione di boschi stipulati dagli Enti pubblici di qualsiasi natura e dagli Istituti di assistenza e beneficenza, la cui risoluzione è stata autorizzata dall'art. 8 del decreto legislativo luogotenenziale 5 aprile 1945, n. 157 sono tutti quelli per i quali una qualsiasi utilizzazione, e perciò anche vendita di tagli boschivi e piante sparse, sia stata concessa a qualunque titolo e per qualunque durata.

La data di decorrenza dello scioglimento dei contratti è quella del termine dell'annata silvana 1944-45.

Art. 2.

Il Real Corpo delle foreste è autorizzato a pronunciare su richiesta, fatta con deliberazione regolarmente approvata, degli Enti e Istituti anzidetti, la cessazione delle utilizzazioni boschive che in virtù di requisizioni disposte in qualsiasi tempo dall'Amministrazione forestale, vengano eseguite da terzi, sia per affidamento diretto che a seguito di contratto stipulato con l'ente proprietario cui l'utilizzazione era stata affidata.

Art. 3.

Le controversie derivanti dall'applicazione del presente decreto saranno, come quelle derivanti dall'applicazione dell'art. 8, comma 3°, del decreto legislativo luogotenenziale 5 aprile 1945, n. 157, decise in primo e secondo grado rispettivamente dalle Commissioni previste negli artt. 4 e 5 del decreto legislativo luogotenenziale 19 ottobre 1944, n. 311.

Art. 4.

Nei territori non ancora restituiti all'Amministrazione italiana, il presente decreto entrerà in vigore dalla data di tale restituzione o da quella in cui esso diverrà esecutivo con ordinanza del Governo militare alleato.

Decreto Legislativo del Capo Provvisorio dello Stato 1 aprile 1947, n. 273. Proroga dei contratti agrari.

(G.U. 3 maggio 1947, n. 101 - Ratificato dalla L. 28 dicembre 1952, n. 4437)

TESTO VIGENTE AGGIORNATO AL 13/5/2021 CON LE MODIFICHE APPORTATE DALLA L. 10 MAGGIO 1978, N. 176

Art. 1.

I contratti verbali e scritti di mezzadria, colonia parziaria e compartecipazione con coltivatori manuali sono prorogati fino a tutta l'annata agraria 1947-48.

La proroga non è ammessa, oltre che nei casi previsti con la lettera a) dell'art. 4 del D.Lgs. 5 aprile 1945, n. 157, anche:

a) se il concedente, o il locatore, che sia o sia stato coltivatore diretto negli ultimi dieci anni e abbia esercitato per almeno due anni, dichiarati di voler coltivare direttamente il fondo e la capacità lavorativa, da singolo o insieme alla sua famiglia, sia all'uopo proporzionata; la stessa norma è applicabile se il concedente, o il locatore, dichiarati di voler fare coltivare direttamente il fondo da figlio, o figlia, che siano o siano stati coltivatori diretti negli ultimi dieci anni, sempre che abbiano, da singoli o insieme con la loro famiglia, capacità lavorativa all'uopo proporzionata;

b) se il concedente voglia compiere nel fondo radicali ed immediate trasformazioni agrarie, la cui esecuzione sia incompatibile con la continuazione del contratto, e il cui piano sia già stato dichiarato attuabile e utile - tenuto conto dell'interesse generale della produzione agraria e delle esigenze dell'occupazione della manodopera - dall'Ispettorato compartimentale dell'agricoltura, il quale fissa il termine entro cui debbono essere compiute le opere di trasformazione.

Il Ministro per l'agricoltura e le foreste riesamina, su ricorso di chi vi ha interesse, i certificati rilasciati dagli Ispettorati compartimentali, a termini della presente lettera b), e decide con suo decreto.

Art. 2.

I contratti, verbali e scritti, di affitto a coltivatore diretto, sono prorogati a tutta l'annata agraria 1948-49.

Sono considerati contratti di affitto a coltivatore diretto, quelli stipulati con agricoltori che coltivino il fondo prevalentemente con le proprie braccia e con l'ausilio dei componenti la propria famiglia.

La qualifica di coltivatore diretto deve essere determinata tenendo conto di tutti i fondi a qualunque titolo condotti dall'affittuario ed è esclusa allorché l'affittuario coltivi altri fondi, oltre quello in contestazione che possano assorbire oltre due terzi della capacità lavorativa della famiglia.

Art. 3.

La proroga dei contratti di affitto a coltivatori diretti non è ammessa:

- a) [Abrogata];
- b) per i contratti di pascolo stipulati per un periodo inferiore ad un anno agrario;
- c) nei casi di cui all'art. 1.

Art. 4.

Il concedente o locatore, che ottenga la disponibilità del fondo per i motivi indicati alle lettere a) e b) dell'art. 1 e c) dell'art. 3, e non adempia agli obblighi assunti, è tenuto alla restituzione del fondo, oltre che al risarcimento dei danni verso il mezzadro, colono, compartecipante od affittuario, al quale sia stata negata la proroga.

Art. 5.

L'avente diritto alla proroga dei contratti contemplati negli artt. 1 e 2 può rinunciarvi; la rinuncia deve risultare da atto scritto o da dichiarazione resa dinanzi all'autorità giudiziaria.

Art. 6.

La decisione delle controversie dipendenti dal presente decreto è affidata a una Commissione circondariale nominata dal Prefetto e composta:

- a) per le controversie relative ai rapporti parziari, dal presidente del Tribunale competente per territorio o da un magistrato, da lui delegato, che la presiede; da due rappresentanti dei concedenti di fondi a mezzadria, colonia parziaria o a compartecipazione, e da due rappresentanti di mezzadri, coloni o compartecipanti, nominati su proposta delle rispettive associazioni sindacali;
- b) per le controversie relative ai rapporti di affitto, da un magistrato, come sopra specificato, da due rappresentanti dei locatori e da due rappresentanti degli affittuari coltivatori diretti, nominati su proposta delle rispettive associazioni sindacali. Le commissioni giudicano, composte dal presidente e da due rappresentanti, uno per parte, designati dagli interessati tra i due rappresentanti di categoria. Delle commissioni fa parte, con voto consultivo, l'Ispettore agrario provinciale o un suo delegato. Le parti possono farsi assistere davanti alla commissione da un tecnico dell'organizzazione sindacale cui aderiscono.

Art. 7.

Contro le decisioni delle Commissioni circondariali è ammesso ricorso ad una Commissione regionale, nominata dal Prefetto del capoluogo e composta dal presidente della Corte di appello del capoluogo, o da un magistrato da lui designato, che la presiede, e da rappresentanti delle categorie interessate, analogamente a quanto disposto dall'articolo precedente.

Si applicano anche gli ultimi tre capoversi dell'articolo precedente.

Contro le decisioni della commissione è ammesso ricorso alla Corte Suprema di Cassazione per incompetenza.

Art. 8.

Le controversie per sfratti pendenti alla data di entrata in vigore del presente decreto sono differite alle Commissioni di cui all'art. 6 e sono decise secondo le norme di questo decreto.

La proroga può essere chiesta anche se è intervenuta convalida definitiva di sfratto per finita locazione, mezzadria, colonia parziaria o compartecipazione.

Art. 9.

Restano applicabili le disposizioni del D.Lgs. 5 aprile 1945, n. 157, che non siano incompatibili con quelle contenute nel presente decreto.

Art. 10.

La proroga non impedisce la modificazione dei contratti in corso di cui all'art. 1 a seguito di nuovi patti o contratti collettivi.

Art. 11.

Il presente decreto entra in vigore il giorno successivo a quello della pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

La disciplina relativa al versamento del prezzo di acquisto, prevista dal sesto e dal settimo comma dell'articolo 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, modificato dalla legge 14 agosto 1971, n. 817, si intende riferita anche ai casi di cui al quinto comma dello stesso articolo.

I termini decorrono dalla comunicazione scritta dell'adesione del terzo acquirente, o di successivo avente causa, alla dichiarazione di riscatto, oppure, ove sorga contestazione, dal passaggio in giudicato della sentenza che riconosce il diritto.

La presente legge costituisce interpretazione autentica della legge 26 maggio 1965, n. 590.

Legge 22 maggio 1980, n. 233. Interpretazione autentica degli artt. 1 e 6 della L. 25 febbraio 1963, numero 327, concernente norme sui contratti a miglioria in uso nelle province del Lazio.

(G.U. 13 giugno 1980, n. 161)

TESTO VIGENTE AL 13/5/2021

Art. 1.

L'articolo 1 della legge 25 febbraio 1963, n. 327, deve intendersi applicabile ai soli rapporti a miglioria ivi considerati, comunque denominati e comunque costituiti anche in deroga al disposto dell'articolo 1350, n. 2, del codice civile e non anche a quelli che erano già perpetui all'epoca dell'entrata in vigore di detta legge, in virtù di anteriore titolo costitutivo o di usucapione.

Art. 2.

La restituzione del fondo prevista dall'articolo 6 della legge 25 febbraio 1963, n. 327, deve intendersi applicabile solo a favore dei concedenti coltivatori diretti che al momento dell'entrata in vigore della predetta legge si trovavano nelle condizioni previste dalla stessa e che abbiano presentato domanda giudiziale anteriormente alla data di entrata in vigore della legge 22 luglio 1966, n. 607.

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 3 maggio 1982, n. 203. Norme sui contratti agrari.

(G.U. 5 maggio 1982, n. 121).

TESTO VIGENTE AGGIORNATO AL 13/5/2021 CON LE MODIFICHE APPORTATE DALLA L. 27 DICEMBRE 2017, N. 205

TITOLO I

Disposizioni integrative e modificative dell'affitto dei fondi rustici

Capo I

Durata dei contratti di affitto a coltivatore diretto

Art. 1. Affitto a coltivatore diretto.

La durata dei contratti di affitto a coltivatore diretto, compresi quelli in corso e quelli in regime di proroga, è regolata dalle norme della presente legge.

I contratti di affitto a coltivatori diretti, singoli o associati, hanno la durata minima di quindici anni, salvo quanto previsto dalla presente legge.

Art. 2. Durata dei contratti in corso.

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 sei anni per i rapporti di cui all'articolo 3 e in:

- a) dieci anni se il rapporto ha avuto inizio prima dell'annata agraria 1939-1940, o nel corso della medesima;
- b) undici anni se il rapporto ha avuto inizio nelle annate agrarie comprese fra quelle 1940- 1941 e 1944-1945;
- c) tredici anni se il rapporto ha avuto inizio nelle annate agrarie comprese fra quelle 1945-1946 e 1949-1950;
- d) quattordici anni se il rapporto ha avuto inizio nelle annate agrarie comprese fra quelle 1950-1951 e 1959-1960;
- e) quindici anni se il rapporto ha avuto inizio successivamente all'annata agraria 1959-1960.

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 inadempienza 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.

La risoluzione del contratto di affitto a coltivatore diretto può essere pronunciata nel caso in cui l'affittuario si sia reso colpevole di grave inadempimento contrattuale, particolarmente in relazione agli obblighi inerenti al pagamento del canone, alla normale e razionale coltivazione del fondo, alla conservazione e manutenzione del fondo medesimo e delle attrezzature relative, alla instaurazione di rapporti di subaffitto o di subconcessione.

Prima di ricorrere all'autorità giudiziaria, il locatore è tenuto a contestare all'altra parte, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'inadempimento e ad illustrare le proprie motivate richieste. Ove il conduttore sani l'inadempienza entro tre mesi dal ricevimento di tale comunicazione, non si dà luogo alla risoluzione del contratto.

La morosità del conduttore costituisce grave inadempimento ai fini della pronuncia di risoluzione del contratto ai sensi del secondo comma del presente articolo quando si concreti nel mancato pagamento del canone per almeno una annualità. È in ogni caso applicabile il terzo comma dell'articolo 2 della legge 9 agosto 1973, n. 508.

Art. 6. Definizione di coltivatore diretto.

Ai fini della presente legge sono affittuari coltivatori diretti coloro che coltivano il fondo con il lavoro proprio e della propria famiglia, sempreché tale forza lavorativa costituisca almeno un terzo di quella occorrente per le normali necessità 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 è considerato equivalente a quello dell'uomo.

Art. 7. Equiparazione ai coltivatori diretti.

Sono equiparati ai coltivatori diretti, ai fini della presente legge, 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, anche quando, la costituzione in forma associativa e cooperativa è avvenuta per conferimento da parte dei soci di fondi precedentemente affittati singolarmente.

Sono inoltre equiparati ai coltivatori diretti, ai fini della presente legge, i laureati o diplomati di qualsiasi scuola di indirizzo agrario o forestale e i laureati in veterinaria per le aziende a prevalente indirizzo

zootecnico, in età non superiore ai cinquantacinque anni, che si impegnino ad esercitare in proprio la coltivazione dei fondi, per almeno nove anni.

Sono altresì equiparati ai coltivatori diretti, ai fini della presente legge, anche gli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola.

Capo II

Modifiche della disciplina sulla determinazione dell'equo canone

Art. 8. Revisione provvisoria dei redditi catastali.

Fino a quando l'amministrazione del catasto e dei servizi tecnici erariali non abbia proceduto alla generale revisione degli estimi, la commissione tecnica centrale provvede ad accertare, previa motivata relazione della commissione tecnica provinciale, entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, le situazioni per le quali risulti una effettiva sottovalutazione o sopravvalutazione dei redditi dominicali descritti in catasto.

Il Ministro dell'agricoltura e delle foreste è autorizzato a stabilire provvisoriamente con decreto, sulla base delle indicazioni della commissione tecnica centrale, sentite le regioni e le organizzazioni professionali maggiormente rappresentative, e comunque non oltre il termine di un anno dall'entrata in vigore della presente legge, i coefficienti di moltiplicazione da applicare alle sole province o zone, qualità e classi di terreni per le quali siano stati riconosciuti valori catastali effettivamente sottovalutati o sopravvalutati.

Nelle zone e nei casi in cui il canone risulti gravemente sperequato in base ai criteri della presente legge, gli uffici tecnici erariali provvedono, con precedenza assoluta, su richiesta della commissione tecnica centrale, di concerto con le commissioni tecniche provinciali, alla revisione d'ufficio dei valori catastali. Fino a quando non sia stato provveduto alla revisione d'ufficio dei dati catastali di cui al comma precedente, la commissione tecnica centrale autorizza le commissioni tecniche provinciali, previa loro richiesta ad applicare coefficienti di moltiplicazione diversi da quelli previsti dall'articolo 9, oppure criteri diversi da quelli previsti dalla presente legge, tenendo particolarmente conto della produzione media della zona.

Effettuata la revisione dei dati catastali, alle parti spetta il relativo conguaglio.

Art. 9. Tabella per l'equo canone. [1]

Il primo capoverso dell'articolo 3 della legge 10 dicembre 1973, n. 814, è sostituito dal seguente:

"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".

I coefficienti di moltiplicazione del reddito dominicale, previsti dal secondo capoverso del citato articolo 3 della legge 10 dicembre 1973, n. 814, sono compresi tra un minimo di cinquanta ed un massimo di centocinquanta volte.

I coefficienti aggiuntivi, previsti dalle lettere a) e b) del terzo capoverso del medesimo articolo 3 della legge 10 dicembre 1973, n. 814, comportano, ciascuno, fino a un massimo di trenta punti.

Il canone provvisorio, previsto dal sesto capoverso dello stesso articolo 3 della legge 10 dicembre 1973, n. 814, si determina moltiplicando per settanta il reddito dominicale.

Nella determinazione dei coefficienti di cui ai commi precedenti, le commissioni tecniche provinciali devono aver presente la necessità di assicurare in primo luogo una equa remunerazione del lavoro dell'affittuario e della sua famiglia.

Le commissioni tengono anche conto degli apporti di capitali dell'affittuario, dei costi di produzione, della esigenza di riconoscere un compenso ai capitali investiti e degli altri apporti del locatore.

Sono soppressi il quarto, ottavo, nono, undicesimo, dodicesimo e tredicesimo capoverso del citato articolo 3 della legge 10 dicembre 1973, n. 814.

[1] La Corte costituzionale, con sentenza 5 luglio 2002, n. 318 ha dichiarato l'illegittimità del presente articolo.

Art. 10. Procedure per la determinazione dell'equo canone.

La commissione tecnica provinciale determina, entro il 31 agosto di ogni anno, coefficienti di adeguamento dei canoni, in aumento o in diminuzione, tenuto conto dei criteri previsti dall'articolo precedente nonché del mutamento di valore della lira secondo gli indici ISTAT per i prezzi alla produzione dei prodotti agricoli.

Almeno tre mesi prima del termine indicato dal primo capoverso dell'articolo 3 della legge 10 dicembre 1973, n. 814, come modificato dall'articolo 9 della presente legge, i presidenti delle commissioni tecniche provinciali di ogni singola regione si riuniscono, sotto la presidenza del presidente della giunta regionale o di un suo delegato, al fine di studiare criteri tendenti ad evitare nella regione sperequazioni tra zone omogenee.

Art. 11. Composizione delle commissioni tecniche provinciali.

La delega di funzioni attribuita alle regioni a statuto ordinario dal quarto comma dell'articolo 66 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, è estesa alle regioni a statuto speciale e alle province autonome di Trento e di Bolzano.

Le regioni a statuto ordinario e a statuto speciale e le province autonome di Trento e di Bolzano esercitano le funzioni di cui al comma precedente avvalendosi delle commissioni tecniche provinciali composte:

- a) dal capo dell'ispettorato provinciale dell'agricoltura o da un suo rappresentante;
- b) da quattro rappresentanti dei proprietari che affittano fondi rustici ad affittuari coltivatori diretti;
- c) da un rappresentante di proprietari che affittano fondi rustici ad affittuari non coltivatori diretti;
- d) da quattro rappresentanti di affittuari coltivatori diretti;
- e) da un rappresentante di affittuari non coltivatori diretti;
- f) da due esperti in materia agraria iscritti negli albi degli agronomi, degli agrotecnici e dei periti agrari, designati uno dalle organizzazioni dei proprietari dei fondi rustici ed uno dalle organizzazioni degli affittuari.

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 professionali a base nazionale maggiormente rappresentative, tramite le loro organizzazioni provinciali. Per quanto riguarda la provincia autonoma di Bolzano, alla designazione di cui al comma precedente concorrono anche le organizzazioni professionali su base provinciale.

Le designazioni da parte delle organizzazioni professionali debbono pervenire al presidente della giunta regionale entro trenta giorni dalla richiesta.

La commissione tecnica provinciale resta in carica sei anni.

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 del mandato.

In caso di mancata designazione da parte di talune organizzazioni di categoria, provvede il presidente della regione, nominando, oltre ai rappresentanti designati, anche gli altri membri della commissione in modo da assicurare la rappresentanza paritetica delle categorie secondo quanto previsto dal secondo comma.

indirizzo che chiarisca alle parti il contenuto e lo scopo di ogni singolo patto in modo che esse ne acquisiscano piena consapevolezza senza che peraltro occorra che si faccia menzione della difformità dalla disposizione imperativa; al contrario, non è sufficiente la pura e semplice presenza né tanto meno la sottoscrizione contestuale o successiva del contratto.

Estratto: «Occorre premettere che le parti possono stabilire patti in deroga alle disposizioni imperative della L. n. 203 del 1982, con l'assistenza delle rispettive organizzazioni professionali agricole. L'assistenza costituisce condizione di validità dei patti, purché si estrinsechi in un'attività effettiva di consulenza ed indirizzo che chiarisca alle parti il contenuto e lo scopo di ogni singolo patto in modo che esse ne acquisiscano piena consapevolezza (Cass. 5.12.2004, n. 18654; Cass. 26.11.2003, n. 18055) senza che peraltro occorra che si faccia menzione della difformità dalla disposizione imperativa (Cass. 29.5.2002, n. 7830); al contrario, non è sufficiente la pura e semplice presenza né tanto meno la sottoscrizione contestuale o successiva del contratto (Cass. 29.5.2002, n. 7830).»

AGRICOLTURA --> CONTRATTI AGRARI --> AFFITTO

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE VI CIVILE, SOTTOSEZIONE 1 n.3152 del 09/02/2021 - Relatore: Laura Scalia - Presidente: Massimo Ferro

Sintesi: Per valorizzare la qualità di coltivatore diretto L. n. 203 del 1982, ex art. 6, sussiste la necessità della sua presenza sul terreno e tanto per una diretta attività lavorativa da svolgersi con prevalenza del lavoro proprio o di persone della sua famiglia

Estratto: «4.1. Con i proposti motivi il ricorrente, ripropone le tesi difensive svolte nelle fasi di merito e motivatamente disattese dal giudice dell'appello senza considerare le ragioni offerte da quest'ultimo così facendo valere una mera contrapposizione della propria valutazione al giudizio espresso dalla sentenza impugnata destinata a tradursi, in sostanza, nella proposizione di un "non motivo", inammissibile ex art. 366 c.p., comma 1, n. 4 (vd. Cass. n. 22478 del 24/09/2018; Cass. n. 17330 del 31/08/2015; Cass. n. 359 del 11/01/2005). Il ricorrente reitera infatti le tesi della esistenza, in atti, della prova di un contratto di affitto stipulato con la proprietà dei terreni occupati per la conduzione di un'azienda agricola senza contestare in questa sede, con puntualità le argomentazioni con cui i giudici di appello hanno ritenuto di quella prova l'insussistenza nella ricomposizione del quadro in atti (scrittura privata del 1993 di conversione; verbali di immissione in possesso della P.A. redatti in sede di occupazione d'urgenza; sentenza della Corte di appello del 2001 pronunciata in un distinto giudizio sulla domanda di indennità L. n. 865 del 1971, ex art. 17, comma 2, proposta dal medesimo ricorrente). 4.2. Nè il ricorrente si confronta con quella parte della motivazione della sentenza di appello in cui la Corte romana valorizza, al fine di escludere in capo all'appellante la qualità di coltivatore diretto L. n. 203 del 1982, ex art. 6, la necessità della presenza del danneggiato sul terreno e tanto per una diretta attività lavorativa da svolgersi con prevalenza del lavoro proprio o di persone della sua famiglia, secondo principio solidamente affermato da questa Corte di cassazione (Cass. n. 4209 del 17/02/2017; Cass. n. 2663 del 08/02/2006). Si tratta invero di ratio che, capace di sostenere la decisione impugnata, onera il ricorrente di impugnarla, a pena di inammissibilità del ricorso.»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III CIVILE n.24982 del 09/11/2020 - Relatore: Antonietta Scrima - Presidente: Angelo Spirito

Sintesi: È escluso che la L. n. 203 del 1982, art. 48, abbia comportato un'automatica novazione soggettiva dei rapporti di affitto in corso con la sostituzione, in qualità di conduttori, delle imprese familiari coltivatrici ai singoli contraenti del contratto preesistente.

Estratto: «2. Il secondo motivo è così rubricato: "Con riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 5 - violazione e falsa applicazione della L. n. 590 del 1965, art. 8, in combinazione con la L.P. Autonoma di Bolzano 28 novembre 2001, n. 17, art. 10, comma 2, nel testo allora vigente (anno 2007) ed in combinazione con la L. n. 203 del 1982, artt. 48 e 53, in riferimento alla preferenza tra più affittuari che fanno valere il diritto di prelazione su un maso chiuso, accompagnate da un omesso ossia insufficiente esame dei fatti decisivi per il giudizio".La ricorrente sostiene che le argomentazioni della Corte di merito a supporto della concessa preferenza alla B. sarebbero contrassegnate da una falsa applicazione della legge nonché da un'errata od omessa valutazione dei fatti, lamentando la M.K., a tale ultimo riguardo, l'omessa valutazione, ai fini della preferenza nella concessione del diritto di prelazione, delle qualità, condizioni e competenze di tutti i componenti dell'impresa familiare coltivatrice.2. Il motivo va disatteso.Ed invero, quanto alla dedotta falsa applicazione delle norme richiamate in rubrica, le doglianze proposte risultano infondate.Va al riguardo osservato che la giurisprudenza di questa Corte, dalla quale non vi è ragione di discostarsi, ha distinto l'ipotesi, in cui il rapporto agrario si è costituito anteriormente all'entrata in vigore della L. n. 203 del 1982, da quella, in cui si è costituito successivamente, e, con riferimento alla prima ipotesi, ha ritenuto che, stante la tassativa elencazione contenuta nella L. n. 590 del 1965, art. 8, il diritto di prelazione non può essere riconosciuto a coloro che coadiuvano il titolare del rapporto nella coltivazione del fondo, quali i componenti della sua famiglia, neppure se sia configurabile un'impresa familiare a norma dell'art. 230-bis c.c.; questa medesima Corte ha pure escluso che la L. n. 203 del 1982, art. 48, abbia comportato un'automatica novazione soggettiva dei rapporti di affitto in corso con la sostituzione, in qualità di conduttori, delle imprese familiari coltivatrici ai singoli contraenti del contratto preesistente (v., proprio in tema di prelazione e riscatto, Cass. 1/07/1997, n. 1331; Cass. 21/03/1995, n. 3241; Cass. 19/01/1995, n. 594; Cass. 26/03/1990, n. 2424; tali principi sono stati richiamati anche da Cass. 22/06/2001, n. 8598, pur con la espressa precisazione che, nel caso ivi esaminato, la questione non veniva in rilievo, in quanto il giudice del merito, con statuizione non gravata da impugnazione, aveva ritenuto la contitolarità nella prelazione e nel riscatto anche dei ricorrenti, costituiti nella qualità di componenti la famiglia coltivatrice di altro soggetto, affittuario del fondo agricolo).All'indicata giurisprudenza risulta essersi adeguata la Corte territoriale, che ha conseguentemente e condivisibilmente valutato la sussistenza dei requisiti soggettivi in relazione alle titolari del diritto di prelazione e riscatto, e non con riguardo alle persone che compongono i rispettivi gruppi familiari, ampiamente motivando sul punto ed evidenziando, tra l'altro, che rileva, nella specie, il secondo criterio elettivo di cui della L. p. n. 17 del 2001, art. 10, comma 2.Si rimarca che detta norma, pur se successiva alla L. n. 203 del 1992, non fa alcun riferimento alla famiglia coltivatrice e stabilisce che: "Nel caso in cui più affittuari o più affittuarie dichiarino di voler esercitare il diritto di prelazione su un maso chiuso, deve essere data la preferenza al coltivatore diretto o alla coltivatrice diretta che ha in affitto la sede o la maggior parte degli stabili del maso chiuso; a questi/e succedono gli affittuari o le affittuarie di singoli fondi e il

diritto di prelazione tra di loro spetta a colui o colei che dimostri di possedere i migliori requisiti per garantire la conduzione e coltivazione diretta e la futura sussistenza del maso", mentre nel comma 4 del medesimo articolo si fa espresso riferimento ai familiari che collaborano nel maso e che vivono nel medesimo, riconoscendo loro il diritto di prelazione nel caso - diverso da quello in esame - di alienazione di un maso chiuso o di una parte del medesimo a persone imparentate oltre il secondo grado. In particolare la Corte di merito, ritenuto, in base agli elementi forniti dal C.T.U., anche tenendo conto dell'apporto dei familiari collaboratori delle due contendenti, che entrambe le aziende agricole sono condotte in modo esemplare sia dalla B. che dalla M.K., sicché, sotto il profilo della competenza professionale, entrambe sarebbero ugualmente meritevoli di assumere il maso (OMISSIS), ha valorizzato, quale criterio scriminante tra i due soggetti ugualmente legittimati al fine di garantire la futura sussistenza del maso, quello dell'età anagrafica, evidenziando che la B. aveva, al momento in cui aveva esercitato il diritto di prelazione e riscatto, 65 anni, età che "ancora le consentiva di condurre in prima persona la propria impresa, se non a tempo pieno nel disbrigo di tutte le attività manuali, sicuramente nella direzione e nel controllo della coltivazione. Non altrettanto può dirsi di M.K. che, infatti, nel settembre del 2007, (due mesi prima della stipula del contratto di compravendita del maso in questione), all'età di 86 anni si è ritirata nella casa di riposo". La Corte territoriale ha pure precisato che la circostanza da ultimo ricordata, "se di per sé non dimostra univocamente la già avvenuta completa dismissione dell'attività di conduzione della sua azienda agricola, lascia, tuttavia, fondatamente presumere che essa progressivamente verrà affidata ai suoi familiari" e ha, comunque, sottolineato che "nel caso di specie mancano gli elementi per poter valutare se i familiari che coadiuvano M.K.E., senza la sua direzione e senza la sua vigilanza, siano in grado di condurre in modo altrettanto ineccepibile la sua azienda agricola". Infine, alla luce di quanto sopra evidenziato, non sussiste neppure il lamentato esame circa i pretesi fatti decisivi per il giudizio, difettando i fatti dedotti, di per sé, del carattere della decisività.»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III CIVILE n.24954 del 06/11/2020 - Relatore: Cristiano Valle - Presidente: Danilo Sestini

Sintesi: Le formalità e i termini di cui ai commi 1 e 3 dell'art. 25 della l. n. 203 del 1982, stabiliti per la conversione di un contratto associativo in contratto di affitto onde salvaguardare sia esigenze di certezza sia i diritti del concedente, sono inderogabili soltanto se la richiesta di trasformazione è unilaterale; invece, se le parti raggiungono un accordo, prevale il principio di libertà della forma, previsto dall'art. 1325, n. 4, c.c., e, pertanto, anche il negozio verbale è valido.

Estratto: «La conversione dei contratti associativi in affitto, di cui alla L. n. 203 del 1982, art. 25, non opera, infatti, di diritto, ossia al solo verificarsi dell'entrata in vigore della legge, ma presuppone, come da espressa previsione del testo normativo, una richiesta, qualificata, di una delle parti. In tal senso è sufficiente richiamare l'art. 25 della legge rubricato "Conversione dei contratti associativi" che, testualmente, prevede: "Entro quattro anni dall'entrata in vigore della presente legge, i contratti di mezzadria e quelli di colonia parziaria anche con clausola migliorataria sono convertiti in affitto a richiesta di una delle parti, salvo quanto stabilito dagli artt. 28, 29, 36 e 42. La conversione in affitto è estesa ai contratti di compartecipazione agraria, esclusi quelli stagionali, ai contratti di soccida con conferimento di pascolo e ai contratti di soccida parziaria, ove vi sia conferimento di pascolo, quando l'apporto del bestiame da parte

del soccidante è inferiore al venti per cento del valore dell'intero bestiame conferito dalle parti. La parte che intende ottenere la conversione comunica la propria decisione all'altra mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno sei mesi prima della fine dell'annata agraria". La conversione opera, quindi, di diritto, a condizione che una richiesta, formale, in tal senso, vi sia. La Corte di Appello ha omesso di indicare dove e quando detta richiesta, che sarebbe potuta provenire anche dal concedente a mezzadria, ossia da M., vi sia stata e, qualora, vi fosse stato un accordo delle parti, da dove lo abbia desunto (si veda l'orientamento di questa Corte - Cass. n. 13347 del 07/06/2006 Rv. 590712-01 - che afferma che la richiesta di conversione formale, ossia nei tempi e modi di cui alla L. n. 203 del 1982, art. 25, comma 3, possa essere superata qualora consti un accordo delle parti: "Le formalità e i termini di cui la L. 3 maggio 1982, n. 203, art. 25, commi 1 e 3, stabilite per la conversione di un contratto associativo in contratto di affitto onde salvaguardare sia esigenze di certezza, sia i diritti del concedente, sono inderogabili soltanto se la richiesta di trasformazione è unilaterale; invece, se le parti raggiungono un accordo, prevale il principio di libertà della forma, previsto dall'art. 1325 c.c., n. 4, e pertanto anche il negozio verbale è valido"), né è sufficiente che vi sia deduzione e prova, al fine dell'affermazione dell'effettuata conversione, del pagamento di un canone (Cass. n. 23446 del 05/11/2009 Rv. 610851 - 01). 3.4) L'affermazione della Corte territoriale in punto di conversione "per effetto della L. n. 203 del 1982" dell'originario contratto di mezzadria tra il M. ed i coniugi D.- B. incorre nelle censure prospettate con i primi due motivi di ricorso, in quanto da un lato presuppone una sorta di conversione automatica (l'eventuale automaticità della conversione è affermata, dalla risalente giurisprudenza di questa Corte, a condizione che comunque una richiesta in tal senso vi sia stata e questa non sia contrastata adeguatamente con la deduzione di circostanze ostative: Cass. n. 07397 del 16/06/1992 Rv. 477764 - 01) e dall'altro, anche se la si voglia intendere come riferita alla procedura di cui alla L. n. 203 del 1982, art. 25, comma 3, non indica quale delle due parti e quando (dopo l'entrata in vigore della detta L. n. 203) abbia provveduto a richiedere la conversione in affitto, né a tal fine è sufficiente il riferimento all'indagine testimoniale espletata in primo grado, sia perché l'unico teste conducente pare sia stato L.P., coniuge, in comunione di beni, della M.I. (alla cui testimonianza la sentenza fa riferimento alla pag. 7), sia perché in ogni caso anche questi, se pure lo si ritenga validamente escusso, nulla ha affermato in punto di richiesta formale di conversione del dedotto contratto (o rapporto) di mezzadria in affitto.»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONI UNITE n.24101 del 30/10/2020 - Relatore: Lina Rubino - Presidente: Pietro Curzio

Sintesi: Anche il godimento di beni demaniali può essere concesso a privati e regolamentato con un contratto di affitto, purché tale affitto sia temporaneo e quindi non integralmente soggetto alla legislazione agraria laddove essa tutela, in favore del coltivatore, la durata dei rapporti e non li ritiene sottratti alla giurisdizione ordinaria qualora, sulla base della domanda, si abbia interesse all'accertamento da parte del giudice della conformità al diritto della regolamentazione contrattuale adottata, senza evocare alcun profilo autoritativo né l'uso di un potere da parte dell'amministrazione.

Estratto: «11. - Il motivo è infondato, ai limiti della inammissibilità .12. - Si deve confermare la sussistenza della giurisdizione del g.o. a dirimere la controversia in oggetto, atteso che la natura dei beni oggetto del contratto di affitto non è mai stata oggetto del contendere, e di

fondo rustico occorre che queste siano state eseguite "per fatto o patto successivi al perfezionamento del contratto di affitto e non in esecuzione di un patto anteriore o coevo rispetto ad esso", non potendosi d'altronde non riconoscere che, altrimenti, l'effettuazione delle migliorie viene attratta e assorbita dal sinallagma contrattuale.»

AGRICOLTURA --> CONTRATTI AGRARI --> AFFITTO --> SUBAFFITTO E SUBCONCESSIONE

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III CIVILE n.5964 del 03/03/2020 - Relatore: Paolo Porreca - Presidente: Adelaide Amendola

Sintesi: La cessione del contratto di affitto di fondo rustico non necessita del consenso del concedente, ma deve essergli comunicata con modalità idonee a consentire la conoscenza della modificazione soggettiva del rapporto; tale comunicazione, pur non costituendo requisito di validità della cessione, condiziona l'opponibilità della stessa nei confronti del contraente ceduto.

Estratto: «La Corte di appello ha correttamente osservato che altro è la validità della cessione del contratto di affitto di fondo rustico, altro l'opponibilità al concedente, per cui non poteva che richiedersi una conoscenza, simmetricamente a quanto previsto in tema di locazione d'immobile a uso commerciale e disciplina generale della cessione contrattuale; la giurisprudenza di questa Corte ha indicato la correttezza di questa ricostruzione sia pure in tempi non recenti (Cass., 14/07/1994, n. 6602, in motivazione), segnalando che all'opponibilità della cessione dei contratti agrari si applica il generale regime di conoscenza della parte concedente; il fatto che la L. n. 203 del 1982, art. 48, indichi che la cessione non necessita, nei perimetri ivi individuati, del consenso del concedente, non è argomento dirimente poiché la dicitura, esemplarmente, è già presente nella L. n. 392 del 1978, art. 36, in tema di locazione immobiliare a uso diverso, in cui pacificamente (Cass., 04/07/2018, n. 17545), sia pure con declinazione regolatoria espressa del legislatore, per l'opponibilità in questione è necessario quanto detto; la soluzione è coerente con la necessità di permettere alla controparte contrattuale di conoscere il cessionario, verificarne, nel caso, i requisiti soggettivi previsti dalla legge per l'operatività della modificazione soggettiva, ovvero, tipicamente, il destinatario delle disdette, che altrimenti il cessionario potrebbe eccipire di non aver avuto, come accaduto nel caso di specie, con condotta in ipotesi connotata da finalità elusive;»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II CIVILE n.26614 del 22/10/2018 - Relatore: Mauro Criscuolo - Presidente: Alberto Giusti

Sintesi: In caso di subaffitto di fondo rustico, ove il locatore non abbia chiesto la risoluzione del subaffitto nel termine decadenziale di quattro mesi dalla data in cui ne ha avuto conoscenza, dimostrando così di non ritenersi pregiudicato dalla situazione posta in essere dall'iniziativa del colono, il nuovo rapporto scaturito dal subaffitto intercorre direttamente tra il proprietario ed il subaffittuario che subentra nella posizione giuridica dell'affittuario, mentre quest'ultimo non è legittimato a chiedere la declaratoria di nullità del contratto nei confronti del subaffittuario medesimo.

Sintesi: La L. n. 203 del 1982, art. 21, subordina la dichiarazione di nullità dei contratti di subaffitto, di sublocazione e comunque di subconcessione dei fondi rustici alla specifica iniziativa della parte concedente, avendo il legislatore espressamente previsto che la violazione del divieto possa essere fatta valere, e, peraltro nel termine di quattro mesi dalla conoscenza, solo da parte del locatore.

Estratto: «3. Il secondo motivo di ricorso lamenta la violazione e falsa applicazione della L. n. 203 del 1982, artt. 21 e 58 e dell'art. 1418 c.c. Si rileva che il contratto di comodato dei terreni in favore della Agrimec è da reputarsi comunque affetto da nullità, stante la violazione del divieto di subconcessione in godimento, sicché non rileva la circostanza che gli enti concedenti non abbiano inteso far valere la violazione di tale divieto, essendo in ogni caso consentito al giudice accertare incidenter tantum l'invalidità del contratto. Anche tale motivo deve essere disatteso. La L. n. 203 del 1982, art. 21 prevede che: Sono vietati i contratti di subaffitto, di sublocazione e comunque di subconcessione dei fondi rustici. La violazione del divieto, ai fini della dichiarazione di nullità del subaffitto o della subconcessione, della risoluzione del contratto di affitto e della restituzione del fondo, può essere fatta valere soltanto dal locatore, entro quattro mesi dalla data in cui ne è venuto a conoscenza. Se il locatore non si avvale di tale facoltà, il subaffittuario o il subconcessionario subentra nella posizione giuridica dell'affittuario o del concessionario. Se il locatore fa valere i propri diritti, il subaffittuario o il subconcessionario ha facoltà di subentrare nella posizione giuridica dell'affittuario o del concessionario per tre annate agrarie a partire dalla scadenza di quella in corso e comunque per una durata non eccedente quella del contratto originario. La sentenza impugnata ha correttamente evidenziato come la stessa previsione di legge subordini la dichiarazione di nullità alla specifica iniziativa della parte concedente, avendo il legislatore espressamente previsto che la violazione del divieto possa essere fatta valere, e, peraltro nel termine di quattro mesi dalla conoscenza, solo da parte del locatore. In tal senso i precedenti di questa Corte hanno ribadito che (cfr. Cass. n. 21018/2010) in caso di subaffitto di fondo rustico, ove il locatore non abbia chiesto la risoluzione del subaffitto nel termine decadenziale di quattro mesi dalla data in cui ne ha avuto conoscenza, dimostrando così di non ritenersi pregiudicato dalla situazione posta in essere dall'iniziativa del colono, il nuovo rapporto scaturito dal subaffitto intercorre direttamente tra il proprietario ed il subaffittuario che subentra nella posizione giuridica dell'affittuario, mentre quest'ultimo non è legittimato a chiedere la declaratoria di nullità del contratto nei confronti del subaffittuario medesimo (conf. Cass. n. 250/2008; Cass. n. 1513/2002). L'espressa limitazione del potere di far accertare la nullità del contratto ad una sola delle parti del contratto, con una evidente deroga al principio di cui all'art. 1421 c.c., risulta poi accompagnata, nella previsione in esame, dalla espressa limitazione temporale, essendosi previsto un termine, da reputarsi di decadenza, per l'esercizio del potere di accertamento della nullità. La disamina delle disposizioni in esame induce quindi a ritenere che il legislatore abbia inteso disciplinare un'ipotesi di cd. nullità relativa, rimessa cioè alla esclusiva iniziativa di una delle parti.»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III CIVILE n.13791 del 31/05/2018 - Relatore: Cosimo D'Arrigo
- Presidente: Danilo Sestini

Sintesi: Il divieto di subaffitto o di subconcessione di fondo rustico ha non lo scopo di tutelare un qualche diritto soggettivo del concedente con riguardo all'obbligo di normale e razionale

coltivazione del fondo, a norma della L. n. 203 del 1982, art. 5, bensì quello di proteggere gli interessi del lavoratore effettivo della terra, evitando ogni forma di intermediazione e di sfruttamento del lavoro agricolo, sanzionando altresì l'inerzia del locatore a fronte della violazione del divieto e dando nel contempo stabilità e chiarezza ai rapporti agrari.

Sintesi: Ove il locatore agisca per far valere la violazione del divieto di subaffitto o di sublocazione oltre il termine di quattro mesi dalla data in cui ne è venuto a conoscenza, la difesa del subaffittuario (o del subconcessionario) volta a far valere la decadenza in cui sia incorso il locatore è qualificabile come eccezione in senso proprio.

Sintesi: In tema di violazione del divieto di subaffitto, di sublocazione e comunque di subconcessione dei fondi rustici previsto dalla L. 3 maggio 1982, n. 203, art. 21, la tardività della domanda di nullità, proposta oltre il termine di quattro mesi dalla conoscenza del contratto nullo, non è rilevabile d'ufficio, trattandosi di un'eccezione in senso stretto rimessa in esclusiva al subaffittuario, al sublocatore o al subconcessionario convenuto in giudizio, che dunque ha l'onere di proporla entro il termine di cui all'art. 416 c.p.c., comma 2. Qualora, il convenuto chieda altresì che si accerti il suo subentro ex lege nella posizione dell'affittuario, del conduttore o comunque del concessionario, tale richiesta deve essere invece qualificata come domanda riconvenzionale, in quanto rivolta ad ottenere il positivo accertamento di un suo diritto, sicché in tal caso egli dovrà ottenere la fissazione di una nuova udienza, ai sensi dell'art. 418 c.p.c.

Estratto: «1.2 La L. n. 203 del 1982, art. 21 - dopo aver posto il divieto di stipulare contratti di subaffitto, di sublocazione e comunque di subconcessione dei fondi rustici - dispone che la violazione del divieto, ai fini della dichiarazione di nullità del subaffitto o della subconcessione, della risoluzione del contratto di affitto e della restituzione del fondo, può essere fatta valere soltanto dal locatore, entro quattro mesi dalla data in cui ne è venuto a conoscenza. L'ultimo inciso del secondo comma aggiunge che, se il locatore non si avvale di tale facoltà, il subaffittuario o il subconcessionario subentra nella posizione giuridica dell'affittuario o del concessionario. Questa Corte ha chiarito, a più riprese, che il divieto di subaffitto o di subconcessione di fondo rustico ha non lo scopo di tutelare un qualche diritto soggettivo del concedente con riguardo all'obbligo di normale e razionale coltivazione del fondo, a norma della stessa L. n. 203 del 1982, art. 5, bensì quello di proteggere gli interessi del lavoratore effettivo della terra, evitando ogni forma di intermediazione e di sfruttamento del lavoro agricolo (Sez. 3, Sentenza n. 2471 del 08/03/1991, Rv. 471200, e Sez. 3, Sentenza n. 4479 del 20/04/1995, Rv. 491954), sanzionando altresì l'inerzia del locatore a fronte della violazione del divieto e dando nel contempo stabilità e chiarezza ai rapporti agrari (Sez. 3, Sentenza n. 2058 del 24/03/1986, Rv. 445263; v. pure, in motivazione, Sez. U, Sentenza n. 11218 del 13/11/1997). Pertanto, qualora il locatore non abbia chiesto tempestivamente la dichiarazione di nullità del subaffitto, il rapporto intercorre direttamente tra proprietario e subaffittuario, che subentra ope legis nella posizione giuridica dell'affittuario con effetto retroattivo sin dal momento della stipulazione del contratto (nullo) di subaffitto. Sulla base di tali premesse, si è giunti alla conclusione che, ove il locatore agisca per far valere la violazione del divieto di subaffitto o di sublocazione oltre il termine di quattro mesi dalla data in cui ne è venuto a conoscenza, la difesa del subaffittuario (o del subconcessionario) volta a far valere la decadenza in cui sia incorso il locatore è qualificabile come eccezione in senso proprio (Sez. 3, Sentenza n. 701 del 21/01/1995, Rv. 489820; nella medesima occasione è stato altresì chiarito

che, qualora il subaffittuario richieda inoltre di subentrare nella posizione giuridica dell'affittuario, tale istanza deve essere qualificata come domanda riconvenzionale, poiché in tal caso egli non si limita a perseguire il rigetto della domanda avversaria ma mira ad ottenere un positivo accertamento del suo diritto, con la conseguenza che trova applicazione l'art. 418 c.p.c. e si rende quindi necessaria l'istanza del convenuto diretta ad ottenere la fissazione di una nuova udienza).1.3 Costituisce corollario della qualificazione dell'eccezione di decadenza del locatore del fondo dall'azione di nullità prevista dalla L. n. 203 del 1982, art. 21, come eccezione in senso stretto, la non rilevabilità d'ufficio della tardività della domanda. Va dunque affermato il seguente principio: "In tema di violazione del divieto di subaffitto, di sublocazione e comunque di subconcessione dei fondi rustici previsto dalla L. 3 maggio 1982, n. 203, art. 21, la tardività della domanda di nullità, proposta oltre il termine di quattro mesi dalla conoscenza del contratto nullo, non è rilevabile d'ufficio, trattandosi di un'eccezione in senso stretto rimessa in esclusiva al subaffittuario, al sublocatore o al subconcessionario convenuto in giudizio, che dunque ha l'onere di proporla entro il termine di cui all'art. 416 c.p.c., comma 2. Qualora, il convenuto chieda altresì che si accerti il suo subentro ex lege nella posizione dell'affittuario, del conduttore o comunque del concessionario, tale richiesta deve essere invece qualificata come domanda riconvenzionale, in quanto rivolta ad ottenere il positivo accertamento di un suo diritto, sicché in tal caso egli dovrà ottenere la fissazione di una nuova udienza, ai sensi dell'art. 418 c.p.c."»

AGRICOLTURA --> CONTRATTI AGRARI --> COLONIA

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III CIVILE n.13793 del 31/05/2018 - Relatore: Cosimo D'Arrigo
- Presidente: Danilo Sestini

Sintesi: La domanda di affrancazione del fondo dal rapporto di colonia migliorativa è relativa ad una controversia in materia di contratti agrari e, pertanto, la sua proponibilità è subordinata al previo tentativo obbligatorio di conciliazione, ai sensi della L. 3 maggio 1982, n. 203, art. 46. Non muta i termini della questione la dedotta qualificabilità del rapporto in termini di contratto di miglioria in uso nel basso Lazio, trattandosi comunque di rapporto agrario soggetto alla previsione generale di cui alla L. n. 203 del 1982, art. 46.

Estratto: «Con il primo motivo, il ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4, la violazione del disposto della L. n. 203 del 1982, art. 46, in tema di tentativo obbligatorio di conciliazione. Sostiene il M. che la Corte d'appello, una volta rilevato l'omesso espletamento della procedura di conciliazione, avrebbe dovuto dichiarare improponibile la domanda in primo grado, anziché confermare la statuizione di primo grado di rigetto della stessa. Tale diversa formula definitoria gli avrebbe consentito di ripresentare domanda di affrancazione. Il motivo è fondato. Va premesso che la domanda di affrancazione del fondo dal rapporto di colonia migliorativa è relativa ad una controversia in materia di contratti agrari e, pertanto, la sua proponibilità è subordinata al previo tentativo obbligatorio di conciliazione, ai sensi della L. 3 maggio 1982, n. 203, art. 46, (Sez. 3, Sentenza n. 13683 del 31/07/2012, Rv. 623593). Non muta i termini della questione la dedotta qualificabilità del rapporto in termini di contratto di miglioria in uso nel basso Lazio, trattandosi comunque di rapporto agrario soggetto alla previsione generale di cui alla L. n. 203 del 1982, art. 46. Peraltro, trattandosi di controversia iniziata anteriormente all'entrata in vigore del D.Lgs. 1 settembre 2011, n. 150, nella specie

trovava diretta applicazione il menzionato della L. n. 203 del 1982, art. 46, poi abrogato e sostituito dalle disposizioni in materia di riduzione e semplificazione dei procedimenti civili. Ciò posto, la necessità del preventivo esperimento del tentativo di conciliazione previsto dalla L. n. 203 del 1982, art. 46, configura una condizione di proponibilità della domanda, la cui mancanza, rilevabile anche d'ufficio nel corso del giudizio di merito, comporta la definizione della causa con sentenza dichiarativa di improponibilità. In particolare, in materia agraria non può trovare applicazione quanto stabilito, per la materia lavoristica, dall'art. 412-bis c.p.c. (oggi abrogato, ma in vigore al tempo in cui ha avuto inizio la lite), con riferimento né alla preclusione ivi prevista per rilevare d'ufficio l'omesso esperimento del tentativo di conciliazione, né alla possibilità di integrare tale mancanza in corso di causa. Infatti, la L. n. 203 del 1982, art. 46, integra una condizione di proponibilità sui generis, avuto riguardo tanto al regime della sua rilevabilità e quanto all'iter successivo a siffatto rilievo. L'art. 412 - bis c.p.c., anche se introdotto nell'ordinamento in data successiva (D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 80, art. 39), reca infatti una disciplina peculiare del processo del lavoro e non può trovare applicazione nel processo agrario, il quale mantiene inalterata la propria diversa ed autonoma regolamentazione (Sez. 3, Sentenza n. 2046 del 29/01/2010, Rv. 611268; conf. Sez. 3, Sentenza n. 13683 del 31/07/2012, Rv. 623592; Sez. 3, Sentenza n. 28320 del 22/12/2011, Rv. 620044).»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE VI CIVILE, SOTTOSEZIONE 3 n.26882 del 22/12/2016 -
Relatore: Danilo Sestini - Presidente: Adelaide Amendola

Sintesi: La domanda di affrancazione del fondo dal rapporto di colonia migliorativa è relativa ad una controversia in materia di contratti agrari e, pertanto, la sua proponibilità è subordinata al previo tentativo obbligatorio di conciliazione, ai sensi della L. 3 maggio 1982, n. 203, art. 46.

Estratto: «3. I motivi - da esaminare congiuntamente - sono infondati alla luce della più recente (ma ormai consolidata giurisprudenza di legittimità), secondo cui "la domanda di affrancazione del fondo dal rapporto di colonia migliorativa è relativa ad una controversia in materia di contratti agrari e, pertanto, la sua proponibilità è subordinata al previo tentativo obbligatorio di conciliazione, ai sensi della L. 3 maggio 1982, n. 203, art. 46" (Cass. n. 13683/12; cfr. anche Cass. n. 12756/2001 e Cass. n. 593/2001). Superando un diverso orientamento espresso da Cass. n. 5391/1993 e seguito da alcune pronunce di merito, questa Corte ha precisato come la norma della L. n. 203 del 1982, art. 46 (costituente *lex generalis*) sia del tutto compatibile con quella della L. n. 607 del 1966, art. 4 (*lex specialis*) e come - pertanto - la circostanza che quest'ultima preveda un tentativo di conciliazione da parte del giudice (in corso di giudizio) non escluda la necessità che (prima del giudizio) le parti esperiscano il tentativo di conciliazione avanti all'ispettorato agrario; con specifico riferimento alla necessità (contestata col primo motivo di ricorso) che il tentativo debba precedere l'avvio della fase sommaria del procedimento, la cit. Cass. n. 13683/2012 ha sottolineato come, già con la presentazione del ricorso, gli affrancanti "hanno chiesto palesemente l'accertamento di essere titolari di un rapporto di colonia perpetua (contratto agrario) e introdotto una "controversia in materia di contratti agrari", quale è effettivamente quella di affrancazione dei terreni di cui alla L. n. 327 del 1963", che pertanto non si sottrae all'applicazione della L. n. 203 del 1982, art. 46.»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III CIVILE n.13236 del 11/06/2014 - Relatore: Giacomo Travaglino - Presidente: Antonio Segreto

Sintesi: Il contratto di colonia migliorata, pur essendo assimilabile all'enfiteusi sul piano funzionale, va ritenuto di natura agraria e come tale è soggetto al tentativo di conciliazione obbligatorio ex art. 46 L. n. 203 del 1982.

Estratto: «Il collegio deve peraltro rilevare come, in argomento, si perpetui da tempo una inconsapevole dissonanza, in seno a questa stessa Corte di legittimità, circa la natura giuridica del rapporto agrario miglioratorio rispetto alle conseguenze processuali che, da quella stessa natura, se ne fanno poi derivare (si vedano, in proposito, Cass. n. 8104 del 2012 e Cass. 13688 del 2012) . Si suole affermare, difatti: da un canto, che, ai fini del computo dei termini processuali (e della relativa sospensione), la convenzione de qua non abbia natura agraria, essendo piuttosto assimilabile attese la identità funzionale - all'enfiteusi, con conseguente applicabilità della sospensione dei termini nel periodo feriale; dall'altro, che, ai fini della predicabilità o meno dell'obbligo di conciliazione, il tentativo di conciliazione dinanzi all'ispettorato provinciale agrario sia obbligatorio (e costituisca, ai sensi della L. n. 203 del 1982, art. 46 condizione di proponibilità della domanda), così conferendo alla colonia migliorata sia in parola implicita natura di contratto agrario. Osserva il collegio che tale contrasto vada risolto nel senso che: - il contratto in parola abbia, sul piano morfologico, natura agraria (pur essendo assimilabile all'enfiteusi sul piano funzionale), e come tale il contratto sia soggetto al tentativo di conciliazione obbligatorio, con conseguente inapplicabilità, ad esso, della sospensione feriale dei termini processuali.»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III CIVILE n.5021 del 04/03/2014 - Relatore: Adelaide Amendola - Presidente: Giuseppe Maria Berruti

Sintesi: La colonia perpetua si diversifica dall'enfiteusi per la longevità del possesso, la mancanza di un documento formale di costituzione, la facoltà di trasferire il godimento del fondo senza il consenso del proprietario, l'esclusione del diritto di prelazione e la natura della prestazione, consistente sempre in una porzione di frutti.

Estratto: «L'istituto dell'enfiteusi, al quale rimanda la legislazione in materia di rapporti agrari a migliorata posta a base della pretesa attrice, nacque al fine di agevolare la coltivazione di latifondi, spesso abbandonati e privi delle necessarie infrastrutture. Con tale contratto il proprietario concedeva, a tempo o in perpetuo, terreni a contadini che si obbligavano a migliorare il fondo, pagando altresì un canone, generalmente basso. Con l'enfiteusi essi acquistavano in sostanza tutti i poteri del proprietario, di talché, una volta introdotti i miglioramenti e reso il terreno commercialmente appetibile, potevano chiedere e ottenere l'affrancazione del fondo, con il pagamento di una somma di denaro proporzionale al canone corrisposto. Non a caso si parlava e si parla al riguardo di dominio utile dell'enfiteuta, in contrapposizione a quello del proprietario, detto dominio diretto. Ora, nella realtà agricola del basso Lazio, sin da tempi remoti, erano largamente diffusi rapporti agrari attraverso i quali era perseguita in vario modo la finalità della messa a reddito di vaste estensioni di terreno, in buona parte incolte e paludose. Questi rapporti avevano connotati diversi, perché, eccettuati quelli tout court qualificabili come enfiteusi in senso proprio, gli altri assumevano prevalentemente la forma della colonia perpetua che si diversificava dall'enfiteusi per la

longevità del possesso, la mancanza di un documento formale di costituzione, la facoltà di trasferire il godimento del fondo senza il consenso del proprietario, l'esclusione del diritto di prelazione e la natura della prestazione, consistente sempre in una porzione di frutti (confr. Cass. civ. 14 febbraio 1951, n. 386). Diversi, rispetto ad essi, erano i rapporti detti a colonia r parziaria, nati come affini alla mezzadria (art. 1647 cod. civ. del 1865), ancorché da questa distinti "per notevoli caratteristiche soggettive ed oggettive", come si esprime la Relazione al codice civile vigente. La precarietà delle situazioni generate dai rapporti di colonia perpetua suggerì interventi legislativi di vario genere (tra i primi spicca la L. 11 giugno 1925, n. 968), volti a stabilire che in determinate circostanze e a certe condizioni le concessioni si presumevano perpetue e, perciò, affrancabili.»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III CIVILE n.25791 del 20/12/2010 - Relatore: Mario Finocchiaro - Presidente: Mario Finocchiaro

Sintesi: I rapporti miglioratori di cui alla L. n. 327 del 1963, art. 1, hanno natura personale e non reale, atteso che in tali fattispecie il colono è titolare di un diritto di credito nei confronti del concedente, avente a oggetto il godimento del fondo, accompagnato dall'obbligo, derivante dalla convenzione o dall'uso locale, di apportare al fondo miglioramenti con impianto di colture arboree o arbustive.

Estratto: «Come riferito sopra, infatti, hanno affermato, in buona sostanza, i giudici del merito (sulla base, del resto di una consolidata giurisprudenza di questa Corte regolatrice, cfr., ad esempio, Cass. 22 maggio 1989, n. 2451; Cass. 15 giugno 1985, n. 3601; Cass. 22 aprile 1980, n. 2635):- da un lato, che i rapporti miglioratori di cui alla L. n. 327 del 1963, art. 1, hanno natura personale e non reale, atteso che in tali fattispecie il colono è titolare di un diritto di credito nei confronti del concedente, avente a oggetto il godimento del fondo, accompagnato dall'obbligo, derivante dalla convenzione o dall'uso locale, di apportare al fondo miglioramenti con impianto di colture arboree o arbustive;- dall'altro, che il possesso di cui all'art. 1140 c.c., è il potere sulla cosa che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale (art. 1140 c.c., comma 1);- da ultimo, che è palese giusta la stessa prospettazione delle loro difese (in questo giudizio come in quello conclusosi con la sentenza, passata in cosa giudicata, che aveva revocato la già disposta affrancazione) che gli odierni ricorrenti non potevano sollecitare alcuna tutela quale possessori dei fondi per cui è controversia.»

AGRICOLTURA --> CONTRATTI AGRARI --> GIUDIZIO

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III CIVILE n.11276 del 12/06/2020 - Relatore: Stefano Giaime Guizzi - Presidente: Giacomo Travaglino

Sintesi: Ai fini del rispetto della condizione di proponibilità della domanda prevista dalla L. 3 maggio 1982, n. 203, art. 46, non è necessaria una perfetta e biunivoca corrispondenza, circa il "petitum" e la "causa petendi", tra la richiesta a fini conciliativi e la domanda giudiziale, attesa la ontologica disomogeneità funzionale e strutturale tra i due atti, essendo, invece, sufficiente, nella sede amministrativa "ante causam", la puntuale individuazione dei fatti costitutivi della pretesa suscettibile di essere in ambito giurisdizionale declinata con

differenti conclusioni su quelle ragioni giustificate, sempreché ciò non determini l'alterazione dell'oggetto sostanziale dell'azione oppure l'introduzione di nuovi temi di indagine idonei a sconvolgere la difesa della controparte.

Sintesi: Il giudice investito di una controversia in materia di contratti agrari, al fine di verificare se la domanda sottoposta al suo esame è, o meno, proponibile, deve unicamente accertare, prescindendo da ogni altra indagine, che esista perfetta coincidenza soggettiva fra coloro che hanno partecipato al tentativo di conciliazione e quanti hanno assunto, nel successivo giudizio, la qualità di parte, nonché che le domande formulate dalla parte ricorrente in via principale e da quella resistente in via riconvenzionale, siano le stesse intorno alle quali il tentativo medesimo si è svolto.

Sintesi: La necessità del previo tentativo di conciliazione non sussiste per le domande in tema di contratti agrari che, ancorché proposte unicamente in sede giurisdizionale si ricolleghino direttamente al contrasto tra le parti ed alle pretese "hinc et inde" fatte valere dalle parti in occasione del tentativo di conciliazione.

Estratto: «6.2. Anche il secondo motivo non è fondato.6.2.1. Nel procedere al suo scrutinio deve muoversi dalla constatazione preliminare - evidenziata, di recente, da questa Corte - secondo cui, ai fini del rispetto della condizione di proponibilità della domanda prevista dalla L. 3 maggio 1982, n. 203, art. 46, "non è necessaria una perfetta e biunivoca corrispondenza, circa il "petitum" e la "causa petendi", tra la richiesta a fini conciliativi e la domanda giudiziale, attesa la ontologica disomogeneità funzionale e strutturale tra i due atti", essendo, invece, "sufficiente, nella sede amministrativa "ante causam", la puntuale individuazione dei fatti costitutivi della pretesa suscettibile di essere in ambito giurisdizionale declinata con differenti conclusioni su quelle ragioni giustificate, sempreché ciò non determini l'alterazione dell'oggetto sostanziale dell'azione oppure l'introduzione di nuovi temi di indagine idonei a sconvolgere la difesa della controparte" (così, in motivazione, Cass. Sez. 3, sent. 20 marzo 2018, n. 6839, Rv. 648299-02).6.2.2. Sotto questo profilo, dunque, poiché in sede amministrativa si era discusso proprio dell'(eventuale) assoggettamento del contratto di affitto del pascolo comunale - la cui scadenza era stata pattuita entro e non oltre il 31 dicembre 2015 - alla disciplina vincolistica stabilita, in tema di durata, dalla legislazione sui contratti agrari (ciò che comporterebbe, secondo la prospettazione dell'odierna ricorrente e già attrice, la scadenza del rapporto non prima del 31 dicembre 2023), non può certo dirsi che la richiesta di rilascio alla data convenzionalmente stabilita, ovvero l'oggetto della domanda riconvenzionale, abbia rappresentato "l'introduzione di un nuovo tema di indagine", idoneo "a sconvolgere la difesa di controparte".Così riguardata, dunque, risulta del tutto corretta l'affermazione della Corte marchigiana secondo cui la domanda di rilascio, proposta in via di riconvenzione dal Comune di Bolognola, "non ha ampliato l'ambito della controversia rispetto al tentativo di conciliazione svoltosi in relazione alla domanda principale, avente ad oggetto l'accertamento di illegittimità del termine di durata del contratto", e ciò in quanto "il rilascio è conseguenza del rigetto di tale domanda".Si tratta, peraltro, di conclusione che trova riscontro nella giurisprudenza di questa Corte, essendosi affermato - sebbene in un caso "speculare" a quello presente (giacché, in quella ipotesi, la richiesta di rilascio era stata formulata dall'attore, limitatosi in sede amministrativa a far accertare l'avvenuta scadenza del rapporto negoziale) - che "il giudice investito di una controversia in materia di contratti agrari, al fine di verificare se la domanda sottoposta al suo esame è, o meno, proponibile (...), deve

unicamente accertare, prescindendo da ogni altra indagine, che esista perfetta coincidenza soggettiva fra coloro che hanno partecipato al tentativo di conciliazione e quanti hanno assunto, nel successivo giudizio, la qualità di parte, nonché che le domande formulate dalla parte ricorrente in via principale e da quella resistente in via riconvenzionale, siano le stesse intorno alle quali il tentativo medesimo si è svolto" (così, in motivazione, Cass. Sez. 3, sent. 2 dicembre 2004, n. 22665, Rv. 578313-01). Pertanto, il previo esperimento del tentativo di conciliazione "non riguarda (...) qualsiasi domanda "nuova" introdotta in giudizio, non menzionata in precedenza", in quanto, "perché una domanda sia dichiarata improponibile non è sufficiente che la stessa sia formulata espressamente per la prima volta solo in sede contenziosa e non fatta valere in occasione del tentativo di conciliazione di cui si discute, ma è indispensabile che per effetto della "nuova" domanda venga ampliato l'ambito della controversia, rispetto ai limiti posti a questa nel tentativo di conciliazione già esperito prima della proposizione della domanda", sicché "la necessità del previo tentativo di conciliazione (...) non sussiste per le domande in tema di contratti agrari che, ancorché proposte unicamente in sede giurisdizionale si ricolleghino direttamente al contrasto tra le parti ed alle pretese "hinc et inde" fatte valere dalle parti in occasione del tentativo di conciliazione"; su tali basi, quindi, è stato affermato che, sebbene azionata per la prima volta solo in giudizio, la pretesa "al rilascio del fondo, per effetto della accertata cessazione del rapporto "inter partes" non doveva essere preceduta dal previo tentativo di conciliazione, atteso che con la stessa in alcun modo parte attrice" (ma lo stesso discorso vale per la convenuta che abbia agito in via di riconvenzione) "ha ampliato il "thema decidendum" come prospettato nella richiesta di tentativo di conciliazione" (così, nuovamente in motivazione, Cass. Sez. 3, sent. n. 22665 del 2004, cit.).

6.2.3. Non conferente risulta, invece, la giurisprudenza citata dalla ricorrente (e particolarmente Cass. Sez. 3, sent. 10 luglio 2014, n. 15757, Rv. 632114-01), giacché relativa ad un caso in cui la domanda di rilascio del fondo era stata introdotta in giudizio unitamente ad altra di risoluzione del contratto di affitto, solo quest'ultima essendo stata, però, oggetto di procedimento conciliativo, ravvisandosi la necessità dell'incombente della L. n. 203 del 1982, ex art. 46, "atteso che sussisteva un duplice titolo di godimento del bene - detenzione, conseguente al contratto di affitto, e possesso, in relazione al trasferimento disposto con il preliminare di vendita - per cui già in sede conciliativa occorreva confrontarsi con entrambi i distinti titoli che giustificavano la disponibilità dell'immobile". Un caso, all'evidenza, del tutto differente da quello che qui occupa.»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III CIVILE n.7023 del 11/03/2020 - Relatore: Emilio Iannello - Presidente: Giacomo Travaglino

Sintesi: La sussistenza dei requisiti soggettivi ed oggettivi richiesti perché possa trovare accoglimento una domanda di riscatto agrario, che costituiscono condizioni dell'azione, può essere verificata d'ufficio dal giudice d'appello solo se la questione non sia stata espressamente esaminata dal giudice di primo grado, mentre nel caso in cui tale esame sia avvenuto è onere della parte soccombente proporre in merito specifici motivi d'appello.

Estratto: «11. Il sesto motivo è del pari inammissibile. Non risulta che in punto di idoneità della forza lavorativa del nucleo familiare a garantire, nella misura di almeno un terzo, quella occorrente per la normale necessità della coltivazione del fondo (L. n. 590 del 1965, art. 31), oggetto di positivo accertamento già in primo grado, fosse stato proposto specifico motivo di gravame. Al riguardo, secondo quanto desumibile dalla sentenza, le sole contestazioni mosse

dagli appellanti si basavano sulle condizioni personali o lavorative dei componenti del nucleo familiare per negarne l'idoneità di ciascuno di essi a fornire un effettivo contributo alla coltivazione dei fondi, non facendosi invece questione se tali contributi, ove ne fosse confermata l'effettività, consentissero nel complesso (come positivamente accertato dal primo giudice) di disporre di una forza lavorativa adeguata, nella misura richiesta, alla coltivazione dei fondi accorpati. Sui punti in contestazione la sentenza d'appello offre un coerente accertamento, richiamando, come detto, le deposizioni testimoniali che supportano il convincimento della effettività del contributo offerto da ciascuno dei componenti della famiglia e affermando in ultima istanza la esistenza di condizioni che rendono "possibile il riscatto". L'assenza poi di uno specifico calcolo che, in rapporto alla estensione dei fondi accorpati e al tipo di coltivazione svolta, desse ragione del requisito predetto, non è in questa sede censurabile, non essendo tale questione stata proposta in appello. Occorre sul punto rammentare che, come questa Corte ha ripetutamente precisato, la sussistenza dei requisiti soggettivi ed oggettivi richiesti perché possa trovare accoglimento una domanda di riscatto agrario, che costituiscono condizioni dell'azione, può essere verificata d'ufficio dal giudice d'appello solo se la questione non sia stata espressamente esaminata dal giudice di primo grado, mentre nel caso in cui tale esame sia avvenuto è onere della parte soccombente proporre in merito specifici motivi d'appello (Cass. 22/03/2013, n. 7265; 08/04/2003, n. 5508). Di conseguenza, deve farsi applicazione del principio secondo cui, "ove una determinata questione giuridica - che implichi un accertamento di fatto - non risulti trattata in alcun modo nella sentenza impugnata, il ricorrente che proponga detta questione in sede di legittimità ha l'onere, al fine di evitare una statuizione di inammissibilità per novità della censura, non solo di allegarne l'avvenuta deduzione innanzi al giudice di merito, ma anche di indicare in quale atto del giudizio precedente vi abbia provveduto, onde dare modo alla Corte di cassazione di controllare "ex actis" la veridicità di tale asserzione prima di esaminare nel merito la questione stessa" (v. ex affis Cass. 12/12/2019, n. 32506; 24/01/2019, n. 2038).»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III CIVILE n.30741 del 26/11/2019 - Relatore: Mario Cigna - Presidente: Giacomo Travaglino

Sintesi: I requisiti indicati dall'art. 8 della l. n. 590 del 1965 perché possa trovare accoglimento una domanda di riscatto agrario costituiscono condizioni dell'azione e devono essere accertati dal giudice d'ufficio. Il giudice d'appello ha detto potere solo se la questione non sia stata espressamente esaminata dal giudice di primo grado, mentre nel caso in cui tale esame sia avvenuto è onere della parte soccombente proporre specifici motivi d'appello, onde evitare la formazione del giudicato.

Sintesi: Nelle controversie in tema di riscatto o prelazione agraria, la non contestazione del convenuto costituisce un comportamento univocamente rilevante ai fini della determinazione dell'oggetto del giudizio, con effetti vincolanti per il giudice, che deve astenersi da qualsivoglia controllo probatorio del fatto non contestato acquisito al materiale processuale, ritenendolo sussistente, in quanto l'atteggiamento difensivo delle parti espunge il fatto stesso dall'ambito degli accertamenti richiesti.

Estratto: «Con il terzo motivo i ricorrenti denunciano "vizio di omessa e contraddittoria motivazione fondata su un'erronea valutazione dell'onere della prova; violazione del precetto della non contestazione di cui agli artt. 167 e 115 c.p.c."; in particolare sostengono che