



L'estratto che stai visualizzando  
è tratto da un volume pubblicato su  
ShopWki - La libreria del professionista

[VAI ALLA SCHEDA PRODOTTO](#)

## CAPITOLO PRIMO

### IL CONTRATTO DI AFFITTO

#### 1. – GLI ASPETTI GENERALI

di

ALBERTO GERMANÒ e EVA ROOK BASILE

**SOMMARIO:** 1. L'affitto di fondo rustico tra locazione di beni immobili e affitto di beni produttivi. – 2. Il contratto di affitto di fondo rustico e i suoi effetti obbligatori. – 3. Il contratto di affitto di fondo rustico e la moderna sua natura di contratto non più caratterizzato dall'*intuitus personae*. – 4. La causa del contratto di affitto di fondo rustico. – 5. L'oggetto del contratto di affitto: la terra nella sua qualità di fondo rustico. – 6. (*Segue*). Il fondo rustico attrezzato. Il caso dell'affitto di un fondo rustico con serre. – 7. (*Segue*). L'azienda agricola. – 8. La tipizzazione dei contratti agrari e la loro riconduzione all'affitto di fondo rustico. – 9. La disciplina del contratto di affitto di nudo terreno o di fondo rustico attrezzato: rinvio. – 10. (*Segue*). La disciplina dell'affitto di azienda agricola e la sua irriducibilità all'affitto di fondo rustico per l'inapplicabilità dell'art. 27 l. 3 maggio 1982, n. 203. – 11. Il soggetto del contratto di affitto: l'affittuario e i due tipi di contratto di affitto di fondo rustico.

**1.** *L'affitto di fondo rustico tra locazione di beni immobili e affitto di beni produttivi.*

Il codice civile del 1865 disciplinava tutte le fattispecie di concessione temporanea del godimento di cose, di opere e di attività sotto l'unica categoria della locazione, l'antica *locatio-conductio* romana. Tuttavia, con riguardo alle *locationes rerum* vi era una specifica sezione rubricata «Regole particolari alla locazione di fondi rustici» come cose distinte dagli altri immobili: si trattava di un non rilevante insieme di disposizioni che, però, per la loro suscettibilità di essere estese alla “locazione” di tutte le *cose produt-*

*tive*, costituiranno la base del § 1 della sezione III del capo VI del libro IV del codice civile del 1942 sull'affitto.

Dunque, sotto il vecchio codice la concessione del godimento personale e temporaneo di un immobile rustico era già prevista come una specie particolare del contratto di locazione, pur mancando in quel codice il rilievo della predominante nota economica dell'oggetto di quel contratto cui si darà il nome di "affitto", che è una cosa – mobile o immobile – essenzialmente produttiva e destinata a produrre. Mancava, allora, la rilevanza del dato che, invece, ora caratterizza giuridicamente l'affitto, ovvero il concorso dell'attività del conduttore che, in quanto diretta a gestire la cosa a scopo produttivo, consente il conseguimento della destinazione economica propria dell'oggetto del contratto per poterlo qualificare "affitto".

D'altronde, sotto il codice civile del 1865 era assente la figura dell'imprenditore cui si ricollegassero diritti e obblighi, perché gli schemi di quel codice erano ispirati ai principi in materia di proprietà, ovvero sia ai profili dell'*avere* e non già del *produrre*. Ai fini dell'inquadramento sistematico delle materie era, perciò, irrilevante la qualità di produttore-imprenditore nel "locatario"<sup>1</sup>.

Invece, nel codice civile del 1942 la natura produttiva dell'oggetto del contratto ha assunto fondamentale rilievo ed è il dato caratterizzante del contratto di affitto, tanto che può ben dirsi che la disciplina dell'affitto costituisce una delle innovazioni del nostro codice civile del 1942. Ne danno conferma non solo la distinta e separata collocazione delle norme sul contratto di affitto che, costituendo una sezione a sé, lo hanno reso autonomo rispetto al contratto di locazione<sup>2</sup>, ma soprattutto la stessa formulazione dell'art. 1615 che, sotto la rubrica «Gestione e godimento della cosa produttiva», stabilisce che il conduttore deve curare la gestione della cosa, in conformità della sua destinazione economica e nell'interesse della produzione, mentre gli spettano i frutti e le altre sue utilità<sup>3</sup>.

Partendo da questo dato specificante, il bene produttivo può, allora, ben essere una macchina, un animale, un brevetto d'invenzione, un'azienda; tuttavia esso è, di regola, un fondo rustico, tanto da avere suggerito al codificatore di dedicare alla *res fructifera* per antonomasia – cioè alla terra

<sup>1</sup> Cfr. SANTORO PASSARELLI, *Locazione e affitto rustico*, in AA.VV., *Atti del Primo congresso nazionale di diritto agrario*, Firenze, 1936, 406.

<sup>2</sup> Cfr. GALLONI, *Premesse ad una nozione autonoma dell'affitto di fondi rustici*, in *Riv. dir. agr.*, 1971, I, 166; ROMAGNOLI, *Dalla locazione all'affitto*, in AA.VV., *Studi in onore di G. Scaduto*, II, Padova, 1970, 589, poi trasfuso in *Id.*, *Affitto. Disposizioni generali*, in *Comm. cod. civ.*, a cura di Scialoja e Branca, Bologna-Roma, 1978.

<sup>3</sup> D'ora in poi i richiami degli artt. 1571-1654 non conterranno l'indicazione "c.c.", perché sono da intendersi come riferiti, appunto, al codice civile del 1942.

– due paragrafi autonomi – il secondo e il terzo – della sezione III del capo VI del libro IV del codice.

Come si è accennato, gli artt. 1615-1627 contenenti le disposizioni generali del codice civile sull'affitto sostanzialmente riproducono la parte dell'originaria disciplina della sezione «Regole particolari alla locazione di fondi rustici» del codice civile del 1865, ma la sviluppano e la rendono conforme ai principi del codice del 1942 in materia di proprietà di beni produttivi (art. 811 c.c.) e di esercizio di attività su beni che interessano la produzione nazionale (art. 838 c.c.). E come già detto, nella categoria dei beni produttivi oggetto possibile del contratto di affitto non rientrano i beni in quanto tali *ex se*, ma vi fanno parte quelli che vengono destinati alla produzione: cioè, soltanto il collegamento di essi con l'attività di impresa consente di prenderli in considerazione ai fini della disciplina del contratto di affitto. Sicché, a ragione del fatto che oggetto fondamentale dell'affitto di fondo rustico è la terra che è fruttifera per sua natura e che per sua natura produce frutti e utilità, giustamente la Suprema Corte, assegnando specifico rilievo alla destinazione dell'immobile contrattuale alla produzione di ricchezza, da un lato ha preteso la presenza di una comune volontà delle parti a perseguire l'obiettivo economico-sociale di realizzare un'impresa agricola per qualificare "affitto" il contratto<sup>4</sup>, e dall'altro, negando che nella specie si trattasse di ipotesi di affitto di fondo rustico e perciò escludendole dalla legislazione vincolistica speciale, ha definito contratto di "affitto di cose produttive" le concessioni del godimento di una stalla<sup>5</sup>, di un manufatto adibito a porcaiaia<sup>6</sup>, di alcune vasche per l'allevamento ittico<sup>7</sup> e di un capannone attrezzato per l'allevamento avicolo<sup>8</sup>.

Alle disposizioni generali sull'affitto di beni produttivi del codice civile del 1942, che all'art. 2082 introduce la categoria unitaria dell'impresa con riguardo a tutte le attività economiche ivi comprese quelle del settore primario, si giustappongono le specifiche disposizioni sull'affitto di fondo rustico che hanno risposto alle esigenze dell'impresa agricola certamente meglio delle vecchie regole, sia pure particolari, che – come si è detto – avevano costituito il nucleo della disciplina della "locazione dei fondi

<sup>4</sup> Così esplicitamente Cass., 13 gennaio 2005, n. 562, in *Dir. e giur. agr. alim. amb.*, 2006, 303, di cui si dirà anche *infra*, in questo Cap., § 4 sulla causa del contratto di affitto.

<sup>5</sup> Cfr. Cass., 2 aprile 1986, n. 2241, in *Rep. Foro it.*, 1986, voce «Contratti agrari», n. 386.

<sup>6</sup> Cfr. Cass., 24 settembre 1990, n. 9686, in *Rep. Foro it.*, 1990, voce «Contratti agrari», n. 221.

<sup>7</sup> Cfr. Cass., 7 novembre 2005, n. 21492, in *Rep. Foro it.*, 2005, voce «Contratti agrari», n. 26.

<sup>8</sup> Cfr. Cass., 4 ottobre 1994, n. 8078, in *Foro it.*, 1995, I, 1, 163.

rustici” nel codice del 1865. Tuttavia, non può non constatarsi che, rispetto alla disciplina del vecchio codice civile, la nuova non rappresentava un progresso notevole, perché le innovazioni non apparivano quantitativamente di rilievo. È vero che gli artt. 1615 e 1618-1620, in materia di affitto in generale, e particolarmente gli artt. 1632-1634 in materia di miglioramenti durante l'affitto, attraverso l'esaltazione della valorizzazione e della responsabilizzazione della posizione dell'affittuario imprenditore, erano chiaro indice del riconoscimento di una posizione d'impresa nell'affittuario, ma occorrerà l'intervento del legislatore speciale per confermare e ampliare i poteri di iniziativa dell'affittuario di fondi rustici.

Già da tempo la dottrina agraristica e la giurisprudenza avevano, però, evidenziato il ruolo dell'impresa nel contratto di affitto di fondi rustici; tuttavia, solo la legislazione agraria ha provveduto, a partire dagli anni '70, a estendere in modo incisivo i poteri di iniziativa dell'affittuario di fondi rustici e gli altri diritti e poteri collegati alla sua posizione nel contratto.

Oggi, deve riconoscersi che la materia della concessione del godimento temporaneo della terra a scopo produttivo rinvia nella legislazione speciale un corpo di norme sufficientemente articolato ed esaustivo, capace di regolarla in modo compiuto. La materia, però, non può, a sua volta, prescindere dalle norme funzionali che riguardano la proprietà terriera (art. 44 Cost.) e l'attività imprenditoriale (art. 41 Cost.): sicché può ben dirsi che il legislatore speciale, nel dettare le norme sui contratti agrari, altro non abbia fatto che stabilire gli obblighi e i vincoli che il Costituente ha imposto alla proprietà terriera e all'impresa agricola al fine di conseguire il raggiungimento dei fini specificamente per esse individuati.

La valutazione comparativa degli interessi e la loro composizione, che il legislatore della seconda metà dello scorso secolo ha operato nella materia dei contratti agrari, consentono di prendere atto di come si siano evoluti i valori che la società ha elaborato in relazione alle istanze da essa postulate e che sono da ricondursi alle finalità espresse dalla nostra Carta fondamentale. Nel disegno costituzionale, infatti, la proprietà fondiaria è specificazione del modello di proprietà privata di cui all'art. 42 Cost., ma le sue connotazioni e i suoi obiettivi risultano segnalati nell'art. 44, che ribadisce, specificandola, quella «riserva» di legge che per gli altri modelli è solo generica. Infatti, mentre per l'art. 42 Cost. è affidato al legislatore il compito di porre gli statuti che assicurino l'adempimento della funzione sociale della proprietà in relazione ai singoli beni, nell'art. 44 Cost. lo statuto della proprietà terriera è già specificato nelle finalità del conseguimento del razionale sfruttamento del suolo e dello stabilimento di equi rapporti sociali. Cosicché la disciplina del bene-fondo rustico si conforma, costituzional-

mente, alla gestione produttiva e si incardina sul principio generale del potere-dovere dell'esercizio dell'attività economica. Ciò spiega il rilievo che l'impresa agricola – il cui riconoscimento costituzionale risiede genericamente nel 1° co. dell'art. 41 Cost. – assume anche in virtù dell'art. 44 Cost., il quale disciplina la proprietà fondiaria proprio in funzione dell'impresa agricola, interpretando e specificando i generici fini sociali di cui al 3° co. del precedente art. 41<sup>9</sup>: con il conseguente rilievo del contratto con cui il potere-dovere della gestione produttiva della terra passa dal proprietario del terreno al concessionario del suo godimento temporaneo. L'evoluzione della disciplina sui contratti agrari permette di cogliere il disegno che, svolgendosi dal fondo all'azienda e da questa all'impresa, rivaluta le posizioni fondate sull'attività e correlativamente comprime quelle fondate sul mero titolo di appartenenza.

## 2. Il contratto di affitto di fondo rustico e i suoi effetti obbligatori.

La sezione I del capo VI del libro IV del codice civile ha, per oggetto, la disciplina della locazione, che indipendentemente dall'implicito richiamo contenuto nell'*incipit* dell'art. 1615 sul contratto di affitto, rappresenta l'insieme delle disposizioni di carattere generale, valide per tutte le varie specie discendenti dalle originarie *locationes rerum* del codice civile del 1865, ora

<sup>9</sup> Si consideri, tuttavia, che, se le finalità dell'impresa agricola sono state per lungo tempo individuate negli obiettivi produttivistici del razionale sfruttamento del suolo e dello stabilimento di equi rapporti sociali, oggi tali finalità pretendono una rilettura in chiave ambientalistica con rilevanti ricadute sulle funzioni dell'impresa agricola, allargandone le finalità nella doppia direzione produttivistica e conservativa. La riforma dell'art. 2135 c.c. (operata dal d.lg. 18 maggio 2001, n. 228) evidenzia l'attenzione del legislatore per una pluralità di funzioni dell'impresa agricola, attese dalle attività produttive tradizionali di coltivazione, silvicoltura e allevamento, e da un ulteriore ventaglio di attività ricollegabili allo sviluppo rurale ed alla conservazione delle risorse naturali. Tali attività, storicamente definite di "servizi" e ricondotte a quelle agricole per la via della connessione, oggi rilevano *motu proprio*, sia perché oggetto di possibili accordi agroambientali che l'imprenditore agricolo stipula con la pubblica amministrazione (ADORNATO, *Evoluzione dell'intervento pubblico e contrattazione programmata in agricoltura*, Milano, 1999), sia perché è la stessa Comunità europea [con l'art. 2 reg. 20 settembre 2003, n. 1782 sulla riforma della Pac di medio termine, ora sostituito dall'art. 2, lett. c), reg. 19 gennaio 2009, n. 73] ad evidenziarne il rilievo primario definendo "agricoltura" anche «il mantenimento della terra in buone condizioni agronomiche e ambientali», ovvero sia la cura e la conservazione del fondo rustico quale obiettivo dell'attività indipendentemente dall'esito produttivo di frutti naturali, e conseguentemente corrispondendo all'operatore così inteso quei contributi che un tempo gli accordava per l'attività di realizzazione dei prodotti agricoli e che ora ben possono intendersi quale "prezzo" corrisposto dalla collettività per il servizio ambientale reso (GERMANÒ e ROOK BASILE, *Diritto agrario*, in *Tratt. dir. priv. UE*, diretto da Ajani e Benacchio, XI, Torino, 2007, 68).

distinte nella generica locazione, nella locazione di fondi urbani, nell'affitto di generici beni produttivi e nell'affitto di fondi rustici.

La lettera dell'art. 1571 sulla nozione di locazione, estensibile alla nozione dell'affitto di cui al successivo art. 1615, si riferisce ad un contratto con cui il locatore "si obbliga a far godere" una cosa al locatario per un dato tempo e dietro un corrispettivo<sup>10</sup>.

Con riferimento all'affitto di beni produttivi, il concorso del godimento della cosa con la sua stessa gestione ha, però, indotto la dottrina a chiedersi come fosse possibile un obbligo positivo del locatore di *far godere* – mediante una serie ininterrotta di prestazioni di fare – il bene produttivo a colui che, con esso e soprattutto *su* tale bene, esercita un'attività economica fonte di ricchezza per sé e per la collettività. Si è così pervenuti ad affermare che è l'attività di *consegnare* la cosa (dal locatore dovuta in forza dell'art. 1575) ciò che ha la funzione di realizzare le condizioni necessarie affinché venga esercitata, dall'affittuario, la gestione dell'attività produttiva attraverso il godimento del fondo, che allora è un godimento "diretto" dello stesso affittuario e non già "indiretto" per mezzo di una diuturna attività del locatore. In altre parole, essendo artificioso un obbligo positivo che duri *quotidie et singulis momentis*<sup>11</sup>, il potere dell'affittuario sulla cosa non può che essere, dopo la consegna di essa, un potere – e quindi un godimento – autonomo e immediato<sup>12</sup>.

Le considerazioni su espresse contribuiscono a risolvere la questione della natura giuridica dell'affitto, ossia se il diritto nascente in capo all'affittuario sia di indole personale (un diritto di credito) oppure un diritto reale su cosa altrui. È vero che la dottrina ha messo in evidenza, tra i caratteri del diritto reale, l'immediatezza del godimento della cosa sì da far pensare che l'affitto potesse dar luogo a un diritto reale<sup>13</sup>; tuttavia, nel rapporto tra

<sup>10</sup> Nella formula è ben evidente la comune origine della locazione e dell'affitto dalla *locatio-conductio* del diritto romano e dal testo del *code civil* francese del 1804. In argomento v. AMIRANTE, *Locazione (in generale). Diritto romano*, in *Noviss. Dig. it.*, IX, Torino, 1965, 991. Cfr. anche TROPLONG, *Le droit civil expliqué suivant l'ordre des articles du code. De l'échange et du louage. Commentaire des titres VII et VIII du Code civil*, Bruxelles, 1841; Paolo GROSSI, *Problematica strutturale dei contratti agrari nella esperienza giuridica dell'alto medioevo italiano*, in *Riv. dir. civ.*, 1966, I, 288.

<sup>11</sup> Cfr. GIORGIANNI, *Contributo alla teoria dei diritti di godimento su cosa altrui*, Milano, 1940.

<sup>12</sup> E ciò vale soprattutto se vengano presi in considerazione i poteri di trasformazione, e non solo di miglioramento, dell'ordinamento produttivo che la l. n. 203/1982 ha attribuito all'affittuario di fondi rustici: sul punto v. COMPORTI, *Il profilo reale delle situazioni dell'affittuario, del mezzadro, del colono e del soccidario*, in *Riv. dir. agr.*, 1974, I, 507.

<sup>13</sup> Cfr. COMPORTI, *Contributo allo studio del diritto reale*, Milano, 1977, 327; ID., *Diritti reali in generale*, in *Tratt. dir. civ. e comm.*, diretto da Cicu e Messineo, Milano, 1980, 249; LAZZARA, *Il contratto di locazione. Profili dommatici*, Milano, 1961, 46.

l'affittuario e il bene produttivo mancherebbe l'altro, e più rilevante ed esclusivo, requisito caratteristico dei diritti reali, ovvero la loro assolutezza, ossia la loro opponibilità *erga omnes*<sup>14</sup>. Invero, la disciplina normativa e, in particolare, l'art. 1599 con la regola *emptio non tollit locatum* rendono la posizione dell'affittuario opponibile ed efficace non nei confronti di tutti i terzi, ma solo di chi derivi dal locatore la sua posizione giuridica rispetto alla cosa: sicché si conclude nel senso che il contratto di affitto di fondi rustici è un contratto con effetti obbligatori e non reali<sup>15</sup>.

### 3. Il contratto di affitto di fondo rustico e la moderna sua natura di contratto non più caratterizzato dall'intuitus personae.

Era insegnamento tradizionale che il contratto di affitto fosse un contratto *intuitu personae*<sup>16</sup>, ovvero sia che la prestazione dovuta dal debitore – cioè dall'affittuario – non consentisse sostituzione ad opera di altri se non con il consenso del creditore, l'unico che potesse valutarne la legittimità e la convenienza. Presupposto della conclusione sul carattere personale

La tesi della realtà del diritto del conduttore, già sostenuta in Francia da TROPLONG, *op. cit.*, 158, trovasi in DERRUPPÉ, *La nature juridique du droit du preneur à bail et la distinction des droits réels et des droits de créance*, Paris, 1952; SAVATIER, *Manuel juridique des baux ruraux*, Paris, 1952, 22 e 63; GINOSSAR, *Droit réel, propriété et créance*, Paris, 1960, 168; CHEMINADE, *Une question toujours actuelle: la nature juridique du congé en matière de louage de choses et de services*, in *Revue trimestrielle de droit civil*, 1972, 330; PARRET, *L'évolution du statut des baux ruraux et la nature juridique du droit du preneur*, in *Revue droit rural*, 1973, 181. Quanto alla dottrina italiana sotto il vecchio codice civile v. SAREDO, *Il diritto conferito al conduttore dal contratto di locazione è esso personale o reale?*, in *La Legge*, 1869, 445; LUPARIA, *Il diritto del conduttore è esso reale o personale?*, Torino, 1881, e in *La Legge*, 1881, II, 103.

Con riferimento alla tesi di Comporti v., però, le osservazioni di BURDESE, *Considerazioni in tema di diritti reali (a proposito di una recente monografia)*, in *Riv. dir. civ.*, 1977, II, 308; ID., *Il problema del diritto reale nell'ultima dottrina*, *ivi*, 1980, II, 211.

<sup>14</sup> Caratteristica fondamentale del diritto reale è, oltre l'inerenza del rapporto alla cosa, il diritto di seguito *adversus omnes*, cioè la perseguibilità del diritto sulla cosa rispetto a chiunque si trovi con la cosa in una data situazione giuridica o di fatto: v. GIORGIANNI, *op. cit.*, 164-168.

<sup>15</sup> Cfr., *ex multis*, MESSINEO, *Manuale di diritto civile e commerciale*, III, 1, Milano 1954, 163; MIRABELLI, *La locazione*, in *Tratt. dir. civ.*, diretto da Vassalli, Torino, 1972, 29; TABET, *La locazione-conduzione*, in *Tratt. dir. civ. e comm.*, diretto da Cicu e Messineo, Milano, 1972, 97; COCO, *Locazione (dir. priv.)*, in *Enc. Dir.*, XXIV, Milano, 1974, 922; PROVERA, *Locazione: disposizioni generali*, Bologna-Roma, 1980, 21; LUMINOSO, *La tutela aquiliana dei diritti personali di godimento*, Milano, 1972, 201; VITUCCI, *La locazione e l'affitto*, in BESSONE (a cura di), *Lineamenti di diritto privato*, Torino, 2002, 499. La realtà del diritto dell'affittuario è negata da C. cost., 19 dicembre 1977, n. 153, in *Giur. agr. it.*, 1977, 732.

<sup>16</sup> Cfr. VOIRIN, *La jouissance d'une exploitation envisagée comme critère du bail à ferme et comme principe de son autonomie*, in *Revue trimestrielle de droit civil*, 1930, 296.

dell'affitto di fondi rustici era l'idea che la gestione produttiva della terra, cui l'affittuario è chiamato, fosse il contenuto dell'obbligazione di costui nei confronti del locatore: sicché, né cessione del contratto, né successione nel contratto erano ammesse senza il "consenso" del locatore nella sua qualità, appunto, di creditore della prestazione<sup>17</sup>.

Oggi, la legge prevede il diritto dell'erede dell'affittuario di succedere nel contratto, nonché una serie di ipotesi di cedibilità del contratto senza il consenso del locatore<sup>18</sup>. Ne consegue che non si può più sostenere che l'*intuitus personae* caratterizzi il contratto di affitto di fondo rustico<sup>19</sup>. L'inversione di giudizio consente anche di ritenere che l'obbligo di gestire imprenditorialmente la terra, gravando il proprietario e, in sua vece, l'affittuario (art. 2137 c.c.), assuma la veste di un'*obligatio propter rem* che ha per destinatario lo Stato: sicché, nell'ipotesi di separazione dell'impresa dalla proprietà, il detto obbligo nell'ottica del *dominus* è solo strumentale al suo diritto di riavere il bene nello stato medesimo in cui l'ha consegnato (art. 1590 c.c.)<sup>20</sup>.

<sup>17</sup> Si rammenti che, a differenza del codice civile del 1865 (art. 1573) che, a somiglianza dell'art. 1717 del *Code Napoléon*, riconosceva ad ogni locatario ampia facoltà di sublocare o di cedere il proprio contratto di locazione se non ci fosse stata una esplicita clausola contraria, il codice civile del 1942 ha differenziato la posizione contrattuale del locatario di cose (che, per l'art. 1594, ha bisogno del consenso del locatore per cedere il contratto, mentre ha facoltà di sublocare se essa non gli sia stata espressamente esclusa) da quella dell'affittuario di beni produttivi (che, per l'art. 1624, ha bisogno del consenso del locatore tanto se vuole cedere il contratto, quanto se vuole procedere al subaffitto del bene).

<sup>18</sup> Su cui v. *infra*, in questo Cap., parte 2<sup>a</sup>, § 29.

<sup>19</sup> V., anche per l'esposizione delle diverse tesi, GERMANÒ, *I poteri dell'imprenditore agricolo su fondo altrui. Le modificazioni soggettive dell'affittuario*, Milano, 1982, 111 ss. Più di recente v. BOLOGNINI, *Intuitus personae e affitto di fondi rustici*, Padova, 2004. Cfr. anche CATAUDELLA, *Intuitus personae e tipo negoziale*, in AA.VV., *Studi in onore di F. Santoro Passarelli*, I, Napoli, 1972; GALASSO, *La rilevanza della persona nei rapporti privati*, Napoli, 1974; CRISCUOLI, *Fiducia e fiducie in diritto privato: dai negozi fiduciari ai contratti uberrimae fidei*, in *Riv. dir. civ.*, 1983, 136.

<sup>20</sup> Dalla locazione-conduzione deriva il diritto del conduttore ad esercitare il godimento, che ha un contenuto diverso a seconda della natura del bene su cui tale godimento è esercitato. Quando si tratta di beni produttivi, la caratteristica del diritto del loro godimento è data dal fatto che per goderli occorre svolgere l'attività di produzione. L'utilizzazione produttiva del bene al fine di ricavarne utilità e frutti è, allora, il contenuto dello stesso diritto di godimento dell'affittuario. Poiché, però, l'art. 1615 c.c. parla di un "dovere di gestione" a carico dell'affittuario, il rapporto tra il diritto di godimento e il dovere di gestione è il punto chiave del problema dell'affitto.

Sul fatto che l'obbligo dell'affittuario di "curare la gestione" della cosa produttiva non sia in effetti una vera e propria obbligazione nei confronti del locatore, ma consegua meramente all'abilitazione di utilizzare il fondo rustico (così, MIRABELLI, *op. cit.*, 262), utilizzazione che può avvenire con l'unico strumento possibile che è quello di organizzare su di esso e a mezzo di esso l'impresa agricola, v. GERMANÒ, *op. cit.*, 136: l'ulteriore conseguenza è che il destinatario del dovere di gestione è la collettività che ha interesse a che i fondi rustici pro-

#### 4. *La causa del contratto di affitto di fondo rustico.*

Autorevole dottrina ha ravvisato la causa dell'affitto di fondi rustici nell'esercizio della gestione produttiva<sup>21</sup>. Tanto con riguardo alla disciplina legale disposta dalla l. 3 maggio 1982, n. 203, quanto con attenzione alle aperture all'autonomia negoziale di cui all'art. 45 sui contratti agrari in deroga<sup>22</sup>, l'analisi della peculiarità dell'odierno contratto di affitto di fondo rustico deve tenere conto delle aspettative che la collettività esprime in ordine alla gestione del bene terra. In altre parole, lo studio del contratto di affitto non può prescindere da quanto il legislatore ha considerato nel disciplinare la gestione del fondo rustico quando essa, nelle concrete fattispecie, viene a disgiungersi dalla proprietà della terra. Sotto questo profilo, allora è rilevante una breve analisi della categoria "impresa agricola" così come si è articolata a far data della sua introduzione nel codice civile del 1942.

Nel dibattito dottrinale il significato di impresa agricola è stato oggetto

ducano ricchezza e che reprime ogni condotta antifunzionale da chiunque (e, quindi, anche dall'affittuario) posta in essere.

Con riguardo all'analogo dovere di gestire l'azienda nell'ipotesi dell'usufrutto, v. DE MARTINI, *L'usufrutto di azienda*, Milano, 1950, 218.

<sup>21</sup> Cfr. BOLLA, *Contratto agrario*, in *Nuovo Dig.*, IV, Torino, 1938, 84; BOLLA e FRAS-SOLDATI, *Contratto agrario*, in *Noviss. Dig. it.*, IV, Torino, 1959, 557; BASSANELLI, *Affitto di fondi rustici*, in *Enc. Dir.*, I, Milano 1958, 761; IRTI, *Appunti per una classificazione dei contratti agrari*, in *Riv. dir. agr.*, 1961, I, 676; CARRARA e SANTINI, *Contratto agrario*, in *Enc. Dir.*, X, Milano, 1962, 4; CARROZZA, *Contratto agrario*, in *Noviss. Dig. it.*, App., II, Torino, 1981, 669; GALLONI, *Lezioni sul diritto dell'impresa agricola e dell'ambiente*, Napoli, 1999, 297; ROOK BASILE, *Affitto. III) Affitto di fondi rustici*, in *Enc. Giur.*, I, Roma, 1988, Agg., Roma, 1994; COSTATO, *I cc.dd. contratti per l'impresa*, in *Tratt. breve dir. agr. it. e comunitario*, diretto da Costato, Padova, 2003, 309; GOLDONI, *La nozione di contratto agrario. Individuazione dei tipi e trattamento dell'atipico*, Pisa, 1988, 48; GERMANÒ, *Manuale di diritto agrario*, 6<sup>a</sup> ed., Torino, 2006, 219. Cfr. anche ALESSI e PISCIOTTA, *I contratti agrari*, Milano, 2002. In argomento v. JANNARELLI, *I rapporti agrari associativi dopo la riforma*, Bari, 1984, 82, il quale non ritiene «del tutto appagante» la tesi del contratto agrario come contratto per l'impresa agricola, posto che vi sono contratti, come quello di compartecipazione stagionale, in cui, per la limitata dimensione temporale del rapporto, difficilmente può costituirsi una impresa agricola. Tuttavia l'A., alla ricerca di «criteri univoci di identificazione dell'agrarietà del contratto» (*ivi*, 80), osserva «come l'agrarietà risponda ad una valutazione che l'ordinamento fa del contratto come *atto di iniziativa economica* e cioè come atto che, nell'ambito dell'economia di entrambi, ovvero di uno solo dei contraenti, si colloca in funzione strumentale al perseguimento di un obiettivo – lo svolgimento di attività economica – che non si esaurisce nel solo programma negoziale e che normalmente, ma non necessariamente, conduce all'impresa *ex art. 2082 c.c.*» (*ivi*, 85).

V. ancora le specifiche osservazioni di PANUCCIO, *Causa generica e causa variabile nei contratti agrari (Rilevi metodologici)*, in *Riv. dir. agr.*, 1975, I, 1181, nonché i vari interventi di IRTI (*ivi*, 1136), GALLONI (*ivi*, 1141) e ROMAGNOLI (*ivi*, 1173), nel ricco e articolato dibattito sull'elaborazione della categoria del contratto agrario nel corso delle seconde giornate italo-spagnole di diritto agrario svoltesi in Pisa, Alghero e Sassari, il 23-26 maggio 1975.

<sup>22</sup> In argomento v. *infra*, in questo Cap., parte 2<sup>a</sup>, § 34.

di una costante revisione, a partire dalla nozione ad essa assegnata nel 1942 con l'art. 2135 c.c., fino a pervenire alla sua riformulazione con il d.lg. 18 maggio 2001, n. 228<sup>23</sup>. Le numerose disposizioni di settore che il legislatore ha emanato nel tempo, hanno incrinato la ricostruzione unitaria offerta, sul piano esegetico, dalla originaria formula del codice, man mano che essa si apriva alle nuove esigenze economico-sociali, sia per il progresso tecnico rilevante nelle stesse modalità di gestione della terra, sia per l'influenza del diritto comunitario nella materia dell'agricoltura.

In particolare, la dottrina avvertiva la necessità di un ampio studio comprensivo dei dati caratterizzanti il diritto agrario, rinvenendone la specialità nella funzione promozionale della legislazione di settore, attenta a modificare la struttura sociale esistente<sup>24</sup>. Il processo economico produttivo legato alla terra veniva studiato dall'angolo visuale dell'intervento del legislatore speciale nella dinamica dei conflitti sociali sottesi alla gestione produttiva della terra, raggiungendo risultati apprezzabili non solo sotto il fine politico-programmatico perseguito, ma anche sotto il profilo ermeneutico del collegamento tra gli istituti della proprietà, dell'impresa e del contratto. L'attuale momento storico si presenta complesso, a causa della veloce evoluzione del progresso tecnico e delle dimensioni del mercato in cui oggi si muovono gli operatori economici dell'agricoltura: ne deriva che lo studio del diritto agrario si colloca oltre l'originaria griglia dei rapporti di produzione<sup>25</sup>, senza però che venga meno il problema giuridico della determinazione della gestione dei fondi rustici come sottesa a quegli interessi nuovi che stanno alla base delle regole del mercato. Sotto questo profilo, l'analisi della definizione civilistica del contratto di affitto del fondo rustico ogni

<sup>23</sup> Per un commento al d.lg. n. 228/2001 v. *Riv. dir. agr.*, 2002, I, 211. Sulla nuova formula dell'art. 2135 c.c. cfr. anche GALLONI, *Impresa agricola. Disposizioni generali*, in *Comm. cod. civ.*, a cura di Scialoja e Branca, Bologna-Roma, 2003; COSTATO e RUSSO, *Corso di diritto agrario*, Milano, 2008, 323; GERMANÒ, *Manuale di diritto agrario*, cit., 67; A. SCIAUDONE, *L'impresa agricola: profili di qualificazione*, Napoli, 2005; PETRELLI, *Studio sull'impresa agricola*, Milano, 2007. Sono sempre attuali molte pagine di ROMAGNOLI, *L'impresa agricola*, in *Tratt. dir. priv.*, diretto da P. Rescigno, XV, 2, 1<sup>a</sup> ed., Torino, 1986; *ivi*, 2<sup>a</sup> ed., Torino, 2001, così come messe in luce da JANNARELLI, *La "impresa agricola" nell'unità della scienza giuridica: la lezione di Emilio Romagnoli*, in GERMANÒ (a cura di), *Emilio Romagnoli. L'uomo, le opere e l'insegnamento*, Milano, 2005, 65. Sull'impresa agricola v. anche in questo Vol., Cap. XX.

<sup>24</sup> Cfr. ROMAGNOLI, *L'impresa agricola*, cit.

<sup>25</sup> Così JANNARELLI, *Il diritto dell'agricoltura nell'era della globalizzazione*, Bari, 2003, riconosce che «il mutato significato del rapporto tra diritto ed economia ha condotto a sua volta ad una profonda revisione, tuttora in corso, delle forme giuridiche attraverso le quali si è mirato a conformare le attività economiche in vista del perseguimento di finalità diverse da quelle divise dalla autonomia privata, ovvero a porre rimedio alle risposte inadeguate o mancate da parte del mercato».

volta che la terra è coltivata da chi non ne è il proprietario, necessariamente orienta l'indagine verso la nozione di impresa agricola.

Sotto la disciplina del codice del 1942 ma particolarmente sotto la legislazione speciale dell'immediato dopoguerra, la dottrina, anche con riferimento all'allora situazione economica e sociale del Paese, aveva enfatizzato le aspettative produttivistiche e le aveva riposte nelle mani dell'affittuario al quale venivano accordate funzioni imprenditoriali comprimendo l'interesse della proprietà. Oggi la legislazione nazionale e i vari interventi del diritto comunitario sulla tutela dell'ambiente<sup>26</sup> coniugano le tradizionali istanze produttivistiche con quelle più moderne che sono dirette alla conservazione del territorio e del paesaggio. Oggi, perciò, potrebbero sorgere perplessità sulla valenza dell'originaria costruzione della causa dell'affitto come collegata all'impresa. Tuttavia, nel procedimento diretto ad individuare la causa del contratto di affitto di fondi rustici come suo dato tipizzante<sup>27</sup> non si può non rilevare quanto sia necessaria la preliminare riflessione sull'art. 44 Cost.<sup>28</sup> e sul novellato art. 2135 c.c., tenendo anche presente la definizione di agricoltura secondo la normativa comunitaria<sup>29, 30</sup>.

<sup>26</sup> Sul rilievo della tutela dell'ambiente nel diritto italiano v., fra i tanti, CARAVITA, *Diritto dell'ambiente*, Bologna, 2005; CROSETTI, R. FERRARA, FRACCHIA e OLIVETTI RASON, *Diritto dell'ambiente*, Bari-Roma, 2005; GRASSI, CECCHETTI e ANDRONIO (a cura di), *Ambiente e diritto*, Firenze, 1999; LUGARESI, *Diritto dell'ambiente*, Padova, 2004. Il diritto ambientale italiano è tributario del diritto ambientale comunitario, su cui v. RAGIONIERI, *Diritto rurale comunitario*, Milano, 1999; S. CASSESE (a cura di), *Diritto ambientale comunitario*, Milano, 1995; RENNA, *Ambiente e territorio nell'ordinamento europeo*, in *Riv. it. dir. pubbl. comunitario*, 2009, 649. Cfr. anche R. FERRARA (a cura di), *La tutela dell'ambiente*, in *Tratt. dir. priv. UE*, diretto da Ajani e Benacchio, XIII, Torino, 2006. Sulla più recente legislazione ambientale italiana v. GERMANÒ, ROOK BASILE, BRUNO e BENOZZO, *Commento al Codice dell'ambiente*, Torino, 2008; COSTATO e PELLIZER (a cura di), *Commentario breve al Codice dell'ambiente (d. lgs. 3 aprile 2006 n. 152)*, Padova, 2007. Sul tema ambientale v. anche in questo *Trattato*, Vol. II, Capp. I, II e V.

<sup>27</sup> Si ritiene, infatti, che il dato tipizzante le diverse categorie di contratto sia la causa: cfr. CATAUDELLA, *Note su tipo e sottotipo*, in AA.VV., *Agricoltura e diritto. Scritti in onore di E. Romagnoli*, Milano, 2000, 1175. Cfr. anche DE NOVA, *Il tipo contrattuale*, Padova, 1974; COSTANZA, *Il contratto atipico*, Milano, 1981; G.B. FERRI, *Causa e tipo nella teoria del negozio giuridico*, Milano, 1966.

<sup>28</sup> Sull'art. 44 Cost. la letteratura è amplissima. Ci basta citare per i fini di questo Vol., IRTI, *Profili della programmazione agricola (o per una rilettura dell'art. 44, 1° comma, Cost.)*, in *Riv. dir. agr.*, 1972, I, 393; GRAZIANI, *Sull'attualità dell'art. 44 della Costituzione*, in *Nuovo dir. agr.*, 1985, 309.

<sup>29</sup> Sul reg. n. 1782/2003 v. i vari saggi in CASADEI e SGARBANTI (a cura di), *Il nuovo diritto agrario comunitario (Riforma della politica agricola comune. Allargamento dell'Unione e Costituzione europea. Diritto alimentare e vincoli internazionali)*, Milano, 2005. Il reg. n. 1782/2003 è stato abrogato dal reg. 19 gennaio 2009, n. 73 che, tuttavia, sostanzialmente ne ha ribadito le disposizioni.

<sup>30</sup> Le considerazioni che immediatamente seguono sono già state espresse da noi in GERMANÒ e ROOK BASILE, *Affitto di fondi rustici*, in *Digesto civ.*, Agg., Torino, 2009, 29.

Il moderno studio della categoria “contratto agrario” ha fondato le proprie radici sull’analisi degli artt. 41, 42 e 44 Cost.<sup>31</sup>, individuando nella gestione produttiva il nesso fondamentale tra la proprietà, il contratto e l’impresa, nel senso di porre il contratto come strumentale all’impresa ogni volta che il proprietario della terra non avesse inteso assumere su di sé l’obbligo di coltivarla<sup>32</sup>. La dottrina, che collegava l’art. 41 Cost. sulla libertà di impresa con l’art. 44 Cost. sulla proprietà terriera e con l’art. 42 sulla

<sup>31</sup> Per meglio avvertire il senso delle disposizioni costituzionali è opportuno risalire al momento temporale in cui, sulla base della dottrina di Jhering e sull’impeto delle tesi del c.d. socialismo giuridico, il diritto soggettivo viene inteso non più come potestà di volere ma come interesse giuridicamente protetto. La libertà, che la Rivoluzione francese aveva affermato, si era tradotta, nell’orbita economica, nella “sovranità” dell’individuo sullo spazio materiale di cui era titolare e che era sottratto ad ogni ingerenza di altri e dello stesso potere statale, nonché nella libertà di concludere i contratti considerati gli strumenti di circolazione della proprietà. Invero, se la libertà era il fine per il cittadino e se la proprietà rappresentava la proiezione di tale libertà sul piano economico, il *civis* era arbitro nella scelta dell’inerzia o dell’attività produttiva, non dipendendo tale scelta che dalla sua volontà e non da altri fattori come, ad esempio, dalla natura del bene. Il fenomeno produttivo restava un fatto economico ricompreso nella sfera dei poteri e delle facoltà del proprietario, cui – infatti – spettava il diritto di godere e di disporre della cosa «*de la manière la plus absolue*» (art. 544 del *Code Napoléon*). In argomento v. IRTI, *Dal diritto civile al diritto agrario*, Milano, 1962.

Verso la fine dell’Ottocento e nelle prime decadi del Novecento prese corpo l’idea che il diritto soggettivo è un interesse che viene protetto giuridicamente in quanto destinato a uno scopo socialmente apprezzabile. Si prese, allora, coscienza dei limiti connaturati alla proprietà di determinati beni – e, in particolare, alla proprietà terriera – come misura dello stesso avere. Se la terra è destinata a produrre, se cioè essa non può essere intesa solo con riferimento al suo titolare ma altresì con riguardo alla società che ha interesse a che venga coltivata e produca ricchezza, la volontà dell’individuo non può che trovare la sua misura nel vincolo finalistico impresso alla cosa. La proprietà della terra, di un bene *destinato* a produrre, implica doveri di attività. La gestione produttiva della terra è, dunque, un obbligo per il proprietario di essa, che non può restare inerte, deviando altrimenti dal fine in vista del quale il diritto di proprietà della terra gli è riconosciuto e tutelato. Così, la funzione sociale propria dei beni produttivi non si estrinseca in limitazioni esterne al diritto di proprietà, ma si traduce nella non-attribuzione di determinate facoltà, nel condizionamento dell’esercizio di certe facoltà, nell’imposizione di obblighi (RODOTÀ, *Note critiche in tema di proprietà*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 1960, trasfuse, sotto il titolo *Il diritto di proprietà tra dommatica e storia*, in *Id.*, *Il terribile diritto. Studi sulla proprietà privata*, Bologna, 1981, 161).

<sup>32</sup> Così, da un lato all’unità del diritto di proprietà affermata dal codice Napoleone subentra la pluralità degli “statuti” della proprietà (PUGLIATTI, *La proprietà e le proprietà, con riguardo particolare alla proprietà terriera*, in *Atti del Terzo congresso nazionale di diritto agrario*, Milano, 1954, 163, e ora in *Id.*, *La proprietà nel nuovo diritto*, Milano, 1954, rist. 1964, 145) in relazione ai diversi beni considerati e alle rispettive funzioni (art. 42 Cost.) e in considerazione del fatto che alla proprietà della terra la legge può imporre obblighi e vincoli (art. 44 Cost.). Dall’altro lato, con riferimento ai beni produttivi e in modo specifico alla terra, alla prospettiva dell’avere subentra quella del produrre con la conseguenza di “segnare” in modo particolare la libertà di iniziativa economica nell’ambito dell’attività primaria. Se il cittadino è, di regola, libero di farsi imprenditore commerciale, il proprietario di un fondo rustico *deve* farsi imprenditore agricolo o deve lasciare che altri si faccia imprenditore sulla sua terra, perché altrimenti verrebbe sconvolta la destinazione tipica della terra agricola che è quella di dare produzione e, per ciò, ricchezza nell’interesse (anche) di tutti.

proprietà privata<sup>33</sup>, continua ad offrire spunti di riflessione anche oggi, quando l'art. 44 Cost. postula una rivisitazione evolutiva alla luce delle nuove istanze della collettività, dei principi del diritto comunitario e del nuovo art. 2135 c.c.

Il razionale sfruttamento del suolo e lo stabilimento di equi rapporti sociali<sup>34</sup> sono, oggi, finalità che si collocano in una dimensione inclusiva di interessi che oltrepassano l'ambito economico, perché comprendono la tutela dell'eco-sistema<sup>35</sup> come capace di limitare la libertà di iniziativa economica per il doveroso rispetto della vita, sicurezza e salute della collettività e della dignità dell'uomo<sup>36</sup>. D'altra parte, l'analisi del nuovo art. 2135 c.c. mette in risalto l'aspetto di "servizio" che il razionale modo di fare agricoltura rende possibile<sup>37</sup>, mentre la "conservazione" del territorio, come esternalità posi-

<sup>33</sup> Nel senso che il proprietario della terra, per realizzare la funzione sociale di questa, avrebbe dovuto coltivarla, ma che in virtù della sua libertà di iniziativa economica legittimamente potrebbe non volersi assumere tale obbligo, assumendo però il dovere di "trasferirlo", con il contratto, a colui che, impegnandosi a coltivare la terra, si sarebbe impegnato anche a realizzarne la funzione sociale. Si noti comunque che ogni intervento incidente sul diritto di proprietà della terra si traduce nella disciplina del bene fondamentale dell'azienda agraria e, dunque, dell'impresa agricola. Si consideri, poi, che anche la libertà di iniziativa economica in agricoltura risiede nell'art. 41 Cost., l'impresa agricola non distinguendosi, sotto il profilo formale, dall'impresa commerciale. La caratterizzazione dell'impresa agricola sta, invece, nel tipo di organizzazione aziendale che ruota attorno ad un bene naturalmente produttivo che è la terra, e dunque risiede nella struttura fondiaria (rappresentata dal terreno come suolo e/o dal terreno come capannoni, serre ecc. nei quali è possibile una coltivazione o un allevamento c.d. *hors sol*). Gli interventi pubblici che tendono a modificare il regime fondiario (e che, come tali, hanno per destinatario il proprietario) influiscono, allora, sul sistema produttivo (e, quindi, finiscono per avere, come destinatario, l'imprenditore). Così, i vincoli e gli obblighi, i limiti all'estensione della proprietà, le disposizioni sulla bonifica, la trasformazione del latifondo, la ricostituzione delle unità produttive, gli aiuti alla piccola e media proprietà devono porsi, per essere costituzionalmente legittimi, sì come interventi destinati a modificare il regime fondiario, ma per finalità produttive e sociali.

<sup>34</sup> Tali fini altro non sono che la specificazione di quei generici fini sociali per raggiungere i quali l'art. 41 Cost. impone che la libertà d'impresa si indirizzi e si svolga. Per l'art. 41 Cost. il potere riconosciuto al singolo di concorrere all'organizzazione economica del Paese per produrre nuove utilità, non solo non può essere esercitato in contrasto con l'utilità sociale o in modo da ledere la sicurezza, la libertà e la dignità altrui, ma deve anche proporsi in positivo il perseguimento dei fini sociali che il legislatore è deputato a segnalare nella programmazione economica indicando, altresì, gli strumenti e i mezzi più idonei per realizzarli.

<sup>35</sup> La tutela dell'ambiente e dell'eco-sistema oggi si collega, anche in virtù dell'art. 117 Cost., all'art. 41 Cost. Occorre anche prendere atto che la riforma del 2001 dell'art. 117 Cost. ha costituzionalizzato il richiamo alla tutela dell'ambiente nel nostro Ordinamento.

<sup>36</sup> Cfr. GERMANÒ e ROOK BASILE, *Premessa sulla natura del corpus normativo ambientale*, in GERMANÒ, ROOK BASILE, BRUNO e BENOZZO, *op. cit.*, 1.

<sup>37</sup> Già alla fine degli anni '80 la dottrina agraristica aveva messo in evidenza che l'impresa agricola, oltre che produttrice di beni, poteva essere produttrice di servizi: v. FRANCIOSI, *L'impresa agricola di servizi*, Napoli, 1988. Sulla nuova formulazione dell'art. 2135 c.c. cfr., oltre gli AA. citati nella precedente nt. 23, GOLDONI, *Commento all'art. 1 del d.lgs. 18 maggio 2001 n. 228*, in *Riv. dir. agr.*, 2002, I, 213.

tiva dell'agricoltura, è esaltata dal diritto comunitario il quale, con il reg. 29 settembre 2003, n. 1782, condiziona il pagamento del c.d. premio unico agli agricoltori solo se rispettosi delle esigenze ambientali (artt. 4 e 5)<sup>38</sup> e dà la definizione di “attività agricola” non solo come attività di produzione, allevamento o coltivazione di prodotti agricoli, ma anche come «mantenimento della terra in buone condizioni agronomiche e ambientali» (art. 2), superando la precedente impostazione del Trattato incardinata nella prospettiva del “prodotto”, per addivenire all’idea di una *attività* che si divarica in attività di produzione e in attività di conservazione del territorio<sup>39</sup>.

Le considerazioni che precedono consentono di prendere ancora in considerazione quanto elaborato da quella dottrina che, sensibile all’attività e particolarmente alla nozione di proprietà attiva, era pervenuta a concludere nel senso di una tipologia a sé del contratto di affitto, in quanto contratto avente ad oggetto il trasferimento dell’esercizio, ieri, della gestione produttiva e, oggi, anche di un’attività conservatrice dell’ambiente<sup>40</sup>.

In altre parole, dalla disciplina normativa del tipo legale dell’affitto può ricavarsi l’idea che la funzione dell’affitto di fondo rustico sia quella di attribuire al soggetto non-proprietario della terra il potere di esercitare, su un bene altrui la cui natura ha precise qualificazioni funzionali, l’attività agricola intesa anche in senso coerente con il diritto comunitario<sup>41</sup>.

<sup>38</sup> Sul regime unico di pagamento o Rup v. GERMANÒ, *Il disaccoppiamento e il premio unico aziendale*, in CASADEI e SGARBANTI (a cura di), *op. cit.*, 17. Cfr. ancora, anche per la bibliografia, CASADEI, *I riflessi della riforma sui rapporti tra proprietà e impresa*, *ivi*, 85. Si aggiunga anche quanto dispone il reg. 20 settembre 2005, n. 1698, su cui RUSSO, *La condizionalità da condizione a fine*, in *Riv. dir. agr.*, 2007, I, 231. Si ricorda che il reg. n. 1782/2003 è stato abrogato e sostituito dal reg. n. 73/2009. Sul regime unico di pagamento v. anche *infra*, in questo Vol., Cap. XII.

<sup>39</sup> Cfr. GERMANÒ e ROOK BASILE, *Diritto agrario*, cit., 11. Cfr. anche G. GIUFFRIDA, *I recenti orientamenti normativi comunitari ed il “nuovo” imprenditore agricolo*, in AA.VV., *Scritti in onore di G. Galloni*, Roma, 2002, 49.

<sup>40</sup> Cfr. ROMAGNOLI, *L’impresa agricola*, cit., 945; ID., *Circolazione giuridica del fondo rustico e controllo dei prezzi*, Milano, s.d., ma 1965. Su quest’ultima opera v. le considerazioni di ROOK BASILE, *Il diritto di circolazione della terra nell’opera di Emilio Romagnoli*, in GERMANÒ (a cura di), *Emilio Romagnoli. L’uomo, le opere e l’insegnamento*, cit., 81.

<sup>41</sup> Il trasferimento (da parte del proprietario) e l’assunzione (da parte dell’affittuario) dell’esercizio del potere-dovere (verso la collettività) della gestione produttiva e conservativa del bene-terra, in sostanza assumono il rilievo di motivi, comuni e determinanti, delle parti che pattuiscono lo scambio del godimento temporaneo di un bene contro un prezzo e, come tali, concorrono ad integrare la causa concreta dell’operazione economica divenendo interessi che il contratto è, nella specie, diretto a realizzare e che il legislatore ha ipostatizzato elevandoli a funzione economico-sociale del tipo legale dell’affitto. Dunque, oggi che il razionale sfruttamento del suolo e lo stabilimento di equi rapporti sociali sono da intendersi tanto nella direzione produttivistica quanto in quella conservativa delle risorse ambientali (cfr. ROOK BASILE, *Introduzione al diritto agrario*, cit., *passim*), tali finalità concorrono a integrare la nozione di gestione della terra oggetto del contratto di affitto di fondo rustico.

A partire dal *leading case* di Cass., 8 maggio 2006, n. 10490, in *Giust. civ.*, 2007, I, 1985,

Sotto questo profilo si può, allora, concludere che la disciplina dell'affitto di fondo rustico coinvolge l'attività dell'affittuario, tanto se questi si rivolga alla produzione di beni, quanto se assuma su di sé impegni relativi alle misure agroambientali correlate allo sviluppo rurale decidendo anche di sospendere ogni attività produttiva per dedicarsi, temporaneamente o no, ad un'attività di mera cura e conservazione del fondo. Cioè, si può rilevare che a caratterizzare il contratto di affitto di fondo rustico è il ruolo, che esso svolge, di collegamento tra una nozione di proprietà funzionale – appunto, nella duplice direzione della produzione di beni e della conservazione dell'ambiente – e l'impresa agricola, anch'essa intesa nella moderna accezione. Tale posizione del contratto agrario tra la proprietà terriera e l'impresa qualifica la specifica tipologia determinandone l'allontanamento da quella meramente civilistica: gli interessi collettivi gravanti sulla proprietà terriera postulano la costituzione e l'esercizio dell'impresa secondo un assetto che pretende una peculiare attenzione dello Stato non già a favore di un contraente presumibilmente più debole, bensì di un soggetto che si rende *parte attiva* nel soddisfare le istanze sopradette.

La conferma che la causa del contratto agrario di affitto di fondi rustici sia da ravvisarsi nella costituzione e nell'esercizio dell'impresa si ha, comunque, dalla stessa giurisprudenza della Suprema Corte<sup>42</sup>. Tuttavia, quanto detto non esclude che, per la modesta estensione del terreno adatto solo ad un'agricoltura di autoconsumo, l'affitto possa non dare luogo ad un'impresa: in una siffatta situazione, la causa non è certamente la costituzione dell'impresa agricola, ma solo lo scambio del godimento personale di un terreno contro un canone<sup>43</sup>.

con nota di IZZI, *La causa del contratto come funzione economico individuale*, la giurisprudenza di legittimità sembra orientata in modo favorevole alla ricostruzione della causa in termini di concretezza, nel senso che essa deve intendersi come sintesi degli interessi reali delle parti che la stipulazione è volta a realizzare, sicché il giudice non può limitarsi a svolgere un mero controllo formale di conformità rispetto allo schema tipico legale, ma deve valutare che lo scopo ultimo perseguito dalle parti non contrasti con i principi dell'Ordinamento. In argomento v. C.M. BIANCA, *Il contratto*, Milano, 2000. Cfr. anche ROLLI *Il rilancio della causa del contratto: la causa concreta*, in *Contratto e impresa*, 2007, 416.

<sup>42</sup> Così, chiaramente, Cass., 7 luglio 2003, n. 10684, in *Rep. Foro it.*, 2003, voce «Contratti agrari», n. 34; Id., 4 novembre 2005, n. 21389, *ivi*, 2005, voce cit., n. 37. Conferma poteva trarsi anche da una disposizione sulla conversione dei contratti agrari associativi in quello di affitto, cioè dall'art. 25 l. n. 203/1982 (ormai esaurito nei suoi effetti). Erano, infatti, esclusi dalla conversione quei contratti associativi nei quali, per carenza di requisiti soggettivi od oggettivi, mancassero i presupposti per la costituzione di un'impresa nelle mani del concessionario (v. GERMANÒ, *Commento all'art. 25 della legge 3 maggio 1982 n. 203*, in *Leggi civ. comm.*, 1982, 1412). Né il passare del tempo con la perdita di applicazione della norma è tale da incidere nel sistema, nel senso di farne venire meno il significato.

<sup>43</sup> Nonostante la differenza causale, il contratto, a cui ora si fa cenno, è regolato dalla l. n. 203/1982 in tutte le disposizioni in cui non rilevano, nella persona del concessionario, le

### 5. *L'oggetto del contratto di affitto: la terra nella sua qualità di fondo rustico.*

La terra è il bene essenziale per l'esercizio dell'agricoltura. In altre parole, elemento costitutivo del fondo rustico, base dell'azienda agraria<sup>44</sup>, è il terreno, cioè lo strato più superficiale della crosta terrestre che fa da supporto alla vegetazione e che rende possibile l'esercizio dell'agricoltura<sup>45</sup>. Come tale, il suolo è una risorsa naturale rinnovabile che pretende una attenta tutela di conservazione sia contro fatti naturali, sia contro comportamenti umani<sup>46</sup>.

Da sempre, nell'analisi dell'impresa agricola e della relativa azienda l'attenzione dei giuristi si è concentrata sullo studio del ruolo che la terra vi svolge<sup>47</sup>, essa costituendo il presupposto concettuale dell'impresa agricola che l'affittuario intende esercitare acquisendo la terra.

Orbene, "prima" della stipulazione del contratto di affitto, la terra da destinare alla coltivazione o all'allevamento di animali o alla cura del bo-

qualità di imprenditore. Si noti anche che in tali situazioni non ricorre, però, nemmeno quella relazione tra proprietà fondiaria, capitale agrario e lavoro contadino che altra dottrina ha ritenuto rappresentativa della causa del contratto di affitto di fondi rustici, come sosteneva GRAZIANI, *La riforma dei contratti agrari dal codice civile del '42 alla legge dell'82: spinte sociali ed evoluzione normativa*, in *Nuovo dir. agr.*, 1982, 628; ID., *Causa del contratto agrario e dimensione minima del fondo*, in *Giur. it.*, 1983, I, 2, 799; ID., *Problemi attuali dell'agricoltura e riflessioni di un giurista*, in *Riv. dir. agr.*, 1986, I, 214, poi inserito in MASSART (a cura di), *Metodi e contenuti del diritto agrario moderno*, Milano, 1986, 214, spec. 228. Di recente GRAZIANI, *Terra e conflitti*, in PETRELLI (a cura di), *Cooperazione, conflitti e interventi pubblici, con riguardo ai fattori produttivi agricoli e alla gestione del territorio*, Milano, 2009, 199, afferma che, dinanzi ai mutati riferimenti normativi, nemmeno per l'affitto a coltivatore diretto è più sostenibile l'interpretazione in chiave di conflitto tra capitale e lavoro, sicché propende a riconoscere che l'affitto agrario sia interpretabile con la categoria civilistica della locazione di bene produttivo.

<sup>44</sup> Cfr. BIVONA, *L'azienda agraria*, in *Tratt. breve dir. agr. it. e comunitario*, diretto da Costato, Padova, 2003, 289; LAZZARA e PARADISO, *Azienda agricola*, in *Digesto civ.*, II, Torino, 1988, 25.

<sup>45</sup> I residui organici vegetali e animali, i prodotti metabolici dei microrganismi che utilizzano i composti organici come fonte di energia e i prodotti di sintesi secondarie di origine microbiologica costituiscono ciò che è detto *humus*.

<sup>46</sup> Ci si riferisce, rispettivamente, a erosioni, alluvioni, ruscellamenti, e all'uso improprio del terreno o dell'inquinamento delle falde acquifere. In argomento, v. gli AA. citati *supra*, nt. 26, ai quali si aggiunga CHIAPPETTI, *Agricoltura e difesa del suolo*, in AA.VV., *Agricoltura e diritto. Scritti in onore di E. Romagnoli*, cit., 447.

<sup>47</sup> Cfr. GALLONI, *Fondo rustico*, in *Digesto civ.*, VIII, Torino, 1992, 369, e *ivi*, Agg., Torino, 2000, 399; SALARIS, *Fondo*, in *Noviss. Dig. it.*, App., III, Torino, 1982, 807; A. SCIAUDONE, *Il fondo rustico nella proprietà e nell'impresa*, Napoli, 1997.

Nonostante la formula del nuovo art. 2135 c.c. la Corte Suprema, con la sentenza Cass., 5 dicembre 2002, n. 17251 (in *Dir. fall.*, 2003, II, 559, con nota di ALÙ, *Il novellato art. 2135 cod. civ. e la dichiarazione di fallimento*), ancora ribadisce che «per aversi attività agricola occorre che l'attività economica venga svolta con la terra o sulla terra e che l'organizzazione aziendale ruoti attorno al fattore produttivo *terra*».

sco<sup>48</sup>, occorre che rappresenti, nel “sistema” di governo del territorio, un fondo rustico.

Tradizionalmente si afferma che il “passaggio” di un terreno da porzione di crosta terrestre a fondo rustico dipende dalla manifestazione di volontà con cui il titolare del diritto di proprietà di quel terreno lo destina, con un comportamento concludente, all’esercizio dell’agricoltura, dipendendo, cioè, dal proprietario la scelta, solo per un calcolo economico, dell’utilizzazione del terreno secondo una, e non un’altra, modalità<sup>49</sup>. Però, già si è detto che per il combinato disposto degli artt. 41 e 44 Cost. l’iniziativa economica che ha per oggetto un terreno rustico è doverosa, perché la conversione di esso a strumento di produzione agricola è prevista direttamente dallo stesso Ordinamento che, appunto, pone vincoli e obblighi sul proprietario terriero in vista del razionale sfruttamento del suolo e dello stabilimento di equi rapporti sociali.

Si può, allora, affermare che la destinazione della terra all’agricoltura discende in primo luogo dall’attività programmatrice della pubblica amministrazione diretta a stabilire l’uso corretto delle risorse, attraverso gli strumenti urbanistici che individuano le aree urbane e quelle agricole<sup>50</sup> differenziandone l’impiego. La qualificazione amministrativa del terreno come fondo rustico è quella che eleva la singola e distinta porzione di terra a strumento produttivo agricolo: sicché può dirsi che la pubblica amministrazione svolge un fondamentale ruolo nella stessa creazione dell’impresa in agricoltura<sup>51</sup>. Ma non vi è dubbio che la già compiuta destinazione del territorio al-

<sup>48</sup> Sull’affitto del bosco v. *infra*, in questo Vol., Cap. II.

<sup>49</sup> Cfr. GALLONI, *Potere di destinazione e impresa agricola*, Milano, 1974.

<sup>50</sup> Ci si riferisce ai piani territoriali delle Regioni e delle Province e ai piani regolatori dei Comuni, nonché al d.m. 2 aprile 1968, n. 1444, che, in attuazione dell’art. 17 l. 6 agosto 1967 n. 765, individua le zone omogenee, ovvero il c.d. “verde agricolo”. In argomento e in una visione generale v. anche *infra*, in questo *Trattato*, Vol. II, Cap. XVI.

<sup>51</sup> Cfr. GERMANÒ, *Il ruolo della pubblica amministrazione nella “creazione” dell’impresa agricola*, in *Dir. e giur. agr. amb.*, 1995, 389; MASINI, *Profili giuridici di pianificazione del territorio e sviluppo sostenibile dell’agricoltura*, Milano, 1995. Con riferimento a quanto detto nel testo si tenga conto dell’attuale giurisprudenza della Suprema Corte secondo cui i vincoli posti dalle disposizioni urbanistiche costituiscono un limite alla proprietà terriera privata, con la conseguenza che il cambiamento della destinazione delle particelle fondiarie contrastanti con la destinazione impressa dal piano urbanistico a verde agricolo e bosco non solo può costituire un reato, ma anche si ripercuote sulla validità dei contratti, siano essi di compravendita o di locazione. In sostanza, la norma tutelante interessi pubblicistici si profila come imperativa e inderogabile, non soltanto nei rapporti tra pubblica amministrazione e privato, ma anche nei rapporti tra privati, sicché l’irregolarità giuridica dei beni dà luogo a nullità del contratto per violazione di norme imperative: v. Cass., 17 dicembre 1984, n. 6600, in *Rep. Foro it.*, 1984, voce «Edilizia», n. 288; Id., 17 dicembre 1993, n. 12495, *ivi*, 1993, voce cit., n. 291. Cfr., di recente, con riferimento a un contratto di locazione per un deposito di materiali edili su un terreno urbanisticamente destinato a verde agricolo e bosco, Cass., 7 ottobre 2008, n. 24769, in *Giur. it.*, 2009, 1655, con nota critica di GALATI, *Brevi osserva-*

l'agricoltura fa sì che la pianificazione urbanistica finisca, essa stessa, con l'essere "conformata" dalla precedente attività agricola svolta sul terreno<sup>52</sup>.

Tuttavia, va precisato che il ruolo della pubblica amministrazione nella destinazione della terra all'agricoltura non elimina, di regola, il potere del suo proprietario<sup>53</sup> di scegliere, in piena autonomia, le coltivazioni da impiantarvi; così come non gli impedisce di utilizzare come agricolo, fino a quando gli aggraderà, un terreno destinato all'edificazione. Dunque, il suolo destinato urbanisticamente all'agricoltura, diventa specifico fondo rustico quando il suo proprietario lo rende, nella concretezza, un terreno agricolo, impiantandovi le colture seminative, arbustive o boschive che ritiene le più adatte a quella terra o allevandovi gli animali che ritiene più in grado di dargli utili e ricchezza.

**6. (Segue). *Il fondo rustico attrezzato. Il caso dell'affitto di un fondo rustico con serre.***

In un rapporto di proporzionalità con la terra, con il bosco e con il bestiame devono essere poste a loro servizio una serie di attrezzi e di macchine che consentano all'operatore economico, che intende svolgere attività agricola, di ricavarvi i prodotti e, poi, di conservarli, trasformarli e alienarli. Si tratta di entità materiali che hanno una propria individualità fisica – e, quindi, si tratta di "cose" – le quali, per la loro funzionale destinazione ad altro bene, sono idonee a renderlo capace di utilità.

Quando a un bene principale<sup>54</sup> vi accede una cosa con un rapporto di durevole servizio, la cosa accessoria assume la qualifica di *pertinenza* ai sensi e per gli effetti dell'art. 817 c.c. Ciò, però, giuridicamente si verifica solo quando la destinazione sia opera del proprietario della cosa principale o di colui che su di essa vanta un diritto reale<sup>55</sup>, sicché onde sorga il complesso

*zioni in tema di c.d. "causa concreta" del contratto. Sui vincoli urbanistici alla proprietà terriera v. anche, in questo Trattato, Vol. II, Cap. II, § 5, lett. m).*

<sup>52</sup> Cfr. ALBISINNI, *L'interesse agricolo quale valore di rango costituzionale nella disciplina urbanistica*, in *Riv. dir. agr.*, 1996, II, 201; ID., *L'attività agricola regola del costruire* (nota a C. St., 15 gennaio 2003, n. 156), in *Dir. e giur. agr. amb.*, 2004, 14. Con la citata sentenza del 15 gennaio 2003, n. 156, il Consiglio di Stato, su azione di un vicino agricoltore, ha dichiarato illegittima una concessione edilizia in zona agricola, poiché il Comune non aveva accertato la sussistenza di un effettivo collegamento funzionale dell'opera con le esigenze della conduzione del fondo.

<sup>53</sup> Ma anche dell'enfiteuta e del possessore: v. GALLONI, *Potere di destinazione*, cit.

<sup>54</sup> Se, di regola, il bene principale è un immobile, esso potrebbe essere anche un bene mobile come si ricava dall'art. 819, ult. inciso, c.c.

<sup>55</sup> Cfr. CONTURSI LISI, *Le pertinenze*, Padova, 1952; BASSANELLI, *La legge di circolazione delle pertinenze*, in AA.VV., *Studi in onore di A. Cicu*, II, Milano, 1951.

pertinenziale disciplinato dagli artt. 817-819 c.c., è necessario che ricorra il requisito dell'appartenenza del bene principale nel destinante. Da ciò la conseguenza che, quando gli attrezzi vengano destinati al bene principale da colui che di questo è semplicemente titolare di un diritto personale di godimento, come è il caso dell'affittuario del fondo rustico, non si ha complesso pertinenziale.

Allorquando oggetto del contratto di affitto non sia un nudo terreno o un mero fondo rustico, ma sia, invece, un fondo "munito" degli attrezzi e delle cose accessorie che ne consentano lo sfruttamento, cioè quando l'oggetto del contratto è un fondo con le sue pertinenze la cui consegna espressamente l'art. 1617 poneva ad obbligo del proprietario-locatore, si ha un *fundus instructus* quale oggetto del contratto di affitto. Sorge, così, la necessità di distinguere il complesso pertinenziale costituito, *ex art.* 817 c.c., dal proprietario sulla sua terra, dal complesso di beni materiali e immateriali che l'imprenditore – sia esso il proprietario del terreno o l'affittuario – costituisce sul fondo rustico per l'esercizio dell'attività economica, dato che il nostro Ordinamento conosce la fattispecie di un altro complesso che assume, *ex art.* 2555 c.c., la diversa qualifica di complesso aziendale: l'analisi è necessaria onde evitare che quest'ultimo complesso venga confuso con (o sovrapposto a) quello pertinenziale. Potrebbe darsi, infatti, che oggetto del contratto di affitto sia un fondo attrezzato o, invece, una azienda agricola. Le due situazioni, se diverse, impongono una distinta trattazione.

La destinazione dà luogo, cioè, ad una diversa situazione giuridica a seconda della qualifica del destinante; se costui è il proprietario della terra, tra questa e le *res* si costituisce un vincolo che dà luogo ad una *unità giuridica*<sup>56</sup> assoggettata a stesse norme di circolazione<sup>57</sup>. Se il destinante è l'imprenditore, tra la terra e i beni che vi si rapportano si costituisce un altro tipo di complesso, anch'esso caratterizzato da una stessa circolazione per la sussunzione dei vari beni nel "tutto" dell'azienda, ma solo quando l'oggetto contrattuale è conservato nella sua consistenza, appunto, di azienda agricola (art. 2556 c.c.).

<sup>56</sup> Così affermava BASSANELLI, *op. ult. cit.*

<sup>57</sup> Nel senso che la *res* accessoria segue la sorte della cosa principale per propagazione degli effetti della circolazione del fondo sulla circolazione delle cose che vi si accedano, salvo che il destinante, separando di fatto le cose o assoggettandole a negozi distinti, revochi la destinazione (art. 818 c.c.). Si comprende meglio questo particolarissimo effetto dell'atto di destinazione compiuto dallo stesso proprietario del bene principale, se si rammenta che, per il codice Napoleone e per il nostro codice civile del 1865, si parlava, a tal proposito, di *immobili per destinazione*, ovverosia del fenomeno per il quale le cose poste a servizio del fondo rustico venivano fittiziamente considerate beni immobili per applicare ad esse la disciplina della circolazione di quella stessa terra cui accedevano.

Dunque, il fondo attrezzato è diverso dal complesso aziendale; il fondo attrezzato è un complesso pertinenziale<sup>58</sup>: gli attrezzi, le macchine, le “cose” a servizio dell’immobile prendono, per disposto del diritto, la qualifica di cose pertinenziali. Invece, quando il destinante e l’organizzatore non è il proprietario della terra, gli attrezzi, le macchine, le “cose”, che accedono all’immobile o, come nella fattispecie che qui interessa, al fondo rustico, essi si qualificano *soltanto* come beni aziendali. Ma se la destinazione è opera di un imprenditore che è altresì il proprietario del fondo, le “cose” si qualificano *anche* come pertinenze, *oltre che* come elementi dell’azienda<sup>59</sup>. Da tali osservazioni consegue la conclusione che l’azienda agricola non coincide, giuridicamente, con il fondo attrezzato o *fundus instructus*<sup>60</sup>, sicché il suo affitto è un contratto con caratteristiche proprie.

Dalla possibilità che la destinazione sia opera dell’imprenditore che è

<sup>58</sup> Esso corrisponde, nel comparto agricolo, al complesso denominato “opificio” del settore industriale, il quale si ha quando il locatore, avendo messo a servizio dell’immobile tutte quelle cose accessorie che servono, ha già “creato” il complesso che, così, è pronto a “entrare” in esercizio commerciale. Sull’opificio come *tertium genus* tra il nudo locale commerciale e l’azienda commerciale v. ROMAGNOLI, *Affitto. Disposizioni generali*, in *Comm. cod. civ.*, a cura di Scialoja e Branca, Bologna-Roma, 1978, 25. Cfr. anche GERMANÒ, *Immobile attrezzato e azienda*, in *Riv. dir. agr.*, 1995, II, 394.

Si noti che non sempre i macchinari e le attrezzature costituenti un opificio industriale assumono la natura di pertinenze dell’immobile, sicché non ricadono nell’ipoteca costituita sopra questo: così Cass., 9 aprile 1984, n. 2255.

<sup>59</sup> Va ancora precisato che mentre i beni dell’azienda sono tra loro collegati da un rapporto di complementarità che esclude la rilevanza di un bene principale e che postula la coordinazione di tutti i beni in funzione dell’attività imprenditoriale, le cose del complesso pertinenziale sono, invece, disposte secondo un rapporto di accessorio a principale. Il contrasto strutturale tra il vincolo aziendale e il legame pertinenziale viene fatto dipendere, oltre che dalla succitata posizione giuridica soggettiva del destinante rispetto ai beni, da una finalità che sarebbe estrinseca – la produzione – nel caso dell’azienda, mentre sarebbe intrinseca – il servizio – nel complesso pertinenziale. In altre parole, mentre nel complesso pertinenziale la *res* accessoria viene posta a servizio della terra in modo, a dir così, statico aumentandone il valore, invece quando un bene accede, anche per servizio, al fondo rustico ma in modo dinamico come avviene nell’azienda agraria, non si ha soltanto un aumento di valore del bene-terra, ma si innesca un meccanismo per il quale questo *produce utilità*.

<sup>60</sup> A parte ogni altra ragione, si ricordi e si prenda atto che colui che organizza i beni dell’azienda e li destina e li coordina all’esercizio dell’attività economica, può essere anche chi del fondo *non è il proprietario*, ovvero sia anche chi non vanta sul bene principale quel diritto – di proprietà, appunto – che per l’art. 817 c.c. è necessario avere per la sussistenza del complesso pertinenziale. Questo, però, non esclude che quando l’imprenditore è il proprietario del bene agricolo principale, le cose materiali da lui durevolmente destinate al “servizio” della terra, del bosco, del bestiame siano tanto pertinenze che beni aziendali, ovvero che in tal caso vi sia coincidenza tra il fondo attrezzato e l’azienda agricola, pur rimanendo essi concettualmente e giuridicamente distinti. Inoltre va rilevato che l’omologazione concettuale tra fondo attrezzato ed azienda agricola è esclusa dalla circostanza – su cui si dirà ancora *infra*, in questo Cap., § 7 – che il complesso pertinenziale è costituito solo da *cose*, ovvero da entità corporali, mentre l’azienda è un complesso di *beni*.

anche il proprietario del fondo sorge il problema dell'individuazione del "momento" in cui un complesso di *res corporales*<sup>61</sup> organizzato dal proprietario della terra "trapassa" da complesso pertinenziale a complesso aziendale. È il caso, ad esempio, delle serre "costruite" sul fondo da parte del proprietario del terreno che, poi, le concede – ovviamente assieme al terreno – ad un affittuario, così come risulta da una serie di pronunce giudiziarie e da un dibattito dottrinale della fine degli anni '80 e dell'inizio degli anni '90<sup>62</sup>.

Si discuteva se il terreno agricolo con le serre fosse un fondo attrezzato o, invece, un'azienda agricola, deducendo le parti una diversa disciplina giuridica a seconda della diversa qualifica da dare al "complesso"<sup>63</sup>. È corretto ritenere che non sia sufficiente rilevare la materiale imponenza o la patrimoniale importanza dell'accessorio per ritenere che si sia fuori dalla fattispecie pertinenziale, come nel caso in cui il valore delle serre superi

<sup>61</sup> Come si dirà *infra*, in questo Cap., § 7, l'azienda è un complesso di *beni* e non solo di cose, potendo essere organizzati per l'esercizio dell'attività anche entità immateriali, come i segni distintivi, la partecipazione a consorzi, il diritto di utilizzare le Dop e le IGP, il diritto al premio unico di disciplina comunitaria, le quote ecc.

<sup>62</sup> In argomento v. CARROZZA, *La fattispecie codicistica dell'affitto di azienda agraria (ossia un contratto agrario bistratto)*, in *Riv. dir. agr.*, 1988, II, 130, con riferimento a T. Como, 5 maggio 1987 (*ivi*, 133) e a A. Milano, 15 marzo 1988 (*ivi*, 136) su un affitto di azienda per la produzione di fagiani. V. anche CAPIZZANO, *Parere pro-veritate*, *ivi*, 139, con riferimento all'affitto di un agrumeto collegato "in rapporto di complementarità e interdipendenza, con gli altri elementi mobili ed immobili dell'azienda". Cfr. altresì T. Messina, 16 febbraio 1989, in *Foro it.*, 1990, I, 322, con osservazioni di D. BELLANTUONO; A. Messina, 18 novembre 1990, in *Riv. dir. agr.*, 1991, II, 79, con osservazioni di COSTATO; A. Roma, 19 ottobre 1990, in *Dir. e giur. agr.*, 1992, 104, con commento adesivo di TRAISCI, *Affitto di azienda agricola nel nostro ed in alcuni ordinamenti stranieri*, *ivi*, 69; Cass., 27 maggio 1993, n. 5942, in *Foro it.*, 1993, I, 2838, con osservazioni di D. BELLANTUONO. Cfr. anche JANNARELLI, *Affitto di fondo rustico e affitto di azienda agraria*, in *Riv. dir. agr.*, 1991, I, 438; TAMPONI, *Affitto di fondo rustico e affitto di azienda agraria: un itinerario ancora incompiuto*, in *Dir. agricoltura*, 1992, 357; PROSPERI, *Per una considerazione dell'affitto di fondo rustico in termini di affitto di azienda agricola*, *ivi*, 371. V. anche COSTATO, *Affitto di azienda e affitto di fondo rustico*, in *Riv. dir. agr.*, 1992, II, 383. V. anche A. Bologna, 28 ottobre 1992, in *Dir. e giur. agr. amb.*, 1994, 301 (in cui, sotto il *nomen* azienda, si discuteva di una vigna con un locale ad uso cantina).

Più recentemente l'aspetto "serra" è ritornato ad essere rilevante nel caso discusso davanti al Tribunale di Lamezia Terme che, con la sentenza 17 marzo 2005 (in *Dir. fall.*, 2006, II, 373, con nota di CECCARELLI, *Brevi note sulla fallibilità delle società agricole*) ha escluso il fallimento di una società di capitali agricola la cui «attività di coltivazione [restava] caratterizzata dal fattore terra e l'impianto della serra [costituiva] soltanto una modalità di utilizzazione del terreno volta a ottimizzare la produttività e a mitigare la connaturata rigidità di tale mezzo di produzione il cui sfruttamento, anche con il ricorso all'impianto delle serre, non [sarebbe potuto] comunque essere intensificato oltre il limite fissato dalle potenzialità, estensione e localizzazione del terreno».

<sup>63</sup> Sull'applicabilità di una diversa normativa per la disciplina dell'affitto di azienda rispetto all'affitto di fondo attrezzato v. *infra*, in questo Cap., § 7.

di gran lunga quello del terreno<sup>64</sup>. Dunque, se l'imponenza o il valore patrimoniale delle cose accessorie non possono avere rilievo determinante, il problema potrebbe essere risolto se non ci si limita all'esame dell'oggetto, ma si considerano, con questo, il soggetto e il programma della gestione tanto nell'originaria intenzione del locatore, quanto nell'intenzione dell'affittuario. Invero, se – come già si è accennato e come ancora si dirà *infra*, in questo Cap., § 7 – si tiene conto del fatto che l'azienda è il complesso dei beni organizzato *per l'esercizio* dell'impresa (art. 2555 c.c.), se ne rileva il carattere dinamico, in opposto a quello statico della destinazione di una cosa al *servizio* o all'ornamento di un'altra (art. 817 c.c.). Cosicché, il complesso pertinenziale cambia di *qualità* quando ad esso è impresso il dinamismo dell'impresa. Ne consegue che, nell'affitto di fondo rustico attrezzato, il dinamismo sarà impresso dall'affittuario del fondo, per nulla condizionato dal programma preesistente<sup>65</sup>; mentre ricorre l'ipotesi dell'affitto di azienda, allorché il dinamismo impresso dal precedente titolare assume rilievo nella concreta operazione economica, posto che il programma del precedente titolare è atto ad escludere la scelta di un altro tipo di impresa da parte del nuovo titolare, il quale, infatti, è "interessato" proprio al genere di azienda già organizzata<sup>66</sup>.

Dunque, in conclusione, quando oggetto del contratto di affitto è un fondo rustico attrezzato, la disciplina da applicarsi è quella della l. 3 maggio 1982, n. 203, sull'affitto di fondo rustico<sup>67</sup>, mentre una disciplina diversa potrebbe essere sollecitata quando l'affitto abbia per oggetto un'azienda.

<sup>64</sup> Ciò può essere dedotto logicamente da l. 10 dicembre 1973, n. 814 e l. 3 maggio 1982, n. 203, che prendevano in considerazione fattispecie simili nel quantificare la controprestazione del contratto di affitto di fondo rustico, stabilendo che le Commissioni tecniche provinciali determinassero un coefficiente aggiuntivo per il calcolo dell'equo canone nel caso in cui il fondo rustico fosse dotato «di efficienti investimenti fissi» con un diretto apporto alle condizioni di produttività. Tra gli investimenti fissi erano considerate le serre.

<sup>65</sup> Nel caso dell'affitto, il programma eventualmente "nuovo" può essere realizzato dall'affittuario per i poteri concessigli dall'art. 10 l. 11 febbraio 1971, n. 11, e dall'art. 16 l. 3 maggio 1982, n. 203.

<sup>66</sup> Infatti, la Suprema Corte [Cass., 5 aprile 1995, n. 3974, in *Rep. Foro it.*, 1995, voce «Lavoro (rapporto)», n. 1195] ritiene che si abbia trasferimento d'azienda quando «ferma restando l'organizzazione del complesso dei beni destinati all'esercizio dell'impresa, si abbia la *sostituzione della persona* del titolare».

<sup>67</sup> Si osservi che il vincolante sistema dell'equo canone della l. n. 203/1982 è stato la ragione per la quale i contratti di affitto di fondo rustico che sono stati pattuiti negli anni successivi al 1970 non hanno, di regola, come oggetto il fondo *con* le "sue" pertinenze, non avendo le parti "rispettato" la disposizione dell'art. 1616, per la quale il locatore avrebbe dovuto «consegnare la cosa, con i suoi accessori e le sue pertinenze, in istato da servire all'uso e alla produzione a cui è destinata», essendosi di fatto verificata la contrapposta situazione prevista dall'art. 1617, per la quale spettava all'affittuario – pena la risoluzione del contratto – di destinare «al servizio della cosa i mezzi necessari per la gestione di essa». In-

## 7. (Segue). *L'azienda agricola.*

È certo, dunque, che gli artt. 817 e 2555 c.c. consentono di riconoscere la differenza tra fondo attrezzato e azienda agricola, innanzitutto per la diversità del soggetto che “crea” il complesso: questo è da qualificarsi “pertinenziale” quando è creatura del proprietario del fondo rustico, mentre è da qualificarsi “aziendale” quando è creatura dell'imprenditore agricolo che potrebbe non essere il proprietario del terreno. Ma si è accennato, e ora conviene metterlo in adeguata evidenza, che c'è un'ulteriore differenza tra il fondo attrezzato e l'azienda agricola: nel primo, in quanto complesso pertinenziale, le entità che vi ricorrono sono *cose*, intese nella loro corporalità; mentre le entità che fanno parte dell'azienda sono *beni*, intesi non solo come cose corporali ma anche come “entità incorporali”, servizi, contratti, crediti e “privilegi”<sup>68</sup>.

Peraltro è opportuno ricordare che a indurre la dottrina del tempo dell'immediata entrata in vigore del codice civile del 1942, a operare l'accosta-

vero, il calcolo dell'equo canone, modulato sul parametro degli estimi riferiti soltanto al genere e alla classe catastale del fondo, rendeva antieconomico per il locatore concedere, con il terreno, anche il godimento delle cose materiali necessarie per l'esercizio dell'attività agricola. La disciplina dell'affitto di fondi rustici, che un tempo si articolava anche in ordine alla quantificazione del canone che, salvo nell'ipotesi della presenza di fabbricati colonici e di efficienti investimenti fissi, prevedeva solo un ricorso agli estimi catastali fissati nel 1939, è stata dichiarata illegittima dalla Corte costituzionale con la sentenza 5 luglio 2002, n. 318, in *Giur. cost.*, 2002, 2461. La sentenza è stata variamente commentata: cfr. ROMAGNOLI, *Effetti della dichiarazione di illegittimità costituzionale degli artt. 9 e 62 della legge 3 maggio 1982 n. 203*, in *Dir. e giur. agr. amb.*, 2002, 477; O. CINQUETTI, *Illegittimità del canone equo determinato in base agli artt. 9 e 62 della legge 203 del 1982*, *ivi*, 629; A. SCIAUDONE, *Il canone di affitto di fondo rustico dopo la dichiarazione di illegittimità costituzionale degli artt. 9 e 62 della l. 3 maggio 1982 n. 203*, in *Studium iuris*, 2003, 162; CORSARO, *Effetti della sentenza della Corte costituzionale n. 318 del 2002 sulla disciplina dell'equo canone degli affitti agrari*, in *Dir. giur. agr. e amb.*, 2004, 255; RAUSEO, *La Corte di cassazione e la questione dell'equo canone in materia di affitto di fondi rustici*, *ivi*, 2009, 171; MILLETTI, *La determinazione del canone in agricoltura fra tutele proprietarie, incostituzionalità del reddito e l'instaurazione di equi rapporti sociali*, in *Giur. it.*, 2005, 651. Sull'argomento del canone dell'affitto di fondo rustico v. anche *infra*, in questo Cap., § 14.

<sup>68</sup> Specifica conferma dell'esistenza, sul piano del diritto, di una nozione di azienda agricola si ricava dal fatto che all'imprenditore agricolo possono essere concessi “privilegi” come le quote di produzione, i diritti di reimpianto e il c.d. premio unico della riforma di medio termine della politica agricola comune, anch'essi rilevanti in modo oggettivo accanto ai beni corporali e a quelli immateriali, perché funzionalmente coordinati all'esercizio di un'attività imprenditoriale e goduti in modo mediato attraverso la costituita organizzazione aziendale, con la relevantissima particolarità che tali privilegi sono propri ed *esclusivi* del mondo dell'agricoltura perché inesistenti con riguardo alle attività economiche secondaria e terziaria: in argomento v. GERMANÒ, *L'azienda agricola ed i suoi nuovi beni. Le quote di produzione ed il diritto di reimpianto dei vigneti*, in *Dir. agricoltura*, 1995, 1. Sulle quote, il diritto di reimpianto e il premio unico sotto il profilo della loro circolazione v. in questo Vol., rispettivamente Capp. X, XI e XII.

mento ermeneutico delle due entità – azienda agricola e fondo rustico con pertinenze – sono stati non solo varie disposizioni normative codicistiche<sup>69</sup>, ma anche il contributo intellettuale del tempo sulla configurazione della proprietà attiva, secondo cui il proprietario terriero veniva inteso come imprenditore potenziale<sup>70</sup>. Tuttavia, la dottrina più attenta non aveva potuto fare a meno di notare che oggetto dell'affitto poteva ben essere un terreno “nudo” da destinare a rimboschimento<sup>71</sup> e che, nell'ipotesi di fondo privo in tutto o in parte di accessori, l'affittuario era tenuto, pena la risoluzione del contratto, ad apportare i mezzi necessari per la gestione produttiva del terreno<sup>72</sup>: sicché poteva ricorrere il caso di una organizzazione che era frutto, esclusivo o quasi esclusivo, dell'affittuario di un fondo che non era, all'origine, in tutto o in parte attrezzato<sup>73</sup>.

Orbene, se la disciplina giuridica e la stessa realtà potevano confortare, nel 1942, l'idea che il legislatore avesse operato un perfetto parallelismo tra impresa agricola e fondo attrezzato da un lato, e impresa commerciale e azienda dall'altro, nel senso che, ontologicamente e giuridicamente, non ci fosse differenza tra fondo attrezzato e azienda agricola e che l'azienda agricola altro non fosse che il fondo con le sue pertinenze, oggi è la stessa realtà a dare facilmente conto di una “organizzazione” ad opera dell'agricoltore suscettibile di operare lo scollamento dalla originaria asserita identità ontologica e strutturale<sup>74</sup>.

<sup>69</sup> Ci si riferisce all'art. 1617, che, come *supra* si è ricordato, obbligava il locatore a consegnare la cosa con le sue pertinenze; agli artt. 1640-1645 che disciplinavano la consegna e la restituzione delle “scorte” fornite dal locatore; all'art. 1618 sulla mancanza di poteri dell'affittuario per il principio paralizzante del *salva rerum substantia*.

<sup>70</sup> Cfr. FINZI, *Diritto di proprietà e disciplina della produzione*, in AA.VV., *Atti del Primo congresso nazionale di diritto agrario*, cit., 158.

<sup>71</sup> È l'art. 1629 che lo prende in considerazione.

<sup>72</sup> Come già si è accennato, è la disposizione dell'art. 1618.

<sup>73</sup> A sostegno delle tesi dirette a riconoscere una forma autonoma di organizzazione in agricoltura cui dare il nome di “azienda agricola”, non prive di significato dovevano ritenersi le disposizioni degli artt. 836 e 2557 che espressamente facevano e fanno riferimento ad “aziende agricole”, mentre, come è noto, il legislatore accorda alla nozione di azienda un carattere neutro, dovendosi ricorrere alla natura dell'impresa, in vista della quale è organizzata l'azienda, per la qualificazione di quest'ultima. Agli artt. 836 e 2557 c.c. ora si aggiunge l'art. 46, 7° co., l. n. 203/1982, che, con riferimento alla sospensione dell'esecutività delle sentenze di rilascio del fondo rustico oggetto del contratto di affitto, esplicitamente fa uso della espressione “azienda agricola”. Per tale norma, può essere concessa la sospensione dell'esecuzione della sentenza non definitiva di escomio quando essa determini un “grave e irreparabile danno” ai sensi dell'art. 373 c.p.c. Più precisamente, l'art. 46, 7° co., consente la concessione della sospensiva quando «l'esecuzione della sentenza (...) possa risultare fonte di serio pericolo per l'integrità economica dell'*azienda* o per l'allevamento di animali». In argomento v. in questo Vol., Cap. XXI, § 15.

<sup>74</sup> D'altra parte, il crescente rilievo del ruolo dell'imprenditore quale artefice dell'organizzazione è emerso, nella materia agricola, nitidamente allorché la legislazione speciale sull'affitto di fondi rustici, disciplinando in modo cogente il regolamento contrattuale e, in par-

Il riconoscimento dell'esistenza, sul piano del diritto e non solo dell'economia, dell'azienda agraria come qualcosa di ontologicamente diversa dal fondo attrezzato<sup>75</sup> obbliga, ora, ad affrontare il problema della natura dell'azienda<sup>76</sup>. Non rientra nell'economia di questo capitolo trattare *funditus* l'argomento. Tuttavia, prendiamo atto che soprattutto due tesi si contendono il campo. I sostenitori della c.d. teoria atomistica ritengono che l'azienda non sia un oggetto giuridico unitario nonostante l'unità del complesso sotto il profilo economico, ma solo una pluralità di beni giuridicamente disarticolati. I sostenitori della tesi dell'*universitas* rilevano che le formule degli artt. 2556, 2561 e 2562 c.c. e quella dell'art. 670, n. 1, c.p.c., sul sequestro dell'azienda e delle "altre universalità di beni" risultano ispirate da esigenze unitarie del complesso, sicché sostengono che al genere logico dell'universalità di beni corrispondano, nel concreto, le specie della universalità di cose mobili (art. 816) e dell'azienda (art. 2555), ancorché questi due complessi differiscano sostanzialmente per rinvenire il nesso della loro connessione, il primo, nell'essere stesso delle cose, e il secondo, nel volere dell'imprenditore.

Orbene, se si rileva che la regolamentazione giuridica dell'azienda *altera* la disciplina degli elementi che ad essa si collegano e che in essa sono organizzati, ci fa propendere all'idea che al nostro sistema normativo sia più consona la tesi dell'universalità. Infatti, «l'esserci dell'azienda»<sup>77</sup> *modifica*

ticolare, la determinazione del canone quantificato sulla base del reddito dominicale del terreno senza – come si è accennato – che sostanzialmente rilevasse l'attrezzatura occorrente per la coltivazione (e ciò si è verificato fino alla citata sentenza della C. cost., 5 luglio 2002, n. 318), ha spinto i proprietari ad escludere le pertinenze dalla concessione del godimento dei loro terreni e, dunque, ad affittare fondi prevalentemente privi di *res* accessorie. Inoltre, l'art. 10 l. 11 febbraio 1971, n. 11 con l'attribuzione all'affittuario di ampi poteri gestionali, fa sì che sia quest'ultimo colui che forma o adegua l'organizzazione con riguardo al tipo di impresa che intende esercitare.

<sup>75</sup> L'assimilazione tra fondo rustico e azienda è stata una tesi ricorrente nella manualistica italiana anche a motivo della scarsa trattazione dell'art. 2555 c.c. con riguardo al complesso dei beni organizzato dall'agricoltore. Aveva, infatti, forte presa l'affermazione, fatta al momento dell'entrata in vigore del codice del 1942, per la quale «esercitare il diritto di proprietà sul fondo attrezzato equivale ad esercitare l'impresa agricola»: VALERI, *Impresa, azienda, fondo nel nuovo diritto agrario italiano*, in *Riv. dir. agr.*, 1943, I, 157.

Ancora negli anni '90 si sosteneva l'impossibilità di desumere dalla disciplina differenziata delle due fattispecie dell'affitto di bene produttivo e dell'affitto di azienda l'incompatibilità dell'unità organizzativa costituita dal *fundus instructus* con il complesso dei beni costituiti in azienda: PROSPERI, *La tutela dell'unità fondiaria*, Napoli, 1993, 53.

<sup>76</sup> Una volta che si è pervenuti alla conclusione della non-identità concettuale tra complesso pertinenziale e azienda – il primo, come *somma* e la seconda, come *sintesi* di utilità, caratterizzati entrambi, come si è detto, da un'unica vicenda giuridica per propagazione degli effetti dalla cosa principale alle cose accessorie nel primo (art. 818 c.c.) e per la sussunzione dei vari beni nel "tutto" della seconda (art. 2556 c.c.) – sorge la necessità di definire cosa sia, sul piano del diritto, l'azienda e, per conseguenza, l'azienda agricola. Sulla natura dell'azienda v. anche *infra*, in questo Vol., Cap. IX, § 2.

<sup>77</sup> Così SPADA, *Lezione sull'azienda*, in AA.VV., *L'impresa*, Milano, 1985.

le regole che concernono i singoli beni che la compongono: *a)* se i singoli beni circolano senza vincoli di forma, quando sono organizzati in azienda richiedono la prova scritta (art. 2556.1); *b)* se i singoli beni circolano senza bisogno di pubblicità, quando sono organizzati in azienda la richiedono (art. 2556.2); *c)* solo gli atti di disposizione dei beni organizzati in azienda sono “arricchiti” degli effetti del divieto di concorrenza (art. 2557); *d)* la cessione dei crediti dell’azienda si svolge secondo un paradigma diverso da quello di cui all’art. 1264 c.c. (art. 2559); *e)* la cessione dei rapporti di lavoro si verifica in modo automatico in caso di trasferimento dell’azienda (art. 2112); *f)* la cessione dei contratti dell’azienda pretende requisiti diversi da quelli richiesti dall’art. 1406 c.c. per la cessione ordinaria dei contratti (art. 2558). In tali “speciali” disposizioni sulla circolazione dell’azienda ci sembra che trovino conferma l’esistenza e la natura dell’azienda sul piano giuridico come unità e come bene in sé. Di conseguenza, si ha la conferma della differenza tra l’azienda agricola e il fondo rustico dotato dell’attrezzatura occorrente per produrre<sup>78</sup>.

L’elemento coagulante dei beni che costituiscono l’azienda è dato dall’organizzazione, ovverosia dal modo con cui i beni stessi vengono coordinati e utilizzati per l’esercizio dell’attività economica in forma imprenditoriale<sup>79</sup>. In altre parole, l’organizzazione è *un modo di essere* dei beni azien-

<sup>78</sup> Nessuno mai ha affermato che l’azienda, sul *piano economico*, sia soltanto una semplice addizione degli elementi che la compongono, perché, invero, essa è un *complesso* e una *sintesi* di beni organizzati, che sono unificati, appunto sul piano dell’economia, dalla loro destinazione funzionale. Ora, le considerazioni su espresse sulla base della categoria della *universitas* consentono di riconoscere, anche sul *piano giuridico*, la rilevanza unificata della organizzazione dei beni aziendali.

Ulteriore conferma di quanto detto con riguardo all’azienda agricola può trarsi anche dagli artt. 2556.1, 2556.2 e 2559 c.c., che un tempo potevano indurre a ritenere che portassero argomenti *solo* a favore dell’azienda commerciale, in quanto essi si riferiscono alle “imprese soggette a registrazione”, ma che oggi si applicano anche alle imprese agricole, soggette anch’esse all’obbligo dell’iscrizione nel registro delle imprese (art. 2 d.lg. 18 maggio 2001, n. 228).

<sup>79</sup> Cfr. R. TOMMASINI, *Contributo alla teoria dell’azienda come oggetto di diritti*, Milano, 1986. D’altra parte la soluzione del problema non è di poco conto, perché essa consente di qualificare il diritto *sull’azienda* una volta chiarito se, nelle vicende circolatorie dell’azienda, all’interesse a conservare l’utilità economica del complesso corrisponda o meno una rilevanza giuridica. In sostanza, la questione è se nella “cosa complessa” da una pluralità ontologica di entità si possa passare ad un’unitaria considerazione logica, nel senso che per il diritto le varie entità vengono considerate *una cosa* e *un* (nuovo) oggetto e come tale regolate. Cfr. BARBERO, *Le universalità patrimoniali*, Milano, 1936.

Si tenga comunque presente che, per potere configurare le universalità come oggetto di un nuovo diritto, occorrerebbe, in via preliminare, dimostrare che il complesso di beni sollecita un interesse che, per qualità, è diverso da quelli che sollecitano i singoli beni che compongono il complesso medesimo. In argomento e anche per la bibliografia citata, v., per ultimo, SCOZZAFAVA, *Rosario Nicolò e il diritto di impresa*, in *Riv. dir. comm. e obbligazioni*, 2008, 847.

dali, ed è tale organizzazione che si traduce in una maggiore o minore efficienza del complesso e, quindi, in un fattore di maggiori o minori guadagni. Ora, l'aspettativa di lucri futuri costituisce quella particolare qualità che viene detta "avviamento", di cui coefficiente è la clientela<sup>80</sup>, qualità fondamentale e dato caratterizzante di ogni azienda. Si apre, così, la questione dell'ammissibilità dell'avviamento in agricoltura, dato che la dottrina, chiamata a trasferire la nozione di avviamento all'agricoltura negli anni immediatamente successivi all'entrata in vigore del codice civile del 1942, tendenzialmente ne dava una risposta negativa, e ciò in conseguenza della interpretazione secondo cui vi era perfetta convergenza tra fondo attrezzato e azienda agricola<sup>81</sup>.

Se l'avviamento è la capacità di profitto dell'azienda, non può oggi mettersi in dubbio che la probabilità di guadagni dell'agricoltore dipende non solo dal fatto che ha impiantato l'azienda su un terreno fertile, ma altresì perché ha introdotto coltivazioni adatte, eseguito specifici miglioramenti, adottato rotazioni convenienti, scelto dipendenti agricoli capaci ed efficienti, procurato ai propri prodotti rilevanti sbocchi sul mercato, attratto la clientela con marchi individuali e marchi collettivi di prestigio, nonché con attestati di biologicità o di qualità e con indicazioni geografiche e de-

<sup>80</sup> Ovverosia, l'insieme di persone che, tendenzialmente in modo permanente, domandano i prodotti e i servizi di quell'imprenditore.

<sup>81</sup> L'affermata identità tra i due complessi, infatti, conduceva a fermare l'attenzione sul fondo attrezzato, sicché, al momento della riflessione sull'avviamento, anziché valutarne l'entità sotto il profilo dell'organizzazione, esso veniva pensato sotto il profilo intrinseco della fertilità del fondo rustico. In altre parole, le probabilità di guadagno dell'agricoltore si facevano dipendere, in modo esclusivo, da fattori intimamente connessi al suolo e da questo inscindibili, ovverosia dalla posizione geografica del fondo rustico per i conseguenti fattori del clima, dell'altitudine e della natura geologica del terreno che incidono sulla fertilità: v. CARRARA e ROMAGNOLI, *Azienda agraria*, in *Noviss. Dig. it.*, II, Torino, 1964, 14. Se non c'è dubbio che la fertilità della terra concorra a dare all'azienda agricola una fisionomia propria incidendo anche sull'avviamento, tuttavia non si può non cogliere la particolarità per la quale il collegamento dell'azienda agricola al territorio è fattore che incide tanto sull'organizzazione aziendale, quanto sull'esercizio dell'impresa, quanto sull'avviamento, coinvolgendo la vita dell'impresa in tutta la dimensione che la riguarda. Tuttavia, l'incidenza della qualità della terra sull'organizzazione dell'azienda agricola e sulla gestione dell'impresa non deve essere confusa con l'avviamento, che dipende dalle modalità dell'attività: cosicché, se l'ubicazione di un fondo rustico in un'area fertile può accordare di per sé talune aspettative all'agricoltore, queste possono concorrere a determinare l'avviamento solo allorché l'attività esercitata sul fondo nella zona fertile presenti tutti quegli strumenti che consentono di trasferire i benefici della fertilità del suolo all'azienda. Siffatte considerazioni vengono ancor più in evidenza, ove si rifletta sulla particolare valenza delle aziende agricole ubicate nelle zone limitate da provvedimenti normativi sulle denominazioni di origine, e sul fatto che tale collocazione, se può presentarsi come un avviamento di posizione, concretizzerà tale avviamento solo allorché l'agricoltore, in virtù delle sue capacità, organizzerà le sue colture in modo tale da meritare di fregiarsi della denominazione d'origine protetta o di un marchio collettivo geografico. Sui segni del territorio indicati prodotti agricoli v. in questo *Trattato*, Vol. III, Cap. XIII.

nominazioni d'origine<sup>82</sup>. La conferma dell'ammissibilità dell'avviamento in agricoltura quale condizione dell'esistenza, sul piano giuridico, dell'unità costituita dall'azienda agricola è data dal riconoscimento, a favore dell'agricoltore, della monetizzazione della perdita della propria organizzazione aziendale, nell'ipotesi sia della risoluzione c.d. incolpevole<sup>83</sup>, sia dell'esproprio<sup>84</sup>. In conclusione, dunque, in via teorica va ammesso che in agricoltura è possibile discutere di azienda.

### 8. La tipizzazione dei contratti agrari e la loro riconduzione all'affitto di fondo rustico.

A far data dal secondo dopoguerra, il legislatore ha compresso pesantemente la libertà negoziale in agricoltura<sup>85</sup>, secondo due direttrici parallele

<sup>82</sup> Cfr. CARMIGNANI, *Brevi note in tema di avviamento agricolo*, in *Dir. e giur. agr. amb.*, 2005, 232.

<sup>83</sup> Ci si riferisce all'art. 43 l. 3 maggio 1982, n. 203, su cui v. *infra*, in questo Cap., § 26. Qui, solo per memoria, si consideri che è insegnamento tradizionale che il valore patrimoniale dell'avviamento dell'azienda commerciale è confermato dall'espressa considerazione normativa dell'art. 4 l. 27 gennaio 1963, n. 19, come sostituito dall'art. 34 l. 27 luglio 1978, n. 392 sull'avviamento commerciale, la quale tutela la perdita dell'avviamento realizzato dall'imprenditore che venga sfrattato, per finita locazione, dall'immobile in cui esercita la sua attività, prevedendo, a suo favore, un compenso pari ad un multiplo (trenta mensilità) del canone di mercato di quello specifico immobile. Orbene, una identica monetizzazione della perdita della propria organizzazione aziendale viene riconosciuta all'agricoltore in caso di "risoluzione incolpevole" del contratto, quando l'affittuario – tanto se coltivatore diretto, quanto se conduttore capitalista – ha diritto ad un equo indennizzo. Orbene, l'equo indennizzo altro non è che il corrispettivo per la "disintegrazione" dell'azienda agricola, ovverosia per la perdita di quel particolare modo con cui l'agricoltore aveva organizzato, su quel terreno, la sua attività imprenditoriale.

<sup>84</sup> Ci si riferisce alla l. 22 ottobre 1971, n. 865, come modificata dalla l. 28 gennaio 1977, n. 10, e dalle successive leggi a seguito dei vari interventi della Corte costituzionale. V. ora d.p.r. 8 giugno 2001, n. 327, testo unico in materia di espropriazione per pubblica utilità. Infatti, in caso di esproprio del fondo, il coltivatore diretto – tanto se proprietario, quanto se è affittuario – ha diritto ad una indennità aggiuntiva pari a quella del valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticato sul terreno. Anche con riguardo a tale indennità aggiuntiva può ritenersi che essa sia il corrispettivo per la "disintegrazione" dell'azienda agricola. Cfr. ROOK BASILE, *Proprietà diretto-coltivatrice e regime di esproprio*, in *Riv. dir. agr.*, 1984, I, 30; CASADEI, *L'indennità a favore di concessionari di contratti agrari in caso di espropriazione (art. 17 legge 22 ottobre 1971, n. 865)*, in *Riv. dir. agr.*, 1975, I, 761; GERMANÒ, *L'indennità per il coltivatore nelle nuove norme sull'espropriazione*, in ROMAGNOLI e GERMANÒ, *Affitto di fondi rustici. Affitto a coltivatore diretto*, in *Comm. cod. civ.*, a cura di Scialoja e Branca, Bologna-Roma, 1990, 384. Sulla disciplina dell'esproprio dei fondi rustici v. in questo Vol., Cap. XVII.

<sup>85</sup> In un primo tempo, il legislatore ha provveduto a prorogare, dapprima annualmente e poi «fino a nuova disposizione», i contratti agrari con coltivatori diretti (in argomento v. ROMAGNOLI, *Introduzione. Artt. 1628-54*, in ROMAGNOLI e GERMANÒ, *op. cit.*, 59; GERMANÒ, *Durata minima dell'affitto*, *ivi*, 105). In un secondo tempo, ha ridotto l'enorme nume-

allo scopo di pervenire ad un unico risultato: da un lato, ha operato la costrizione di tutti i contratti agrari, prima, entro i soli tipi disciplinati dalle leggi del 1964 e del 1971<sup>86</sup> e, oggi, entro l'unico tipo del contratto di affitto nel quale possono convertirsi i contratti associativi e al quale vanno ricondotti tutti i contratti agrari stipulati dopo l'entrata in vigore della l. n. 203/1982 aventi per oggetto la concessione di fondi rustici<sup>87</sup>; dall'altro lato, ha provveduto a una sempre più rigida determinazione legale del contenuto del contratto di affitto<sup>88</sup>. Il risultato conseguito è quello che il modello dell'affitto è considerato dal legislatore l'*unico* contratto agrario oggi ammesso dal nostro Ordinamento, che lo ha ritenuto il più idoneo, sotto il profilo economico-politico, a regolare i rapporti tra i proprietari di terra che non vogliono coltivarla e coloro che privi di terra intendano coltivarla<sup>89</sup>. Tuttavia, l'art. 45 l. n. 203/1982 concede alle parti, che siano assistite dalle

ro di tipi sociali di contratti esistenti nel mondo dell'agricoltura italiana ai quattro tipi legali dell'affitto, della colonia parziaria, dell'enfiteusi e del lavoro subordinato, disciplinando in modo cogente il rapporto di colonia e delle residue mezzadrie (trattasi della l. 15 settembre 1964, n. 756). In un terzo momento, ha dettato norme obbligatorie sull'affitto di fondo rustico, contestualmente vietando i contratti agrari associativi aventi ad oggetto la terra, convertendo in affitto le residue mezzadrie e colonie parziarie e riconducendo all'affitto tutti i nuovi contratti agrari «aventi per oggetto la concessione di fondi rustici o tra le cui prestazioni vi sia il conferimento di fondi rustici» (sono: l. 22 luglio 1966, n. 606; l. 11 febbraio 1971, n. 11; l. 3 maggio 1982, n. 203; l. 14 febbraio 1990, n. 29).

<sup>86</sup> In particolare l'art. 18 l. n. 11/1971 disponeva che ai contratti di affitto *misto* a colonia parziaria od a mezzadria si applicassero le disposizioni regolatrici dell'affitto a coltivatore diretto, tanto da indurre la dottrina (v. ROMAGNOLI, *Introduzione. Artt. 1628-54*, cit., 64) a considerare la l. n. 11/1971 come confermativa, con la tecnica dell'assorbimento, della riduzione dei contratti agrari al *numerus clausus* disposto dall'art. 13 l. n. 756/1964. Si tenga presente che l'art. 24 l. n. 11/1971 aggiungeva che «in parziale deroga all'art. 13 della legge 15 settembre 1964 n. 756, sono trasformati in affitto, a richiesta del coltivatore, i contratti in corso nei quali vi sono elementi di contratto di affitto, *ancorché non prevalenti*».

<sup>87</sup> Ci si riferisce in particolare all'art. 27 l. n. 203/1982, su cui v. *infra*, in questo Cap., § 9.

<sup>88</sup> Tenendo presente il procedere del legislatore, nel "ridurre" le tipologie dei contratti agrari e, contestualmente, nel regolare in modo cogente i contratti o il contratto agrario conservato, si può rilevare che l'intervento sui rapporti agrari attraverso la disciplina autoritativa dei contratti *tipici* del mondo dell'agricoltura non avrebbe avuto effetto se, contemporaneamente, non si fosse vietata la creazione di contratti agrari *atipici*.

<sup>89</sup> La compressione dell'autonomia negoziale riguarda solo il contenuto del rapporto, dato che il titolare del fondo rustico è libero di decidere se e a chi concedere in affitto la sua terra. L'utilità di evidenziare siffatta considerazione si coglie non solo se si pensa alla possibilità dell'intervento di una legge compressiva dell'autonomia negoziale nel corso di un rapporto stipulato nel momento di vigenza di una legge liberale, ma soprattutto se si fa mente locale all'ipotesi di un contratto stipulato dalle parti senza il rispetto delle norme cogenti e che, a stretto rigore, dovrebbe essere nullo perché contrario alle norme imperative. In entrambe le fattispecie si ha l'applicazione della regola dell'art. 1374 c.c., per la quale il contratto obbliga le parti a tutte le conseguenze che ne derivano secondo la legge e, dunque, anche alle "clausole" legali che, *ex art.* 1339 c.c., sostituiscono le eventuali clausole difformi apposte dai contraenti.

rispettive organizzazioni professionali, la facoltà di stipulare accordi in deroga alle norme cogenti<sup>90</sup>, come si dirà *infra*, in questo Cap., § 34<sup>91</sup>.

Si noti ancora che il divieto di stipulazione di contratti agrari diversi dall'affitto come disposto dall'art. 58 l. n. 203/1982 non avrebbe efficacia se il legislatore, al posto della sanzione di nullità del contratto stipulato *contra legem*, non avesse operato la sua riconducibilità all'affitto<sup>92</sup>. La questione che, allora, sorge è quella di individuare quali siano i contratti che, pur avendo per oggetto la concessione di un terreno agricolo ma essendo stati stipulati in difformità della l. n. 203/1982 che è la legge sul contratto di affitto di fondo rustico, debbano essere ricondotti al contratto di affitto *ex art. 27* (su cui v. *infra*, § 42). In una siffatta disamina acquista rilevanza la differenza della concessione del temporaneo godimento di un terreno attrezzato con cose per l'esercizio dell'agricoltura, rispetto a quella del temporaneo godimento di un complesso organizzato di beni assunto a livello di azienda.

### 9. La disciplina del contratto di affitto di nudo terreno o di fondo rustico attrezzato: rinvio.

Con riguardo alla terra come oggetto contrattuale si è detto che il contratto di affitto di beni produttivi si specifica in affitto di nudo terreno, in affitto di fondo attrezzato e in affitto di azienda.

Le prime due forme di affitto si differenziano nettamente dalla terza

<sup>90</sup> Cfr. Cass., 22 gennaio 1999, n. 594, in *Rep. Foro it.*, 1999, voce «Contratti agrari», n. 40. Sulla non necessità che le parti indichino in modo espresso a quali norme di legge intendano derogare v. GERMANÒ, *L'integrazione delle lacune dei contratti agrari*, in *Riv. dir. agr.*, 1995, I, 40.

<sup>91</sup> Il paragrafo 34 di questo Capitolo è di Luigi Russo.

La disposizione dell'art. 45 l. n. 203/1982, che al suo sorgere è apparsa assolutamente innovativa, oggi s'inquadra pienamente in quel processo di liberalizzazione del mercato, per il quale l'intervento dirigista dello Stato tende ad essere circoscritto all'imposizione di principi assolutamente inderogabili, all'interno dei quali le autonomie dei privati sono in grado di trovare, attingendo dalle nuove dinamiche economiche, soluzioni anche sinergiche con gli interessi precipui della collettività.

<sup>92</sup> Si sa che il contratto contrario a norme imperative è nullo (art. 1418 c.c.); ma è anche noto che, ai sensi dell'ultimo inciso del 1° co. di tale art. 1418 c.c., la nullità del contratto contrario a norme imperative non si verifica quando «la legge dispone diversamente», così come, appunto, stabilisce il detto art. 27, e come ha affermato Cass., 6 giugno 1995, n. 6360, in *Foro it.*, 1995, I, c. 2799, con osservazioni di D. BELLANTUONO e in *Dir. e giur. agr. amb.*, 1995, 617. Se non ci fossero l'art. 1418.1 c.c. e l'art. 27 l. n. 203/1982, il divieto di stipulare contratti agrari diversi dall'affitto si sarebbe tradotto in un vantaggio per il solo proprietario della terra che, a suo libito al fine di «riprendersi» la terra, avrebbe potuto invocare la nullità del contratto cui aveva dato luogo pur nella consapevolezza della violazione della disciplina cogente.

perché, analizzandole alla luce degli interessi costituzionalmente in esse presenti, si constata che nelle prime due si contrappongono la tutela dell'impresa garantita dall'art. 41 Cost. da un lato, e la tutela della proprietà terriera garantita dall'art. 44 Cost. in una posizione sottordinata, dall'altro; mentre nell'ipotesi di affitto di azienda si giustappongono gli interessi dell'impresa come costruita dall'affittante, da un lato, e quelli dell'impresa come esercitata dall'affittuario, dall'altro, garantite dall'art. 41 Cost. con riguardo ad entrambi i soggetti.

Per esplicita disposizione della l. 3 maggio 1982, n. 203, le prime due forme di affitto trovano la loro esaustiva disciplina in tale normativa, per la cui analisi e commento si rinvia *infra*, in questo Cap., parte 2<sup>a</sup>. Per la terza forma di affitto, nulla dice la legislazione agraria speciale; sicché la sua ricostruzione disciplinare spetta all'interprete che, peraltro, trova nel codice civile un apposito articolo – l'art. 2562 – rubricato «Affitto dell'azienda».

**10. (Segue).** *La disciplina dell'affitto di azienda agricola e la sua irriducibilità all'affitto di fondo rustico per l'inapplicabilità dell'art. 27 l. 3 maggio 1982, n. 203.*

Quanto detto *supra*, sulla differenza ontologica e giuridica tra azienda agricola e fondo attrezzato impone di riflettere sull'affitto di azienda. Invero, occorre tenere presente che l'affitto di (generica) azienda è un contratto di affitto di beni produttivi disciplinato in modo specifico dall'art. 2562 c.c. e, quindi, è necessità valutare se l'affitto di azienda, ora con la qualifica di agricola, sia un contratto che potrebbe sfuggire alla legislazione speciale sull'affitto che, invece, ha per oggetto, appunto, un fondo rustico<sup>93</sup>.

La dottrina agraristica non è concorde sull'argomento, e ciò non con riguardo alla premessa di una differenza tra il fondo attrezzato e l'azienda, quanto piuttosto sulla conclusione dell'ammissibilità giuridica di un contratto di affitto di azienda agricola come diverso dal contratto di affitto di fondo rustico<sup>94</sup>, e ciò in ragione dell'art. 27 l. 3 maggio 1982, n. 203, il quale dispone la *riconduzione all'affitto* di tutti i contratti agrari «aventi per oggetto la concessione di fondi rustici o tra le cui prestazioni vi sia il conferimento di fondi rustici».

Nel riferire della compressione, da parte del legislatore, dell'autonomia

<sup>93</sup> Oltre a quanto è detto *infra*, in questo Cap., §§ 12-42, sulla l. n. 203/1982 v. ROMANOLI e GERMANÒ, *op. cit.*

<sup>94</sup> V. gli AA. citati *supra*, nt. 62.

negoziale con riguardo alla contrattazione in agricoltura, si è messa in evidenza l'evoluzione normativa che è stata nel senso della riduzione dei contratti agrari nell'*unico* tipo legale dell'affitto, dato che il legislatore ha escluso dal suo giudizio di meritevolezza tutte quelle pattuizioni che, avendo per oggetto un fondo rustico, si differenzino dal tipo legale dell'affitto<sup>95</sup>.

Questo dato storicamente certo consente di comprendere la disposizione dell'art. 58 l. n. 203/1982 che contiene il principio d'inderogabilità della legislazione speciale. La conseguenza è che il primato della legge sull'autonomia delle parti determina la nullità delle clausole pattizie difformi, salvo che, in presenza di specifiche disposizioni normative, si possa o si debba procedere alla loro sostituzione di diritto con le "clausole" fissate dalla legge. Si è già accennato che tale principio può essere eluso qualora le parti contraenti vengano assistite dalle organizzazioni professionali ai sensi dell'art. 45; ciò che ora preme sottolineare è che la libertà negoziale viene recuperata nell'ambito dell'art. 1322.2 c.c. e, quindi, non solo nel rispetto del particolare procedimento di cui all'art. 45, ma anche e soprattutto per la sussistenza di interessi meritevoli di tutela<sup>96</sup>. Se si riflette sui vari interventi del legislatore speciale si rileva che il nostro Ordinamento ha sancito, *a priori*, l'immeritevolezza dei contratti agrari associativi di mezzadria, di colonia parziaria e di compartecipazione non stagionale, nonché di tutti quei contratti che hanno per oggetto la concessione di un fondo rustico o tra le cui prestazioni vi sia il conferimento di un fondo rustico ma non si atteggiavano ad affitto. Più precisamente, il legislatore ha dichiarato l'invalidità di tutti i predetti contratti perché privi di una causa sufficiente, e ne ha imposto, in forza dell'art. 27, la riconduzione nell'alveo del contratto di affitto.

Dunque, in base a tale analisi e a tali considerazioni, l'*unico contratto agrario* avente ad oggetto *fondi rustici* che l'Ordinamento ritiene meritevole di tutela è, oggi, quello dell'affitto di fondi rustici<sup>97</sup>.

A questo punto indiscutibilmente rileva, sotto il profilo della qualificazione, la giustapposizione tra fondo rustico attrezzato e azienda agricola. La tesi, che *ontologicamente* assimila l'azienda agricola al fondo attrezzato, ovviamente non può che concludere che l'affitto di azienda è affitto di fondo attrezzato, assoggettato alla legislazione speciale secondo il principio

<sup>95</sup> Molte delle considerazioni che immediatamente seguono sono state già espresse da noi in LIPARI e P. RESCIGNO, *Diritto civile*, Milano, 2009, III, 3, cap. VIII, § 3.2, 191.

<sup>96</sup> Cfr. ROOK BASILE, *I cardini della disciplina dell'affitto: i poteri di iniziativa*, in CASADEI e GERMANÒ (a cura di), *Dopo il Convegno sull'art. 45 della legge n. 203/1982. Gli accordi collettivi*, Milano, 1992, 89.

<sup>97</sup> Conseguentemente, l'art. 45 non può essere utilizzato per stipulare contratti che, per le loro prestazioni, fuoriescano dal tipo dell'affitto. Cfr. GERMANÒ, *Manuale di diritto agrario*, cit., 324.

d'inderogabilità del succitato art. 58. La diversa tesi che ammette la distinzione ontologica tra azienda agricola e fondo attrezzato non è, però, sufficiente a neutralizzare la portata unificante dell'art. 27: invero, da un lato, il fondo rustico (cui si richiama l'art. 27) è presente nell'azienda e, dall'altro, la citata norma attribuisce al fondo una forza attrattiva onde assoggettare alla disciplina speciale tutte le vicende nelle quali esso sia presente.

La tesi della distinzione ontologica tra azienda agricola e fondo attrezzato è, tuttavia, il punto di partenza delle argomentazioni che ci paiono consentire la soluzione del problema.

Già si è detto che l'azienda agricola è altro rispetto al fondo rustico attrezzato. Ora, occorre considerare la vicenda circolatoria dell'una rispetto a quella dell'altro. Si è fatto presente che la concessione del temporaneo godimento del fondo rustico presuppone l'esercizio della gestione produttiva, cioè che la costituzione e l'esercizio dell'impresa è la causa del contratto di affitto di fondo rustico. Nell'affitto di azienda agricola l'impresa è già costituita e con esso si mira a trasferire al concessionario il complesso di beni già organizzato per l'esercizio dell'agricoltura: la disciplina civilistica dell'art. 2562 di tale trasferimento, in quanto affitto di *bene produttivo* quale scambio del suo godimento temporaneo contro un prezzo e con l'obbligo del rispetto della sua forma e della sua sostanza, potrebbe apparire, non solo specifica, ma anche esaustiva, se non si tenesse presente che con il detto trasferimento il concessionario si impegna non a creare l'impresa, ma ad esercitarla: cosicché l'affitto di azienda agricola potrebbe essere in bilico tra la qualificazione di contratto agrario e di contratto non-agrario<sup>98</sup>.

Se si ritiene che l'affitto di azienda agricola sia un contratto agrario, si pone subito la questione se esso sia uno di quei contratti agrari immeritevoli di tutela e, perciò, ricondotti all'affitto di fondo rustico in forza del disposto del succitato art. 27. Si potrebbe anche ritenere che la disposizione dell'art. 2562 c.c. trovi esclusiva applicazione con riguardo all'azienda commerciale, sicché si concluderebbe che l'affitto di azienda agricola, non trovando altra disciplina, è immeritevole di tutela, posto che tanto l'art. 45, quanto l'art. 27 l. n. 203/1982 tracciano, entrambi, i limiti dell'autonomia negoziale assistita<sup>99</sup>. Il problema si restringe all'interpretazione dell'art. 27.

<sup>98</sup> Sembra che sia dell'opinione che non si tratti di contratto agrario COSTATO, *L'esempio dell'affitto d'azienda agraria*, in *Tratt. breve dir. agr. it. e comunitario*, diretto da Costato, Padova, 2003, 327. Se si accetta tale tesi, l'art. 27 l. n. 203/1982 non troverebbe applicazione con riguardo all'affitto di azienda agricola.

<sup>99</sup> Si consideri però che, se si dovesse concludere per l'immeritevolezza del contratto di affitto di azienda agricola, non si potrebbe ammettere tale contratto attraverso il ricorso all'art. 45, per l'ovvio principio logico che ciò che è immeritevole di tutela non può meritarsela.

Per la formula adoperata da tale articolo ciò che si riconduce, di diritto e in via automatica, al contratto di affitto di fondo rustico è il contratto che, per tipo e per causa, è agrario e che ha per *oggetto* la “concessione di un fondo rustico” o tra le cui “prestazioni” vi sia il conferimento di un fondo rustico. Ora, se per l’art. 1325, n. 3, c.c. l’oggetto del contratto è il suo *contenuto*<sup>100</sup>, nel caso dell’affitto di azienda agricola l’oggetto è l’azienda che ha, come si è detto, natura di *universitas*, cioè che è un “bene” unico e nuovo. In altre parole, il contenuto del contratto nell’ipotesi di affitto d’azienda agricola non è un fondo rustico, ma è, invece, un complesso organizzato di beni costituente, per il diritto, un (altro) bene unitariamente inteso, appunto una *universitas*. La conseguenza è che, quando l’art. 27 considera i contratti agrari aventi ad oggetto la concessione di un fondo, si riferisce a convenzioni estremamente diverse dal contratto il cui oggetto è la concessione di un’azienda<sup>101</sup>.

Se dal piano teorico si passa al piano pratico, si constata che la stessa realtà respinge l’idea di ricondurre all’affitto di fondo rustico l’affitto di azienda agricola. Se potesse essere trattato come affitto di fondo rustico l’affitto, ad esempio, di una azienda vitivinicola con relativi impianti di trasformazione e di imbottigliamento, con diritto di fregiarsi di una denominazione di origine garantita, di un marchio collettivo e di un marchio individuale di prestigio, dovrebbe ammettersi come possibile, sia pure attraverso

solo perché si percorra la via dell’art. 45, così come dimostrano a sufficienza le ipotesi della mezzadria e della colonia. Sulle considerazioni testé espresse v. ROOK BASILE, *I cardini della disciplina dell’affitto*, cit., 96. Sull’applicabilità dell’art. 45 v. GOLDONI, *La nozione di contratto agrario*, Pisa, 1988, 210.

<sup>100</sup> Cfr. C.M. BIANCA, *op. cit.*, 321, per il quale le indicazioni di determinazione della prestazione non sono soltanto quelle convenzionali ma, in virtù di integrazione, anche quelle legali.

<sup>101</sup> Né si può fare ricorso alla seconda parte della formula dell’art. 27 («tra le cui prestazioni vi sia il conferimento di un fondo rustico») perché, quando si è in presenza di una azienda, non si può nemmeno intendere che colui che la concede ad altri in godimento si impegna a compiere “più” prestazioni tra cui vi sia il “conferimento” del fondo rustico, dato che, invece, la sua prestazione è unica perché unico è il bene, l’azienda appunto, che egli all’altra parte consegna.

Un’ulteriore considerazione merita essere fatta. Nella fattispecie dell’affitto di fondo rustico anche attrezzato è possibile configurare, in capo al concedente e all’affittuario, gli interessi contrapposti della proprietà e dell’impresa, per il cui contemperamento si pone la disciplina legale che opera nella direzione dell’impresa. Invece, allorché oggetto del contratto di affitto è l’azienda agricola, diversamente si configurano gli interessi contrapposti e la meritevolezza di tutela dell’operazione economica. Nell’affitto di azienda agricola il fondo è già oggetto dell’organizzazione del concedente ed elemento del complesso, il trasferimento della cui gestione ad altro soggetto – ossia ad altro imprenditore – non pretende interventi particolari da parte del legislatore. In altre parole, ai differenti oggetti contrattuali corrispondono differenti aspetti causali e dunque differenti tipologie contrattuali, a fronte delle quali mal si concepisce, sul piano ermeneutico, il tipo di riconduzione automatica *ex art.* 27 l. n. 203/1982.

so il prescritto procedimento di legittimazione, la trasformazione, ad opera dell'affittuario, dell'ordinamento produttivo in coerenza con il programma economico regionale e con la vocazione colturale della zona, e quindi consentire al concessionario di restituire al concedente, già organizzatore di quel genere di azienda e imprenditore vitivinicolo, un terreno costituito da campi arabili o da prati o da un uliveto. Il che appare chiaramente insostenibile<sup>102</sup>. Se, invece, si ritiene che l'affitto di azienda agricola è un contratto specificatamente regolato dall'art. 2562 c.c. in piena libertà negoziale e comunque non riconducibile, *ex art.* 27 l. n. 203/1982, ad affitto di fondo rustico, l'ipotizzata trasformazione aziendale non sarebbe ammissibile (salvo il concorso della concorde decisione del locatore): la disciplina circolatoria del complesso di beni organizzati ad azienda impone all'affittuario di «gestirla senza modificarne la destinazione e in modo da conservare l'efficienza dell'organizzazione e degli impianti e le normali dotazioni delle scorte» (artt. 2561 e 2562 c.c.), onde possa restituirla al locatore «nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta» (art. 1590 c.c.).

### **11. Il soggetto del contratto di affitto: l'affittuario e i due tipi di contratto di affitto di fondo rustico.**

Da tempo, e più precisamente dall'inizio del '900<sup>103</sup>, nel nostro sistema normativo sono presenti due tipologie di affitto: l'affitto a coltivatore diretto e l'affitto a conduttore non-coltivatore diretto, che il codice civile del 1942 disciplinava in modo distinto.

La l. n. 203/1982 ha ridotto notevolmente le originarie differenze tra i

<sup>102</sup> In argomento v. ROOK BASILE, *Interpretazione dei contratti con oggetto fondi rustici e problemi di qualificazione*, in *Studi senesi*, 1994, 415.

<sup>103</sup> La figura sociale del coltivatore diretto tende a divenire figura normativa quando il progetto di legge Sonnino del 1900 individua, nel lavoro diretto e personale del contadino come affittuario di un modesto appezzamento di terreno, gli elementi caratterizzanti la piccola affittanza, una delle svariatissime forme contrattuali ricorrenti nel mondo dell'agricoltura di quei tempi. Sullo stesso metro – la manualità della coltivazione del fondo, la complementarità tra dimensioni del terreno e capacità lavorativa della famiglia contadina – si collocano la l. 15 luglio 1906, n. 338, sulle provvidenze a favore dell'agricoltura meridionale, il d.l.t. 8 agosto 1915, n. 1220, sulla proroga dei contratti agrari a favore dei coloni e degli affittuari sotto le armi, e la l. 3 aprile 1933, n. 437, sull'estensione della disciplina del contratto di lavoro alla piccola affittanza. In argomento v. PUTZOLU, *La piccola affittanza nel diritto fascista*, Roma, 1939; PANZANI, *La piccola impresa nella legislazione agraria dal 1865 al 1942*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 1976, 1450; CASTRONOVO, *Il coltivatore diretto e la piccola impresa nell'evoluzione normativa*, in *Riv. dir. agr.*, 1969, I, 30; GRAZIANI, *L'impresa coltivatrice*, in IRTI (a cura di), *Manuale di diritto agrario*, Torino, 1978, 123. V. anche *infra*, in questo Vol., Cap. XX, § 13.

due tipi di affitto e se il codice civile disciplinava per ultimo l'affitto a coltivatore diretto<sup>104</sup>, la legge del 1982 detta innanzitutto le regole per l'affitto a coltivatore diretto e poi ad esse rinvia la disciplina dell'affitto a conduttore (art. 23), quasi riconoscendo nel coltivatore diretto la figura paradigmatica dell'imprenditore in agricoltura<sup>105</sup>.

Venuto meno, come si è accennato e come si dirà *infra*, in questo Cap., § 14, il regime legale del canone, la disciplina specifica dell'affitto a coltivatore diretto riguarda, ora, soltanto il potere dell'affittuario di compiere i cc.dd. piccoli miglioramenti, di servirsi della forma libera del contratto e di godere del diritto di prelazione<sup>106</sup>. Occorre, però, aggiungere che, per giurisprudenza ormai consolidata, all'affitto a conduttore non-coltivatore diretto non si applicherebbero né le disposizioni dell'art. 46 sul tentativo obbligatorio di conciliazione<sup>107</sup>, né quelle dell'ult. co. dell'art. 49 sulla successione nel contratto di affitto; inoltre, non si applicherebbe ai contratti agrari con conduttori "capitalisti" la disposizione dell'art. 27 sulla riconduzione legale dei contratti agrari al contratto di affitto di fondi rustici<sup>108</sup>.

<sup>104</sup> Il codice, quasi con un ordine successivo di importanza, aveva disciplinato in primo luogo il contratto di locazione (artt. 1571-1606) e, poi, i contratti di affitto (artt. 1615-1627), di affitto di fondi rustici (artt. 1628-1646) e di affitto a coltivatore diretto (artt. 1647-1654). Con riferimento a tale "costruzione" del codice civile, GALLONI, *Lezioni sul diritto dell'impresa agricola*, 2<sup>a</sup> ed., Napoli, 1984, 345 parla «di un gioco di scatole cinesi».

<sup>105</sup> Fin dall'inizio questa particolarità era stata messa in evidenza da ROOK BASILE, *Dall'affitto a conduttore all'affitto a coltivatore diretto: motivi di riflessione per una nuova imprenditorialità in agricoltura*, in *Giur. agr. it.*, 1984, 407. Si noti che la legislazione speciale, in particolare quella sulle proroghe dei contratti agrari in vigore dalla fine degli anni '40 sino alla l. n. 203/1982, ha modificato gli indici della figura del coltivatore diretto come individuati dal codice civile (prevalenza del lavoro personale sul lavoro altrui; prevalenza del fattore lavoro sul fattore capitale). In particolare l'art. 6 l. n. 203/1982, ribadendo quanto già disposto dalla legislazione speciale precedente, ha "ridotto" il rapporto tra lavoro personale e lavoro altrui (ora, il lavoro personale deve essere sufficiente a soddisfare almeno un terzo delle esigenze lavorative del fondo, sicché gli altri due terzi vengono soddisfatti dal lavoro di dipendenti) e ha modificato a vantaggio del capitale il rapporto con il lavoro (la possibile acquisizione di macchine e di sofisticati strumenti a servizio dell'azienda determina la sostituzione della forza lavoro). Sul coltivatore diretto v. GALLONI, *Coltivatore diretto*, in *Enc. Dir.*, VII, Milano, 1960, 679; GOLDONI, *Coltivatore diretto*, in *Digesto civ.*, II, Torino, 1988, 513; GERMANÒ, *Affitto a coltivatore diretto*, in ROMAGNOLI e GERMANÒ, *op. cit.*, 474-587.

<sup>106</sup> Si noti che tutte le indicate posizioni giuridiche soggettive dell'affittuario coltivatore diretto sono giustificate dal lavoro personale, ovverosia dall'esercizio diretto dell'attività (esecutiva) di coltivazione.

Sulla netta contrazione della differenza tipologica tra affitto di fondo rustico e affitto a coltivatore diretto dopo il 1982 v. JANNARELLI, *Affitto di fondo rustico tra tutela dell'impresa e tutela dell'imprenditore*, in *Giur. agr. it.*, 1987, 327.

<sup>107</sup> In argomento v. in questo Vol., Cap. XXI, § 2.

<sup>108</sup> V., per ultimo, Cass., 16 luglio 2002, n. 10280, in *Rep. Foro it.*, 2002, voce «Contratti agrari», n. 43. Su tale sentenza v. anche *infra*, in questo Vol., Cap. VI, § 2, testo corrispondente a nt. 23, nonché Cap. XVI, § 4, testo corrispondente a nt. 28.

Quest'ultima affermazione porterebbe ad una conclusione su cui la dottrina e la giurisprudenza non hanno ancora portato adeguata riflessione: invero, l'accoglimento della tesi della Suprema Corte aprirebbe la possibilità alla stipulazione di contratti agrari atipici quando l'affittuario non è coltivatore diretto. Per evitare siffatta conseguenza contrastante con tutta la storia della tipizzazione dei contratti agrari, non resterebbe che ritenere nulli simili contratti atipici con affittuari non coltivatori diretti e ciò per violazione dell'art. 58, apparendo incongruo il ricorrere all'art. 1418, 1° co., che, nello stabilire che la legge possa disporre diversamente dalla dichiarazione della nullità, consente di avvalersi di altra specifica norma che, nel caso dell'agricoltura, è il disposto dell'art. 27 quale, appunto, norma che "stabilisce diversamente" ogni volta che le parti stipulino contratti in deroga senza il rispetto del procedimento dell'art. 45.

I due tipi di affitto trovano, ovviamente, la loro origine nel contratto ed è la comune intenzione, ricercata applicando le regole di interpretazione c.d. soggettiva del contratto (artt. 1362-1366 c.c.), quella che permette di qualificare l'affitto come appartenente all'uno o all'altro genere. L'Ordinamento impone che il contratto sia interpretato secondo buona fede<sup>109</sup>: ne consegue che, qualora nel corso del rapporto l'affittuario coltivatore diretto perda la sua qualifica, deve ritenersi che sia venuto meno, per impossibilità sopravvenuta, l'affitto a coltivatore diretto<sup>110</sup>; mentre, se l'affittuario capitalista abbia acquisito i requisiti per l'attribuzione della qualifica di coltivatore diretto, l'affitto a conduttore non si trasforma in affitto a coltivatore diretto<sup>111</sup>.

<sup>109</sup> Trattasi dell'art. 1366 c.c., che è da intendersi nel senso che l'interprete deve preoccuparsi di preservare il ragionevole affidamento di ciascuna parte sulle reciproche dichiarazioni e, quindi, di circoscrivere entro un'area di prevedibilità i rischi e i vantaggi che esse hanno inteso assumere con l'operazione economica concreta. In argomento v. C.M. BIANCA, *Diritto civile, III, Il contratto*, Milano, 2000, 422.

<sup>110</sup> Così Cass., 17 ottobre 1994, n. 8456, in *Foro it.*, 1995, I, c. 1214, con osservazioni di D. BELLANTUONO; Id., 20 marzo 1997, n. 2487, in *Rep. Foro it.*, 1997, voce «Contratti agrari», n. 137.

<sup>111</sup> Così Cass., 10 marzo 1990, n. 1971, in *Rep. Foro it.*, 1990, voce «Contratti agrari», n. 128; Id., 1° giugno 2001, n. 7445, *ivi*, 2001, voce cit., n. 34.



L'estratto che stai visualizzando  
è tratto da un volume pubblicato su  
ShopWki - La libreria del professionista

[VAI ALLA SCHEDA PRODOTTO](#)