

Aspetti giuridici in tema di risoluzione di contratto di affitto agrario. Costituisce inadempimento grave anche la soccida stipulata da un terzo estraneo alla proprietà con l'affittuario?

Trib. Cuneo, Sez. spec. agr. 30 aprile 2019, n. 85 - Tetamo, pres.; Biasci, est. - Ol. C. Go. Soc. agr. a r.l.

Contratti agrari - Risoluzione - Grave inadempimento - Divieto di visita opposto dal fittavolo al proprietario o suoi incaricati e danno causato ai fabbricati - Risarcimento danni.

Costituiscono inadempimenti gravi e causa di risoluzione contrattuale il divieto di visita opposto dal fittavolo al proprietario o suoi incaricati in violazione dell'art. 1619 c.c. ed il danno causato ai fabbricati che - per carenza di ordinaria manutenzione - necessitano di riparazioni straordinarie, con conseguente condanna del fittavolo al risarcimento del danno.

Il testo della sentenza è pubblicato in www.osservatorioagromafie.it

La presente disamina della sentenza n. 85 del 1° febbraio 2019 resa dal Tribunale di Cuneo Sezione specializzata agraria, pubblicata il 30 aprile 2019, ha per oggetto le tematiche giuridiche di diritto agrario, scaturenti dal disposto dell'art. 5, legge n. 203/1982, vale a dire dalla normativa scrutinata e applicata per giungere alla decisione della risoluzione del contratto di affitto intercorrente tra le parti in causa, per inadempimento grave del fittavolo, sulla base delle censure rappresentate da parte concedente-ricorrente. La loro pluralità impone, preliminarmente, di sottolineare principi giuridici di ordine generale, in quanto tali afferenti alle singole tematiche.

1. - Inadempimento contrattuale quale causa di risoluzione del contratto. È postulato consolidato nelle vertenze attinenti alla risoluzione per inadempimento del contratto in generale (art. 1453 c.c.) che esso non sia di scarsa importanza, vale a dire che il giudice è tenuto a valutare la preesistenza degli estremi soggettivi e oggettivi (esso rientra nella previsione di cui all'art. 1455 c.c.) indipendentemente dal decorrere del termine fissato per l'adempimento nella diffida di cui all'art. 1454 c.c.¹. Occorre, cioè, che l'inadempimento sia «importante» per ottenere la risoluzione. È la logica scaturente dalla sinallagmaticità del contratto. Peraltro tra inadempienza per non scarsa importanza ed inadempimento «grave» ben può ritenersi non vi sia corrispondenza, specie sotto il profilo soggettivo insito nel comportamento degli stipulanti poiché se ogni grave inadempienza è sempre di non scarsa importanza, vero non lo è il contrario.

2. - L'inadempimento grave nel diritto agrario. Nel diritto agrario l'art. 5, legge n. 203/1982 statuisce che l'inadempimento deve essere «grave» per risultare rilevante, concetto più incisivo ancora della «non scarsa importanza», per la ragione che la peculiarità della materia impone indagini assai più articolate e composite rispetto alle fattispecie di risoluzione contrattuale ordinaria, anche nel diritto agrario con riferimento al correlato elemento soggettivo *ex latere ambo partium*. Peraltro detto l'art. 5, legge n. 203/1982 non è un *novum* nel diritto agrario, ma, sostanzialmente esso ribadisce il disposto dell'art. 4, lett. a) del d.lgt. 5 aprile 1945, n. 157 che statuiva di non ammettere la proroga del contratto soltanto al coltivatore diretto colpevole di grave inadempimento contrattuale particolarmente con riguardo al pagamento del canone, alla normale e razionale coltivazione del fondo, alla fedeltà nell'esecuzione del contratto. Raffrontando quest'ultima norma con il secondo comma dell'art. 5, legge n. 203/1982 è agevole riscontrare la quasi identità tra le due disposizioni, poiché nel concetto di «fedeltà» nell'esecuzione del contratto ben possono rientrare le statuizioni attinenti alla conservazione e manutenzione del fondo medesimo (con l'onere di conservare e mantenere il fondo si fa riferimento all'oggetto genetico del contratto) ed alla instaurazione di rapporti di subaffitto o di subconcessione poiché si tiene conto del fatto che il rapporto obbligatorio

¹ Ancora di recente Cass. Sez. I Civ. 19 marzo 2020, n. 7463, in *Guida al diritto*, 2020, 19, 64.

quindi e specialmente nel contratto di affitto, è personale e proprio in ciò esso si distingue dal diritto reale. La novella di cui all'art. 5, legge n. 203/1982, quindi, ribadisce il principio della gravità dell'inadempimento di cui all'immediata legislazione *post*-bellica, con espresso riferimento all'affittuario coltivatore diretto, tant'è che la Cassazione a Sezioni Unite, con sentenza del 28 giugno 1982, n. 3895² ribadì (dopo l'entrata in vigore della l. 11 febbraio 1971, n. 11) che la gravità dell'inadempimento di cui al d.lgt. n. 157/1945 si riferiva unicamente ai coltivatori diretti mentre ai contratti stipulati con i conduttori non coltivatori diretti si continuava ad applicare il disposto dell'art. 1455 c.c. Dunque, nel caso che ne occupa, si tratta di legislazione speciale.

3. - Specificità e genericità delle fattispecie di inadempienza prevista dall'art. 5, legge 203/82. Da quanto premesso, e proprio con riferimento alle succitate disposizioni legislative, è costante giurisprudenza della Cassazione³ quella secondo cui la risoluzione del contratto può essere ritenuta anche sulla base di altre inadempienze non espressamente menzionate nell'art. 5, legge n. 203/82. Ma a siffatta deduzione che si trae dall'avverbio «particolarmente» contenuto in detta norma («particolarmente» è l'opposto di «esclusivamente») si possono anche trarre argomenti tali da ritenere applicabile l'art. 5, legge n. 203/1982 in termini di altre inadempienze proprio dal contenuto letterale della norma, nel senso che mentre il riferimento al pagamento del canone è tutt'altro che generico e per cui si specifica la necessità di mancato pagamento di un'annualità, per quanto riguarda le altre fattispecie (in particolare la razionale coltivazione del fondo e la sua conservazione) le espressioni sono ben più generiche e generali delle specifiche statuizioni concernenti il mancato pagamento del canone di affitto, non solo specificato nella misura in cui, se non pagato, causa la risoluzione ed è passibile di sanatoria qualora il fittavolo possa vantare, verso il concedente, crediti afferenti l'azione per importo pari all'annualità (art. 2, l. 9 agosto 1973, n. 508) e soggetto a due possibilità di sanatoria, l'una a sensi art. 5, comma 4, legge n. 203/1982 e l'altra a sensi art. 46, comma 4, stessa legge. In altre parole, le altre inadempienze estranee al mancato pagamento del canone si riferiscono a vicende contrattuali spesso risolvibili con motivazioni discutibili e passibili di oscillazioni interpretative. Si pensi ai casi di taglio ed estirpazione di piante, di sbancamento del terreno, di mancata potatura degli alberi, la carenza di interventi fitosanitari, la facoltà concessa a terzi da parte del fittavolo di transitare sul fondo o di servirsi di certe strutture aziendali quali sono i pozzi artesiani, e così via. Dunque, risorge, per quanto non citato dall'art. 5, il concetto di fedeltà nell'esecuzione del contratto cui faceva riferimento il d.lgt. n. 157/1945.

Premesso, quindi, che è ben possibile statuire la risoluzione del contratto di affitto anche per motivi non specificamente indicati nella normativa in vigore nella legislazione agraria, procediamo ad una breve disamina della fattispecie oggetto di decisione, quindi, da parte della Sezione specializzata agraria del Tribunale di Cuneo, così come esposte da parte ricorrente sul quale gravava l'onere dell'allegazione.

4. - Violazione dell'art. 1619 c.c. Il fittavolo, in più occasioni, ha impedito al concedente o suoi aventi causa, nella fattispecie, l'accesso al fondo. La gravità di tali divieti è stata oggetto di presupposizione nella decisione *de qua*, tant'è che il giudice specializzato lo ha dato per scontato in diritto. La norma succitata prevede, come è noto, il diritto del locatore di poter accertare in ogni tempo, anche con accesso in luogo, se l'affittuario osserva gli obblighi che gli incombono. La locazione, nel codice civile, è regolata da tre Sezioni, l'una per la locazione in generale, la seconda per la locazione di fondi urbani, la terza per la locazione di cosa produttiva e, cioè (anche) per l'affitto di fondi rustici. Dunque, una norma speciale. La norma ha l'evidente scopo, come detto sopra, di permettere al locatore il controllo sul fondo e sulle pertinenze, oggetto di un rapporto articolato, sia per quanto riguarda l'onere del concedente statuito dagli artt. 1571 e 1576 c.c., sia per quanto riguarda gli oneri del fittavolo. La questione che ne occupa era già stata affrontata dalla Suprema Corte di cassazione, Sezione III Civile, con alcune sentenze, di cui la prima

² In *Foro it.*, 1982, I, 2453.

³ *Ex plurimis*: Cass. Sez. III Civ. 14 maggio 2014, n. 10538, in *Giust. civ. Mass.*, 2014; Cass. Sez. III Civ. 9 marzo 2006, n. 5107, *ivi*, 2006, 4; Cass. Sez. III Civ. 28 novembre 1996, n. 10597, *ivi*, 1996, 1618; Cass. Sez. III Civ. 23 dicembre 1998, n. 12839, *ivi*, 1998, 2647; Cass. Sez. III Civ. 4 febbraio 1987, n. 1064, *ivi*, 1987, 2.

risale al 9 novembre 1954, n. 4202⁴, la seconda al 5 marzo 1980, n. 820⁵ e la terza al 13 giugno 1985, n. 3554⁶, e tutte quante avevano ritenuto ricorrere la gravità dell'inadempimento poiché l'onere presuppone la necessaria possibilità del controllo sul suo adempimento, in una situazione relativa ai fabbricati, alle pertinenze, alle colture praticate, alle modalità di conduzione che possono (anzi, per certi aspetti, devono: si pensi alla «rotazione» agraria) mutare nel tempo. La prima sentenza, quella del 1954, ha statuito in termini generali che il mancato esercizio del diritto del locatore previsto dall'art. 1619 c.c. lo legittimava a chiedere la risoluzione del contratto. La seconda, quella n. 820/1980, ha ritenuto sussistere la decadenza della proroga per il coltivatore che si sia reso colpevole di grave inadempimento anche per un solo episodio, purché di particolare gravità. La terza, quella n. 3554/1985, riguardava invece una pluralità di impedimenti, come è stato il caso di specie.

A ben riflettere il fittavolo che impedisce il diritto di visita snatura il contratto di cui è titolare, ritenendosi e, soprattutto, comportandosi da proprietario esclusivo che, in quanto tale, può impedire l'accesso a terzi. Anche la miglior dottrina⁷ ritiene che il rifiuto dell'accesso di per se stesso costituisce grave inadempimento. Anzi, il comportamento del fittavolo che ha impedito in più occasioni l'accesso ai proprietari, si traduce in un principio di contestazione dell'altrui diritto di proprietà, vietandolo ai veri proprietari, sostituendosi cioè ad essi, quasi che il rapporto concedente-fittavolo potesse essere capovolto a favore di chi, all'epoca del contratto di affitto, aveva stipulato con il concedente avente titolo. In sintesi, la violazione del diritto del concedente *ex art. 1619 c.c.* colpisce, oltretutto il divenire del rapporto e delle sue vicende, il presupposto genetico della stipula. Il che fa propendere a ritenere che proprio per tale motivo il comportamento del fittavolo non sia sanabile a sensi art. 5, comma 3, legge n. 203/1982, in quanto al divieto – specie se ripetuto di fronte ad evidenti giustificazioni dell'accesso per poi effettuare interventi edilizi – la sanatoria non sia applicabile, trattandosi di inadempimento tale da non consentire una riparazione idonea a ripristinare le condizioni essenziali di fiducia sulle quali deve fondarsi un corretto rapporto contrattuale. L'inadempienza, cioè, è irreversibile. Le modalità con cui i divieti sono avvenuti, quali posizionare di fronte al cancello d'ingresso un cartello di divieto di accesso con su scritto «*Lavori di cava. Attenzione! Mine. È rigorosamente vietato l'ingresso agli estranei*» e cioè con minaccia, potrebbe anche tradursi nella violazione dell'art. 610 c.p., in quanto tale fatto non è rimediabile nei confronti della parte lesa, con un'azione contraria ed identica nella sua natura⁸.

5. - Conservazione e manutenzione del fondo. Anche riguardo al succitato aspetto del problema è stato dalla Sezione specializzata agraria del Tribunale di Cuneo dato per ammesso e scontato sotto il profilo giuridico, talmente lo è specificato nella stessa previsione di legge, a differenza della violazione dell'art. 1619 c.c. Ciò non toglie, però, che il concetto di «manutenzione» possa essere oggetto di discussione non tanto per quanto riguarda il suo significato, quanto invece per la sua applicazione. Innanzitutto «mantenere» significa «conservare», quindi, nel diritto agrario, se vi è l'obbligo di conservare, vi è il divieto, per il fittavolo, di effettuare miglioramenti senza il consenso del concedente⁹. Il miglioramento *contra pacta* è il *contarius actus* di causare danni per carenza di manutenzione, ma le conseguenze coincidono. In secondo luogo la normativa in tema di contratti agrari non ha derogato al disposto dell'art. 1621 c.c. (che, a differenza dell'art. 1576 c.c., riguarda le opere di manutenzione ordinaria, categoria molto più incisiva delle opere di piccola manutenzione di cui l'art. 1576 c.c. onera l'inquilino nelle locazioni urbane). Infatti l'art. 16, l. 11 febbraio 1971, n. 11 dispone che «*Qualora la casa rurale adibita all'abitazione dell'affittuario e della sua famiglia non presenti le condizioni di abitabilità prescritte dalle norme relative alla tutela dell'igiene della sanità, ovvero bisogni degli essenziali servizi igienici ovvero di urgenti riparazioni indispensabili per il godimento della casa stessa,*

⁴ In *Rep. Foro it.*, 1954, 1533.

⁵ In *Giust. civ. Mass.*, 1980, 2.

⁶ In questa *Riv.*, 1986, 552.

⁷ E. ROMAGNOLI, *Affitto-Disposizioni generali*, a cura di A. Scialoja e G. Branca, Bologna-Roma, 1978, 159.

⁸ In tal senso, Cass. Sez. III Civ. 28 novembre 1996, n. 10597, in *Riv. dir. agr.*, 1998, II, 30.

⁹ Cass. Sez. III Civ. 13 ottobre 1994, n. 8378, in *Giust. civ. Mass.*, 1994, 1220; Cass. Sez. III Civ. 29 aprile 1991, n. 4711, *ivi*, 1991, 4.

L'affittuario può eseguire direttamente le opere necessarie conformemente alle prescrizioni ed ai limiti delle leggi sull'edilizia popolare ed economica, previo parere favorevole degli uffici tecnico o sanitario comunali, purché ne dia contemporaneamente avviso al locatore e salvo che il proprietario non dia inizio entro quindici giorni alle opere e non le completi entro i termini tecnici. L'affittuario può trattenere l'importo delle spese relative all'atto del pagamento del fitto. È fatta salva per l'affittuario la facoltà di chiedere alle competenti autorità l'applicazione dell'art. 223 del r.d. 27 luglio 1934, n. 1265. Gli allacciamenti di energia elettrica, gli impianti di acqua potabile e gli eventuali ampliamenti delle case rurali sono considerati miglioramenti che ricadono sotto la disciplina del precedente articolo 11». Detta norma presuppone, quindi, che di tali opere ivi elencate e, quindi, di carattere straordinario, debba onerarsi il proprietario tant'è che il fittavolo attuatore (espletate le procedure di legge) è autorizzato a scalarne l'importo dal canone di affitto. L'art. 16 cit. riprende, cioè, quanto già statuiva l'art. 223, r.d. 27 luglio 1934, n. 1265 che così dispone «Il proprietario di casa rurale, adibita per abitazione di coloro che sono addetti alla coltivazione di fondi di sua proprietà, è obbligato a mantenere lo stabile nelle condizioni di abitabilità, sancite nei regolamenti locali di igiene e sanità o, quando tali condizioni manchino, ad apportarvi le opportune riparazioni o completamenti. In caso che il proprietario non provveda, il podestà, fatti eseguire dall'ufficiale sanitario gli accertamenti, ne riferisce al prefetto, il quale richiede all'ufficio del genio civile la perizia dei lavori occorrenti e la trasmette al podestà. Questi comunica la perizia al proprietario, fissandogli un termine per l'esecuzione dei lavori ritenuti strettamente necessari. Se il proprietario omette o ritarda l'esecuzione dei lavori predetti, il podestà provvede di ufficio alle riparazioni e completamenti nei modi e termini stabiliti nel testo unico della legge comunale e provinciale».

In altri termini la giurisprudenza della Suprema Corte ha ribadito la validità dell'art. 1621 c.c. in presenza della legislazione agraria e anteriore e posteriore all'entrata in vigore del codice civile¹⁰, salvo il caso previsto dall'art. 16, l. 11 febbraio 1971, n. 11, che pone a carico della spesa straordinaria il fittavolo il quale abbia eseguito le opere urgenti senza darne il preavviso al concedente¹¹ o chiedere il preventivo parere dell'Ufficio tecnico o sanitario comunale. Né può ritenersi deroga al disposto dell'art. 1621 c.c. il contenuto degli artt. 9 e 10, l. 12 giugno 1962, n. 567. Potrebbe essere oggetto – a parere di chi scrive – di disamina la possibilità di ammettere la facoltà di onerare il fittavolo delle opere di manutenzione straordinaria, mediante patto in deroga, stipulato a sensi art. 45, legge n. 203/1982, con l'assistenza delle Organizzazioni sindacali¹² in quanto proprio l'art. 45, legge n. 203/1982 vieta in termini assoluti soltanto la stipula di contratti di mezzadria, di colonia parziaria e di compartecipazione agraria. Ma, nella fattispecie, il Collegio ha dichiarato l'inadempienza del fittavolo non solo per la violazione dell'onere di manutenzione ordinaria, ma anche per quella di manutenzione straordinaria, condannando il fittavolo a risarcire alla proprietà il danno conseguente ai fabbricati susseguenti ad entrambe le fattispecie. Ciò per il motivo dovuto al fatto che la necessità di spese per la manutenzione straordinaria è insorta per buona parte dal fatto che erano conseguenti alla carenza di opere manutentive ordinarie, così come accertato dalla consulenza tecnica espletata. In buona sostanza è stato applicato il principio espresso dal noto brocardo «*causa causae est causa causati*», così come enunciato dalla Scuola dei Glossatori di Bologna. Ed il concetto era già stato enunciato dal diritto romano (*Pau. L. 54, di iudic. 5,1*) «*Per minorem causam maiori cognitioni praeiudicium fieri non oportet. Maior enim quaestio minorem causam ad se trahit*» (causa di minor momento non deve pregiudicare ad altra più grave, poiché la questione maggiore trae a sé la cognizione della minore). Dunque è proprio il nesso causale che ha inciso nel superamento del disposto dell'art. 1621 c.c.. Peraltro la Suprema Corte ha, in materia analoga nell'oggetto di disputa alla presente, vale a dire quella del rapporto tra nudo proprietario ed usufruttuario, essendo identica la *ratio* del problema, statuito che «*Ai sensi dell'articolo 1004 del codice civile sono a carico dell'usufruttuario gli oneri relativi sia alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria della cosa, sia alle riparazioni straordinarie rese necessarie dall'inadempimento*

¹⁰ Cass. Sez. III Civ. 4 agosto 1987, n. 6709, in *Giust. civ. Mass.*, 1987, 8-9; Cass. Sez. III Civ. 6 maggio 1988, n. 3348, *ivi*, 1988, 5; Cass. Sez. III Civ. 18 agosto 1988, n. 4965, *ivi*, 1988, 8/9.

¹¹ Cass. Sez. III Civ. 25 gennaio 1991, n. 754, in *Giust. civ. Mass.*, 1991, 1.

¹² Trib. Lodi 14 luglio 2010, n. 706, *ined.*, in *Giurisprudenza agraria*, L. GARBAGNATI - M. NICOLINI - C. CANTÙ, Milano, 2011, 75.

*degli obblighi di ordinaria manutenzione su di lui incombenti... (omissis)... Pertanto l'usufruttuario, il quale affermi che la mancanza di manutenzione preesisteva alla costituzione del suo diritto, propone un'eccezione che, essendo diretta a paralizzare la pretesa fatta valere in giudizio, deve essere da lui provata*¹³. Il nesso causale supera ovviamente il disposto di legge in quanto la responsabilità di un addebito incide sul soggetto responsabile nel senso che l'onere si ribalta su chi è causa di violazione dell'obbligo: il fittavolo, violando il disposto dell'art. 1621 c.c. (cioè non effettuando le opere di ordinaria manutenzione) deve sopportarne le conseguenze. Si tratta, cioè, non di stravolgere l'art. 1621 c.c. ma di applicarne il contenuto qualora esso sia violato. Né si può dimenticare che il fittavolo è reso, in quanto tale, custode del fondo e, quindi, onerato di comunicazione al concedente la necessità di interventi e non, come nella fattispecie è avvenuto, vietargli il diritto di visita.

6. - La soccida stipulata dal fittavolo con terzi estranei è sublocazione? Il Tribunale - Sezione specializzata agraria - ha deciso la controversia sulla base della violazione dell'art. 1619 c.c. e dell'obbligo di manutenzione del fondo, tali considerati motivi «liquidi», vale a dire fondati in fatto e in diritto ed, in quanto tali, assorbenti altre tematiche. Per quanto riguarda invece l'ulteriore motivo di inadempimento rilevato da parte ricorrente per la stipula di un contratto di soccida da parte del fittavolo con terzi estranei, avente ad oggetto l'occupazione degli animali delle stalle aziendali, eccepita da parte ricorrente quale lesione del carattere personale del contratto d'affitto, il Tribunale ha escluso l'incidenza sulla chiesta risoluzione del contratto, motivando la sua decisione alle luce «della più recente giurisprudenza della Cassazione la quale espressamente esclude la soccida dall'ambito del divieto di subconcessione». Peraltro lo stesso Collegio ha, subito dopo, sottolineato – come sopra scritto – l'irrelevanza del predetto motivo ai fini della risoluzione del contratto in presenza di altre ragioni ben fondate di inadempienza. Dalla lettura della predetta motivazione si ha però l'impressione che il giudice possa aver avuto qualche dubbio al riguardo, allorché si esprime dicendo «non appare» (concetto diverso dall'«escludere») accoglibile l'eccezione, oltre al richiamo a degli altri motivi più liquidi ed assorbenti. In effetti, le perplessità insorgono, innanzitutto, facendo riferimento alla fattispecie decisa con la sentenza della Suprema Corte di cassazione Sez. III Civ. 10 luglio 2014, n. 15762¹⁴, cui verosimilmente il Tribunale ha fatto riferimento che riguardava però la fattispecie di un fittavolo che si era associato ad altro soggetto nella coltivazione del fondo condotto a pascolo. Nel caso che ne occupa, in cui il soccidante rimaneva proprietario degli animali ed a suo carico erano le forniture delle materie per il loro sostentamento e ogni intervento curativo dei medesimi, ha una figura giuridica di netta prevalenza quella del soccidante sul fittavolo sicché non si trattava del fittavolo che associa un terzo per integrare la propria capacità lavorativa, ma del soccidante che associa il fittavolo per integrare, se non sostituire del tutto la propria capacità lavorativa. In secondo luogo, sempre nel nostro caso, il fittavolo ha posto nella messa a disposizione le stalle in cui gli animali (suini) di proprietà del soccidante erano collocati per l'allevamento e, quindi, se per «fondo» si intendono anche le stalle ed i fabbricati e non solo il terreno, ne deriva che non può essere certamente definito detto comportamento attuativo della «fedeltà nell'esecuzione del contratto» poiché – di fatto – si introduce (in presenza di un rapporto obbligatorio e, quindi, personale) altro e diverso soggetto rispetto a quello originale, autorizzato non dal concedente a fruire delle stalle, ad introdursi a piacimento quando e come desidera anche per trasportare e/o asportare (con i mezzi propri più svariati e/o ingombranti) e con chi desidera, animali di proprietà estranea al fondo con l'occupazione abusiva delle stalle, un terzo soggetto che, in effetti, ha la direzione del divenire del rapporto di soccida, limitandosi il fittavolo a prestare il lavoro occorrente per la custodia e l'allevamento del bestiame, salvo concedere al soccidante... delle stalle altrui. Ma l'una cosa è l'attività lavorativa per la custodia e l'allevamento, vale a dire un'attività esecutiva, altra cosa è il porre a disposizione del soccidante dei fabbricati (di proprietà altrui) affinché quest'ultimo ne fruisca per la gestione di una propria attività con tutte le possibili conseguenze, quali, ad esempio, eventuali danni ai fabbricati causa l'uso smodato delle stalle spesso conseguente al tipo di bestiame introdotto e, nella fattispecie, rimasto – come sovra scritto – di sua proprietà. La Suprema Corte ha avuto

¹³ Cfr. Cass. Sez. II Civ. 14 maggio 2017, n. 14803, in *Riv. notariato*, 2018, 3, II, 570.

¹⁴ In *Giust. civ. Mass.*, 2014.

modo di decidere che se il soccidante conferisce non solo il terreno per il pascolo, ma anche il bestiame, il contratto atipico di soccida non è riconducibile al contratto di affitto¹⁵. Ben diversa la fattispecie in esame: è il soccidario che conferisce un fabbricato non di sua proprietà, e ci si permetta ancora sottolineare, la subconcessione può riguardare altresì solo una parte del fondo, parte di cui le stalle costituiscono elemento essenziale, e rispetto alla quale è il solo soccidante che riveste la qualità di imprenditore, limitandosi il soccidario ad espletare un'attività esecutiva e dipendente. Né può farsi riferimento all'art. 45, legge n. 203/1982 che facoltizza la stipula di contratti di soccida facendo riferimento la predetta norma al solo rapporto personale tra proprietario ed affittuario, *ma concetto ben diverso è quello del rapporto tra affittuario e terzo soccidante e non soltanto limitato all'opera lavorativa del fittavolo ma dalla messa a disposizione dei fabbricati (e delle pertinenze, quali accessi o aree cortilizie) di proprietà di un terzo non consenziente*. Quanto, infine, all'attività lavorativa espletata dal fittavolo-soccidario a favore del soccidante, è evidente che, nel caso di specie, non si tratta del fittavolo che integra la propria capacità con l'apporto altrui, quanto del fatto che il fittavolo sottrae la propria capacità lavorativa al fondo concessogli a favore di un terzo estraneo al primitivo contratto. Trattasi, quindi, di uno storno dell'attività lavorativa dal fittavolo a favore di chi quest'ultimo ha concesso a terzi di svolgere un'attività sostanzialmente industriale o commerciale e non prettamente agricola, vale a dire del tutto estranea a quella per cui il contratto d'affitto era insorto. Il contratto di soccida sta sempre più diffondendosi per motivi di agevole intuizione (si pensi, per i soccidanti, contrabbandare quali «allevatori» i commercianti di bestiame e, con riferimento al soccidario, al superamento della qualifica di dipendente), e può essere concretizzato sotto svariati profili. Il che impone quanto meno un approfondimento giuridico sul suo concreto svolgimento rispetto al divieto di subaffitto e di subconcessione di cui è onerato il fittavolo dall'art. 5, legge n. 203/1982.

In sintesi, pare condivisibile la tesi di Natalino Irti¹⁶ il quale ritiene che l'intento di gestire l'impresa in comune distingue la soccida semplice dal lavoro subordinato, nonché quella con conferimento di pascolo dall'affitto di fondo rustico. In pratica, però, la distinzione può non essere agevole, per motivi analoghi a quelli esposti in tema di colonia parziaria. Sembra comunque che, se l'obbligato a prestare il lavoro non conferisce bestiame, né sopporta in alcuna misura le spese per l'allevamento, si abbia di regola un contratto di lavoro¹⁷. Conseguenza: nel caso di specie il fittavolo è diventato dipendente di un terzo e non un associato, dipendente che permette al suo datore di lavoro di fruire delle stalle e delle pertinenze dell'affittante per un'attività estranea soggettivamente ed oggettivamente al fondo affittato. Come si può negare la subconcessione da parte di chi si trasforma da fittavolo a dipendente di un terzo estraneo?¹⁸.

Franco Manassero

¹⁵ Cass. Sez. III Civ. 13 luglio 1998, n. 6845, in *Giust. civ. Mass.*, 1998, 1519; Cass. Sez. III 25 giugno 1997, n. 5669, *ivi*, 1997, 1052.

¹⁶ In *Diritto agr. it.*, Torino, 1978, 350.

¹⁷ Cfr. *op. et loc. cit.*

¹⁸ La sentenza del Tribunale di Cuneo - Sezione specializzata agraria - è stata confermata dalla Corte d'appello di Torino con sentenza del 28 ottobre 2019 n. 1682/2019 che ha costituito giudicato non essendo stata impugnata avanti la Suprema Corte di cassazione.