

A cura di Cinzia De Stefanis

# Affitto del Fondo Agricolo

Regole e adempimenti da seguire

Categoria: **Imprese**  
Sottocategoria: **Agricoltura**

Gli elementi più rilevanti dell'**affitto del fondo agricolo** sono la concessione in godimento del terreno e il pagamento del canone da parte dell'affittuario, che deve mantenere la destinazione produttiva agricola del fondo.

## Di cosa si tratta?

<b>Premessa</b> .....	2
<b>Macro categorie dei contratti agrari</b> .....	2
<b>Natura giuridica del contratto di affitto del fondo agricolo</b> .....	2
<b>Patti in deroga alla disciplina dell'affitto del fondo agricolo</b> .....	3
<b>Soggetti del contratto di affitto del fondo agricolo</b> .....	4
<b>Forma del contratto di affitto del fondo agricolo</b> .....	5
<b>Poteri dell'affittuario</b> .....	5
<b>Causa e oggetto del contratto di affitto del fondo agricolo</b> .....	6
<b>Durata del contratto di affitto del fondo agricolo</b> .....	6
<b>Subaffitto</b> .....	7
<b>Canone del contratto di affitto del fondo agricolo</b> .....	7
<b>Tutela: imprenditore agricolo professionale equiparato a coltivatore diretto</b> .....	7
<b>Recesso dell'affittuario coltivatore diretto</b> .....	8
<b>Risoluzione del contratto di affitto del fondo agricolo</b> .....	8
<b>Riferimenti normativi</b> .....	9
<b>Allegato 1</b> .....	9
<b>L'Esperto risponde</b> .....	9



**Premessa**

Il contratto di affitto di fondo rustico è un contratto tipico originariamente disciplinato dagli **articoli 1628 e seguenti del Codice civile**. Tali norme, pur non essendo state espressamente abrogate, devono ritenersi di fatto sostituite, almeno nella gran parte, dalle disposizioni contenute **nella legge 3 maggio 1982, n. 203**. **Con la legge 3 maggio 1982, n. 203**, il Legislatore ha voluto limitare in parte l'autonomia dei privati al fine di favorire sempre di più il lavoro, piuttosto che la proprietà.

**Macro categorie dei contratti agrari**

All'interno della macro categoria dei **contratti agrari** dobbiamo distinguere tra:

1.	→	"contratti costitutivi dell'impresa agricola"
2.	→	"contratti per l'esercizio dell'impresa agricola".

Lasciando per il momento da parte la predetta bipartizione, concentriamo il nostro esame alla seconda fattispecie, ovvero quella dei contratti per l'esercizio dell'impresa agricola.

Anche i contratti per l'esercizio dell'impresa agricola necessitano, a loro volta, di una distinzione: abbiamo:

1.	→	da un lato i contratti di scambio (affitto);
2.	→	contratti di natura associativa (colonia parziaria, compartecipazione agraria, mezzadria, soccida).

A differenza dei contratti di scambio ove il proprietario cede il godimento del fondo verso un corrispettivo in denaro (si ricorda infatti che è nulla la pattuizione, e conseguentemente il contratto, che prevede nell'ambito del contratto di affitto un eventuale corrispettivo in natura), trasferendo in capo all'affittuario ogni responsabilità relativa alla gestione del fondo stesso, nei contratti di natura associativa, creandosi una legame tra proprietario e sfruttatore del fondo, la responsabilità nella gestione dell'attività agricola ricade sia sul proprietario che concede il godimento del fondo sia sul concessionario che apporta la propria capacità lavorativa.

**Natura giuridica del contratto di affitto del fondo agricolo**

Il **contratto di affitto di fondo rustico** è un **contratto tipico** originariamente disciplinato dagli articoli 1628 e seguenti del Codice civile. Tali norme, pur non essendo state espressamente abrogate, devono ritenersi di fatto sostituite, almeno nella gran parte, dalle disposizioni contenute nella **legge 3 maggio 1982, n. 203**.



**ATTENZIONE!** Va preliminarmente evidenziato che tale legge è permeata da uno spirito di tutela del coltivatore/affittuario del fondo il quale gode (o meglio dovremmo dire godeva visto l'odierno massiccio e pressoché obbligato ricorso ai patti in deroga) di una posizione privilegiata rispetto al proprietario/locatore, perché il Legislatore, in linea generale, ha inteso riconoscere maggiore tutela e stabilità alle posizioni fondate sul lavoro e sull'impresa piuttosto che a quelle fondate sul diritto di proprietà.

Al solo affittuario, infatti, è riconosciuto il diritto di recedere dal contratto di affitto agrario in qualsiasi momento, e solo in ipotesi di grave inadempimento, predeterminate e ben definite dalla legge, il proprietario potrà chiedere la risoluzione del contratto d'affitto, che lo stesso affittuario inadempiente potrà scongiurare, sanando tempestivamente la propria inadempienza.

Il contratto di affitto è un contratto consensuale ad effetti obbligatori, che si perfeziona con il consenso legittimamente manifestato dalle parti ed è volto a configurare un'operazione di scambio tra il godimento di un bene produttivo ed un corrispettivo in denaro (canone).

Oggi si ritiene che il contratto di affitto non sia *intuitus personae*, come attestato dalla possibilità dell'erede dell'affittuario di succedere nell'affitto nonché dall'affermazione dell'obbligo di gestire la terra in via imprenditoriale (artt. 41 e 44 Cost.).



**NOTA BENE** - Il **diritto dell'affittuario** è diritto personale di godimento, che prende origine esattamente dal contratto di affitto e può essere opposto non erga omnes, bensì solo verso il locatore e verso coloro che dal locatore traggono la loro posizione giuridica verso il bene locato.

#### Patti in deroga alla disciplina dell'affitto del fondo agricolo



**L'articolo 45, della legge 3 maggio 1982, n. 203**, consente alle parti, assistite dalle associazioni di categoria, di stipulare dei **patti in deroga** alla disciplina legale dell'affitto. Si tratta di una libertà non piena ma assistita. Ne è derivato un sistema binario, caratterizzato da contratti di affitto del tutto conformi alla disciplina normativa e contratti di affitto modellati secondo la volontà delle parti. Sempre ed in ogni caso si tratta di contratti di affitto, modello legale unico ammesso dall'ordinamento per la lavorazione dei terreni agricoli disgiunta dalla proprietà.

**Tre problematiche relative ai patti in deroga**

**Prima problematica**

Laddove l'affitto in deroga non richiami tutte le norme di favore predisposte dalla legge 3 maggio 1982, n. 203, si ritiene che per le materie non richiamate debba trovare applicazione la più rigorosa disciplina codicistica dell'affitto.

**Seconda problematica**

Laddove venga stipulato un affitto in deroga senza l'assistenza delle associazioni di categoria, la giurisprudenza non ritiene del tutto nullo il contratto per violazione di una norma imperativa, bensì ritiene nulle soltanto le clausole stabilite in contrasto con le disposizioni della legge 3 maggio 1982, n. 203 (combinato disposto degli artt. 1419 e 1339 c.c.).

**Terza problematica**

Con riferimento alla assistenza offerta dalle associazioni di categoria, la giurisprudenza ha chiarito che essa può essere offerta al locatore ed all'affittuario anche da una medesima associazione, la quale tuttavia non può limitarsi ad apporre un visto all'accordo già raggiunto, bensì deve essere fisicamente presente con dei rappresentanti al momento delle trattative (eventuali) e della stipulazione contrattuale.

**Soggetti del contratto di affitto del fondo agricolo**

Due sono i soggetti che partecipano al contratto di affitto:

**Il concedente**



può concedere in affitto un fondo rustico sia il proprietario del fondo stesso, sia l'usufruttuario che infine l'enfiteuta. Ovviamente la disciplina applicabile sarà data dalla combinazione tra quella propria dell'affitto e quella propria del diritto di cui il concedente è titolare.

**Il concessionario**



può essere sia un coltivatore diretto (soggetto individuale ma anche impresa coltivatrice) che un conduttore non coltivatore.



**ATTENZIONE!** Una norma particolare in materia di soggetti del contratto di affitto si ravvisa nell'articolo 49, comma 4, della legge 3 maggio 1982, n. 203, dove si prevede che, in caso di morte dell'affittuario, il contratto si scioglie alla fine dell'annata agraria in corso, salva l'ipotesi in cui tra gli eredi vi sia qualcuno che abbia esercitato e continui ad esercitare l'attività agricola in veste di coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale. Questi diviene de plano affittuario del fondo.

### Forma del contratto di affitto del fondo agricolo



La **legge 3 maggio 1982, n. 203** ha fissato in **15 anni la durata ordinaria** del contratto di affitto di fondo rustico, prevedendo che i contratti di affitto di fondo rustico ancorché verbali o non trascritti, abbiano validità tra le parti e siano opponibili a terzi. Quindi pur avendo per legge una durata minima di quindici anni, **non devono essere trascritti nei registri immobiliari**, e ciò rende più difficile per il terzo acquirente rilevarne la presenza e conoscerne le condizioni. Il contratto di affitto, **non richiede**, ai fini della sua validità, il rispetto della **forma scritta**; infatti, può essere stipulato **verbalmente o per iscritto** non incidendo tale requisito sulla validità ed efficacia del contratto medesimo. L'**articolo 41 legge 3 maggio 1982, n. 203 della stabilisce** che il rispetto della forma scritta non è elemento necessario neanche in caso di contratti ultranovennali, ai fini della loro opponibilità ai terzi. In sostanza, in deroga a quanto previsto dagli articoli 1350 e 2643 n. 8 del Codice civile, anche gli affitti con durata superiore a nove anni, pur se verbali e non trascritti, sono validi ed opponibili ai terzi. **In caso di pignoramento del bene** oggetto del rapporto agrario, il contratto di affitto agrario di durata ultranovennale è opponibile all'aggiudicatario solo se recante data certa anteriore al pignoramento, e, se non trascritto, solo nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, giusto quanto precisato dalla giurisprudenza di legittimità (cfr. Cassazione, sentenza n. 12907/2015).

**La registrazione del contratto di affitto di fondo rustico non costituisce un requisito o elemento necessario per la validità dello stesso.**



**RICORDA** - Si ricorda, a questo proposito, che la registrazione di un contratto assolve esclusivamente un **obbligo fiscale**; sotto il profilo civilistico, invece, la registrazione conferisce al contratto **data certa** rendendolo, di fatto, opponibile ai terzi. Inoltre, ai sensi di quanto disposto dall'**articolo 17 del DPR 131/1986**, i contratti di affitto di fondo rustico non formati per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, possono essere registrati presentando, entro il mese di febbraio, una denuncia relativa ai contratti in essere nell'anno precedente (registrazione cumulativa).

### Poteri dell'affittuario

L'**affittuario** è titolare di **poteri di gestione dell'impresa e di organizzazione dell'azienda**, fisiologici alla qualifica stessa di imprenditore. L'unico limite consiste nella destinazione agricola del fondo, che non può essere autonomamente modificata dall'affittuario.



**ATTENZIONE!** L'affittuario ed il locatore possono realizzare dei miglioramenti al fondo (articolo 16, della legge 3 maggio 1982, n. 203), seguendo una particolare procedura che li coinvolge entrambi in contraddittorio, nonché può coinvolgere anche l'ispettorato provinciale dell'agricoltura: l'affittuario, al termine del rapporto di affitto, può chiedere una indennità pari all'aumento del valore del fondo e può ritenere il fondo finché l'indennità non gli venga pagata; il locatore può chiedere invece un aumento proporzionale del canone. Per i piccoli miglioramenti invece (articolo 19, legge 3 maggio 1982, n. 203) non è richiesta la peculiare procedura, che difatti non trova neanche applicazione nel contratto di affitto a conduttore non coltivatore.

**Causa e oggetto del contratto di affitto del fondo agricolo**

**LA CAUSA**

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

**L'OGGETTO**

Oggetto del contratto di affitto è il **fondo**, superficie di terreno comprensiva della propria profondità (nel limite in cui è concretamente utilizzabile per la coltura) nonché dello spazio sovrastante.

Il **fondo** è, infatti, il **bene** che il concedente pone nella disponibilità dell'affittuario, cui trasferisce il potere di gestione della terra per un periodo temporale predeterminato.

**Durata del contratto di affitto del fondo agricolo**

La legislazione speciale agraria tutela il diritto alla stabilità nel rapporto che intercorre tra il conduttore affittuario e il fondo.



**NOTA BENE** - La durata del contratto di affitto **non può essere inferiore a quindici anni** (articolo 1 della legge 3 maggio 1982, n. 203), e si rinnova tacitamente per un uguale periodo, in mancanza di disdetta comunicata da una delle parti almeno un anno prima della scadenza del contratto, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento (articolo 4 della legge 3 maggio 1982, n. 203).

Le norme dettate in tema di affitto dei fondi agricoli sono definite come **inderogabili**, quindi le eventuali clausole dei contratti che contrastano con esse sono nulle e vengono automaticamente sostituite dalle disposizioni di legge (articolo 58 della legge 3 maggio 1982, n. 203).



**La legge stessa consente di derogare validamente** a tutte le sue disposizioni se il contratto è stipulato dalle parti con l'**assistenza** delle rispettive **organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello nazionale**, cioè delle associazioni di categoria a cui sono iscritti il proprietario e l'affittuario (articolo 45 della legge 3 maggio 1982, n. 203). Grazie a questa norma è dunque possibile, per esempio, stipulare contratti di affitto per una durata inferiore a quindici anni, oppure escludendo il rinnovo tacito. Oggi, peraltro, la quasi totalità dei contratti di affitto di fondi agricoli è stipulata in questo modo.

Al contrario, nei contratti stipulati senza l'assistenza sindacale quindi, le parti di un contratto di affitto agrario restano legate per almeno 15 anni, e solo allo scadere del 14 esimo anno, decorso inutilmente il termine per la disdetta, potranno avere la certezza che l'affitto si rinnoverà per un nuovo periodo di 15 anni.

Questo vale anche nel caso di affitti "verbali" in caso di disaccordo delle parti sulla durata verbalmente pattuita. Se la parte proprietaria consente a un altro soggetto di condurre il suo fondo e ne accetta un corrispettivo e la parte coltivatrice conduce il fondo e per questo paga un corrispettivo è evidente l'esistenza fra le parti di un contratto di affitto.

### Subaffitto



**L'articolo 21, legge 3 maggio 1982, n. 203**, stabilisce un **generale divieto**, in capo all'affittuario, di stipulare contratti di subaffitto o subconcessione senza l'autorizzazione del proprietario, sanzionando le eventuali violazioni con la nullità della pattuizione e la possibile risoluzione del contratto d'affitto con conseguente obbligo di restituzione del fondo. In caso di stipula di un contratto di subaffitto in violazione della disposizione dell'articolo 21, **legge 3 maggio 1982, n. 203**, il locatore ha 4 mesi dal giorno in cui ne è venuto a conoscenza per agire, altrimenti il sub concessionario o subaffittuario subentrerà in pieno nella posizione giuridica del concessionario o affittuario.

### Canone del contratto di affitto del fondo agricolo

Del canone di affitto i occupano gli articoli 8 e seguenti, della legge 3 maggio 1982, n. 203.

Le disposizioni normative, tuttavia, da un lato affermavano la necessità di una revisione dei redditi ed estimi catastali dei terreni agricoli; dall'altro lato prevedevano una disciplina transitoria che affidava la determinazione delle tabelle dell'equo canone a delle commissioni tecniche provinciali.

Il sistema non ha mai preso avvio (molte commissioni provinciali non si sono pronunciate) ed è stato molto farraginoso (quelle che si sono pronunciate hanno portato a risultati disomogenei sul territorio nazionale), fino a quando la Consulta ha dichiarato l'illegittimità dell'articolo 9 della legge 3 maggio 1982, n. 203, rendendo del tutto libera la determinazione del canone tra le parti.

### Tutela: imprenditore agricolo professionale equiparato a coltivatore diretto

La legge 3 maggio 1982, n. 203 prevede una **distinzione** tra affitto a **coltivatore diretto** ed affitto a soggetti non in possesso della suddetta qualifica.

La differenza riguarda alcuni aspetti non secondari del rapporto contrattuale, quali, ad esempio, il **diritto alla prelazione** nei **rinnovi** contrattuali, la **cedibilità** del contratto ad un proprio familiare, la **validità** a tutti gli effetti dei contratti verbali e scritti di durata ultranovennale, anche nei confronti di terzi ed anche se non trascritti.



**NOTA BENE** - La **Legge di bilancio 2018** (comma 515 dell'art. 1 Legge 27/12/2017 n. 205) ha stabilito che **le norme di tutela** dettate dalla legge 3 maggio 1982, n. 203 per i contratti di affitto di fondi rustici **si applicano anche** agli imprenditori agricoli professionali (**IAP**) **purché iscritti nella previdenza agricola**.



**Recesso dell'affittuario coltivatore diretto**

**L'articolo 5, 1 comma, della legge 3 maggio 1982, n. 203** disciplina il recesso dell'affittuario coltivatore diretto. L'agricoltore può avvalersi del diritto di recesso. Oltre alla facoltà di disdetta, che entrambe le parti del contratto possono esercitare, entro la fine del quattordicesimo anno di vigenza del contratto medesimo, la legge, in applicazione di quello spirito di favore verso il lavoro e l'impresa di cui si è detto, riconosce all'affittuario coltivatore diretto un ulteriore diritto e cioè il diritto di uscire dal contratto (c.d. **diritto di recesso**) in ogni momento e senza necessità di addurre alcuna particolare motivazione, semplicemente dandone comunicazione al locatore, con la solita lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, con un preavviso di almeno un anno dalla scadenza dell'annata agraria. Se il preavviso non venisse rispettato, il recesso non avrebbe effetto nei termini voluti dall'affittuario, ma tutt'al più la comunicazione trasmessa via raccomandata potrebbe valere per l'anno ancora successivo. Il locatore, al contrario, non potrà mai, a suo piacimento, recedere dal contratto, e potrà solo impedirne il rinnovo alla scadenza, con la disdetta di cui al paragrafo che precede, oppure chiederne la risoluzione per grave inadempimento dell'affittuario, come previsto dalla legge nello stesso **articolo 5, comma 2, della legge 3 maggio 1982, n. 203**.

**Risoluzione del contratto di affitto del fondo agricolo**

L'articolo 5, 2 comma, della legge 3 maggio 1982, n. 203 disciplina la risoluzione del contratto di affitto. In particolare, il locatore, proprietario del fondo affittato, potrà chiedere la risoluzione del contratto di affitto agrario, ma solo nei casi di grave inadempimento contrattuale dell'affittuario/coltivatore diretto del fondo, peraltro tipizzati nella medesima norma: anche in questa previsione trapela il favore del legislatore per il coltivatore del fondo, il cui inadempimento, per giustificare la risoluzione del contratto agrario, dovrà essere "grave", a differenza di quanto previsto nella disciplina generale in materia di risoluzione dei contratti, ove è sufficiente che l'inadempimento sia di non scarsa importanza (**art. 1455 Codice Civile**).

**I casi di grave inadempimento dell'affittuario che giustificano la risoluzione del contratto da parte del locatore, sono:**

1. il mancato pagamento di almeno un anno di canone;
2. la cattiva conduzione del fondo (violazione degli obblighi di normale e razionale coltivazione del fondo, e di conservazione e manutenzione di esso e delle attrezzature ad esso relative);
3. nel subaffitto o subconcessione del fondo.

La prima e la terza ipotesi non destano problemi interpretativi: il mancato pagamento di un anno di canoni è considerato "grave inadempimento" dalla legge stessa, e così pure la sublocazione o la subconcessione del fondo a un terzo da parte dell'affittuario. Quanto invece alla cattiva conduzione del fondo, la gravità o meno della condotta dell'affittuario non è predeterminata dalla legge, ma deve essere verificata caso per caso, desumendola dalla giurisprudenza e dagli orientamenti dei Tribunali formatisi su casi simili.

**Riferimenti normativi**

- Legge 3 maggio 1982, n. 203.

**Allegato 1****L'Esperto risponde...****Oggetto: obbligo di contestazione del locatore****DOMANDA**

L'articolo 5, 3 comma , della legge 3 maggio 1982, n. 203 disciplina l'obbligo di contestazione del locatore. Si chiede di delinearne i contorni.

**RISPOSTA**

Nel caso in cui l'affittuario si renda gravemente inadempiente, il locatore, prima di adire l'autorità giudiziaria e prima di esperire l'obbligatorio tentativo di conciliazione innanzi all'Ispettorato agrario deve obbligatoriamente contestare all'affittuario l'inadempimento, inviandogli una raccomandata con ricevuta di ritorno contenente la descrizione circostanziata e specifica della condotta incriminata. In assenza di contestazione l'azione sarà dichiarata improponibile. La contestazione preventiva ha la funzione di consentire all'affittuario di sanare il proprio inadempimento, evitando, se lo fa entro tre mesi dal ricevimento della raccomandata, la risoluzione del contratto.