

Norme imperative e inserzione automatica di clausole: applicazione pratica alla clausola di durata del contratto di affitto agrario. Profili critici

Corte d' appello di Roma, Sez. spec. agr. 16 giugno 2015, n. 1548 - Neri, pres.; Marcello, rel. - Regione Lazio (avv. Santo) c. Soc. agr. semplice «Eredi di Chichi Michele» (avv. Rauseo).

Il contratto di affitto tra Ente regionale e affittuario coltivatore diretto, rinnovato prima dell'entrata in vigore della legge regionale che ne consente l'ulteriore rinnovazione su istanza dell'affittuario, in caso di tempestivo esercizio, da parte di quest'ultimo, della facoltà di rinnovo, deve ritenersi prorogato per la durata prevista dalla norma di legge con automatica sostituzione della previgente clausola imperativa di durata, in assenza di una norma transitoria che preveda l'ultrattività della precedente disciplina normativa.

(Omissis)

FATTO

Con la sentenza in epigrafe il Tribunale di Roma, Sez. spec. agr. - adito dalla Società Agricola semplice «Eredi di Chichi Michele» con ricorso depositato il 22 febbraio 2012 nei confronti della Regione Lazio - in accoglimento della domanda di parte ricorrente, ha dichiarato che il contratto di affitto in deroga sottoscritto in data 30 giugno 2004 da detta società (all'epoca denominata società semplice «Eredi di Chichi Michele») e dal Comune di Roma ed avente ad oggetto il fondo rustico sito in Agro di Roma, loc. Castel di Guido, Podere Merla dell'estensione di Ha 29.10.60 ha la durata di venticinque anni - dall'11 novembre 1997 al 10 novembre 2022 - ai sensi dell'art. 17, l. Regione Lazio n. 29/2003 ed ha interamente compensato tra le parti le spese di lite.

Con ricorso depositato in data 27 gennaio 2014, la Regione Lazio ha proposto appello avverso tale sentenza chiedendo - in integrale riforma della stessa per i motivi di cui in prosieguo - di accertare e dichiarare che il contratto di affitto di fondo rustico per cui è causa ha durata di anni venti - dall'11 novembre 1997 al 10 novembre 2017 - e di accertare e dichiarare, di conseguenza, la piena legittimità ed efficacia della disdetta comunicata dall'appellante alla società appellata con raccomandata A/R del 27 ottobre 2010 per la scadenza del 10 novembre 2017; vinte le spese di lite.

La Società Agricola semplice «Eredi di Chichi Michele» si è costituita a resistere al gravame e ne ha chiesto il rigetto con conferma dell'impugnata sentenza e vittoria di spese di lite.

All'udienza in epigrafe indicata i difensori delle parti hanno discusso oralmente la causa e la Corte l'ha quindi decisa dando lettura immediata del dispositivo qui in calce integralmente trascritto.

DIRITTO

Nella motivazione della sentenza impugnata il giudice di primo grado ha ritenuto:

1) la «estensibilità della disciplina dettata dall'art. 20 della l.r. n. 15/07 per la elevazione della durata dei contratti di affitto agrario fino a venticinque anni con modificazione dei criteri di determinazione dei canoni, con espressa previsione della facoltà, per i contratti già rinnovati ai sensi della delibera della Giunta regionale n. 29/2003, conferita agli affittuari di rinnovare il contratto in corso per il periodo compreso tra la data dell'11 novembre 2002 e la data di nuova scadenza del 10 novembre 2022», facoltà da esercitarsi mediante assolvimento dell'onere di presentazione di domanda avente ad oggetto la richiesta di rinnovazione contrattuale alla gestione del Patrimonio ex A.S.L. del Lazio;

2) tale «onere nel caso concreto effettivamente assolto dalla società affittuaria attuale ricorrente come da domanda proposta nella comunicazione inviata mediante raccomandata a.r. pervenuta alla destinataria il 21 febbraio 2008, debitamente protocollata, per promuovere le procedure previste per la rinegoziazione e rideterminazione delle condizioni contrattuali al fine di conformarle alle nuove disposizioni legislative dettate dalla legge regionale n. 15/2007» e «detta comunicazione (...) formalmente corretta e tempestiva se si osserva che il termine perentorio stabilito per la richiesta di rinnovazione è fissato al 30 aprile 2008»;

3) che il legislatore regionale, attraverso le norme su riferite abbia inteso «assicurare l'interesse fondamentale del nuovo ente pubblico proprietario di mettere a reddito il patrimonio disponibile (...) e di dare regolamentazione unitaria al periodo di durata dei contratti così rinnovati per assicurare la finalità precipua di dare continuità ai rapporti agrari intercorrenti con gli affittuari nella fase transitoria del trasferimento del diritto di proprietà sul patrimonio dalla Comunione ex AAUU.SS.LL. di fissare una scadenza unica per tutti i rapporti agrari costituiti sui fondi rustici appartenenti alla soppressa Comunione, individuata nei venticinque anni complessivi estesi per tutti i rapporti rinnovati nel periodo temporale avente termine e decorrenza iniziali all'11 novembre 1997, data di originaria cessazione definitiva e di scadenza

di tutti i contratti agrari intercorsi a suo tempo con l'originario concedente e proprietario ente disciolto Pio Istituto S. Spirito, e avente termine finale alla scadenza stabilita dalla legge del 10 novembre 2022, scadenza unitaria da ritenersi propedeutica e funzionale alla concreta prospettiva legislativa e amministrativa di procedere alla futura approvazione di una sistemazione definitiva contestuale e unitaria di tutti i rapporti agrari di competenza del patrimonio indiviso anzidetto (...);

4) che «al contrario, la tesi espressa nella formulazione delle deduzioni delle difese della parte resistente, tende a procurare un inammissibile e antieconomico e antifunzionale disallineamento della disciplina unitaria dei contratti di affitto agrario da stipularsi tutti mediante accordo negoziale di rinnovazione, come verificatosi nel caso in esame alla luce dell'atto contrattuale approvato dalle parti contraenti il 30 giugno 2004, ai sensi della legge regionale n. 29/2003, art. 17, in conformità alle norme imperative prescrittive, nella ipotesi di richiesta di rinnovazione rimessa all'esercizio della facoltà negoziale conferita all'affittuario, con decorrenza da un termine iniziale unico, e con termine finale di scadenza unico»;

5) ha concluso, quindi, per la «dichiaratoria della non conformità alle suddette norme imperative della comunicazione dell'atto di disdetta inviato dalla Regione Lazio nel senso che il termine finale della durata del contratto di affitto agrario non corrisponde a quello originario indicato nella data del 10 novembre 2017, ma deve essere inteso come per legge, coincidente con la data del 10 novembre 2022».

Deduce l'Ente appellante a motivi del gravame:

I) che - nel riconoscere alla società affittuaria il diritto al rinnovo del contratto concluso il 30 giugno 2004 sulla base della applicazione del combinato disposto dell'art. 17, comma 1, l.r. n. 29/2003, come modificato dall'art. 20 della l.r. n. 15/2007, e del successivo art. 17, comma 5 - il giudice di primo grado non avrebbe correttamente applicato tali disposizioni, avendo «omesso di considerare la circostanza che la norma contenuta nel citato comma 5 non è applicabile nel caso di specie atteso che la stessa attribuisce alla parte contrattuale la facoltà di chiedere il rinnovo, ai fini dell'adeguamento, solamente per i contratti conclusi ai sensi della d.g.r. n. 6796/1997, prima dell'entrata in vigore della l.r. n. 29/2003, e non anche per i contratti conclusi nel vigore della normativa»; che, nel caso di specie, il contratto sarebbe «stato sottoscritto in data 30 giugno 2004 ai sensi della l.r. n. 29/2003, già in vigore, non ai sensi della d.g.r. n. 6796/1997»; che tale facoltà non potrebbe neppure ricavarsi dalla l.r. n. 15/2007, essendosi la stessa limitata a modificare il termine di durata previsto nel comma 1 dell'art. 17, l.r. n. 29/2003 con effetto sui contratti ancora da concludere e non anche a modificare l'art. 17, comma 5 nella parte in cui fa espresso riferimento solo ai contratti stipulati ai sensi della citata d.g.r.»; che, se il legislatore avesse voluto conferire effetto retroattivo alla nuova norma modificativa, lo avrebbe dovuto disporre espressamente con la conseguenza che, in assenza di ciò, la modifica dell'art. 17, l.r. n. 29/2003 contenuta nella l.r. n. 15/2007 non potrebbe valere che per l'avvenire in applicazione del disposto dell'art. 11 disp. prel. c.c.; che tale facoltà di rinnovo neppure sarebbe rinvenibile nella successiva l.r. n. 14/2008, atteso che l'art. 1, comma 10 - a tal fine - richiama inequivocabilmente e solamente i contratti di affitto scaduti alla data di entrata in vigore della norma;

II) che il giudice di prime cure - nel ritenere che, in applicazione dell'art. 17, comma 5, l.r. n. 29/2003, la società affittuaria, con la richiesta di rinnovo del contratto avanzata il 28 febbraio 2008, avesse esercitato nei termini la facoltà di rinnovo - avrebbe persistito nell'errore di ritenere applicabile al caso di specie l'art. 17, comma 5 finendo con l'attribuire erroneamente rilevanza alla richiesta di rinnovo avanzata dalla società ricorrente il 28 febbraio 2008;

III) che l'interpretazione delle norme regionali di cui trattasi fornita dal giudice di prime cure nel senso di attribuire loro carattere imperativo quanto alla volontà di riportare a disciplina unitaria ed omogenea tutti i contratti agrari rinnovati aventi un termine unico iniziale ed un unico termine finale di scadenza non sarebbe da condividersi, non trovando la rinegoziazione dei contratti conclusi nel vigore della l.r. n. 29/2003 prima della modifica introdotta con la l.r. n. 15/2007 alcun riscontro normativo.

L'appello è infondato e va conseguentemente respinto.

La società odierna appellata ha documentato che il contratto di affitto di fondo rustico in deroga per cui è causa venne sottoscritto tra il Comune di Roma (dante causa dell'odierna appellante) e la Soc. semplice Eredi di Chichi Michele (precedente denominazione dell'odierna appellata) il 30 giugno 2004 - e, quindi, in data successiva a quella (27 giugno 2004) di entrata in vigore della l. Regione Lazio 11 settembre 2003, n. 29 - e che detta stipula, come ivi espressamente indicato nel periodo conclusivo del paragrafo intitolato «Ambito di legge e norme applicabili» avvenne «esecuzione delle deliberazioni della Giunta della Regione Lazio n. 6796 del 30 ottobre 1997 e dell'art. 17, legge regionale 11 settembre 2003, n. 29».

Nessun dubbio può, quindi, ragionevolmente sussistere in ordine al fatto che detto accordo venne sottoscritto ai sensi del disposto dell'art. 17, comma 1, l.r. n. 29/2003 - concernente i contratti di affitto scaduti e non ancora rinnovati alla data di entrata in vigore di detta legge [per i quali, in base al disposto del successivo comma 2, «per il periodo intercorrente tra l'11 novembre 1997 ed il 10 novembre 2002, il canone di affitto (...) è determinato secondo le disposizioni di cui al punto 2 della deliberazione della Giunta regionale 30 ottobre 1997, n. 6796»] - non già, come viceversa ritenuto dalla sentenza di primo grado, ai sensi dell'art. 17, comma 5, l.r. n. 29/2003 concernente i contratti di affitto già rinnovati, alla data di entrata in vigore della legge citata, ai sensi della (sola) delibera di Giunta regionale n. 6796/1997.

L'assunto dell'appellante secondo cui la l.r. n. 15/2007 si sarebbe limitata a modificare il termine di durata previsto nel comma 1 dell'art. 17, l.r. n. 29/2003 esclusivamente «con effetto sui contratti ancora da concludere e non anche a modificare l'art. 17, comma 5, nella parte in cui fa espresso riferimento solo ai contratti stipulati ai sensi della citata d.g.r.» non è tuttavia da condividersi. La l.r. 6 agosto 2007, n. 15, invero, ha introdotto modifiche sia al primo che al quinto comma dell'art. 17, l.r. n. 29/2003: quanto al comma 1, sostituendo le parole «di venti anni» con quelle «di venticinque anni»; quanto al comma 5, sostituendo le parole «novembre 2017» con quelle «novembre 2022» ed aggiungendo, dopo le parole «dal comma tre», la proposizione «il

termine ultimo per la definizione e il rinnovo dei contratti di affitto regolati dal presente articolo è fissato al 31 dicembre 2007».

Relativamente ad un rapporto contrattuale di durata, l'intervento nel corso di esso, di una nuova disposizione di legge diretta a porre, rispetto al possibile contenuto del regolamento contrattuale, una nuova norma imperativa condizionante l'autonomia contrattuale delle parti nel regolamento del contratto, comporta - in assenza di una norma transitoria che preveda l'ultrattività della previgente disciplina normativa non contenente la norma imperativa nuova - che la contrarietà a quest'ultima del regolamento contrattuale non consente più alla clausola di operare, nel senso di giustificare effetti del regolamento contrattuale che non si siano già prodotti, in quanto, ai sensi dell'art. 1339 c.c., il contratto, per quanto concerne la sua efficacia normativa successiva all'entrata in vigore della norma nuova, deve ritenersi assoggettato all'efficacia della clausola imperativa da detta norma imposta, la quale sostituisce o integra per l'avvenire (cioè per la residua durata del contratto) la clausola difforme, relativamente agli effetti che il contratto dovrà produrre e non ha ancora prodotto (v. Cass. 26 gennaio 2006, n. 1689).

Alla stregua di tale principio generale, la sopravvenuta modifica all'art. 17, comma 1 della l.r. n. 29/2003 di cui si è sopra detto comporta - in assenza di una norma transitoria che preveda l'ultrattività della previgente disciplina normativa non contenente la norma imperativa nuova - che la contrarietà a quest'ultima della clausola contrattuale sulla durata (ventennale) del contratto, inerendo ad effetti del regolamento contrattuale non ancora prodottisi, non consente a detta clausola di continuare ad operare e che, ai sensi dell'art. 1339 c.c., il contratto, per quanto concerne la sua durata, deve ritenersi assoggettato all'efficacia della clausola imperativa da detta norma imposta e, quindi, alla durata venticinquennale a decorrere dall'11 novembre 1997.

L'appello va pertanto, sia pure così modificata la motivazione della sentenza impugnata, respinto; rimane conseguentemente assorbito ogni rilievo riguardo alle ulteriori argomentazioni dell'appellante volte a contestare il fondamento normativa del rinnovo contrattuale di cui trattasi.

La soccombenza dell'appellante ne giustifica la condanna a rifondere alla società appellata le spese del presente grado del giudizio liquidate, come in dispositivo, ex d.m. 55/2014.

(Omissis)

Norme imperative e inserzione automatica di clausole: applicazione pratica alla clausola di durata del contratto di affitto agrario. Profili critici

Con la pronuncia in commento la Corte d'appello di Roma, confermando l'arresto del Tribunale capitolino, dirime una contesa insorta tra la Regione Lazio e una società agricola, rispettivamente proprietaria e conduttrice di un fondo rustico, cogliendo l'occasione per affermare un principio di portata generale in ordine all'inserzione automatica di clausole nella disciplina imperativa dei contratti di durata. Al fine di inquadrare la questione, occorre dedicare brevi cenni alla normativa approvata dalla Regione Lazio tra il 2003 e il 2007 al fine di dare unitaria regolamentazione – in specie sotto il profilo della durata del rapporto e della determinazione del corrispettivo – ai contratti di affitto agrario già stipulati dagli Enti precedenti proprietari dei fondi rustici acquisiti al patrimonio disponibile della Regione.

Così, con l.r. Lazio 11 settembre 2003, n. 29, art. 17, comma 1, l'Ente concedeva agli affittuari dei predetti fondi la facoltà di rinnovare i contratti già scaduti alla data di entrata in vigore della legge medesima (27 giugno 2004) per una durata complessiva ventennale, con decorrenza dall'11 novembre 1997, sotto condizione del pagamento dei canoni di affitto e degli oneri accessori previsti dai successivi commi 2, 3 e 4 e della rinuncia all'eventuale contenzioso pendente, in ogni stato e grado.

Il successivo comma 5 estendeva la medesima facoltà agli affittuari che, alla data di entrata in vigore della legge, avessero già rinnovato il rapporto in forza della precedente deliberazione della Giunta regionale 30 ottobre 1997, n. 6796.

Con successiva l.r. Lazio 6 agosto 2007, n. 15, art. 20, il termine di durata dei contratti di affitto previsto dal comma 1 e dal comma 5 dell'art. 17, l.r. Lazio n. 29/2003 cit. era elevato a venticinque anni, con individuazione del *dies ad quem* nella data dell'11 novembre 2022; era altresì fissato il termine ultimo del 31 dicembre 2007 per la «definizione e il rinnovo» dei predetti contratti, termine successivamente prorogato al 30 aprile 2008 in forza dell'art. 46, l.r. Lazio 28 dicembre 2007, n. 26¹².

In questo contesto normativo si inserisce la vicenda oggetto di causa, che vede contrapposta alla Regione concedente una società agricola affittuaria di un podere – già compreso nel patrimonio delle AA.UU.SS.LL. del Lazio – in virtù di un contratto che, scaduto alla data di entrata in vigore della l.r. Lazio n. 29/2003 cit., era stato rinnovato in data 30 giugno 2004.

In primo grado, il Tribunale di Roma aveva accertato il diritto dell'affittuaria di condurre il predio fino all'11 novembre 2022 in forza del comma 5 dell'art. 17, l.r. Lazio n. 29/2003 cit., come modificato dall'art. 20, l.r. Lazio n. 15/2007 cit., ossia sul presupposto che il rinnovo del rapporto fosse avvenuto nel vigore della deliberazione della Giunta regionale 30 ottobre 1997, n. 6796.

Il giudice di secondo grado corregge la motivazione *in parte qua*, ritenendo invece applicabile alla fattispecie il comma 1 dell'art. 17, l.r. Lazio n. 29/2003 cit., in quanto il rinnovo del rapporto era avvenuto in data successiva all'entrata in vigore del provvedimento legislativo in parola.

Sul piano pratico, la soluzione non muta: è ribadito il diritto della società conduttrice di permanere nella

¹«Gli affittuari o loro aventi causa dei fondi rustici trasferiti o da trasferire, in base all'art. 24 della l.r. 16 giugno 1994, n. 18 concernente il riordino del servizio sanitario regionale e successive modifiche, al patrimonio proindiviso delle aziende unità sanitarie locali, i cui contratti di affitto siano scaduti alla data di entrata in vigore della presente legge, possono richiedere il rinnovo del contratto, per una durata di venticinque anni, con decorrenza dall'11 novembre 1997, purché regolarizzino il pagamento degli oneri accessori e dei canoni di affitto secondo quanto previsto dai commi 2 e 3 e rinuncino a qualunque contenzioso in atto nei confronti della proprietà, a qualsiasi livello e grado di giudizio»: questo è il testo dell'art. 17 comma 1, l.r. Lazio 11 settembre 2003, n. 29 come modificato dall'art. 20, l.r. Lazio n. 15/2007 cit.

²«Coloro che, alla data di entrata in vigore della presente legge, abbiano rinnovato il contratto di affitto ai sensi della del. Giunta reg. 6796/1997, possono rinnovarlo, per il periodo intercorrente tra l'11 novembre 2002 ed il 10 novembre 2022, adeguandolo a quanto previsto dal comma 3. Il termine ultimo per la definizione e il rinnovo dei contratti di affitto regolati dal presente articolo è fissato al 30 aprile 2008»: così il testo dell'art. 17, comma 5, l.r. Lazio 11 settembre 2003, n. 29 come modificato dall'art. 20, l.r. Lazio n. 15/2007 cit.

detenzione del fondo fino al giorno 11 novembre 2022, in quanto il rapporto di affitto *de quo agitur* cade nel perimetro applicativo della modifica legislativa del 2007, avendo l'affittuaria tempestivamente esercitato la relativa facoltà di proroga (*rectius*: di rinnovo, per usare la terminologia adottata dall'estensore del provvedimento) nel termine prefissato; sicché il gravame è respinto.

Trova conferma dunque, per implicito, la valutazione del giudice di prime cure il quale, sconfessando la contraria tesi della Regione resistente, aveva ritenuto che, con l'approvazione dei menzionati provvedimenti legislativi, l'Ente regionale avesse inteso ricondurre ad unità la disciplina dei contratti di affitto aventi per oggetto i predii di proprietà pubblica già appartenuti al patrimonio delle AA.UU.SS.LL. del Lazio, anche al fine di attribuire continuità ai sottostanti rapporti per il migliore sfruttamento economico dei terreni, in conformità della loro destinazione agricola³.

Ciò che più rileva tuttavia, ai fini del presente commento, è il fondamento sostanziale del *dictum* giudiziale, individuato, a prescindere dalle sottostanti valutazioni di politica legislativa, nell'art. 1339 c.c.⁴

Tale norma, applicata ai contratti di durata qual è, pacificamente, il contratto di affittanza agraria, postula la modifica *ope legis*, in corso di rapporto, delle clausole i cui effetti non siano già esauriti, andando così a incidere sull'assetto negoziale originariamente voluto dai contraenti, pur in prospettiva diacronica, e dunque sulla loro convergente determinazione volitiva.

Nel corso del rapporto di affitto agrario, l'intervento di una disposizione di legge volta a porre, rispetto al contenuto del regolamento contrattuale, una nuova norma imperativa condizionante l'autonomia delle parti, comporta che l'eventuale clausola di contenuto difforme sia espunta dal contratto (nel senso che diviene inefficace), in quanto i relativi effetti – che non si siano già prodotti – non trovano più giustificazione.

In altre parole, ai sensi dell'art. 1339 c.c. il contratto di affitto, per il tempo successivo all'entrata in vigore della nuova norma, deve ritenersi assoggettato all'efficacia della clausola imperativa da detta norma imposta, la quale sostituisce o integra per l'avvenire (cioè per la residua durata del contratto stesso) l'eventuale clausola difforme relativamente agli effetti che il negozio dovrà produrre e non ha ancora prodotto⁵, sempreché la norma innovatrice non sia diretta a regolare il fatto generatore del rapporto bensì, appunto, il suo perdurare nel tempo⁶.

A presidio dell'autonomia contrattuale, che si esplica nei limiti imposti dalla legge (art. 1322 c.c.), il legislatore prevede che l'inserzione automatica di clausole avvenga per mezzo dello strumento legislativo (non, dunque, di un atto amministrativo, a meno che la legge stessa vi faccia espresso rinvio)⁷; è fatta salva l'ipotesi che il medesimo strumento legislativo contenga una norma transitoria che preveda l'ultrattività della previgente disciplina normativa, determinando il protrarsi degli effetti della clausola difforme sino alla naturale scadenza del contratto.

Nel caso di specie, in difetto di tale norma transitoria, la Corte d'appello di Roma non ha esitato nel ritenere applicabile la modifica normativa introdotta con l.r. Lazio n. 15/2007 cit. al contratto di affitto per cui è causa, avendo l'affittuaria tempestivamente e ritualmente manifestato la volontà di avvalersi della prevista facoltà di rinnovo; la clausola di durata rientra infatti pacificamente tra quelle i cui effetti non possono ritenersi esauriti fino alla scadenza del contratto.

³ Si veda Trib. Roma, Sez. spec. agr. 29 luglio 2013, n. 8050, in *Dir. giur. agr. al. amb.* 2014, 257, con nota di G. JESU, *Ridefinizione e rinnovo, con intervento legislativo, dei rapporti agrari - scaduti e già rinnovati - intercorrenti tra la Regione Lazio e gli affittuari di fondi divenuti di proprietà regionale. Ricorsi al Tribunale da parte degli affittuari esclusi ed esito dei giudizi.*

⁴ «Le clausole, i prezzi di beni o di servizi, imposti dalla legge, sono di diritto inseriti nel contratto, anche in sostituzione delle clausole difformi apposte dalle parti».

⁵ Si veda Cass. Sez. III Civ. 26 gennaio 2006, n. 1689, in *Giust. civ. Mass.*, 2006, 1; in *Guida al diritto*, 2006, 14, 79 e in *Giur. it.*, 2007, 5, 1149, con nota di F. PUGLIESE, *Fideiussioni omnibus c.d. aperte e modifica dell'art. 1456 c.c. ex l. 17 febbraio 1992, n. 154.*

⁶ Trib. Roma, Sez. VI 4 ottobre 2013, n. 19813, in *Red. Giuffrè*, 2013.

⁷ «L'inserzione automatica di clausole, prevista dall'art. 1339 c.c., costituisce una restrizione significativa del diritto di libertà economica consacrato dall'art. 41 Cost. di cui è espressione l'autonomia privata, e deve quindi trovare il suo fondamento in una legge formale o in un altro atto avente valore di legge in senso sostanziale o da esso richiamato tramite rinvio integrativo»: così Cass. Sez. I Civ. 30 luglio 2009, n. 17746, in *Giust. civ. Mass.*, 2009, 7-8, 1166.

La decisione del giudice *ad quem* va dunque esente da critiche; purtuttavia, la prospettata applicazione della norma generale di cui all'art. 1339 c.c. al contratto di affitto di fondo rustico desta alcune perplessità, di cui è opportuno dar conto.

È ben noto che il sistema della contrattazione agraria è regolato dalla disciplina imperativa dettata dalla l. 3 maggio 1982, n. 203, a cui le parti contraenti possono validamente derogare solo adottando le forme solenni previste dall'art. 45, l. cit., che ha modificato l'art. 23, l. 11 febbraio 1971, n. 11⁸, ovvero nella sede amministrativa dell'Ispettorato provinciale dell'agricoltura⁹.

Qualora – come assai spesso accade – le parti abbiano convenuto una deroga alla norma imperativa che regola la durata del contratto (art. 2, l. 3 maggio 1982, n. 203), prevedendo che il rapporto abbia scadenza infraquindicennale, quale efficacia dispiegherebbe la successiva approvazione di una legge che ne estenda la durata oltre i quindici anni, nella malaugurata ipotesi che il legislatore ometta di regolare il periodo transitorio tra la vecchia e la nuova normativa?

Dovrebbe, in tal caso, ritenersi prevalente la volontà derogatrice dei contraenti, validamente espressa prima della modifica legislativa, ovvero la sopravvenuta volontà del legislatore?

Quid iuris, poi, se invece la novella riducesse il termine di durata del contratto a un periodo inferiore a quello previsto dalle parti, così determinando una sostanziale compressione del diritto dell'affittuario, contraente debole?

Di non minor momento risulterebbe un intervento legislativo che incidesse sulla disciplina dei miglioramenti agrari, in specie sul diritto dell'affittuario miglioratario all'indennità (art. 17, l. 3 maggio 1982, n. 203) e sul conseguente *ius retentionis* (artt. 17 e 20, l. 3 maggio 1982, n. 203): tali diritti si esercitano alla scadenza del contratto¹⁰, sicché andrebbero soggetti alla nuova disciplina normativa entrata in vigore in corso di rapporto, ponendo il problema dell'efficacia di un'eventuale preesistente e difforme pattuizione in deroga.

A sommosso avviso di chi scrive, la soluzione dei problemi prospettati potrebbe rinvenirsi nel generale criterio del *favor conductoris* cui è improntata la disciplina dei contratti di affitto di fondi rustici: sicché l'autonomia negoziale delle parti, legittimamente estrinsecata nelle forme previste dalla disciplina di settore, dovrebbe cedere alla sopravvenuta difforme volontà legislativa solo ove quest'ultima predisponga una più intensa tutela dell'attività agricola, cui è finalizzata la concessione in godimento del fondo¹¹.

In caso opposto, invece, laddove l'innovazione legislativa comprima i diritti dell'affittuario scaturenti dall'accordo in deroga concluso con il concedente, dovrebbe esser fatta salva l'espressa volontà delle parti di derogare alla preesistente (seppur abrogata) disciplina imperativa.

Sarebbe così garantita appieno la protezione degli interessi dell'impresa coltivatrice, nel rispetto delle previsioni degli art. 41 e 44 Cost., senza con ciò vulnerare i diritti della proprietà fondiaria, liberamente negoziati – pur sotto il vigore della precedente normativa – nella fase di stipula del contratto di affitto, con la prescritta assistenza sindacale (ovvero dinanzi al giudice o nella legittima sede ispettoriale).

Michele Megha

⁸ Conciliazione dinanzi al giudice ovvero accordo in deroga assistito dalle organizzazioni di categoria maggiormente rappresentative.

⁹ Ex art. 11, d.lgs. 11 settembre 2011, n. 150, che ha sostituito l'art. 46, l. 3 maggio 1982, n. 203.

¹⁰ Benché ai sensi dell'art. 17, comma 2, l. 3 maggio 1982, n. 203 «*le parti [possano] convenire la corresponsione di tale indennità anche prima della cessazione del rapporto*»; l'affittuario può altresì validamente rinunciare *a priori*, infatti «*è valida la clausola, inserita in un contratto di affitto di fondo rustico, di rinuncia preventiva all'indennità per i miglioramenti fondiari di cui all'art. 17, l. 3 maggio 1982 n. 203, purché essa sia stata stipulata con l'assistenza delle organizzazioni professionali, ai sensi dell'art. 45 della suddetta legge*»: Cass. Sez. III Civ. 31 maggio 2012, n. 8729, in *Giust. cin. Mass.*, 2012, 5, 705; in *Foro it.*, 2013, 1, I, 240, con nota di C. ROMANO e in *Giust. cin.*, 2013, 10, I, 2133, con nota redazionale.

¹¹ Può obiettarsi che, in tal modo, vada sacrificato l'interesse del proprietario; d'altronde, posto che l'inserzione automatica di clausole *ex art.* 1339 c.c. avviene per mezzo della legge, è lo stesso art. 44 Cost. a prevedere, in linea di principio, che «*al fine di conseguire il razionale sfruttamento del suolo e di stabilire equi rapporti sociali, la legge impone obblighi e vincoli alla proprietà terriera privata*».

