



L'AFFITTO

LEGGE 3 MAGGIO 1982 N. 203

I CONTRATTI AGRARI *di concessione di terreno*

COMMUTATIVI *Con causa locativa*

- **L'AFFITTO**: gli elementi più rilevanti consistono nella concessione in godimento del terreno e nel pagamento del canone da parte dell'affittuario, che deve mantenere la destinazione produttiva agricola del fondo.

Con causa associativa

- **LA MEZZADRIA**: il concedente ed il mezzadro si associano al fine di coltivare un podere, per poi dividersi gli utili secondo quote stabilite dalla legge o dalle convenzioni o dagli usi. Il concedente conferisce il podere con annessa abitazione per il mezzadro e la sua famiglia, che invece conferiscono il lavoro.
- **LA COLONIA PARZIARIA**: anche qui vi è un'associazione di terreno e lavoro, tuttavia in modo più rudimentale, poiché il concedente non conferisce un'abitazione al colono che non deve necessariamente risiedere in contiguità con il fondo da coltivare.
- **LA SOCCIDA CON CONFERIMENTO DI PASCOLO**: contratti afferenti l'allevamento di bestiame, in cui il soccidario conferisce il bestiame e il lavoro ed il soccidante il terreno per il pascolo.

I CONTRATTI AGRARI *associativi di allevamento*

- **SOCCIDA SEMPLICE:** ai sensi dell'art. 2171 c.c. nella soccida semplice il bestiame è conferito dal soccidante ed il soccidario provvede all'allevamento ed alle attività connesse.

All'inizio del rapporto contrattuale si provvede alla stima del bestiame, che serve per determinare il prelevamento cui ha diritto il soccidante alla fine del contratto.

- **SOCCIDA PARZIARIA:** ai sensi dell'art. 2182 c.c. nella soccida parziaria il bestiame è conferito da entrambi i contraenti nelle proporzioni convenute.

Nella disciplina della soccida le norme sono derogabili, ad eccezione dell'art. 2178 co. 2 c.c. che vieta la stipulazione di patti che prevedano che il soccidario debba sopportare nella perdita di bestiame una parte maggiore di quella che gli spetta di guadagno.

LA RATIO DELL'INTERVENTO NORMATIVO

Nel 1982 il Legislatore ha voluto limitare in parte l'autonomia dei privati al fine di favorire sempre di più il lavoro, piuttosto che la proprietà.

Pertanto:

- I tipi contrattuali esistenti nell'ambito dell'agricoltura sono stati ridotti a tre: l'affitto, l'enfiteusi e il lavoro subordinato;
- I contratti associativi aventi ad oggetto la terra sono stati vietati e quelli già in corso al 1982 convertiti in affitto (art. 25 L. 203)
- Tutti i contratti agrari stipulati in seguito all'entrata in vigore della L. 203, aventi ad oggetto la concessione di fondi rustici, sono stati ricondotti all'affitto con applicazione della relativa disciplina (art. 27)

LE NOVITA' DELL'INTERVENTO NORMATIVO

- La statuizione della inderogabilità di tutte le norme contenute nella L. 203 del 1982, con conseguente nullità delle disposizioni contrastanti;
- La previsione della convertibilità nei successivi 4 anni dei contratti di mezzadria, colonia parziaria, compartecipazione non stagionale, soccida con conferimento di pascolo **IN CORSO** al tempo di entrata in vigore della legge;
- Il divieto **PER IL FUTURO** di stipulare contratti di mezzadria, colonia parziaria e compartecipazione non stagionale;
- La riconduzione dei contratti di concessione dei terreni agricoli al modello legale dell'affitto;
- La previsione della possibilità di patti in deroga, che tuttavia non possono superare l'esclusività del modello legale.

LE TIPOLOGIE

- **L'affitto a coltivatore diretto**: disciplinato nella prima parte della L. 203, agli artt. 1 e ss;
- **L'affitto a conduttore non coltivatore**: disciplinato negli artt. 22 e ss della L. 203 mediante la tecnica del rinvio (art. 23).

Attualmente, le differenze attengono soltanto alla disciplina dei cd. piccoli miglioramenti, alla forma del contratto ed al diritto di prelazione di cui gode il coltivatore diretto.

La qualificazione giuridica deriva dall'ermeneusi contrattuale ed in particolare dall'applicazione delle regole soggettive di interpretazione.

LA NATURA GIURIDICA

- **Del contratto di affitto**: si tratta di un contratto consensuale ad effetti obbligatori, che si perfeziona con il consenso legittimamente manifestato dalle parti ed è volto a configurare un'operazione di scambio tra il godimento di un bene produttivo ed un corrispettivo in denaro (canone). Oggi si ritiene che il contratto di affitto non sia intuitus personae, come attestato dalla possibilità dell'erede dell'affittuario di succedere nell'affitto nonché dall'affermazione dell'obbligo di gestire la terra in via imprenditoriale (artt. 41 e 44 Cost.);
- **Del diritto dell'affittuario**: si tratta di un diritto personale di godimento, che prende origine esattamente dal contratto di affitto e può essere opposto non erga omnes, bensì solo verso il locatore e verso coloro che dal locatore traggono la loro posizione giuridica verso il bene locato.

I PATTI IN DEROGA

Tuttavia la L. 203/1982 consente alle parti, assistite dalle associazioni di categoria, di stipulare dei PATTI IN DEROGA alla disciplina legale dell'affitto (art. 45). Si tratta di una libertà NON piena ma ASSISTITA.

Ne è derivato un sistema binario, caratterizzato da contratti di affitto del tutto conformi alla disciplina normativa e contratti di affitto modellati secondo la volontà delle parti.

Sempre ed in ogni caso si tratta di contratti di affitto, modello legale unico ammesso dall'ordinamento per la lavorazione dei terreni agricoli disgiunta dalla proprietà.

SEGUE ...

- **Prima problematica**: laddove l'affitto in deroga non richiami tutte le norme di favore predisposte dalla L. 203, si ritiene che per le materie non richiamate debba trovare applicazione la più rigorosa disciplina codicistica dell'affitto.
- **Seconda problematica**: laddove venga stipulato un affitto in deroga senza l'assistenza delle associazioni di categoria, la giurisprudenza non ritiene del tutto nullo il contratto per violazione di una norma imperativa, bensì ritiene nulle soltanto le clausole stabilite in contrasto con le disposizioni della L. 203 (combinato disposto degli artt. 1419 e 1339 c.c.)
- **Terza problematica**: con riferimento alla assistenza offerta dalle associazioni di categoria, la giurisprudenza ha chiarito che essa può essere offerta al locatore ed all'affittuario anche da una medesima associazione, la quale tuttavia non può limitarsi ad apporre un visto all'accordo già raggiunto, bensì deve essere fisicamente presente con dei rappresentanti al momento delle trattative (eventuali) e della stipulazione contrattuale.

I SOGGETTI

- **IL CONCEDENTE**: può concedere in affitto un fondo rustico sia il proprietario del fondo stesso, sia l'usufruttuario che infine l'enfiteuta. Ovviamente la disciplina applicabile sarà data dalla combinazione tra quella propria dell'affitto e quella propria del diritto di cui il concedente è titolare;
- **IL CONCESSIONARIO**: può essere sia un coltivatore diretto (soggetto individuale ma anche impresa coltivatrice) che un conduttore non coltivatore.



SEGUE ...

Una norma particolare in materia di soggetti del contratto di affitto si ravvisa nell'art. 49 co. 4 L. 203, dove si prevede che, in caso di morte dell'affittuario, il contratto si scioglie alla fine dell'annata agraria in corso (11 novembre), salva l'ipotesi in cui tra gli eredi vi sia qualcuno che abbia esercitato e continui ad esercitare l'attività agricola in veste di coltivatore diretto o Iap. Questi diviene de plano affittuario del fondo.



LA CAUSA

Secondo la moderna accezione di ***causa in concreto del contratto***, può ritenersi che la causa del contratto di affitto non vada ravvisata tanto nella natura produttiva del bene oggetto di godimento, quanto invece nella intenzione delle parti di attribuire ad un soggetto non proprietario del terreno il potere di esercitare sul medesimo l'attività agricola.

L'OGGETTO

Oggetto del contratto di affitto è il fondo rustico, che può presentarsi nudo ovvero fornito di ulteriori beni che devono essere elencati nel contratto di affitto per potervi confluire.



LA DURATA

Il contratto di affitto, in tutte e due le sue tipologie, ha una durata di quindici anni rinnovabili per un pari periodo se non viene data una disdetta entro l'anno precedente la scadenza del contratto. Il conduttore ad ogni modo può sempre recedere dal contratto con un preavviso di un anno. Si ritiene applicabile il termine di durata massima previsto per le locazioni in generale, pari a trent'anni, di cui all'art. 1573 c.c.

IL CANONE

Del canone si occupano gli artt. 8 e ss L. 203. Le disposizioni normative, tuttavia, da un lato affermavano la necessità di una revisione dei redditi ed estimi catastali dei terreni agricoli; dall'altro lato prevedevano una disciplina transitoria che affidava la determinazione delle tabelle dell'equo canone a delle commissioni tecniche provinciali. Il sistema non ha mai preso avvio (*molte commissioni provinciali non si sono pronunciate*) ed è stato molto farraginoso (*quelle che si sono pronunciate hanno portato a risultati disomogenei sul territorio nazionale*), fino a quando **la Consulta ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 9 L. 203/1982, rendendo del tutto libera la determinazione del canone tra le parti.**

I POTERI DELL’AFFITTUARIO

- L'affittuario è titolare di poteri di gestione dell'impresa e di organizzazione dell'azienda, fisiologici alla qualifica stessa di imprenditore. L'unico limite consiste nella destinazione agricola del fondo, che non può essere autonomamente modificata dall'affittuario.
- L'affittuario ed il locatore possono realizzare dei miglioramenti al fondo (art. 16), seguendo una particolare procedura che li coinvolge entrambi in contraddittorio, nonché può coinvolgere anche l'ispettorato provinciale dell'agricoltura: l'affittuario, al termine del rapporto di affitto, può chiedere una indennità pari all'aumento del valore del fondo e può ritenere il fondo finché l'indennità non gli venga pagata; il locatore può chiedere invece un aumento proporzionale del canone. Per i piccoli miglioramenti invece (art. 19) non è richiesta la peculiare procedura, che difatti non trova neanche applicazione nel contratto di affitto a conduttore non coltivatore.

LA FORMA

- ▶ **L'art. 41 L. 203 stabilisce che i contratti agrari ultranovennali, anche se verbali e non trascritti, producono effetti verso le parti e sono opponibili nei confronti dei terzi.**
- ▶ Il problema si è posto per i contratti di affitto a conduttore non coltivatore, posto che la norma di rinvio di cui all'art. 23 non indica l'art. 41.
- ▶ La giurisprudenza ritiene che soltanto il contratto di affitto a coltivatore diretto non richiede la forma scritta per essere valido tra le parti né richiede la trascrizione per essere opponibile nei confronti dei terzi. Al contratto di affitto a conduttore non coltivatore infatti deve trovare applicazione la disciplina ordinaria in materia di forma di contratti ultranovennali di cui agli artt. 1350 n. 8 c.c. e 2643 n. 8 c.c., che richiedono la forma scritta e la trascrizione, cui occorre aggiungere l'art. 3 L. 606/1966 che specifica che la forma scritta rileva ad probationem.

LE IPOTESI DI RISOLUZIONE

L'art. 5 L. 203 stabilisce che in caso di grave inadempimento da parte del concessionario, il concedente può risolvere il contratto.

- ▶ La gravità deve essere valutata «**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».
- ▶ L'utilizzo dell'avverbio “*particolarmente*” fa intendere che l'elencazione non è tassativa, ben potendo essere valutati gravi ulteriori inadempimenti degli obblighi incombenti sul concessionario.
- ▶ Con riferimento alle modalità operative della concessione, si ritiene che il concedente che voglia risolvere il contratto deve previamente invitare il concessionario ad eliminare entro 3 mesi l'inadempimento, diversamente potendosi procedere alla risoluzione del contratto di affitto presso la sezione agraria del Tribunale.

LA SOCCIDA CON CONFERIMENTO DI PASCOLO

- ▶ L'art. 25 L. 203/1982 l'ha ricondotta tra le ipotesi di contratto di scambio e pertanto l'ha convertita in affitto.