

Allevamento di animali e coltivazione della terra: l'art. 2135 c.c. interpretato dalla giurisprudenza

Trib. Reggio Emilia 2 aprile 2014, n. 507 - Ferrari, ed est. - P.L., P.L. e R.A. c/ R.G.

Requisito indispensabile per la configurabilità di un contratto agrario è la coltivazione di un fondo rustico, che può o meno concorrere con l'allevamento di animali, ma non può mai mancare. Pertanto, va qualificato come affitto di azienda il contratto, con il quale venga concesso un complesso immobiliare agricolo per l'esercizio dell'attività di allevamento di suini, qualora detta attività prescindendo dalla concessione in godimento dei terreni e dalla coltivazione del fondo.

(Omissis)

FATTO e DIRITTO

Con intimazione di sfratto per morosità e citazione per la convalida P.L. P.I. e R.A., questi ultimi nella qualità di procuratori del primo, premesso di avere dato in locazione a R.G. con contratto dell'1 gennaio 1989, il complesso immobiliare composto da abitazione ed annesso edificio adibito ad allevamento suini ubicato in Cavriago (RE), hanno dedotto l'intervenuta cessazione del rapporto alla data del 31 dicembre 2012 e chiesto perciò la convalida dello sfratto per finita locazione con contestuale fissazione del termine di rilascio, in quanto rifiutata dal conduttore la restituzione dei beni nonostante l'inoltro formale e tempestiva disdetta.

L'intimato ha proposto opposizione allo sfratto in ragione della sua improcedibilità, stante la natura agraria del contratto concluso con P. attratto perciò alla competenza delle Sezioni specializzate presso il Tribunale di Reggio Emilia; nel merito ha allegato la durata quindicennale del contratto *de quo*, scadente nel 2019, e comunque, anche a volerne ritenere la natura locativa, il suo rinnovo tacito a seguito di revoca della disdetta attorea di cui alla raccomandata del 20 dicembre 2011.

Previo rigetto dell'istanza di emissione dell'ordinanza provvisoria di rilascio dei beni, il giudice ha disposto il mutamento di rito con termine alle parti per il deposito di memorie integrative e documenti.

La causa è stata istruita unicamente mediante documenti ed è pervenuta infine all'udienza odierna per la discussione orale e la pronuncia contestale della sentenza.

Le domande di accertamento e condanna avanzate da P.L., P.I. e R.A. sono fondate e da accogliere.

Per quanto attiene alla qualificazione giuridica del contratto datato 1° gennaio 1989 e prodotto dagli attori come doc. n. 1, in un quadro di riferimento immutato rispetto a quello del procedimento sommario, devono essere ribadite le argomentazioni svolte nell'ordinanza pronunciata il 31 ottobre 2014 a supporto della affermata natura di affitto di azienda del contratto da cui originano le domande attoree.

Il contratto in parola, integrato della nota di consegna del complesso immobiliare agricolo, ha infatti ad oggetto beni produttivi per l'esercizio dell'attività di allevamento del bestiame, quali la porcilaia, l'impianto per la preparazione e la distribuzione del cibo agli animali, l'impianto di abbeveraggio, magazzino e silos per cereali, un locale ad uso infermeria, e prescinde completamente dalla concessione in godimento dei terreni e da attività di coltivazione del fondo autonome ovvero strumentali e connesse a quella di allevamento suini.

Difetta pertanto il requisito indispensabile per la configurabilità di contratto agrario, ossia la coltivazione del fondo, che può o meno concorrere con l'allevamento, ma non può mai mancare (cfr. Cass. Civ. 7635/2002).

La legge n. 203 del 1982, infatti, sotto la generica intitolazione «Norme sui contratti agrari», al titolo

primo, lungi dal dettare la disciplina positiva dei contratti agrari, cioè dei contratti per mezzo dei quali l'imprenditore agricolo si procura i fattori e gli strumenti necessari per dare inizio e per svolgere l'attività produttiva, reca le disposizioni integrative e modificative dell'affitto dei fondi rustici e rende palese che l'applicabilità della disciplina dei contratti agrari, a prescindere dalla qualità di «imprenditore agricolo» vantata da una delle parti del rapporto e dalla natura dell'attività da costui svolta, presuppone l'utilizzo di un fondo rustico, ossia il godimento di un terreno come tale, per ottenerne un reddito agricolo, cioè proveniente dalla coltivazione del fondo. In linea con tale indicazione normativa, ad esempio, Cass. Civ. 4 ottobre 1994, n. 8078 ha escluso l'applicabilità della legge n. 203/1982 ad un contratto di affitto di capannone con terreno attrezzato non coltivabile, per l'attività di allevamento avicolo, Cass. 2 aprile 1986, n. 2241 ha escluso costituisca affitto di fondo rustico la concessione dell'uso di una stalla e Cass. 24 settembre 1990, n. 9686 ha reputato che non è ravvisabile un affitto agrario nel contratto avente ad oggetto la cessione del godimento del manufatto adibito a porcilaia (fattispecie corrispondente a quella in esame).

Dai precedenti assunti discende il rigetto delle eccezioni di rito e di merito sollevate dai convenuti fondate sulla asserita applicabilità al caso di specie della disciplina processuale e sostanziale in tema di contratti agrari.

Ciò posto, parte attrice ha provato documentalmente la durata quinquennale del contratto di affitto con previsione di rinnovo tacito di anno in anno e della facoltà di disdetta esercitabile da ciascuno dei contraenti con preavviso annuale, disdetta regolarmente inviata nel novembre 2011 dagli affittanti al R. che non ne ha contestato la ricezione, e tali da determinare la cessazione del rapporto di affittanza al 31 dicembre 2012 come affermato da P., P. e R.: deve conseguentemente essere dichiarata l'intervenuta cessazione degli effetti del contratto stipulato il 1° gennaio 1989 alla data suindicata.

I dati obiettivi ricavabili dalla documentazione in fascicolo non comprovano affatto, come invece preteso dall'affittuario, la rinnovazione tacita del contratto perché tenuti da P. comportamenti concludenti diretti a superare gli effetti della diffida.

Sul punto, merita di essere intanto richiamato il principio interpretativo espresso dalla giurisprudenza in materia di locazione e valido anche per il contratto di affitto, secondo il quale non è lecito desumere la realizzazione della fattispecie (rinnovazione tacita del contratto) dalla permanenza del conduttore nell'immobile, dal pagamento e dall'accettazione dei canoni, né tanto meno dal ritardo con cui venga promossa l'azione di rilascio, occorrendo invece che dal concorde comportamento tenuto da entrambe le parti possa desumersi la loro inequivoca volontà di mantenere in vita il rapporto locativo o di affittanza (v., da ultimo, Cass. Civ. 20 ottobre 2014, n. 22234; Cass. Civ. 6 maggio 2010, n. 10963).

Orbene, nel caso in esame, non vi è prova di un concorde comportamento delle parti rivelatore della comune intenzione di mantenere in essere l'affittanza, poiché non risulta affatto che, dopo la data del 31 dicembre 2012, il P. o i suoi procuratori abbiano tenuto comportamenti attivi finalizzati a dare esecuzione al contratto: essi si sono limitati a ricevere il canone annuo (v. cedolini di pagamento in atti) quantificato secondo i criteri indicati nella scrittura integrativa prodotta come doc. n. 3 ed implicante la pesa dei maiali, nonché il riferimento al prezzo medio pubblicato sul bollettino della CCIAA emesso nel gennaio di ogni anno, operazioni e verifiche, queste, direttamente eseguibili dal R. e alle quali non è dimostrato che abbia partecipato la parte affittante; peraltro il convenuto neppure ha avanzato istanze di prova tese a dimostrare la partecipazione di P. alle attività preliminari e necessarie alla determinazione del canone periodico.

Dalla declaratoria di intervenuta cessazione del rapporto discende l'effetto restitutorio, reso oggetto di apposita domanda di condanna degli attori: sebbene sia ampiamente decorso il termine finale di efficacia del contratto, la natura dell'attività esercitata nell'azienda (allevamento di suini) fa ritenere congruo accordare a R.G. termine fino al 30 giugno 2015 per il rilascio dei beni e attrezzature a favore della controparte.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate in base ai criteri posti dal d.m. 44/2015, avendo riguardo al compenso indicato per le tre fasi processuali effettivamente espletate (studio, introduzione e

(Omissis)

Allevamento di animali e coltivazione della terra: l'art. 2135 c.c. interpretato dalla giurisprudenza

Il Tribunale ordinario di Reggio Emilia, chiamato a pronunciarsi in un procedimento di convalida di sfratto per finita locazione, ha respinto l'eccezione, sollevata dall'intimato, di incompetenza del giudice ordinario in favore della Sezione specializzata agraria dello stesso Tribunale, ritenendo che il contratto di locazione intercorso tra le parti per l'esercizio dell'attività di allevamento di suini dovesse considerarsi contratto di affitto di azienda (commerciale) e non anche contratto di affitto di fondo rustico. Nel disattendere le tesi del resistente circa la natura agraria del rapporto, il Tribunale ordinario di Reggio Emilia – affermando la propria competenza a decidere sulla domanda – ha ravvisato che, nel caso di specie, mancava del tutto il requisito indispensabile per la configurabilità del contratto agrario, ossia la coltivazione del fondo. Il giudice unico del Tribunale di Reggio Emilia ha aderito all'orientamento dominante, seppure un po' datato, della Corte Suprema¹, secondo cui il governo e l'allevamento del bestiame devono sempre essere associati all'attività di coltivazione del fondo, atteso che, per connotare l'agrarità di un'attività, è indispensabile la coltivazione del fondo, pur in concorso con l'allevamento di animali.

Secondo la dottrina tradizionale, non si può parlare di affitto di fondi rustici o di imprenditore agricolo se non vi sia l'utilizzo di un «fondo rustico», ossia il godimento di un terreno come tale, per ottenerne un reddito agricolo proveniente dalla coltivazione.

In base al consolidato indirizzo interpretativo della giurisprudenza di legittimità, la disciplina della legge n. 203/82 non è applicabile ai contratti di godimento aventi ad oggetto costruzioni (es.: un capannone per la coltivazione di funghi), terreni attrezzati non coltivabili o strutture comunque non destinate alla produzione agricola². La Corte Suprema ha escluso, ad esempio, la natura agraria del contratto, con il quale sia stato concesso in affitto un capannone per l'esercizio di un allevamento di polli³ e analogamente ha negato l'esistenza di un affitto agrario, in caso di cessione in godimento di un manufatto adibito a porcilaia, senza alcuna area annessa⁴. La Cassazione⁵, in sede di regolamento di competenza, ha inoltre affermato la competenza del giudice ordinario, relativamente ad un contratto di concessione in godimento di serre, con annesso ufficio, un magazzino, due celle frigorifere ed aree di accesso e di sosta, ritenendo nel merito che non sussistesse *ictu oculi* un contratto agrario, per mancanza di conferimento o godimento per scopi agricoli di un *fondo rustico*. La Corte ha ritenuto che l'area sulle quali insistono le serre appare rilevante ai fini della produzione di fiori o di ortaggi, non perché sia sfruttata ai fini agricoli, «*ma in quanto sulla stessa insistono quelle particolari, complesse attrezzature*» (le serre); di qui, «*la irrifiribilità, logica prima ancora che giuridica, della disciplina di cui alla legge n. 203 del 1982, ai contratti del tipo di quello ora in esame*».

La tesi restrittiva, fatta propria dal giudice di Reggio Emilia, sulla necessità dell'attività di coltivazione del fondo in presenza di un'attività zootecnica svolta dall'affittuario all'interno di manufatti, non tiene conto dell'evoluzione del concetto di «attività agricola», che il legislatore ha introdotto con il decreto legislativo

¹ Cass. Sez. III Civ. 24 maggio 2002, n. 7635, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2003, 24: la Corte ha invero affermato il principio nella fattispecie della prelazione agraria, in relazione alla figura del coltivatore diretto ex art. 31 della l. 26 maggio 1965, n. 590: secondo la Corte la coltivazione del fondo è sempre indispensabile in presenza di un allevamento di bestiame.

² Così Cass. Sez. III Civ. 5 giugno 1996, n. 5261, in *Dir. giur. agr. amb.*, 1997, 192.

³ Cass. Sez. III Civ. 23 novembre 1985, n. 5827, in *Giur. agr. it.*, 1987, 411; cfr. Cass. Sez. I Civ. 5 giugno 2007, n. 13177, in *Giust. civ. Mass.*, 2007, 6.

⁴ Cass. Sez. III Civ. 24 settembre 1990, n. 9686, in *Giust. civ. Mass.*, 1990, 9.

⁵ Cass. Sez. III Civ. 11 aprile 2001, n. 5403, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2002, 174, con nota di S. CARMIGNANI, *Competenza giurisdizionale e qualificazione del contratto*. L'autore si interroga se, riguardo a certe attività, non occorra rivedere il concetto di attività agricola, perché con la novella dell'art. 2135 c.c. apportata con il d.lgs. n. 228/2001 sembra essere stato abbandonato il principio della necessità della coltivazione di un fondo nella produzione agricola.

n. 228 del 2001, innovando la formulazione dell'art. 2135 c.c. in tema di imprenditore agricolo. Tale disposizione definisce al primo comma «imprenditore agricolo» «chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento di animali e attività connesse». Come osservato da autorevole dottrina⁶, il novellato art. 2135 c.c. dovrebbe mettere a tacere le dispute sull'agrarietà delle attività di coltivazione senza terra e delle attività di allevamento non collegate alla produzione agricola del fondo. Infatti, il secondo comma dell'art. 2135 c.c., ora in vigore, prevede quanto segue: «Per coltivazione del fondo, per silvicoltura e per allevamento di animali si intendono le attività dirette alla cura ed allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine». La locuzione «utilizzano o possono utilizzare» lascia intendere che nella nozione di agricoltura la «coltivazione del fondo» può essere eventuale: ciò si verifica soprattutto nell'esercizio dell'attività zootecnica, che può essere svolta tenendo gli animali all'interno di manufatti e foraggiandoli con mangime non prodotto sul fondo. Il legislatore del 2001 ha profondamente trasformato la nozione tradizionale di agricoltura, facendo perno, ai fini dell'agrarietà dell'attività dell'imprenditore, sul concetto di ciclo biologico. Ciò che connota l'attività agricola, sia essa coltivazione della terra o del bosco, oppure allevamento di animali (non più «bestiame»), è ormai l'attività diretta alla «cura e sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso», cosicché può dirsi annoverabile nell'attività produttiva agricola, ad esempio, la sola produzione di semenzai diretti immediatamente alla vendita, l'allevamento di animali da ingrasso, ossia attività che hanno per oggetto solo una fase del ciclo produttivo vegetale o animale. Il criterio del ciclo biologico, legato alla produzione agricola, ha permesso di superare lo stretto legame tra terra ed attività produttiva agricola. Il fondo rustico può, dunque, essere considerato anche come *suolo* dove ha sede l'attività d'impresa. La moderna realtà agricola, caratterizzata dalla meccanizzazione, dalla tecnica e dalla innovazione, destinata a soddisfare sempre di più il consumo di cibo, ha indotto il legislatore a superare la concezione fondiaria dell'agricoltura, che ha tradizionalmente messo in collegamento necessario fondo rustico ed attività agricola. Come sottolineato da altra autorevole dottrina⁷, le tre specifiche attività indicate nell'art. 2135 c.c. sono poste sullo stesso piano e lo svolgimento di una sola di esse può costituire oggetto di un'impresa agricola e qualificare l'operatore economico come imprenditore agricolo. «D'altronde, le trasformazioni tecnologiche dell'ultimo trentennio hanno reso possibile ed economicamente opportuna la progressiva specializzazione delle attività agricole, in modo che chi si dedica alla coltivazione della terra assai spesso non esercita l'allevamento di animali e chi esercita l'allevamento assai frequentemente non esercita una moderna coltivazione della terra»⁸. La dottrina agraristica⁹ aveva da tempo sollecitato una ridefinizione del concetto di impresa agricola al passo con i tempi e rilevato che si può esercitare l'agricoltura nei modi più diversi, non coltivando direttamente la terra e producendo vegetali anche non a campo aperto. Del resto, il progredire delle tecniche e la specializzazione nella produzione agricola hanno contribuito a trasformare il concetto di coltivazione del fondo. Per coltivazione del «fondo» si può oggi intendere la coltivazione di «piante»: queste possono essere prodotte non solo su campo, ma anche in serre. Grazie alla nuova formulazione dell'art. 2135 c.c., si può ritenere «che la coltivazione del fondo vuol dire coltivazione delle piante; che coltivazione vuol dire cura ed attenzione al ciclo biologico dell'essere vegetale; che la cura del ciclo biologico può riguardarlo nella sua interezza, ma anche per una parte essenziale dello stesso: sicché la serricoltura, la funghicoltura, la vivaistica, la produzione dei fiori, di semi, di radici, di rizomi e di corteccia e non solo di frutti sono attività da imprenditore agricolo»¹⁰.

⁶ E. ROMAGNOLI, *Il «fondo» nell'art. 2135, vecchio e nuovo, codice civile*, *Dir. giur. agr. amb.*, 2001, 497.

⁷ A GERMANÒ, *L'impresa agricola*, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2001, 504 e ss.

⁸ A. GERMANÒ, *op. cit.*, 508.

⁹ A. CARROZZA, *Lezioni di diritto agrario*, vol. I, *Elementi di teoria generale*, Milano 1988; A. MASSART, *Contributo alla determinazione del concetto giuridico di agricoltura*, in *Riv. dir. agr.*, 1974, I, 312 e ss.

¹⁰ A. GERMANÒ, *op. cit.*, 509. Nell'ipotesi in cui non si ravvisi attività agricola, ma commerciale nell'attività di avicoltura o di allevamento suini o di altri animali all'interno di manufatti, si dovrebbe prospettare l'assoggettamento dell'impresa al fallimento: cfr. Cons. Stato, Sez. V 4 settembre 2013, n. 4409, in *Foro amm. C.D.S.*, II, 2013, 9, 2492: «L'impresa avicola può, pertanto, essere dichiarata fallita tutte le volte in cui, per mancanza del predetto collegamento, non possa definirsi azienda agricola e debba ritenersi perciò di natura commerciale o industriale».

Se, dunque, ciò che qualifica l'impresa agricola è la cura del ciclo biologico di piante o animali e se è vero che l'attività produttiva può, secondo la legge, utilizzare o meno un «fondo», ne deriva che l'attività di allevamento di animali possa considerarsi agraria, anche se svolta in capannoni o in ambienti chiusi, senza alcun collegamento con il fattore terra. L'allevatore compie la sua attività produttiva, seguendo o tutto o in parte il ciclo di vita dell'animale; egli deve comunque occuparsi di una fase di detto ciclo biologico, per cui non si può chiamare attività agricola quella svolta da chi alimenta gli animali prima della macellazione. Al contrario, rientra nella categoria delle attività agricole l'apicoltura, l'allevamento di bachi da seta o di lombrichi. La dizione «animali» in luogo di «bestiame», introdotta dall'art. 2135 c.c., lascia intendere che l'attività di allevamento non è riferibile solo ai bovini, equini, caprini, ovini o suini, ma anche ad altri animali, quali i polli, i conigli ed altri animali di bassa corte, come pure alle rane, alle api ecc.¹¹.

Se il legislatore del 2001 ha ampliato lo statuto dell'impresa agricola, non si vede perché la giurisprudenza di legittimità e di merito debbano opporre resistenza all'evoluzione della figura dell'imprenditore agricolo e ritenere necessaria sempre e comunque la coltivazione del fondo in presenza di un'attività di allevamento zootecnico o della silvicoltura. Il Tribunale di Reggio Emilia si è mantenuto, dunque, nel solco della prevalente giurisprudenza della Corte Suprema, negando carattere di agrarietà all'allevamento di suini all'interno di capannoni.

A parere di chi scrive, il giudice ordinario di Reggio Emilia avrebbe dovuto rimettere la controversia alla Sezione specializzata agraria dello stesso Tribunale, attesa la competenza funzionale inderogabile di quest'ultima a decidere la causa in oggetto, in quanto implicante un accertamento positivo o negativo di un rapporto agrario controverso. La Corte Suprema ha costantemente affermato che la competenza funzionale *ratione materiae* delle Sezioni specializzate agrarie si radica tutte le volte che, in base alla domanda dell'attore od alle eccezioni del convenuto, la decisione della controversia comporti una pronuncia positiva o negativa sull'esistenza del rapporto agrario, salvo che appaia *ictu oculi* infondata la tesi volta a ricondurre il rapporto controverso nell'ambito di quelli contemplati dalla speciale legislazione sui contratti agrari¹². Nel caso in esame non può dirsi che fosse *ictu oculi* infondata l'eccezione del convenuto circa la esatta qualificazione giuridica del contratto, atteso che la necessità di un approfondimento sulla questione legata alla nozione di agrarietà dell'attività zootecnica svolta dal resistente, alla luce delle norme del codice civile sopra citate, avrebbe dovuto comportare la devoluzione della controversia al giudice agrario, in quanto organo specializzato e deputato a risolvere questo tipo di controversie. Non può sfuggire all'attenzione dello studioso che la questione della competenza è strettamente legata a quella della qualificazione giuridica del rapporto e l'accertamento di quest'ultima conduce all'applicazione di un regime giuridico anziché di un altro. Stabilire se un contratto abbia dato vita ad un rapporto agrario, a prescindere dalle parole usate dai contraenti e se un'attività economica produttiva possa essere annoverata come attività agricola comporta un giudizio non affrettato, una disamina che tenga conto di tutte le problematiche interpretative relative al concetto di impresa agricola, comporta insomma che la controversia non sia decisa che dal giudice che la legge designa come competente. Nel caso in esame, il giudice ordinario è entrato invece nel merito della qualificazione giuridica del rapporto, ha affermato indirettamente la sua competenza esclusiva in relazione all'attribuzione della natura del rapporto e, dando

¹¹ Secondo la giurisprudenza anteriore alla riforma dell'art. 2135 c.c., il termine «bestiame» doveva ritenersi attribuito ai soli bovini, ovini, caprini, equini e suini, e cioè agli animali da lavoro, da carne, latte e lana, con esclusione di quelli da cortile e delle altre attività di allevamento, come la conigliocoltura, la bachicoltura, la apicoltura, la pollicoltura ecc., le quali potevano acquistare carattere agrario solo come attività connesse, se ed in quanto esercitate nell'ambito di un'impresa di coltivazione del fondo. Così Cass. Sez. I Civ. 9 novembre 1971, n. 3152, in *Giust. civ., Mass.*, 1971, 1692.

¹² Così Cass. Sez. III Civ. 11 aprile 2001, n. 5405, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2002, 174, con nota di S. CARMIGNANI, cit. e Cass. civ. 11.4.2001 n. 5403, cit. Cfr. Cass. Sez. III Civ. 11 luglio 2014, n. 15881, in *Giust. civ. Mass.*, 2014; Cass. Sez. III Civ. 5 febbraio 2015, n. 2069, in *Giust. civ. Mass.*, 2015, ha precisato che l'infondatezza «*prima facie*» dell'eccezione di incompetenza sollevata da una delle parti deve ritenersi sussistente, allorché l'eccezione medesima risulti in insanabile contrasto con la ricostruzione della situazione di fatto e di diritto operata dalla parte a sostegno delle proprie tesi difensive, ovvero manchi del supporto argomentativo minimo indispensabile per chiarire i dati essenziali del rapporto agrario dedotto (quali la specifica natura, la data di inizio, il corrispettivo, l'oggetto).

a questo il *nomen iuris* di affitto di azienda, ha negato al convenuto il più favorevole regime di durata previsto dalle norme in materia di affitto di fondi rustici. Per approdare a tale conclusione, il giudice si è richiamato ad una giurisprudenza che dovrebbe, in realtà, essere riveduta in senso più evolutivo, perché – alla luce della novella dell’art. 2135 c.c. – l’allevamento di animali può oggi prescindere dalla coltivazione di un fondo. Esattamente come succede nell’apicoltura, indiscussa attività agricola in cui il fondo è sede delle strutture in cui vengono allevate le api, nonché luogo dove queste vanno spontaneamente a nutrirsi, senza necessità di una lavorazione della terra da parte dell’uomo.

Nicoletta Rauseo