

LUIGI RUSSO*

Affitti agrari e accordi in deroga: la persistente vitalità dell'istituto

Lettura tenuta il 20 aprile 2010

I. IL CONTESTO STORICO E GIURIDICO SU CUI SI È INSERITA LA PREVISIONE DI CUI ALL'ART. 45, LEGGE N. 203 DEL 1982

L'incarico affidatomi per una lettura presso l'Accademia dei Georgofili ha rappresentato l'occasione per compiere una verifica – per usare un'espressione nota alle istituzioni comunitarie – circa lo «stato di salute» dell'istituto degli accordi in deroga, che trova la propria compiuta disciplina nell'art. 45 della legge n. 203 del 1982. A distanza di quasi trent'anni dalla entrata in vigore della legge appare, invero, senz'altro opportuno volgere un sia pur rapido sguardo sugli orientamenti giurisprudenziali emersi sino a ora e, in particolare, in questi ultimi anni di applicazione della norma.

L'art. 45, allorché venne approvata la legge n. 203 del 1982, venne salutato da parte della dottrina come un salutare rivitalizzatore del mercato agrario, potendo l'accordo derogatorio ridare linfa a un mercato degli affitti rustici divenuto ormai asfittico, siccome semiparalizzato dalla lunga stagione normativa della legislazione vincolistica; l'accoglienza alla nuova disposizione, peraltro, non è stata sempre benevola, dal momento che altri autori l'hanno invece valutata quale norma potenzialmente destabilizzante l'intero sistema dei contratti agrari, destinato a poggiare esclusivamente su una disciplina imperativa di carattere totalizzante.

Peraltro, la stessa legge 203 del 1982 rappresentava, a sua volta, il punto di arrivo di un percorso legislativo che ha iniziato a prendere corpo subito dopo l'entrata in vigore del codice civile, improntato a un interventismo normativo sempre più ampio, con un correlato restringimento dei poteri di autonomia privata nel settore dei contratti agrari.

* *Facoltà di Giurisprudenza, Università di Ferrara*

Il codice civile, al contrario, in materia di contratti agrari riconosceva in linea di principio un'ampia autonomia contrattuale in capo alle parti, temperata da qualche disposizione dichiarata inderogabile, relativa sostanzialmente all'affitto a coltivatore diretto, le cui disposizioni erano qualificate espressamente di natura inderogabile dall'art. 1654 c.c., oltre che dalla disciplina in tema di miglioramenti *ex* art. 1634 c.c. quanto all'affitto a non coltivatore diretto.

La legislazione postcodicistica¹, al contrario, si è mossa su una triplice direttrice: in primo luogo, limitando dapprima, e poi azzerando la possibilità di concludere contratti agrari con causa associativa, a eccezione dei soli contratti di soccida, la cui disciplina è stata solo lambita dall'intervento legislativo², pervenendo a una sostanziale *reductio ad unum* dei contratti agrari con concessione di terreno in favore del solo affitto; in secondo luogo, eliminando la possibilità di concludere contratti agrari atipici, in deroga alla previsione codicistica di cui all'art. 1322 c.c.³; in terzo luogo, intervenendo in misura sempre maggiore nella determinazione imperativa della disciplina dei contratti agrari

¹ Per una prima ricognizione, cfr. E. CAPIZZANO, *Agricoltura, diritto agrario, società. Manuale per la ricerca e l'insegnamento*, vol. I, Cedam, Padova, 1991, 295 ss.

² Si pensi, infatti, a quanto stabilito: dall'art. 3, legge n. 756 del 1964, con cui si è disposto il divieto di stipulazione di contratti di mezzadria a far tempo dalla data di entrata in vigore della detta legge, e sanzionati di nullità i contratti eventualmente conclusi; dall'art. 11, legge n. 756 del 1964, con cui si è vietata la concessione separata del suolo e del soprassuolo e comunque delle colture del fondo, sancendosi la nullità dei contratti conclusi in violazione del divieto (anche se tale nullità «non produce effetto per il periodo in cui il rapporto ha avuto esecuzione»); dagli artt. 25 ss. legge n. 203 del 1982, con cui si consentiva su richiesta di una delle parti (ma col consenso dell'altra, se l'iniziativa era del concedente; di fatto la disposizione ha trovato quasi esclusivamente applicazione con riferimento alla richiesta del concessionario) di convertire in affitto i contratti di mezzadria, di colonia parziaria anche con clausola miglioratoria, di compartecipazione agraria non stagionale, di soccida con conferimento di pascolo e di alcuni contratti di soccida parziaria con conferimento di pascolo; dall'art. 27, legge n. 203 del 1982, con cui è disposta l'applicazione delle norme regolatrici dell'affitto di fondi rustici a tutti i contratti agrari conclusi dopo l'entrata in vigore della legge aventi a oggetto la concessione di fondi rustici o tra le cui prestazioni vi sia il conferimento di fondi rustici.

³ Cfr. l'art. 13, legge n. 756 del 1964, con cui è stata vietata la conclusione di contratti agrari di concessione di fondi rustici non appartenenti ad alcuno dei tipi di contratti regolati dalle leggi in vigore, stabilendo – per il caso di stipula di contratti agrari di concessione atipici, e con disposizione operante anche per i contratti in corso – l'applicazione ai medesimi delle disposizioni che regolano il tipo contrattuale prevalente o più analogo; successivamente, v. l'art. 18, legge n. 11 del 1971, con cui si è prevista l'applicazione delle disposizioni in materia di affitto a coltivatore diretto ai contratti di affitto misto a colonia parziaria o mezzadria, e l'applicazione della disciplina dell'affitto a coltivatore diretto ai contratti di affitto misto in corso, e l'art. 24, legge n. 11 del 1971, che ha previsto la trasformazione in affitto, a richiesta del coltivatore – e, dunque, unilateralmente – dei contratti in corso in cui vi fossero elementi del contratto d'affitto, ancorché non prevalenti, nonché delle soccide con conferimento di pascolo e di alcuni contratti di pascolo.

con concessione di terreno che risultavano ancora stipulabili legittimamente nei vari momenti storici⁴.

La normativa ricordata ha avuto – e ha ancora, laddove ancora in vigore – carattere imperativo, e dunque cogente per le parti, che devono adeguarsi alle prescrizioni normative e non possono porre in essere contratti o clausole difformi alle disposizioni di legge⁵. Pur dovendosi considerare quale dato acquisito dalla cultura giuridica il fatto che non occorra una espressa indicazione di legge sulla imperatività o meno di essa o di una o più disposizioni normative, potendosi riconoscere il carattere dell'imperatività anche dalla formulazione stessa della norma, talora la legislazione speciale conteneva anche una espressa indicazione di inderogabilità delle proprie disposizioni, quanto meno in relazione alla posizione e ai diritti della parte concessionaria: si vedano, infatti, l'art. 17, 1° e 3° comma, legge n. 1140 del 1948, sull'affitto di fondi rustici («1. È nullo qualsiasi patto in contrasto con le disposizioni contenute nella presente legge. (...) 3. Si conservano in vigore le norme più favorevoli ai fittavoli che siano contenute in patti individuali o collettivi, liberamente stipulati»); l'art. 1, 2° comma, legge n. 756 del 1964 («le disposizioni della presente legge sono inderogabili. Tuttavia sono fatti salvi i rapporti, derivanti da contratti individuali o collettivi di mezzadria o di colonia parziaria che risultino più favorevoli al mezzadro o colono»); l'art. 6, legge n. 606 del 1966

⁴ Si pensi, per restare alle limitazioni più significative: alle disposizioni recanti la proroga dei contratti di affitto (ma non solo) a coltivatore diretto, poste in essere a far tempo dal 1944 (con il r.d.l. 3 giugno 1944, n. 146) fino alla cessazione del regime di proroga disposta dall'art. 40, l. n. 203 del 1982 (legge che, peraltro, prevede comunque una congrua ulteriore durata dei contratti in corso pur se precedentemente assoggettati a proroga: v. gli artt. 2 e 34 rispettivamente per l'affitto a coltivatore diretto e per i contratti associativi non convertiti); alla disciplina in materia di subaffitto, la quale sin dal d. l. lgt. 5 aprile 1945, n. 156 – con cui si stabiliva il divieto di ogni forma di contratto di cessione di affitto, di subaffitto, di sublocazione e comunque di subconcessione di fondi rustici, colpendo di nullità i contratti conclusi in violazione del divieto – si è discostata da quanto disposto in merito dal codice civile (artt. 1594, 1624 e 1649); alla sempre maggiore conformazione della disciplina dei contratti tipici alle esigenze di tutela della parte concessionaria, realizzatasi con le leggi in tema di affitto (v., tra le più rilevanti, le leggi n. 567 del 1962; 11 del 1971; 814 del 1973; 203 del 1982; 29 del 1990) anche a non coltivatore diretto (legge n. 606 del 1966), e di contratti associativi (legge n. 756 del 1964). Diversi interventi legislativi (tra cui v. le leggi n. 327 del 1963; n. 607 del 1966; n. 1138 del 1970) hanno interessato anche il contenuto dei contratti di natura enfiteutica (sulla cui disciplina v. per tutti L. COSTATO, in *Trattato breve di diritto italiano e comunitario*, diretto dal medesimo, 3^a ed., Cedam, Padova, 2003, 171 ss., e A. ZIMATORE, *La tipizzazione dei contratti agrari. Il modello dell'enfiteusi*, Catanzaro, 1988) i quali, tuttavia, non vengono generalmente inclusi nell'ambito dei contratti agrari, se non in senso lato (cfr. L. COSTATO, *Trattato breve di diritto italiano e comunitario*, cit., 178 ss., spec. 187 ss.) e, dunque, neppure assoggettati al disposto dell'art. 27, legge n. 203 del 1982, sulla riconduzione all'affitto dei «contratti agrari».

⁵ Sugli indici utilizzabili per il riconoscimento del carattere imperativo di una norma, cfr. G. VILLA, *Contratto e violazione di norme imperative*, Giuffrè, Milano, 1993, 87 ss.

(«è nullo ogni patto contrario alle disposizioni della presente legge»); l'art. 29, legge n. 11 del 1971 («le disposizioni della presente legge sono inderogabili, salvo quanto disposto dal terzo comma dell'art. 23 (...) sono tuttavia fatte salve le clausole contrattuali più favorevoli all'affittuario coltivatore diretto»); l'inderogabilità è, peraltro, prevista anche per le disposizioni della legge n. 203 del 1982, stante la chiara previsione del suo art. 58, seppur temperata dall'operatività dell'art. 45⁶.

L'imperatività delle disposizioni sopra ricordate, anteriori al 1982, comportava l'impossibilità per le parti di concludere contratti aventi una disciplina contraria alle disposizioni inderogabili di legge⁷: la sanzione prevista dall'ordinamento era quella della nullità dei patti con cui si pone in essere una violazione di norme qualificabili come «imperative»; nullità che, per altro, trova il suo fondamento nelle regole generali⁸.

La stessa regola generale, peraltro, può soffrire di eccezioni al suo operare, dal momento che la seconda parte del 1° comma dell'art. 1418 c.c. chiarisce che se, di norma, la violazione di una norma imperativa comporta la nullità della pattuizione contraria, non è da escludersi una soluzione diversa laddove risulti presente una difforme previsione legislativa («salvo che la legge disponga diversamente»).

A differenza delle leggi precedenti, tuttavia, in cui era prevista una inderogabilità solo unilaterale delle proprie disposizioni, l'art. 58 della legge n. 203 del 1982 prevede una inderogabilità generalizzata, operante cioè per entrambe le parti del contratto agrario, delle norme in essa contenute. In base alla legislazione precedente la legge 203 del 1982, dunque, si intendevano vietare, in realtà, esclusivamente le pattuizioni peggiorative ai danni della sola parte concessionaria, quale soggetto debole ritenuto, per tale motivo, meritevole di tutela da parte dell'ordinamento; di conseguenza, di nullità poteva legittimamente parlarsi solo in caso di violazione delle norme effettivamente inderogabili, ovvero in caso di menomazione della posizione giuridica del concessionario quale delineata dalle disposizioni legislative precedenti al 1982, che si configurava quindi come «nocciolo duro» inderogabile per l'autonomia dei privati.

⁶ L'art. 58, legge n. 203 del 1982, stabilisce, infatti, che «tutte le norme previste nella presente legge sono inderogabili. Le convenzioni in contrasto con esse sono nulle di pieno diritto e la loro nullità può essere rilevata anche d'ufficio, salvo il disposto degli articoli 45 e 51».

⁷ Per la equivalenza dei termini imperatività e inderogabilità, cfr. M. GIUFFRIDA, *I contratti agrari tra inderogabilità delle norme ed autonomia privata*, Milano, Giuffrè, 1996, p. 24; *contra*, tra gli altri, G. PASSAGNOLI, *Nullità speciali*, Giuffrè, Milano, 1995, 127; nel presente lavoro i termini inderogabilità e imperatività saranno, pertanto, utilizzati come sinonimi.

⁸ Cfr. l'art. 1418, 1° comma, prima parte, c.c., secondo cui il contratto è nullo quando è contrario a norme imperative.

Orbene, la legge del 1982 assume anch'essa natura inderogabile, sia pure con la distinzione da ultimo evidenziata, ponendosi nel solco della legislazione precedente, completando il processo di riduzione dei contratti agrari con concessione di terreno in favore del solo affitto – a eccezione di ipotesi del tutto marginali – e di eliminazione di quelli associativi, modellando una disciplina esaustiva dello stesso contratto di affitto, tale da rendere sufficiente, per la conclusione del relativo contratto, il solo incontro di volontà volto, per il concedente, a concedere in godimento un terreno a uso agricolo e, per il concessionario, di ottenere in gestione il terreno: non occorre che le parti determinino altro, dal momento che è la legge a prevedere in maniera esaustiva tutti i profili disciplinari del rapporto, quale la sua durata, il canone da corrispondere al concedente, i poteri di miglioramento, la possibilità di anticipata cessazione del rapporto, l'ipotesi del decesso di una delle parti, e così via.

L'inderogabilità, tuttavia, fa espressamente salvo, tra l'altro, il disposto dell'art. 45, ovvero della disposizione che, in presenza di determinati accorgimenti, consente alle parti del contratto di derogare alle norme di legge altrimenti inderogabili.

La norma non rappresentava, a dire il vero, una novità assoluta, dal momento che già la legge n. 11 del 1971, il cui art. 29 della legge n. 11 del 1971, come si è visto, statuiva l'inderogabilità delle norme della legge stessa, faceva eccezione non solo delle eventuali clausole contrattuali più favorevoli all'affittuario coltivatore diretto, ma anche di quanto disposto dal 3° comma dell'art. 23 della medesima legge: la «salvezza» dalla inderogabilità, dunque, concerne non tutto l'art. 23, ma solo la fattispecie prevista nel suo ultimo comma.

Per chiarezza espositiva, è opportuno riportare il contenuto della versione originale⁹ dell'intero art. 23, legge n. 11 del 1971, composto di tre commi:

«Le rinunce e le transazioni, che hanno per oggetto diritti dell'affittuario derivanti dalla presente legge e da ogni altra legge, nazionale o regionale, non sono valide.

L'impugnazione deve essere proposta a pena di decadenza nei termini stabiliti dall'art. 2113 del codice civile.

Restano valide le convenzioni concluse fra le parti avanti al giudice o con l'assistenza delle rispettive associazioni sindacali».

In ordine alla disposizione ora riportata va detto che, contrariamente a quanto potrebbe pensarsi a una superficiale lettura, essa ha comportato una sensibile restrizione dei poteri di autonomia privata delle parti del contratto

⁹ Il 3° comma, infatti, è stato modificato dall'art. 45 della legge n. 203 del 1982.

di affitto, dal momento che ha reso invalidi atti che, in assenza di una siffatta norma, dovevano considerarsi pienamente leciti.

Attraverso un evidente richiamo di quanto già disposto nel settore del lavoro subordinato¹⁰, infatti, il legislatore agrario del 1971 ha, con i primi due commi dell'art. 23, sancito l'indisponibilità dei diritti dell'affittuario, stabilendo, in linea di principio, l'invalidità delle rinunce o delle transazioni aventi a oggetto tali diritti.

L'imperatività delle norme, peraltro, non veniva sminuita dalla pur limitata disponibilità dei diritti acquisiti, conservando tutta la sua portata precettiva in relazione al momento genetico di regolamentazione del rapporto.

La non chiara formulazione del 3° comma dell'art. 23 rendeva, infatti, dubbia la possibilità, per le parti, pur se assistite dalle rispettive organizzazioni sindacali o in presenza del giudice, di porre in essere delle vere e proprie deroghe già in sede di costituzione del rapporto di affitto; l'interpretazione più prudente attribuiva all'ultimo comma dell'art. 23 alle parti il potere di rendere valida la rinuncia o la transazione operata con l'assistenza sindacale o in sede giudiziale. In altri termini, l'ambito di operatività dell'assistenza sindacale era sempre limitato alle sole rinunce o transazioni aventi a oggetto diritti già acquisiti dall'affittuario, non estendendosi al punto di consentire alle parti la possibilità di derogare alle norme imperative di legge.

La *ratio* dell'intervento del legislatore del 1982, con l'art. 45¹¹, è rappresentata dall'intento di rendere inequivoco ciò che, come detto, risultava all'epoca foriero di dubbi: riscrivendo l'ultimo comma dell'art. 23 il legislatore ha voluto *expressis verbis* consentire alle parti, se adeguatamente assistite, di porre in essere delle vere e proprie deroghe alle disposizioni imperative in materia di affitto; la conclusione è stata avallata anche dalla S.C. la quale, anche recente-

¹⁰ Dall'art. 2113 c.c., relativo alle rinunce e transazioni aventi a oggetto diritti del prestatore di lavoro subordinato, il quale, peraltro, a seguito della novella operata per effetto della legge n. 533 del 1973 si applica a tutti i rapporti di cui all'art. 409 c.p.c. (anch'esso novellato dalla legge n. 533 del 1973) e, dunque, non più, quindi, ai soli rapporti di lavoro subordinato ma anche, tra l'altro, i rapporti di lavoro parasubordinato e, per quanto qui più interessa, ai rapporti di affitto a coltivatore diretto, mezzadria, colonia parziaria, compartecipazione agraria, oltre a quelli «derivanti da altri contratti agrari». Cfr. Cass. n. 4240 del 1978, cit.: la norma di cui all'art. 23 «non soltanto nella *ratio*, ma anche nella costruzione letterale e logica è modellata su quella dell'art. 2113 cod. civ. nella vecchia e nuova formulazione».

¹¹ Su cui sia consentito il rinvio a L. Russo, *Rinunce, transazioni e accordi individuali in deroga nei contratti agrari*, Cedam, Padova, 2002, *passim*; Id., in *Trattato breve di diritto agrario italiano e comunitario*, diretto da L. Costato, Padova, III ed., 2003, 333 ss.; M. GIUFFRIDA, *I contratti agrari tra inderogabilità delle norme ed autonomia privata*, cit.; *Autonomia privata assistita e autonomia collettiva nei contratti agrari*, Atti del convegno Idaic, Firenze 22-24 novembre 1990, a cura di E. Casadei e A. Germanò, Giuffrè, Milano, 1992.

mente, ha confermato la validità degli accordi conclusi con l'assistenza *ex art.* 45, a prescindere dalla loro eventuale natura transattiva¹².

Recentemente, inoltre, Cass. 19 gennaio 2010, n. 689, ha opportunamente chiarito che non è richiesta l'assistenza da parte delle organizzazioni professionali allorché le parti si concilino giudizialmente: in tal caso la presenza del giudice fornisce adeguata tutela alle parti che rinunciano o transigono su propri diritti rendendo superfluo, in sostanza, l'apporto dell'assistenza a opera delle organizzazioni professionali.

Stante la diversità esistente tra la disponibilità dei diritti e la deroga alle norme imperative, non è dubbio che la disciplina dell'art. 23 della legge n. 11 del 1971, pur dopo la novella operata per il tramite dell'art. 45, legge n. 203 del 1982, risulti ancora integralmente applicabile: i primi due commi, al caso di rinunce o transazioni¹³ su diritti dell'affittuario; il novellato terzo comma, per il caso di deroga.

In questo senso si è pronunciato anche il S.C. con la sentenza 11 gennaio 2005, n. 370, secondo cui «attesa la differenza, i primi due commi dell'art. 23 sono ancora vigenti anche dopo l'entrata in vigore della legge 203/82, così che la stipulazione di rinunce o di transazioni senza assistenza non determina la nullità ma l'annullabilità».

L'ultimo comma dell'art. 45 contiene, infine, una disposizione a sé stante, non confluita, cioè, nel corpo dell'art. 23 legge n. 11 del 1971, concernente gli accordi collettivi, per i quali, tuttavia, fornisce una disciplina solo abbozzata, e dei quali non si tratterà in questa sede¹⁴.

¹² In questo senso, v. Cass. 30 gennaio 2006, n. 1886.

¹³ Cfr. Cass., ord., 20 ottobre 2006, n. 22523, in «I Contratti», 2007, 5, p. 443: il rapporto giuridico che si ricollega (come nuovo o modificato) alla transazione, non è determinato da tale contratto, che è solo l'elemento genetico della sua costituzione o modificazione. Pertanto se le parti convengono la prosecuzione del precedente rapporto di affitto il nuovo rapporto resta strutturato e qualificato come contratto agrario, con la conseguenza che ove sorga controversia sul rilascio del fondo la competenza resta devoluta alla sezione agraria.

¹⁴ Sugli accordi collettivi v., per tutti, anche per riff., G. SGARBANTI, *L'accordo collettivo come fonte del diritto agrario*, in *Autonomia privata assistita e autonomia collettiva nei contratti agrari*, cit., pp. 321 ss.; ID., in *Trattato breve di diritto agrario italiano e comunitario*, diretto da L. COSTATO, II ed., Cedam, Padova, 1997, 210 ss.; M. GIUFFRIDA, *I contratti agrari tra inderogabilità delle norme ed autonomia privata*, cit., pp. 124 ss. Per inquadramenti diversi dell'ultimo comma dell'art. 45, v. le relazioni contenute nei volumi *Autonomia privata assistita e autonomia collettiva nei contratti agrari*, cit., e *Dopo il convegno sull'art. 45 della legge n. 203/82. Gli accordi collettivi*, Atti del convegno Idaic, Firenze 14-15 giugno 1991, a cura di E. Casadei e A. Germanò, Giuffrè, Milano, 1992, cui *adde* A. JANNARELLI, *Contributo allo studio dell'art. 45 della legge n. 203 del 1982*, in «Giur. agr. it.», 1990, pp. 199 ss.; F. PROSPERI, *Accordi agrari e autonomia assistita*, Jovene, Napoli, 1992, pp. 61 ss.

2. L'AMPIEZZA DELLE POSSIBILI DEROGHE: I PUNTI FERMI

Prima di entrare nel merito dei profili problematici che ancor oggi la disposizione sugli accordi in deroga pone, conviene preliminarmente passare rapidamente in rassegna quelle che possono, al contrario, dirsi conclusioni consolidate. Tra queste, la non stipulabilità di contratti agrari associativi a eccezione delle soccide, e il divieto di pattuire somme per buona entrata neppure con il procedimento *ex art.* 45¹⁵.

In caso di conclusione di contratti agrari associativi vietati non sembra parimenti dubitabile l'applicazione dell'art. 27 in tema di riconduzione, il quale, tuttavia, non viene in considerazione in presenza di un contratto nullo o quando vi sia stata mera tolleranza del proprietario rispetto a un possesso precario dei pretesi affittuari¹⁶.

Similmente, si esclude l'applicazione della riconduzione all'affitto in presenza di contratti di comodato, non essendo tale tipologia contrattuale qualificabile in termini di contratto agrario, stante la naturale precarietà del godimento conseguente alla conclusione di siffatto contratto¹⁷.

La giurisprudenza, inoltre, ha considerato ammissibile ogni forma di deroga alla disciplina dell'affitto; relativamente ai principali aspetti di tale disciplina, va rilevato che le deroghe concernenti l'ammontare del canone non hanno al momento ragione di porsi, stante la caduta del regime normativo sul punto a seguito della ritenuta incostituzionalità delle pertinenti disposizioni legislative¹⁸; in ogni caso, anche prima della sentenza della Corte cost. con cui è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale degli articoli 9 e 62 della legge n. 203 del 1982 non si presentavano pronunce contrarie alla libera sua determinazione a opera delle parti, qualora queste avessero fatto ricorso alla procedura derogatoria.

¹⁵ A pena di nullità per contrarietà a una norma imperativa: in questo senso, v. Cass. 1° giugno 2004, n. 10493, in «Dir. giur. agr. amb.», 2005, p. 25, con nota di I. CIMATTI, *Ancora sui patti in deroga e dintorni*.

¹⁶ Così Cass. 3 dicembre 2009, n. 25404; Cass. 23 aprile 2004, n. 7779, in «Guida al diritto», 2004, 28, p. 58; Cass. 20 gennaio 2006, n. 1114.

¹⁷ Sul punto, v. Cass. 5 marzo 2007, n. 5072, in tema di prelazione; Cass. 4 novembre 2005, n. 21389, in tema di riconduzione (in cui si deduce l'irrelevanza al proposito della presenza di un *modus* a carico del comodatario e il comodatario non si limiti a una semplice attività di custodia ma svolga un'attività di gestione, trattandosi di cosa produttiva).

¹⁸ Cfr. Corte cost. 5 luglio 2002, n. 318, che ha statuito, in riferimento agli artt. 3, 42 e 44 Cost., l'illegittimità costituzionale degli articoli 9 e 62 della legge n. 203 del 1982, facendo venire meno il meccanismo di determinazione del canone legale. Successivamente, Corte cost. 28 ottobre 2004, n. 315 ha dichiarato l'illegittimità costituzionale anche dell'art. 14, 2° co., legge n. 203 del 1982, nella parte in cui dettava i criteri per giungere alla determinazione del canone nei territori catastalmente censiti nell'ex catasto austro-ungarico.

Anche in tema di durata, la giurisprudenza ha ritenuto ammissibili deroghe estremamente ampie, al punto da ritenere legittima la fissazione di una durata anche di un solo anno¹⁹.

In tema di durata può essere opportuno ricordare anche quanto statuito da Cass. 18 aprile 2003, n. 6268²⁰, secondo cui il recesso dell'affittuario *ex* art. 5, legge n. 203 del 1982, non è subordinato, per essere efficace, a una convalida della disdetta a opera delle rappresentanze sindacali, e da Cass. 13 dicembre 2005, n. 27440²¹, che ammette deroghe incondizionate all'art. 2, legge 203/82.

Anche Cass. 28 marzo 2008, n. 8079²² ribadisce che con l'osservanza del procedimento delineato dall'art. 45 le parti di un contratto di affitto di terreno destinato ad alpeggio ben possono fissare una durata inferiore a quella minima legale, determinata in sei anni, dal momento che l'unico limite all'operare del 45 è quanto stabilito nel suo 2° comma.

Con riferimento all'istituto della rinnovazione tacita, di cui all'art. 4 della legge 203 del 1982, non si dubita della possibilità di derogare all'onere della preventiva disdetta per evitare la rinnovazione del contratto alla scadenza; al riguardo, la giurisprudenza si premura solo di precisare, opportunamente, che a tal fine non è però sufficiente prevedere solo una durata più breve di quella legale, essendo necessarie altre previsioni contrattuali che dimostrino in modo non equivoco la volontà di deroga non solo alle previsioni legislative in tema di durata minima del rapporto, ma anche all'onere della preventiva disdetta²³.

Sempre in tema di possibili deroghe, è stata più volte ritenuta valida, se stipulata *ex* art. 45, la clausola risolutiva espressa apposta a un contratto di affitto di fondi rustici, la quale comporta, a un tempo, la deroga alla disciplina in tema: *a*) di gravità dell'inadempimento richiesto per legittimare la domanda di risoluzione del contratto (cfr. l'art. 5, 2° e 4° comma, l. n. 203 del 1982); *b*) di onere della preventiva contestazione stragiudiziale dell'inadempimento per consentire alla controparte la sanatoria del medesimo entro un termine di almeno tre mesi (art. 5, 3° comma, l. n. 203 del 1982); *c*) di termine di grazia

¹⁹ Cfr. Cass. 5 dicembre 2003, n. 18654, in *Foro it.*, 2004, I, c. 2467, che ha dichiarato la nullità di un contratto per la coltivazione di barbabietole di durata inferiore a un anno ma solo perché il contratto era stato stipulato con l'assistenza del solo rappresentante della parte concedente.

²⁰ In «Guida al diritto», 2003, 22, 56

²¹ In «Foro it., Mass.», 2005, 2067.

²² In «Guida al diritto», 2008, 30, 83.

²³ In questi termini, Cass. 15 marzo 2007, n. 5983, in «Guida al diritto», 2007, 23, p. 44; già Cass. 29 marzo 2006, n. 7232, in «Giust. civ., Mass.», 2006, p. 828, e in «Dir. giur. agr. amb.», 2007, p. 544, aveva ritenuto ben possibile la deroga all'istituto della rinnovazione tacita.

che l'affittuario convenuto in giudizio per morosità può, in caso di morosità, alla prima udienza sempre chiedere al giudice al fine di sanare a tutti gli effetti l'inadempimento *ex art. 46, 6° comma*²⁴.

Sembra, inoltre, potersi dare risposta positiva²⁵ all'interrogativo concernente la possibilità di una deroga alla disciplina in materia di miglioramenti, in quanto le relative disposizioni sembrano essenzialmente connesse con la lunga durata quindicennale prevista dalla legge per il contratto di affitto; di conseguenza, la deroga alla durata sembra rendere possibile la deroga al regime dei miglioramenti; anche se, verosimilmente, deve ritenersi esclusa la possibilità di eliminare pattiziamente il diritto di apportare miglioramenti²⁶ al fondo a opera di entrambe le parti del rapporto.

3. E I PROBLEMI ANCORA APERTI: L'ASSISTENZA DELLE ORGANIZZAZIONI PROFESSIONALI

A fronte delle "luci" di cui si è detto nel paragrafo precedente, da intendersi ovviamente esclusivamente nel senso di tematiche risolte su cui è dato di rinvenire un orientamento giurisprudenziale univoco, deve invece riscontrarsi che, a distanza di quasi trent'anni dall'entrata in vigore dell'istituto degli accordi derogatori permangono ancora delle significative zone d'ombra, ovvero dei non irrilevanti dubbi interpretativi concernenti, peraltro, proprio uno degli elementi cardine richiesti dalla legge per l'operatività della deroga, quale l'assistenza richiesta in favore delle parti stipulanti il contratto di affitto agrario.

A dire il vero, possono dirsi ormai definiti con precisione i contorni dell'assistenza, ovvero l'individuazione di ciò in cui essa si sostanzia; mentre, al contrario, anche (e soprattutto) recenti statuizioni giurisdizionali pongono gravi dubbi interpretativi su altri profili collegati all'assistenza, quali la necessità o meno che l'assistenza venga prestata in favore di entrambe le parti, la necessità o meno che l'assistenza venga posta in essere da funzionari appartenenti

²⁴ Cass. 6 novembre 1991, n. 11810, in «Dir. giur. agr.», 1992, p. 89, con nota di I. CAPIELLO; Cass. 20 ottobre 1994, n. 8583, *ivi*, 1995, con nota di SABBATANI SCHIUMA; Cass. 12 luglio 1996, n. 6328; Trib. Bergamo 7 novembre 1990, in «Riv. giur. lav.», 1992, II, p. 327.

²⁵ In senso decisamente contrario, cfr. invece F. PROSPERI, *Accordi agrari in deroga e autonomia «assistita»*, cit., pp. 59 ss.

²⁶ Deve verosimilmente farsi salvo il potere delle parti di escludere la possibilità di effettuare «trasformazioni», in considerazione della loro ampia portata, come ritenuto da E. CASADEI, *Orientamenti della contrattazione collettiva ex art. 45, comma 3, legge 3 maggio 1982, n. 203 e disciplina legale*, in *Dopo il convegno sull'art. 45 della legge n. 203/82. Gli accordi collettivi*, cit., 28.

a organizzazioni professionali distinte, e su quali siano le conseguenze in caso di mancata idonea assistenza.

Con riferimento al contenuto da attribuire al termine «assistenza», già da tempo la giurisprudenza di legittimità ha chiarito che essa deve consistere in una attività effettiva di consulenza e di indirizzo, tale da chiarire alle parti il contenuto e lo scopo delle singole clausole contrattuali che si discostino dalle disposizioni di legge affinché la stipulazione avvenga con la massima consapevolezza possibile; con la precisazione che «purché abbia tali caratteristiche non è però necessario che l'assistenza operi sin dalla fase preliminare delle trattative, potendo i rappresentanti assistere le parti solo nella fase di sottoscrizione del contratto»²⁷. È, così, indiscusso che per concretizzare l'assistenza non è sufficiente una mera presenza dei rappresentanti delle organizzazioni sindacali, essendo di contro richiesta una effettiva attività di consulenza e di indirizzo (Cass. 29 maggio 2002, n. 7830²⁸), allo scopo di «chiarire alle parti il contenuto e lo scopo di ogni singolo patto in modo che esse ne acquisiscano piena consapevolezza senza che occorra, però, che si faccia menzione alla norma imperativa derogata»²⁹.

Secondo Cass. 1° giugno 2004, n. 10488³⁰, non rientra nei compiti dell'assistenza una diligente valutazione dell'opportunità o convenienza dell'affare, avverso le quali la parte dispone dei comuni rimedi previsti dall'ordinamento quali l'annullamento, la rescissione o la risoluzione per inadempimento.

Orbene, dopo aver dato atto di questi risultati, da ritenersi, come detto, sostanzialmente consolidati, occorre ora dar conto di alcune pronunce, delle

²⁷ Così, testualmente, Cass. 26 novembre 2003, n. 18055, in «Dir. giur. agr. amb.», 2004, 697, con nota di A. ORLANDO, *Consulenza ed assistenza delle organizzazioni professionali agricole nella stipulazione di contratti in deroga*.

²⁸ In «Dir. giur. agr. amb.», 2004, p. 107, con nota di B. CAPALDINI; nel caso di specie si è provato che non c'è stata mera presenza, dal momento che il rappresentante aveva preparato il contratto insieme alle parti e ne aveva discusso con loro il contenuto facendo presente, tra l'altro, che il canone gli appariva alto rispetto ai parametri fissati dall'Ispettorato dell'agricoltura. In arg. cfr. anche App. Brescia 11 gennaio 2003, in «Dir. giur. agr. amb.», 2004, c. 48, con nota di L. COSTANTINO, che ritiene – conformemente alle decisioni del S.C. – necessaria un'attività di consulenza e indirizzo, così che non può ritenersi sussistente nel caso in cui la partecipazione si risolva in un atto di mera presenza; nel caso di specie, peraltro, non vi era prova neppure di quella, mancando nel documento contrattuale il benché minimo segno – visto, sigla, timbro – della partecipazione da parte di qualsiasi organizzazione professionale.

²⁹ Così Cass. 15 marzo 2007, n. 5983, che precisa, altresì, non essere sufficiente la pura e semplice presenza dei rappresentanti delle organizzazioni né la sottoscrizione consensuale o successiva del contratto.

³⁰ In «Foro it.», 2004, I, p. 2732, con nota di D. BELLANTUONO, e in «Dir. giur. agr. amb.», 2005, c. 27, con nota di V. PAPOTTO.

quali molte risultano assai recenti, relativamente alle quali non è dato di riscontrare una univocità interpretativa.

In particolare, a fronte di un primo indirizzo fatto proprio dalla S.C., in forza del quale si riteneva necessario che l'assistenza venisse prestata in favore di entrambe le parti e a opera quanto meno di organizzazioni professionali costituenti sezioni distinte, aventi rilevanza nazionale, sia pure all'interno della medesima confederazione nazionale, il panorama giurisprudenziale è, negli ultimi tempi, divenuto più articolato.

Si registrano, infatti, pronunce che sembrano voler – anche se, a dire il vero, non è dato di comprendere quanto consapevolmente – significativamente ridurre le ipotesi di invalidità di accordi derogatori in relazione a profili collegati con l'assistenza richiesta dalla legge; limitandosi, in sostanza, a pretendere che l'assistenza debba essere effettiva, ma sminuendo la rilevanza di altri dati quali, ad esempio, la necessità della presenza di distinte organizzazioni professionali, o la necessità che l'assistenza debba essere prestata in favore di entrambe le parti, e individuando nuove soluzioni in ordine alla sorte del contratto derogatorio per il caso di mancata o inadeguata assistenza.

Prima ancora di esaminare tali profili, mette conto affrontare, innanzitutto, i possibili riflessi processuali in relazione al problema della prova richiesta per dimostrare la insufficiente assistenza ricevuta. Sul punto si è espressa Cass. 15 marzo 2007, n. 5983, la quale, in presenza di una dichiarazione contrattuale da cui era dato desumere che il rappresentante sindacale dell'affittuario aveva presenziato all'accordo, ha ritenuto – richiamando propri precedenti, individuati in Cass. 5383/99 e Cass. 3667/87 – che per contrastare la veridicità del contenuto della dichiarazione fosse necessario fare ricorso alle azioni ordinarie per rilevare il contrasto tra volontà e dichiarazione e che non sarebbe sufficiente chiedere la prova testimoniale circa la non corrispondenza al vero di quanto attestato liberamente dai contraenti. Tale decisione suscita, invero, qualche perplessità, dal momento che in una fattispecie come quella esaminata non era in discussione un vizio della volontà, quale un errore in cui una delle parti fosse incorsa, ma la effettiva prestazione di attività di assistenza a opera di un rappresentante sindacale a dispetto di quanto indicato nel testo contrattuale. Una delle parti chiedeva, dunque, di poter provare con testimoni la mancata presenza di colui che, al contrario, era dato per presente nel testo dell'accordo sottoscritto. Ciò di cui si doleva la parte, nel giudizio poi giunto fino alla Cassazione, era non un vizio della propria dichiarazione negoziale, ma un vizio, per così dire, procedimentale; contro il quale aveva chiesto una prova per testimoni.

La massima sottesa a tale sentenza, forse scritta un po' troppo frettolosamente, è più di una volta stata richiamata da giurisprudenza successiva, ed è divenuta, dunque, una sorta di precedente in forza del quale dirimere profili processuali in fattispecie analoghe. Tanto che la successiva Cass. 4 giugno 2008, n. 14759³¹, dopo aver ribadito che l'assistenza deve consistere in una effettiva attività di consulenza e di indirizzo tale da chiarire alle parti il contenuto e lo scopo delle singole clausole contrattuali affinché la stipulazione avvenga con la massima consapevolezza possibile, conclude che «a tal fine è probante la sottoscrizione del contratto da parte dei contraenti e dei rappresentanti sindacali e tale efficacia probatoria può essere contrastata solo con la proposizione di azione di annullamento per vizio della volontà e non mediante deduzione di prova orale tesa a dimostrare la non corrispondenza al vero di quanto attestato dai contraenti» richiamando, al proposito, proprio quanto statuito dalla ricordata Cass. 15 marzo 2007, n. 5983. La stessa sentenza n. 14759 del 2008, inoltre, rileva che l'art. 23, legge 11 del 1971 non tutelerebbe un interesse superiore a quello delle parti, così che la dedotta mancata o irregolare assistenza da parte di sindacato maggiormente rappresentativo a livello nazionale alla conclusione di un accordo derogatorio potrebbe esser fatta valere solo dalla parte interessata che lamenti di non essere stata adeguatamente assistita, e non anche dalla controparte. La fattispecie concreta all'esame della S.C. era rappresentata da un contratto di affitto concluso *ex art.* 45, legge n. 203 del 1982, così che il richiamo all'art. 23, legge n. 11 del 1971 deve propriamente intendersi riferito al terzo comma di tale disposizione, dal momento che i primi due commi riguardano fattispecie – quali le rinunce e le transazioni sui diritti dell'affittuario – profondamente diverse dalla disciplina degli accordi derogatori. Anche in relazione a tale ultima affermazione è lecita più di una perplessità, dal momento che l'art. 58 della legge n. 203 assai chiaramente statuisce la natura imperativa delle norme della legge e la nullità delle clausole contrastanti con esse; tanto che la sentenza in esame neppure richiama le decisioni del S.C. (su cui v. *infra*, il par. seguente) che, sul punto, ritengono applicabili, in mancanza di idonea assistenza, gli artt. 1419 e 1339 c.c. in tema di nullità parziale e di sostituzione automatica di clausole nulle con quelle *ex lege*.

Un secondo aspetto problematico si è posto all'attenzione della giurisprudenza, relativamente a una fattispecie in cui entrambe le parti erano state ritualmente assistite nella stipulazione di un accordo in deroga, ma da parte di rappresentanti di organizzazioni professionali che, seppur maggiormen-

³¹ In «Dir. giur. agr. alim. amb.», 2009, p. 329, con nota di G. CROSETTI.

te rappresentative a livello nazionale, risultavano appartenere alla medesima Confederazione nazionale.

In argomento, Cass. 5 dicembre 2003, n. 18654³² aveva correttamente chiarito che la legge, imponendo la necessaria assistenza a entrambe le parti stipulanti a opera di rappresentanti appartenenti a distinte organizzazioni, non esclude che queste ultime possano appartenere alla medesima confederazione nazionale, dal momento che l'art. 45 non richiede che l'assistenza provenga da organizzazioni politicamente contrapposte o comunque distinte.

Tale chiarimento è risultato di grande importanza pratica, dal momento che è estremamente frequente la conclusione di accordi derogatori con l'assistenza di rappresentanti appartenenti a organizzazioni aderenti alla Confagricoltura, la quale associa al proprio interno organizzazioni distinte e di rilevanza nazionale.

Recentemente, la S.C. sembra avere riveduto il proprio precedente, dal momento che Cass. 28 marzo 2009, n. 7351, ha ritenuto che per la validità della deroga condizione necessaria e sufficiente è l'assistenza da prestarsi in favore di ciascuna delle parti da parte di soggetti diversi, mentre risulterebbe irrilevante il fatto che i due rappresentanti appartengano alla medesima organizzazione o che quest'ultima non abbia uffici distinti specificamente preposti alla tutela di interessi differenziati. La fattispecie concreta concerneva l'avvenuta conclusione di un accordo derogatorio nel quale l'assistenza era stata prestata da due funzionari appartenenti alla Federazione coltivatori diretti di Ragusa: essendo risultato provato che nella specie le parti erano state assistite da due funzionari diversi, ancorché appartenenti alla stessa organizzazione professionale, la S.C. con la ricordata sentenza ha statuito che «è palese che è stata rispettata la lettera e la *ratio* della legge». Sia pure incidentalmente, inoltre, la sentenza in esame rileva, altresì, che la censura sulla violazione dell'art. 45 poteva essere sollevata solo dalla parte proprietaria e non anche da quella affittuaria. La diversità di prospettiva rispetto al ricordato precedente rappresentato da Cass. n. 18654 del 2003 è evidente: le Federazioni provinciali dei coltivatori diretti costituiscono, infatti, una unica organizzazione professionale, aderente alla Federazione nazionale coltivatori diretti. Le Federazioni provinciali non hanno, al loro interno, delle sezioni deputate a rappresentare gli interessi di distinte categorie. Ovvero, anche se sussistessero, tali sezioni o uffici avrebbero comunque una rilevanza meramente locale, risultando prive

³² In «Dir. giur. agr. amb.», 2005, p. 175, con nota di G. MURGIDA, *Sull'assistenza delle organizzazioni professionali agricole nella stipula degli accordi in deroga*; in precedenza, v. Cass. 26 ottobre 1994, n. 8781, in «Dir. giur. agr. amb.», 1995, p. 560, con nota di S. MASINI.

del requisito della maggiore rappresentatività a livello nazionale. Per questo motivo, la più recente decisione del S.C., laddove ritiene sufficiente l'assistenza prestata sì a entrambe le parti, ma a opera, sostanzialmente, della medesima organizzazione professionale maggiormente rappresentativa a livello nazionale, si discosta non solo dall'orientamento precedentemente adottato dal S.C. ma anche da quanto emerge dal testo dell'art. 45 della legge n. 203 del 1982, il quale richiede, in modo sufficientemente chiaro, che l'assistenza venga fornita a entrambe le parti da distinte organizzazioni professionali in possesso del requisito della maggiore rappresentatività. Al riguardo, va osservato che in epoca pressoché contestuale in modo difforme da quanto statuito dal S.C. si è espresso il Tribunale di Ferrara con sentenza del 21 aprile 2009³³, il quale, sempre con riferimento a un accordo in deroga concluso con l'assistenza prestata da funzionari appartenenti a uffici diversi della federazione provinciale coltivatori diretti ne ha ritenuto l'invalidità, per la riscontrata assenza del requisito della maggiore rappresentatività in capo a quelli che, infatti, erano semplici uffici creati a livello locale per la tutela dei contrapposti interessi dei propri associati.

Leggendo, peraltro, la parte motiva della sentenza n. 7351 del 2009, può riscontrarsi come le parti nel corso dei vari gradi del giudizio non abbiano sollevato riserve o contestazioni in tema di carenza del requisito della maggiore rappresentatività a livello nazionale in capo alle organizzazioni chiamate a prestare l'assistenza, così che non è da escludere che tale profilo sia rimasto sostanzialmente in secondo piano e, dunque, non attentamente scrutinato dal S.C. Fatto è che, come sempre accade, la relativa massima è destinata a "fare giurisprudenza" anche se, come si è accennato, la decisione del 2009 non si pone affatto in linea con il precedente del 2003 in tema di assistenza prestata da funzionari appartenenti a organizzazioni non contrapposte politicamente.

Con la successiva decisione 28 settembre 2009, n. 20739³⁴, la S.C. ha proseguito nel proprio percorso di progressiva "liberalizzazione" degli accordi derogatori, statuendo che per la validità dell'accordo in deroga sarebbe sufficiente l'assistenza in favore del solo affittuario e non anche del proprietario. La portata della sentenza in oggetto è dirompente: per la prima volta, dopo quasi trent'anni di vigenza dell'art. 45, la Corte di Cassazione interviene per affermare la non necessità dell'assistenza in favore di entram-

³³ In «Arch. locaz.», 2009, 6, p. 576, e in «Dir. giur. agr. alim. amb.», 2010, p. 186 s., con nota critica di I. CIMATTI, *Brevi note sull'assistenza delle organizzazioni professionali nella fase della stipula degli accordi in deroga ex art. 45, legge 203/1982*.

³⁴ In «Dir. giur. agr. alim. amb.», 2010, p. 35.

be le parti, richiedendola, ai fini della validità della deroga, in favore della sola parte affittuaria. Certo è che, a fronte della innovazione giurisprudenziale, ci si sarebbe attesi di rinvenire una articolata e argomentata parte motivazionale, in cui la S.C. desse conto del perché di tale, significativo, proprio *revirement*; al contrario, sorprendentemente la sentenza – giustamente criticata da un primo commentatore³⁵ – si compone di poche righe e di una motivazione a dir poco approssimativa. Basti pensare che a supporto della propria decisione, la Corte rileva che l'assistenza richiesta dall'ultimo comma dell'art. 23 non tutela un interesse superiore a quello delle parti, configurando una ipotesi di annullabilità e non di nullità richiamando, al riguardo, due precedenti: di cui uno (quello a Cass. 4936/83) del tutto inconferente, avendo esso a oggetto una fattispecie affatto diversa, e l'altro (a Cass. 13 luglio 1993, n. 7745), che, tuttavia, aveva a oggetto non un accordo derogatorio bensì una transazione conclusa il 26 novembre 1980 (e, dunque, prima dell'entrata in vigore della legge 203/82).

Come si accennava in precedenza, il fatto che l'art. 45 abbia novellato l'ultimo comma dell'art. 23, legge n. 11 del 1971, e che, dunque, tale ultimo articolo disciplini ora fattispecie profondamente diverse, quali la sorte di atti dispositivi di diritti dell'affittuario (nei primi due commi) e quella di accordi in deroga alle disposizioni imperative di legge (nell'ultimo comma), fa sì che talora vengano operati impropri richiami a precedenti giurisprudenziali che, pur avendo a oggetto l'art. 23, concernono fattispecie diverse, perché, ad es., relative a rinunce o transazioni e non anche ad accordi derogatori, ovvero a fattispecie relative ad accordi conclusi con l'assistenza sindacale nel vigore dell'originario ultimo comma dell'art. 23, legge n. 11 del 1971.

Certo è che errori di tal fatta non possono essere giustificati quando a porli in essere sia proprio il giudice di ultima istanza, chiamato a svolgere una fondamentale funzione nomofilattica.

4. LE CONSEGUENZE IN CASO DI ASSISTENZA INESISTENTE O INADEGUATA

In caso di accordo di affitto derogatorio concluso senza assistenza a opera delle organizzazioni professionali, o con un'assistenza prestata in maniera invalida (e, dunque, da parte, ad es., di organizzazione priva del requisito della rilevanza nazionale, ovvero assistenza prestata in favore solo di una parte, e così via) si pone

³⁵ Cfr. O. CINQUETTI, *Giurisprudenza alla deriva*, in nota alla citata Cass. 20739/09, in «Dir. giur. agr. amb.», 2010, p. 35 s.

il problema di quale sia la sorte del contratto comunque concluso dalle parti³⁶.

La giurisprudenza non sembra aver mai dubitato della nullità della deroga, sulla scorta di quanto previsto dall'art. 58, legge n. 203 del 1982, statuente la natura imperativa delle disposizioni della stessa legge, con la sola eccezione, tra l'altro, di quanto disposto dall'art. 45.

Conseguentemente, la soluzione prescelta in simili fattispecie è data dalla declaratoria di nullità della o delle clausole in contrasto con le disposizioni di legge e, ricorrendo le condizioni di cui al 2° comma dell'art. 1419 c.c., dalla loro sostituzione di diritto con le disposizioni di legge *ex art.* 1339 c.c.

In questo senso si sono pronunciate Cass. 22 maggio 2001, n. 6956, secondo cui le pattuizioni derogatorie in contratti di affitto conclusi in violazione di quanto disposto dall'art. 45 sono nulle *ex artt.* 1 e 9, legge n. 567 del 1962 (trattandosi, nella specie, di regalie, prestazioni gratuite, onoranze e qualsiasi compenso ulteriore, da parte dell'affittuario, rispetto al canone di affitto³⁷) e 58 legge 203 del 1982, e automaticamente sostituite *ex art.* 1339 c.c. da quelle legali, ferma restando la esistenza e validità del contratto di affitto *ex art.* 1419, 2° co. c.c.; similmente ha disposto Cass. 5 dicembre 2003, n. 18654, secondo cui le clausole derogatorie sono nulle *ex art.* 58 se concluse in violazione dell'art. 45 ma sostituite da quelle legali in forza del combinato disposto di cui agli artt. 1339 e 1419, 2° co., c.c.

Da questo indirizzo sembra discostarsi, invece, la più recente decisione Cass. 9 aprile 2009, n. 8706³⁸, secondo cui gli accordi in deroga alla disciplina legale, se conclusi senza la prescritta assistenza non sarebbero nulli, bensì annullabili a istanza del solo interessato, ovvero della parte che ha sottoscritto l'accordo in deroga senza aver ricevuto l'assistenza prevista. A sostegno dell'annullabilità del contratto, anziché, più propriamente, della nullità *ex art.* 58, legge n. 203 del 1982, la S.C. richiama brani tratti da Cass. 11 gennaio 2005, n. 370³⁹: che, però, si riferiva non ad accordi derogatori ma a

³⁶ Diverso è, invece, il caso di contratto associativo agrario concluso – con o senza la prescritta assistenza – in violazione del divieto di cui al 2° comma dell'art. 45, legge n. 203 del 1982: per siffatte ipotesi il contratto risulterà improduttivo degli effetti voluti dalle parti, ma produttivo ab origine degli effetti di un contratto di affitto, stante l'applicabilità della norma sulla riconduzione all'affitto ai sensi dell'art. 27 della stessa legge: cfr. Cass. 8 febbraio 1995, n. 1414, in «Dir. giur. agr. amb.», 1995, p. 284; Cass. 8 luglio 1994, n. 6463, *ivi*, 1995, 218.

³⁷ L'art. 9, legge n. 567 del 1962 dispone, infatti, che «Sono vietate le regalie, le prestazioni gratuite, le onoranze e qualsiasi compenso dovuto dall'affittuario a qualsiasi titolo oltre il canone di affitto; sono nulle di diritto le eventuali relative pattuizioni», mentre l'art. 1, 1° comma, della medesima legge stabilisce che «Nell'affitto di fondo rustico il canone è determinato e corrisposto in denaro».

³⁸ In «Guida al dir.», 2009, 25, p. 45.

³⁹ Segnatamente: «eventuali accordi in deroga, rispetto alla normativa “legale”, lungi dal potersi

transazioni concluse *ex art.* 23 legge 11 del 1971, per le quali detta disposizione pacificamente ne stabilisce una invalidità diversa dalla nullità, se concluse senza assistenza, prevedendosi la possibilità di impugnazione nel termine di decadenza di cui all'art. 2113 c.c., richiamato dal 2° comma dell'art. 23. Emerge con evidenza, ancora una volta, l'erroneo richiamo di un precedente invocato solo perché avente genericamente a oggetto una fattispecie riconducibile all'art. 23, legge n. 11 del 1971, senza considerare, tuttavia, la strutturale diversità esistente tra le diverse ipotesi disciplinate dal medesimo articolo e, talora, senza verificare se la fattispecie concreta sia da ricondurre a epoca antecedente o posteriore all'entrata in vigore dell'art. 45 e, così, alla novella apportata all'ultimo comma dell'art. 23.

Stante quanto sopra, non pare, dunque, che l'ultima decisione del S.C. possa costituire l'inizio di un consapevole, nuovo indirizzo giurisprudenziale, dovendosi qualificare, piuttosto, come un mero "infortunio" dei giudici di legittimità.

5. CONCLUSIONI

È indubitabile che lo strumento dell'accordo derogatorio si è rivelato indispensabile per il mercato degli affitti rustici, consentendone dapprima una ripresa rispetto alla stasi conseguente alla legislazione vincolistica avutasi fino all'entrata in vigore della legge n. 203 del 1982, e, successivamente, una sua permanente vitalità; esso, peraltro, consente non solo la necessaria circolazione dei terreni in godimento ma, altresì, di poter adeguatamente far fronte alle esigenze sorte a seguito della riforma della PAC del 2003 e all'introduzione degli aiuti diretti disaccoppiati e del regime di pagamento unico, che molto spesso presuppone la conclusione di contratti di affitto a contenuto e durata assai flessibile al fine di poter "appoggiare" i titoli per i quali si chiede il pagamento a una corrispondente superficie di terreno agricolo⁴⁰.

qualificare nulli sono esclusivamente "annullabili" a istanza del solo interessato, cioè della parte che ha sottoscritto il contatto in deroga».

⁴⁰ Cfr. ora quanto disposto dal reg. CE n. 73/09 del Consiglio del 19 gennaio 2009 che stabilisce norme comuni relative ai regimi di sostegno diretto agli agricoltori nell'ambito della politica agricola comune e istituisce taluni regimi di sostegno a favore degli agricoltori, e che modifica i regolamenti (CE) n. 1290/2005, (CE) n. 247/2006, (CE) n. 378/2007 e abroga il regolamento (CE) n. 1782/2003; come chiarito dalla stessa intitolazione, il reg. 73/09 ha abrogato e sostituito il precedente reg. CE n. 1782/03 del Consiglio del 29 settembre 2003, con cui si era introdotto il nuovo regime di pagamento unico tendenzialmente disaccoppiato dalle produzioni ottenute, su cui v. L. COSTATO, *La riforma della PAC del 2003 e la circolazione dei*

Non sembra, peraltro, essersi realizzata quella generalizzata concorrenza al ribasso temuta da parte della dottrina all'indomani della entrata in vigore della disposizione: il settore agricolo, al contrario, negli ultimi trent'anni ha subito così forti modificazioni tali da invertire, sempre più spesso, gli originari rapporti di forza tra proprietari e affittuari. Non di rado, infatti, la parte contrattualmente più forte è individuabile ora in quella affittuaria anziché in quella proprietaria, soprattutto quando il concedente è in grado di concedere in un affitto superfici di ridotte estensioni, a fronte di concessionari che gestiscono fondi di rilevante estensione a titolo di proprietà e/o di affitto. Così che, a volte, è proprio la parte affittuaria che chiede rapporti brevi, mentre il canone è, invece, ora sostanzialmente disciplinato dal mercato il quale, a sua volta, risulta influenzato anche dalla normativa comunitaria sui diritti all'aiuto che talora introduce una necessità per l'agricoltore di procurarsi superfici agricole su cui potervi "abbinare" titoli all'aiuto.

Vero è, peraltro, che affitti brevi mal si conciliano con la possibilità di realizzare significativi investimenti fondiari; laddove, però, questi ultimi sono voluti dalle parti e previsti nel contratto, la durata del rapporto è fissata in maniera consequenziale, per consentire all'affittuario di ammortizzarne i relativi costi, ovvero vengono individuate adeguate forme di ripartizione degli oneri tra le parti del rapporto.

In questa situazione, occorre piuttosto porre in evidenza, e stigmatizzare, le eccessive oscillazioni della S.C. in punto di assistenza alle parti stipulanti accordi derogatori, di cui si è detto in precedenza.

Mentre, come si è visto, l'orientamento giurisprudenziale è sempre stato monolitico in relazione alle potenzialità della deroga (essendosi sin dall'inizio ammessa ogni ipotesi derogatoria, fino ad ammettere durate anche di un solo anno, fermi restando solo i limiti indicati dal 2° comma dell'art. 45), come anche sul contenuto dell'assistenza, intesa come attività di indirizzo e consulenza, con esclusione dell'obbligo di specificare le norme oggetto di deroga, non altrettanto può dirsi in ordine ad aspetti altrettanto fondamentali concernenti l'attività della necessaria assistenza da fornire alle parti, quale: i) la

fondi rustici, in «Dir. giur. agr. amb.», 2003, p. 663 ss.; Id., *La riforma della PAC del 2003 e i cereali (con particolare riferimento al grano duro)*, in «Nuovo dir. agr.», 2004, p. 79 ss.; Id., *Sulla natura giuridica del regime di pagamento unico previsto dalla riforma della Pac*, in *Agricoltura – Istituzioni – Mercati*, 2004, 41 ss.; F. ALBISINNI, *Profili di diritto europeo per l'impresa agricola*, Viterbo, 2005; L. RUSSO, *Riforma della PAC e allargamento dell'Unione*, Aracne, Roma, 2005; assai interessanti risultano gli Atti del Convegno tenutosi a Ferrara e Rovigo, 19-20 novembre 2004, pubblicati in *Il nuovo diritto agrario comunitario*, a cura di Casadei e Sgarbanti, Giuffrè, Milano, 2005.

necessità o meno di prestare l'assistenza a entrambe le parti del rapporto; ii) la rilevanza, ai fini di una valida assistenza, del rispetto del requisito della maggiore rappresentatività delle organizzazioni sindacali coinvolte; iii) la sorte del contratto concluso senza o con inadeguata assistenza; iv) l'individuazione del o dei soggetti legittimati a far valere i vizi dell'assistenza e, conseguentemente, l'invalidità del contratto.

Le ultime decisioni della S.C., a ben vedere, sembrano affermare la validità degli accordi derogatori sottoposti al vaglio dei giudici di legittimità «a prescindere»: anche se, cioè, a costo di svalutare o svilire la rilevanza di elementi testuali pur se particolarmente chiari. Possibile sintomo, questo, di una «tensione» verso una liberalizzazione del sistema dei contratti agrari, e segnatamente dell'affitto di fondi rustici, essendo venuta meno la stagione dell'emergenza e della necessità di tutela del (preteso) soggetto debole.

Non a caso, forse, alcune delle sentenze sopra richiamate si segnalano per la loro approssimazione, la scadente redazione tecnica e, talora, per l'estrema sinteticità (se non laconicità), limitandosi spesso a richiamare, a volte non del tutto a proposito, propri precedenti, a riprova del disagio conseguente alla necessità di pervenire a determinate conclusioni pur se in contrasto con un dato testuale spesso del tutto inequivoco.

E infatti, per «salvare» gli accordi in deroga sottoposti al suo esame si è dovuto ritenere che l'impugnazione dell'accordo derogatorio sia ammessa solo da parte di colui che lamenti di non aver ricevuto adeguata assistenza, e non anche dalla controparte: l'assunto sembra, tuttavia, in contrasto con l'art. 58 della legge n. 203 del 1982, che stabilisce la natura imperativa delle disposizioni della legge e la conseguente nullità delle clausole in deroga, se non concluse con il ricorso alla procedura dell'art. 45. La regola, in caso di violazione di una norma imperativa è la nullità della clausola in contrasto con quella, rilevabile anche d'ufficio, mentre la tesi giurisprudenziale richiama la disciplina prevista per le rinunce e le transazioni, ovvero di istituti afferenti il diverso campo della limitata disponibilità dei diritti dell'affittuario, sostituendosi la nullità con l'annullabilità.

Come visto, una pur isolata pronuncia ritiene sufficiente l'assistenza prestata in favore della sola parte affittuaria: anche tale assunto appare in contrasto con il dettato normativo, senza considerare che a sostegno di siffatta conclusione viene richiamato, erroneamente, un precedente che aveva, però, a oggetto non un accordo in deroga ma una transazione.

Inoltre, nella misura in cui si legittimano i rappresentanti della medesima federazione provinciale dei coltivatori diretti a prestare assistenza a entrambe le parti viene svilito anche il richiamo legislativo alla maggiore rappresenta-

tività delle organizzazioni legittimate a fornire assistenza alle parti stipulanti; come rilevato in precedenza, peraltro, non sembra che, a dire il vero, tale specifico profilo sia mai stato vagliato dai giudici del merito e dalla S.C., anche perché non sollevato quale motivo di gravame.

In tema di prova della dedotta, mancata assistenza, eccessivamente meccanico e non sufficientemente ponderato appare, altresì, il richiamo sostanzialmente indiscriminato alla sentenza che ha ritenuto necessario, per impugnare un accordo derogatorio deducendo la mancata presenza del o dei rappresentanti sindacali, l'esperimento di azione di annullamento per vizio della volontà, dal momento che molto spesso in tali ipotesi non sussiste un vizio della volontà da poter far valere, richiedendosi solo di poter provare a mezzo testimoni la mancata o l'inadeguata assistenza relativamente a un contratto effettivamente voluto in quei termini⁴¹.

Orbene, va rilevato che se in futuro risultasse confermata una tendenza della S.C. volta a marginalizzare la funzione dell'assistenza (richiedendola solo per la parte affittuaria, ammettendo impugnative solo dalla parte che deduca di non essere stata adeguatamente assistita, negando la sussistenza di tutela di interessi anche generali, collegata alla previsione normativa dell'assistenza a opera di organizzazioni maggiormente rappresentative a livello nazionale, non prestando particolare attenzione nell'individuazione delle organizzazioni maggiormente rappresentative) si verrebbe inevitabilmente a considerare il contratto in deroga alla stregua di un ordinario contratto di affitto, seppure con una o più clausole difformi dal dettato della disciplina imperativa di legge.

Se, però, le esigenze dell'agricoltura di oggi non sono più quelle di trent'anni orsono; se la diminuzione del numero degli addetti al settore agricolo proseguirà un *trend* che appare inarrestabile; se la forma societaria in agricoltura continuerà la sua espansione; se proseguiranno gli accorpamenti fondiari volti ad ampliare le superfici aziendali, e se, dunque, il mercato fondiario non impone più quell'intervento protettivo così come protrattosi per i primi quarant'anni del dopoguerra (come conferma, tra l'altro, il vuoto normativo conseguente alla ritenuta illegittimità delle norme in tema di canone legale,

⁴¹ Non pare, infatti, che la mancata assistenza alla parte possa dare vita a una manifestazione di volontà della parte non assistita (o non adeguatamente assistita) caratterizzata da un errore essenziale, stante la funzione dell'assistenza quale attività di consulenza e di informativa alla parte stipulante, per rendere quest'ultima pienamente edotta della normativa legale e del contenuto delle deroghe alla prima. In talune ipotesi, peraltro, potrebbe forse ipotizzarsi la sussistenza di un errore di diritto: in ogni caso, non sembra possibile una generalizzazione come quella operata dal precedente giurisprudenziale sul punto.

non ancora colmato dal legislatore a distanza di dieci anni), è allora probabilmente giunto il momento di cominciare a ripensare l'impianto normativo preposto alla disciplina degli affitti rustici, piuttosto che mantenere una disciplina non più adeguata alla mutata realtà sociale ed economica e indurre la giurisprudenza a destreggiarsi con una normativa ritenuta sostanzialmente non più idonea a regolamentare la materia dei contratti agrari, dando corso a evidenti approssimazioni o a forzature di disposizioni di legge ritenute verosimilmente non più attuali, le quali rischiano di minare la (purtroppo) già non elevata credibilità dell'organo nomofilattico, in conseguenza anche della enorme quantità di contenzioso chiamato a dirimere, soprattutto laddove attraverso esse si operano affermazioni discutibili in ordine a concetti e istituti – come quelli, ad es., della nullità e della annullabilità – che costituiscono alcuni tra i principali punti cardinali del diritto privato su cui sarebbe d'uopo non far sorgere, invece, dubbio alcuno.

RIASSUNTO

L'oggetto della lettura è rappresentato da un esame del principale istituto in materia di affitti rustici – quello, appunto, degli accordi derogatori - alla luce dell'esperienza maturata nel corso di quasi trent'anni di applicazione. A tutt'oggi, infatti, la gran parte dei contratti di affitto di fondi rustici viene conclusa ricorrendo allo strumento dell'accordo derogatorio, a conferma della validità della scelta operata dal legislatore nel 1982. Dal canto suo, la giurisprudenza ha dato ampia "copertura" agli accordi in deroga, respingendo i pur numerosi tentativi di limitare l'efficacia e l'ampiezza della possibile deroga voluta dalle parti. Ciò non di meno, a distanza di quasi trent'anni dall'entrata in vigore dell'istituto vengono evidenziate alcune zone d'ombra nella giurisprudenza della Corte di Cassazione in ordine alla individuazione dei requisiti concernenti la prescritta assistenza delle organizzazioni sindacali per la validità delle deroghe.