

LA DISCIPLINA SPECIALE DEI CONTRATTI AGRARI

Relatore: Avv. Riccardo Martinoli

Avvocato in Milano

Ricercatore - *RTDA* - in Diritto processuale civile
Università Cattolica del Sacro Cuore di Milano

Introduce e modera: Avv. Massimo Palazzi

La legge 203/1982 riforma dei contratti agrari

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

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

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

Coltivatori diretti e soggetti equiparati

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

No perfetta sovrapponibilità con artt. 2083 e 2135 c.c. Effettività della coltivazione del fondo.

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

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

Contratto agrario, contratto tipico?

FORMALMENTE SÌ. Inderogabili *ex art. 58* le norme in materia di contratti agrari.

IN REALTA': ART. 45 legge 203/1982, c.d. **contratto agrario in deroga**.

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

Contratto agrario, contratto tipico?

Art. 45 legge n. 203 del 1982

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

È fatto comunque divieto di stipulare contratti di mezzadria, colonia parziaria, di compartecipazione agraria, esclusi quelli stagionali e quelli di soccida. È fatto altresì divieto di corrispondere somme per buona entrata.

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

Contratto agrario, contratto tipico?

Organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative

No definizione legislativa

Criteri individuati dalla prassi:

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

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

(segue)

Accordi in deroga: contratti ove è contenuta una disciplina del rapporto diversa rispetto alle disposizioni della legge 203/1982, validi solo se «negoziati» con l'assistenza delle organizzazioni professionali agricole.

Effettiva assistenza delle associazioni agricole (no requisito solo formale)

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

Cass. 19260/2016 (già Cass. 1364/2012)

Per la validità del contratto agrario che deroghi al regime di cui alla l. n. 203 del 1982, è sufficiente che le parti, al momento della stipula, siano state assistite ciascuna da un rappresentante dell'organizzazione professionale cui aderiscono, e che tali rappresentanti siano persone diverse, mentre è irrilevante che i due rappresentanti appartengano alla medesima organizzazione o che quest'ultima non abbia uffici distinti specificamente preposti alla tutela di interessi differenziati.

(segue)

Se difetta l'assistenza?

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

Es. in materia di durata

Cass. 14046/2013:

La mancata, corretta assistenza delle competenti organizzazioni professionali non determina la nullità tout court del contratto, nel senso che questo debba considerarsi tamquam non esset, ma piuttosto l'automatica sostituzione, ai sensi dell'art. 1339 cod. civ., delle clausole pattuite dalle parti in difformità dal modello legale, con quelle legislativamente previste, ferma restando l'esistenza e la validità del contratto di affitto, ai sensi dell'art. 1419 c.c., comma 2.

(segue)

Nullità di protezione: può essere fatta valere solo dalla parte debole del contratto - affittuario coltivatore (Cass. 11893/2019).

L'attestazione dell'assistenza e partecipazione alla negoziazione delle clausole contrattuali in deroga *ex art.* 45 legge n. 203/1982 delle associazioni professionali agricole contenuta nel contratto sottoscritto fra le parti **esclude** la possibilità di provare la «fittizietà» dell'attestazione tramite **la prova per testimoni**. La parte è onerata di intraprendere l'azione di annullamento per vizio della volontà (entro 5 anni dalla conclusione del contratto)

(Cass. 5953/2016; Cass. 3608/2015; Cass. 7277/2012)

Oggetto del contratto di affitto: il fondo rustico

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

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

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

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

Procedura complessa convocazione davanti a *ex* IPA + pagamento dell'indennità.

L'impresa agricola

- **Fondo rustico**: Terreno destinato all'attività agricola, che può comprendere anche fabbricati rurali. Fondo attrezzato per lo svolgimento di attività agricole.
- **Azienda agricola**: complesso di beni (anche mobili e immateriali, es. titoli PAC, contratti di fornitura di merci ecc. ...) organizzati dall'imprenditore per lo svolgimento dell'attività agricola, compreso avviamento.

Due nozione da mantenersi distinte: diversa la disciplina dell'affitto (no affitto agrario per azienda agricola), escluso il diritto di prelazione nella vendita dell'azienda agricola.

Azienda agricola concetto **dinamico** di attività agraria Vs **Fondo rustico** attrezzato concetto **statico** (bene terra al centro).

(segue)

Fondo in comproprietà.

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

- Contratto agrario di durata minima di 15 anni *ex* l. 203/1982 presuppone l'unanimità dei consensi *ex* art. 1108, co. 3, c.c. (Cass. 24489/2017). Maggioranza dei 2/3 atti inerenti ai miglioramenti fondiari funzionali ad incrementare la redditività della cosa comune.
- Durata inferiore? Se durata < 9 anni, è possibile, solo se ciò non pregiudica i diritti degli altri comproprietari e non viene concluso a fronte di un loro dissenso. Resta salvo il diritto al risarcimento dei danni per il comproprietario non stipulante (Cass. 25433/2019).

(segue)

Cass. 5647/2026

Durata legale e necessità dell'unanimità.

Se un contratto di affitto agrario prevede una durata inferiore a quindici anni senza la necessaria assistenza delle organizzazioni professionali, la clausola viene sostituita automaticamente dalla durata legale quindicennale. Il contratto assume quindi natura di atto di straordinaria amministrazione e richiede il consenso unanime dei comproprietari ai sensi dell'art. 1108, comma 3, c.c.

La mancanza del consenso unanime non determina la nullità.

Il contratto resta valido ed efficace tra il comproprietario che lo ha stipulato e l'affittuario. La Cassazione distingue, infatti, il piano della formazione della volontà della comunione da quello della validità del contratto nei rapporti tra le parti stipulanti.

(segue)

Cass. 5647/2026

Durata legale e necessità dell'unanimità.

Tutela del comproprietario dissenziente: inopponibilità del contratto.

Il comproprietario che non ha prestato il consenso e non ha successivamente ratificato il contratto resta estraneo al rapporto di affitto. Non è vincolato dalle obbligazioni del locatore, non è tenuto a tollerare il godimento del fondo da parte dell'affittuario e non può essere privato del godimento e della disponibilità della propria quota. Può quindi far dichiarare il contratto inefficace nei propri confronti e conservare il diritto di disporre della propria quota, anche stipulando un diverso contratto di affitto nei limiti della quota ideale di spettanza.

Art. 45 legge n. 203 del 1982

Sono validi tra le parti, anche in deroga alle norme vigenti in materia di contratti agrari, gli accordi, ANCHE NON AVENTI NATURA TRANSATTIVA.

(*simil* art. 2113 c.c. rinunce e transazioni riguardanti i diritti inderogabili del lavoratore subordinato).

Art. 45 legge n. 203 del 1982

Transazioni (art. 1965 c.c.): accordi volti a transigere una lite e riguardanti la regolamentazione o cessazione del rapporto agrario attraverso reciproche concessioni.

Transazione c.d. stragiudiziale: il concedente e l'affittuario si accordano, al fine di prevenire il sorgere del contenzioso, circa il nuovo termine di scadenza dell'affittanza agraria (o variazione del canone). Necessaria la sottoscrizione delle associazioni professionali agricole ai sensi dell'art. 45.

Transazione può essere novativa: le parti si accordano nel porre fine alla controversia attraverso la conclusione di un contratto diverso rispetto a quello generatore della lite. Es. sorge controversia circa l'esistenza di un contratto di affitto agrario orale (art. 41 l. 203/1982), le parti convengono di concludere un contratto di comodato per tre anni con esclusione del rinnovo tacito.

Art. 45 legge n. 203 del 1982

CONCILIAZIONE GIUDIZIALE

art. 420 c.p.c. e art. 45 l. 203/1982.

Accordo «in deroga» concluso lite pendente avanti alla Sezione specializzata agraria. NON è necessaria la presenza/sottoscrizione delle associazioni professionali agricole. Le parti transigono la lite attraverso reciproche concessioni.

Costituisce titolo esecutivo *ex lege* anche per il rilascio del fondo.

Art. 88 disp. di attuazione c.p.c.: verbale di conciliazione deve essere sottoscritto dalle parti (difensori muniti di procura sostanziale), dal giudice e dal cancelliere. PCT: il giudice dichiara che «tali soggetti, resi pienamente edotti del contenuto degli accordi, li hanno accettati. Il verbale di conciliazione recante tale dichiarazione ha valore di titolo esecutivo e gli stessi effetti della conciliazione sottoscritta in udienza».

Art. 45 legge n. 203 del 1982

Caso particolare: transazione conclusa grazie all'ausilio del CTU (anche *ex artt. 696 bis c.p.c.*), ove il giudice abbia attribuito all'esperto il potere/facoltà di tentare la conciliazione fra le parti.

1. Risoluzione di questioni meramente tecniche (es. convengono lo spostamento/abbattimento di un manufatto, modalità di abbattimento e selezione di piantagioni arboree) ipotesi **NON** compresa nell'art. 45. Se le parti si accordano per un obbligo di *facere* importante prevedere la c.d. penalità di mora *ex art. 614 bis c.p.c.* Si forma processo verbale che acquista con decreto del giudice efficacia di titolo esecutivo.

Art. 45 legge n. 203 del 1982

Caso particolare: accordo raggiunto in seno all'espletamento di CTU
art. 424 c.p.c. ausiliario nelle controversie in cui si applica il rito del lavoro.

2. Si conviene una nuova disciplina del contratto agrario (es. termine di durata, canone, eventuali clausole di prelazione) necessario trasporre l'accordo in un verbale di conciliazione *ex art. 420 c.p.c.*
3. Controversia in punto di miglioramenti (artt. 16 ss. legge 203/1982): CTU quantifica l'entità dei miglioramenti ne verifica la non intervenuta consumazione. Le parti si accordano sui pagamenti parziali/prosecuzione del contratto a fronte della quantificazione. Necessario trasporre l'accordo in un verbale di conciliazione *ex art. 420 c.p.c.*

Forma dei contratti agrari

■ Art. 41

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

Comune il ricorso ad autocertificazioni (circolare AGEA del 25 gennaio 2012. L'agenzia per le erogazioni in agricoltura ha espressamente escluso che possano considerarsi sufficienti dichiarazioni unilaterali di affitti verbali per dare prova ai fini PAC della conduzione, necessaria almeno una "scrittura privata" per accedere all'aiuto comunitario).

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

Forma scritta se conclusi *ex art. 45.*

(segue)

Forma dei contratti agrari e opponibilità al terzo

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

- Curatore fallimentare (*rectius* liquidatore giudiziale):
 1. contratto agrario orale non opponibile;
 2. Solo se contratto agrario registrato può essere opposto al fallimento nei limiti di durata o dei 9 anni.

Attenzione: possibile negozio in frode dei creditori.

(segue)

Cass. 6839/2015:

L'art. 41 della legge 3 maggio 1982, n. 203, che stabilisce la validità ed efficacia anche nei confronti dei terzi dei contratti ultranovennali di affitto di fondi rustici a coltivatore diretto, pur se stipulati in forma verbale e non trascritti, deroga alla disciplina di cui agli artt. 1350, n.8, e 2643, n. 8 cod. civ., secondo cui tutti i contratti di locazione immobiliari ultranovennali (e quindi anche quelli agrari) debbono farsi a pena di nullità per atto pubblico o scrittura privata, ma non agli artt. 2923 cod. civ. e 560 cod. proc. civ., sicché, in caso di pignoramento del bene oggetto del rapporto agrario, il contratto ultranovenale è opponibile all'aggiudicatario d'asta solo se recante data certa anteriore al pignoramento, e, se non trascritto, solo nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione.

Durata del contratto agrario e rinnovo

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

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

(segue)

Nella prassi la durata e il rinnovo tacito, così come il termine per la disdetta, **vengono derogati ex art. 45 tendenza a limitare la durata di 15 anni.**

- Cessazione degli effetti del contratto alla «scadenza fissa» indicata, ove si esclude qualunque possibilità di rinnovo.

Scadenza fissa contratto concluso ex art. 45, ma affittuaria resta insediato pagando il canone. Possibile tacito rinnovo per una durata pari a quella prevista nel contratto. Dubbio se applicabile durata ordinaria di anni 15.

- Termine di disdetta ridotto rispetto a quello annuale (molto comuni termini di 6 o 3 mesi).
- Rinnovo tacito alla prima scadenza ma solo per un periodo limitato (*«la presente convenzione si rinnova tacitamente alla prima scadenza per un solo anno e così per ogni periodo successivo, salva disdetta che dovrà intervenire entro ...»*)
- Rinnovo tacito **escluso** se parte contrattuale è una PA, salva diversa previsione del bando.

(segue)

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

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

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

Canone di affitto

Liberamente determinabile fra le parti.

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

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

Il computo del canone viene tradizionalmente frazionato in base ad unità di misura terriera locali (es. pertiche milanesi – c.a. $15,27 = 1 \text{ ha}$ / giornate piemontesi – c.a. $2,62 = 1 \text{ ha}$).

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

Regime delle migliorie

Art. 16 ss.

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

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

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

IPA **solo** funzione liquidatoria **non** di accertamento del diritto a pretendere l'indennità. Verbale di liquidazione rientra *ex lege* nei doc. per procedere con il ricorso monitorio 634 c.p.c.

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

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

Può essere fatto valere anche in sede esecutiva.

(segue)

Fabbricati: parti accessorie nel contratto rispetto al fondo rustico.

Manutenzione ordinaria spetta al conduttore; straordinaria al concedente.

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

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

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

(segue)

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

Art. 45.

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

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

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

(segue)

Cass. 10309/2024

In un contratto di affitto di fondo rustico, è nulla, per indeterminatezza dell'oggetto, la clausola che genericamente autorizza l'affittuario all'esecuzione di tutti i miglioramenti del fondo ritenuti opportuni, perché, in quanto volta a regolare l'oggetto dell'obbligazione contrattuale di pagamento dell'indennità per i miglioramenti (autorizzati), soggiace ai principi generali dell'art. 1346 c.c., secondo i quali l'oggetto dev'essere sempre determinato o determinabile (oltre che lecito e possibile).

Cass. 24995/2014

La clausola di un contratto agrario, che affidi al solo affittuario l'individuazione delle opere di miglioria apportate sul fondo nel periodo di vigenza dell'affitto, è nulla per indeterminatezza dell'oggetto poiché in contrasto con l'esigenza di garantire che le parti conoscano l'oggetto dell'obbligazione assunta ovvero i criteri per la sua determinazione.

(segue)

Durante la vigenza del contratto agrario, il fondo acquista una destinazione diversa da quella agricola (residenziale, commerciale ecc. ...) art. 50 legge n. 203 del 1982.

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

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

(segue) Contratto in deroga e titoli PAC

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

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

(segue) Contratto in deroga e titoli PAC

Circolare AGEA del 25 gennaio 2012

L'agenzia per le erogazioni in agricoltura ha espressamente escluso che possano considerarsi sufficienti dichiarazioni unilaterali di affitti verbali per dare prova ai fini PAC della conduzione, ritenendo necessaria almeno una "scrittura privata" per accedere all'aiuto comunitario.

Risoluzione del contratto agrario

Art. 5. Casi di risoluzione del contratto agrario.

- Morosità dell'affittuario nel pagamento dei canoni;

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

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

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

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

(segue)

Norme processuali della legge n. 203 del 1982

Tutela del concessionario coltivatore diretto – PARTE DEBOLE del rapporto

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

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

(segue)

Norme processuali della legge n. 203 del 1982

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

Cass. 15 maggio 2012, n. 7536:

L'art. 45 della legge 3 maggio 1982, n. 203, [...] consente alle parti di derogare pattiziamente, con la garanzia dell'assistenza delle rispettive organizzazioni professionali maggiormente rappresentative a livello nazionale, alle norme vigenti in materia di contratti agrari anche se inderogabili, ai sensi dell'art. 58 della legge citata [...]. Pertanto è valida la clausola risolutiva espressa contenuta in un contratto di affitto agrario, stipulato con la garanzia dell'assistenza delle organizzazioni professionali, in deroga alle disposizioni più favorevoli per l'affittuario previste dalla legge n. 203 del 1982 sulla gravità dell'inadempimento, sull'onere di preventiva diffida ex art. 5, secondo e terzo comma, e sul termine di grazia.

(segue) La conciliazione agraria

Art. 11, co. 3, D.lgs. n. 150 del 2011, già art. 46 legge 203/1982: *Chi intende proporre in giudizio una domanda relativa a una controversia in materia di contratti agrari è tenuto a darne preventivamente comunicazione, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, all'altra parte e all'ispettorato provinciale dell'agricoltura competente per territorio*

Condizione di PROPONIBILITA' della domanda: il mancato tentativo di conciliazione determina l'inammissibilità.

Rilevabilità officiosa da parte del Giudice, condanna al pagamento delle spese di lite per il ricorrente.

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



Grazie per l'attenzione

Avv. Riccardo Martinoli

Foro Buonaparte, 55 - 20121 Milano

C.so Cavour, 11 - 28100 Novara

riccardo.martinoli@muronilex.it

Il presente materiale è riservato e destinato esclusivamente all'uso personale. È vietata la riproduzione, distribuzione o divulgazione ed utilizzo senza autorizzazione scritta dell'autore.