

Contratti agrari e affitto: tipo contrattuale e legge applicabile

App. Firenze 24 novembre 2020 - Afeltra, pres.; Picardi, est. - A.C. (avv.ti Lucifero, Ruschi) c. L.P. (avv. Moretti).

Contratti agrari - Affitto di fondo rustico - Causa del contratto - Legge applicabile.

Perché un contratto sia causalmente qualificabile come affitto di fondo rustico è necessario non solo che esso abbia ad oggetto una cosa potenzialmente produttiva, ma anche che la disponibilità del bene sia concessa al fine di consentire all'affittuario la gestione produttiva dello stesso, dovendosi, quindi, all'occorrenza valutare se nell'economia del contratto abbia prevalenza la finalità di coltivazione del fondo o, invece, quella di godimento del fabbricato.

(Omissis)

Come affermato dalla Suprema Corte, «in tema di rapporti agrari, la qualificazione di un contratto in termini di affitto a coltivatore diretto dipende unicamente dall'oggetto del contratto di affitto, e non anche dalla qualità soggettiva del conduttore - e cioè dalla sua eventuale qualità di coltivatore diretto - ovvero dalla utilizzazione concreta del bene trasferito in godimento - e cioè dal relativo impiego per l'esercizio di un'impresa agricola» (cfr. Cassazione civile, sentenza del 15 novembre 1999, n. 12336).

In particolare, si legge in motivazione: «ha precisato, al riguardo, questa Corte, con insegnamento costante nel tempo, che ricorrono gli estremi dell'affitto di fondi rustici (solo) quando si ha in godimento un terreno come tale, per ottenerne un reddito agricolo, cioè proveniente dalla coltivazione del fondo (cfr., in questo senso, già Cass. 15 ottobre 1953, n. 3363; Cass. 20 ottobre 1954, n. 3925; Cass. 10 ottobre 1955, n. 2951, nonché Cass. 27 settembre 1967 n. 2211). Certo che nella specie oggetto del contratto è il godimento, da una parte, di un "capannone", dall'altra, di aree scoperte attrezzate e non suscettibili di "coltivazione" è palese che esattamente i giudici del merito hanno escluso la riferibilità, alla presente fattispecie, della l. 3 maggio 1982, n. 203 (in conformità, del resto, alla pacifica giurisprudenza di questa Corte. Sulla questione specifica: cfr., ad esempio, oltre la già ricordata Cass. 4 ottobre 1994, n. 8078, Cass., 23 novembre 1985, n. 5827, secondo cui la ricorrenza di un contratto di affitto di fondo rustico, come tale assoggettato alla speciale normativa in materia di rapporti agrari, postula che il godimento di un fondo venga ceduto al fine di ottenerne il reddito agricolo proveniente dalla sua coltivazione; Cass. 2 aprile 1986, n. 2241, che ha escluso costituisca affitto di fondo rustico la concessione dell'uso di una stalla; Cass. 24 settembre 1990, n. 9686, secondo cui non è ravvisabile un affitto agrario nel contratto avente ad oggetto la cessione del godimento di un manufatto adibito a porcaia). Tale conclusione non solo ha il suffragio della lettera della legge (cfr., art. 12, comma 1, prima parte, preleggi, secondo cui nell'applicare la legge non si può ad essa attribuire altro senso che quello fatto palese dal significato proprio delle parole secondo la connessione di esse, cfr., Cass. 23 settembre 1985 n. 4711; Cass. 13 novembre 1979 n. 5901), ma trova riscontro nella stessa "intenzione del legislatore" (art. 12, comma 1, ultima parte preleggi). La l. 3 maggio 1982, n. 203, in particolare, aveva talmente quale unico - ed esclusivo - obiettivo la regolamentazione degli affitti dei fondi rustici da essere logicamente incompatibile a disciplinare - come si invoca - indiscriminatamente tutti i contratti per mezzo dei quali gli imprenditori agricoli si procurano i fattori e gli strumenti necessari per dare inizio e per svolgere l'attività produttiva».

Trattasi, del resto, di orientamento assolutamente consolidato, in quanto confermato da successivi arresti del massimo Organo nomofilattico [cfr. Cassazione civile, sentenza del 31 gennaio 2012, n. 1375 secondo cui «perché un contratto sia causalmente qualificabile come affitto di fondo agricolo è necessario non solo che esso abbia ad oggetto una cosa potenzialmente produttiva, ma anche che la disponibilità del bene sia concessa al fine di consentire all'affittuario la gestione produttiva dello stesso, dovendosi, quindi, all'occorrenza valutare se nell'economia del contratto abbia prevalenza la finalità di coltivazione del fondo o, invece, quella di godimento del fabbricato, il cui uso costituisca congiuntamente oggetto del contratto»; Cass. sent. del 28 luglio 2005, n. 15804: «le norme della l. 3 maggio 1982 n. 203, si riferiscono solo ai contratti di affitto (art. 1) o che hanno per oggetto il godimento di un fondo rustico (art. 27), intendendosi per tale quello destinato alla coltivazione per il suo sfruttamento agricolo, e non sono, quindi, applicabili ai contratti di godimento di costruzioni (nella specie, un manufatto per allevamento suinicolo) terreni attrezzati non coltivabili o strutture comunque destinate alla produzione agricola»; sent. del 22 dicembre 2011, n. 28321: «perché si possa configurare un contratto di affitto agrario (sia pure di terreno pascolativo), regolato dalla l. 3 maggio 1982, n. 203, è necessario che vi sia un'attività di "coltivazione" del fondo»].

Ne consegue, pertanto, che presupposto per l'applicazione della disciplina in materia di affitto di fondi rustici (di cui alla legge n. 203/1982) è la coltivazione del fondo, funzionale alla produzione di un reddito agricolo.

Presupposto che non ricorre nel caso di specie, atteso che il contratto stipulato tra le parti prevedeva la concessione in affitto di una porzione di terreno «per essere esclusivamente usata come rivendita diretta di prodotti agricoli, con divieto assoluto di mutare anche solo parzialmente e/o temporaneamente tale tassativa destinazione d'uso».

Risulta, quindi, difettare completamente il presupposto della coltivazione del fondo, indispensabile per poter ravvisare un contratto agrario con applicazione della relativa disciplina.

Difatti, la causa del contratto in questione è da ravvisare non nella produzione di un reddito agricolo derivante dallo sfruttamento del terreno, bensì nel suo godimento per l'attività di rivendita dei prodotti agricoli (utilizzando le strutture originariamente esistenti ovvero successivamente installate su di esso) come chiaramente si desume dal suo contenuto letterale.

Del resto, non risulta provato che il L., su tale terreno, svolgesse una qualche attività produttiva riconducibile, anche *lato sensu*, a quella di coltivazione.

Ha errato, quindi, il tribunale nell'affermare la natura agraria del contratto sulla base della presunta strumentalità del terreno affittato rispetto alla attività agricola esercitata dal L.

Il requisito della strumentalità, infatti, non risulta in alcun modo preso in considerazione dal legislatore ai fini dell'applicazione della legge n. 203/1982 atteso che, diversamente, si dovrebbe giungere alla singolare conclusione che sottoposti alla sua disciplina sarebbero (anche) tutti i contratti per mezzo dei quali gli imprenditori agricoli acquistano i fattori e gli strumenti necessari per l'attività produttiva (ad esempio, i contratti di somministrazione delle materie prime di cui gli stessi abbisognano, nonché quelli di acquisto delle varie attrezzature).

In proposito, completamente inconferente si presenta la giurisprudenza citata dall'appellato (Cassazione civile, sent. n. 11974/2019), in quanto relativa alla diversa ipotesi del classamento, ai fini fiscali, degli immobili rurali.

Ne consegue che il rapporto di locazione in esame deve ritenersi sottoposto alla disciplina ordinaria di cui agli artt. 1571 e ss. c.c., sicché il contratto è da considerarsi cessato alla scadenza del 28 febbraio 2017 (non essendo contemplato il tacito rinnovo), con diritto dell'A. ad ottenere la restituzione del bene.

Per quanto esposto, si impone l'accoglimento dell'appello.

(Omissis)

Contratti agrari e affitto: tipo contrattuale e legge applicabile

1. - *Il caso e il problema.* La sentenza in commento affronta un problema di qualificazione del tipo contrattuale. Nel caso di specie, era stato sottoscritto un accordo avente ad oggetto l'utilizzo di un terreno ove insisteva un fabbricato precario in legno destinato alla vendita diretta¹ di prodotti agricoli. L'oggetto del contendere riguardava la durata, contrattualmente convenuta in tre anni. Tuttavia, nella prospettazione del conduttore, al rapporto avrebbe dovuto applicarsi la disciplina di cui alla legge n. 203/1982², con conseguente applicazione del termine di quindici anni, essendo l'accordo stato stipulato da un imprenditore agricolo e avendo il terreno destinazione agricola. Diversamente, secondo il proprietario, la disciplina sull'affitto di fondo rustico non poteva trovare applicazione stante la mancanza del presupposto essenziale, costituito dalla coltivazione del terreno. La Corte d'appello di Firenze, appoggiandosi a una giurisprudenza ormai consolidata della Cassazione³, condivide quest'ultima impostazione e riconduce la fattispecie alla locazione.

Sebbene il *decisum* della pronuncia non si ponga in rottura con una precedente tradizione né segni un momento di innovazione rispetto al passato, il punto da cui muove il ragionamento presenta un'ambiguità, che è opportuno chiarire fin da subito. Muovendo dalla pronuncia della Cassazione n. 12336 del 5 novembre 1999⁴, per qualificare un determinato rapporto come affitto di fondo rustico la Corte d'appello sembra ritenere irrilevante la qualifica di imprenditore agricolo ricoperta dal conduttore, dando esclusiva rilevanza all'elemento causale.

Se è pur vero che il tema non è dirimente ai fini concreti posti dallo specifico *thema decidendum*⁵ e che la causa, intesa come ragione giustificatrice che ha spinto le *parti* a contrarre⁶, dà comunque implicitamente rilevanza alla qualifica soggettiva dei contraenti, tale ambiguità merita di essere preliminarmente risolta, fondandosi su un'erronea lettura della citata pronuncia della Suprema Corte. Quest'ultima, infatti, ritiene superflua un'indagine sulla qualifica soggettiva del contraente se la *res* dedotta nel contratto non ha le

¹ La vendita diretta è disciplinata dall'art. 4 del d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228. Con tale espressione si fa riferimento alla vendita al dettaglio al consumatore finale da parte dell'imprenditore agricolo dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla sua attività, senza dover richiedere alcuna autorizzazione amministrativa ma fermo il rispetto dei requisiti in materia di igiene e sanità. La legge di Bilancio 2019 (art. 1, comma 700, l. 30 dicembre 2018, n. 145) ha poi introdotto il comma 1 *bis* all'art. 4 ed ha esteso la possibilità di esercitare la vendita diretta anche per beni appartenenti a comparti agronomici diversi da quelli prodotti dal cedente, purché direttamente acquistati da altri imprenditori agricoli, senza superare il criterio della prevalenza in termini di fatturato. In argomento, cfr. su tutti ALBISINNI, *La vendita diretta dei prodotti agricoli*, in COSTATO - GERMANÒ - ROOK BASILE (a cura di), *Trattato di diritto agrario*, vol. I, *Il diritto agrario: circolazione e tutela dei diritti*, Torino, 2001, 263; BOLOGNINI, *Vendita diretta dei prodotti agricoli* (voce), in *Digesto disc. priv.*, Torino, 2009, 593.

² L. 3 maggio 1982, n. 203, *Norme sui contratti agrari*.

³ In tal senso, la sentenza richiama Cass. 31 gennaio 2012, n. 1375, in *Giust. civ. Mass.*, 2012, 1, 97; Cass. 22 dicembre 2011, n. 28321, in *Giust. civ.*, 2012, 4, I, 974; Cass. 28 luglio 2005, n. 15804, in *Giust. civ. Mass.*, 2005, 7.

⁴ Cass. 15 novembre 1999, n. 12336, in *Giust. civ.*, 2000, 5, I, 1439.

⁵ Si legge nella sentenza che, tra le varie clausole, il contratto prevedeva che la porzione di terreno veniva concessa «per essere esclusivamente usata come rivendita diretta di prodotti agricoli, con divieto assoluto di mutare anche solo parzialmente e/o temporaneamente tale tassativa destinazione d'uso».

⁶ La nozione di causa, annoverata dall'art. 1325 c.c. tra gli elementi essenziali del contratto, è stata oggetto di una lunga evoluzione. Nei limiti del presente lavoro, senza alcuna pretesa di completezza, la causa svolge due attività fondamentali, il controllo sull'atto di autonomia e l'individuazione del tipo legale. Mentre nella vigenza del codice civile del 1865 questa veniva identificata nello scopo che induceva ciascun contraente ad assumere il vincolo, con l'entrata in vigore del codice del 1942 ha assunto una connotazione oggettiva, dapprima consistente nella astratta funzione economico-sociale immanente a qualsiasi tipo di contratto (BETTI, *Teoria generale del negozio giuridico*, Napoli, 1955, 170) e, oggi, nella funzione economico individuale, vale a dire nella concreta ragione giustificatrice che ha spinto le parti a contrarre. Per una ricostruzione sulla nozione di causa v. *ex multis* VETTORI, *Contratto e rimedi*, III ed., Padova, 2017, 323; SCOGNAMIGLIO, *Problemi della causa e del tipo*, in VETTORI (a cura di), *II. Regolamento*, in *Trattato del contratto*, diretto da Roppo, Milano, 2006. Critico verso la nozione di causa è ROPPO, *Causa concreta: storia di un insuccesso? Dialogo (né reticente né compiacente) con la giurisprudenza di legittimità e di merito*, in *Riv. dir. civ.*, 2013, 957.

caratteristiche per essere qualificata in termini di *fondo rustico*, che è cosa ben diversa dal dire – come ha fatto la Corte d'appello – che «*in tema di rapporti agrari, la qualificazione di un contratto in termini di affitto a coltivatore diretto dipende unicamente dall'oggetto del contratto di affitto, e non anche dalla qualità soggettiva del conduttore – e cioè dalla sua eventuale qualità di coltivatore diretto - ovvero dalla utilizzazione concreta del bene trasferito in godimento – e cioè dal relativo impiego per l'esercizio di un'impresa agricola*»⁷.

Piuttosto, la dottrina è concorde nel ritenere che, oltre all'elemento oggettivo, è richiesto che il concessionario abbia (o quanto meno intenda assumere) la qualifica di imprenditore agricolo⁸, escludendo che si possa parlare di affitto di fondo rustico nelle ipotesi in cui la coltivazione avvenga per diletto o autoconsumo⁹.

Tale rilievo porta così ad interrogarsi sulle ragioni per cui, sebbene tale contratto sia stato stipulato da un imprenditore agricolo ed avesse ad oggetto un terreno avente destinazione agricola, non sia stato sottoposto alla disciplina sull'affitto di fondi rustici.

Sotto questo profilo, non devono trarre in inganno gli artt. 27 e 58 della legge n. 203/1982 che, rispettivamente, riconducono all'affitto tutti quei contratti «*aventi per oggetto la concessione di fondi rustici o tra le cui prestazioni vi sia il conferimento di fondi rustici*» e vietano la creazione di contratti agrari atipici, salvi gli accordi in deroga¹⁰. L'interrogativo va piuttosto inquadrato nell'ambito di un contesto più ampio e articolato, dove la coltivazione del fondo – pur sempre attività principale ai sensi dell'art. 2135 c.c. – è solo una delle molte e svariate attività che svolge l'imprenditore agricolo, con l'ovvia conseguenza che il

⁷ Questo l'estratto della sentenza della Cassazione 15 novembre 1999, n. 12336, cit., riportato dalla pronuncia in commento.

⁸ I principali commenti alla disciplina sull'affitto di fondo rustico, tanto quelli pubblicati nella vigenza della legge n. 203/1982 sia quelli precedenti, mettono in luce come tale accordo sia strumentale a creare un collegamento tra proprietà e impresa agricola. In giurisprudenza, v. Cass. 13 gennaio 2005, n. 562, in questa Riv., 2006, 303, secondo cui «un contratto ha natura agraria quando la comune volontà dei contraenti è indirizzata a perseguire l'obiettivo economico-sociale di realizzare un'impresa agricola capace di conseguire adeguati *standards* produttivi oltre che elevati redditi», su cui v. anche la nota di MATTEOLI, *Comodato di fondo rustico e contratti agrari (riflessioni sulla giurisprudenza in materia)*, in Riv. dir. agr., 2007, II, 117. Per una bibliografia essenziale sull'affitto di fondo rustico, è opportuno considerare l'entrata in vigore della legge n. 203/1982 come uno spartiacque. Con riferimento agli scritti precedenti, v. CARRARA, voce *Fondi rustici* (affitto di), in *Noviss. dig. it.*, Torino, 1968, 436; MASSART, *L'affitto di fondo rustico nella nuova disciplina (appunti per l'interpretazione della legge 11 febbraio 1971, n. 11)*, Milano, 1972; BASSANELLI, voce *Affitto di fondi rustici*, in *Enc. dir.*, Milano, 1958, 761. Dopo l'entrata in vigore della legge n. 203/1982, cfr. ROMAGNOLI - GERMANÒ, *Dell'affitto di fondi rustici. Dell'affitto a coltivatore diretto*, in *Comm. cod. civ. Scialoja-Branca*, diretto da Galgano, 1990; CARROZZA, voce *Affitto di fondi rustici*, in *Dig. disc. priv.*, Torino, 1987, 177; GERMANÒ - ROOK BASILE, *Il contratto di affitto di fondi rustici*, in ID., *I contratti agrari*, in *Trattato dei contratti*, diretto da RESCIGNO - GABRIELLI, Torino, 2015, 25; ID., *Il contratto di affitto. Gli aspetti generali*, in *Trattato di diritto agrario, I. Il diritto agrario. Circolazione e tutela dei diritti*, Torino, 2011, 3; ROOK BASILE, *Affitto* (voce), III, *Affitto di fondi rustici*, in *Enc. giur.*, 1988, 1; CASADEI, *La nuova disciplina dei contratti agrari (studi sulla legge 3 maggio 1982, n. 203)*, Forlì, 1984; TAMPONI, *L'affitto di fondo rustico*, in CUFFARO (a cura di), *I contratti di utilizzazione dei beni*, in *Trattato dei contratti*, diretto da RESCIGNO - GABRIELLI, Torino, 2008, 285; BIVONA, *Affitto di fondi rustici. Affitto a coltivatore diretto*, in *Il cod. civ., Commentario*, diretto da Schlesinger, Milano, 1995; BOLOGNINI, *Affitto e gestione produttiva del fondo rustico. Tra infungibilità della prestazione e tutela della proprietà*, Milano, 2011.

⁹ In questo senso si orientano, *ex multis*, GERMANÒ - ROOK BASILE, *Il contratto di affitto*, in COSTATO - GERMANÒ - ROOK BASILE (a cura di), *Trattato di diritto agrario, I. Il diritto agrario. Circolazione e tutela dei diritti*, cit., 5. Di orientamento parzialmente differente, ma comunque nel senso di ritenere imprescindibile l'esercizio di un'attività economica, sono JANNARELLI, *I rapporti agrari associativi dopo la riforma*, Bari, 1984, 82 e TAMPONI, *L'affitto di fondo rustico*, cit., 293, per i quali non è richiesto un collegamento funzionale del contratto con l'impresa agricola ma è invece sufficiente la rilevanza di un interesse tipico in termini di iniziativa economica.

¹⁰ Come è noto, l'art. 45 della legge n. 203/82 è lo strumento per recuperare e garantire l'esercizio dell'autonomia negoziale anche nell'ambito della contrattazione agraria. Con l'ausilio e la doppia sottoscrizione delle associazioni di categoria, cui il legislatore assegna il ruolo di garantire un equilibrio nella contrattazione tra le diverse posizioni di forza negoziale, la norma consente di poter introdurre nel contratto di affitto di fondo rustico pattuizioni che si pongono come derogatorie rispetto al modello legale disegnato dal legislatore. In argomento v. GIUFFRIDA, *I contratti agrari tra inderogabilità delle norme e autonomia privata*, Milano, 1996; AA.VV., *Autonomia privata assistita e autonomia collettiva nei contratti agrari. Art. 45 legge 3 maggio 1982, n. 203, Atti del convegno di Firenze 22-24 novembre 1990*, Milano, 1992; RUSSO, *Rinnunce, transazioni e accordi individuali in deroga nei contratti agrari*, Padova, 2002. Per una ricostruzione degli orientamenti giurisprudenziali sulle conseguenze derivanti dalla violazione di tale norma, cfr. da ultimo MATTEOLI, *La mancanza di assistenza nei contratti agrari in deroga ex art. 45 legge 3 maggio 1982, n. 203 e i rimedi esperibili tra annullabilità, nullità e principio di riconduzione (riflessione sulla giurisprudenza)*, in Riv. dir. agr., 2017, II, 3.

contratto di affitto di fondo rustico è solo uno dei tanti e diversi negozi che questi andrà a concludere. In tal senso, la linearità della fattispecie posta alla base della decisione costituisce così l'occasione per definire il contesto sistematico in cui la legge n. 203/1982 si colloca e chiarirne i presupposti di operatività, anche allo scopo di evitarne applicazioni abusive. In termini più specifici, il problema che si intende affrontare è definire, nell'eterogeneo complesso di attività e di rapporti giuridici che oggi intrattiene l'imprenditore agricolo, la causa e il programma negoziale¹¹ alla base del contratto di affitto per verificare quale sia la sua collocazione nell'ambito di quella più ampia categoria dei contratti c.d. agrari, allo scopo ultimo e concreto di individuare la legge a questi applicabile.

2. - *La legge n. 203/1982 e la causa del contratto di affitto.* Secondo la Corte d'appello di Firenze, la circostanza che il contratto in esame sia stato concluso da un imprenditore agricolo e che il terreno avesse una destinazione agricola non sarebbe di per sé sufficiente ad attrarre tale rapporto nell'ambito della disciplina dettata dalla legge n. 203/1982. Nel concreto, infatti, l'accordo non era stato concluso allo scopo di coltivare il terreno ma per esercitare l'attività di vendita diretta. La stessa Cassazione, in altre e diverse occasioni, ha messo in luce come tale fattispecie sia riconducibile alla locazione e non all'affitto di fondi rustici¹². La decisione aderisce dunque agli orientamenti precedenti, ma lo fa senza entrare troppo nel merito. Per capire il senso dell'affermazione diviene così importante provare a tracciare, nell'economia del presente lavoro, le coordinate storiche lungo cui si è sviluppato il contratto di affitto di fondo rustico. Nel 1942, quando il codice civile è entrato in vigore, l'agricoltura, pur formalmente annoverata tra le attività di impresa, era nel concreto ancora legata a logiche dominicali. Sebbene la disciplina sull'affitto di fondo rustico sia contenuta nel libro IV dedicato alle obbligazioni mentre quella sulla mezzadria, colonia e soccida sia contenuta nel libro V dedicato al lavoro, nella realtà dei fatti il proprietario del fondo continuava ancora a dirigere in prima persona l'attività di coltivazione e la ricerca di finanziamenti, anche a causa dell'allora limitata coscienza imprenditoriale della classe contadina. Anziché orientarsi verso un modello contrattuale di tipo concessorio, quale l'affitto, questi continuava a preferire forme negoziali di carattere associativo che, all'epoca, si riteneva che meglio potessero realizzare un rapporto di collaborazione tra proprietà e lavoro¹³. D'altra parte, il modello di affitto disegnato dal codice civile non era ancora del tutto idoneo a promuovere il sorgere di nuove iniziative imprenditoriali. La sua natura precaria, l'esecuzione sotto il controllo del proprietario e la natura di accordo *intuitu personae* suggerivano come l'attenzione fosse ancora maggiormente rivolta a proteggere gli interessi della proprietà terriera¹⁴. Certo è che, a prescindere che l'oggetto del contratto fosse o meno un fondo rustico, il codice civile delinea l'essenza generale dell'affitto, ancora oggi immutata, nell'utilizzo di una cosa produttiva. L'art. 1615 c.c. richiede all'affittuario di curare la gestione della *res* in conformità tanto alla sua destinazione economica quanto all'interesse della produzione. Vale così sottolineare la scelta di utilizzare l'espressione *in conformità*, suggerendo come destinazione economica e interessi produttivi non fungano da limiti ma siano obiettivi in funzione dei quali l'imprenditore dovrebbe adeguare la propria attività, affinché questi possa trarne tutti i frutti e le utilità.

Non è però sufficiente il requisito oggettivo (*res fructifera*) per poter qualificare un contratto come affitto,

¹¹ Il concetto di programma negoziale evoca l'oggetto del contratto. Annoverato tra gli elementi essenziali del contratto dall'art. 1325 c.c., sulla sua nozione non esiste conformità di vedute, potendo il riferimento andare tanto al bene materiale quanto alla prestazione o al programma negoziale, portando così la dottrina ad abbandonare l'idea di una nozione unitaria. Anche qui, cfr. VETTORI, *Contratto e rimedi*, cit., 339, cui si rinvia per la ricostruzione del dibattito. In argomento, v. anche IRTI, voce *Oggetto del negozio giuridico*, in *Noviss. dig. it.*, 1965, 799; DE NOVA, *L'oggetto del contratto «informatico»: considerazioni di metodo*, in *Dir. informazione e informatica*, 1986, 804.

¹² Cfr. Cass. 19 gennaio 1995, n. 592, in *Riv. dir. agr.*, 1996, II, 403, con nota di GRENDENE, *Locazione di immobile e affitto di fondi rustici* che si concentra sul criterio distintivo tra affitto e locazione. In termini analoghi, v. anche Cass. 31 gennaio 2012, n. 1375, cit.; Cass. 28 luglio 2005, n. 15804, cit.; Cass. 15 novembre 1999, n. 12336, cit.; Cass. 19 aprile 1986, n. 2775, in *Giust. civ. Mass.*, 1986, fasc. 4.

¹³ Così ricostruisce BIVONA, *Affitto di fondi rustici (art. 1628-1654 c.c.)*, cit., 5.

¹⁴ BIVONA, *Affitto di fondi rustici*, cit., 7.

ma è necessario che il bene ivi dedotto sia così considerato dalle parti, vale a dire che l'affittuario lo destini alla produzione e lo metta in collegamento con la propria attività di impresa¹⁵.

Applicando il principio al contratto di affitto di fondi rustici, che rappresenta una *species* del più ampio *genus* affitto¹⁶, la causa e il programma negoziale alla base dell'accordo è realizzare un'impresa agricola, destinando quella specifica porzione di terreno all'esercizio delle attività di coltivazione, allevamento e selvicoltura, assegnandogli così la qualifica di fondo rustico¹⁷. Già dalla lettura delle norme codicistiche, l'affitto non è un generico strumento negoziale attraverso cui un terreno viene messo a disposizione di un'impresa; più correttamente, invece, è lo strumento attraverso cui l'imprenditore agricolo acquisisce un fattore di produzione per ivi esercitare una delle tre attività principali descritte dall'art. 2135 c.c.¹⁸.

L'entrata in vigore della Costituzione ha sviluppato ulteriormente questo paradigma. L'art. 41 sulla libertà di iniziativa economica, ma ancora di più l'art. 44 laddove richiede di «*conseguire il razionale sfruttamento del suolo*» e di «*stabilire equi rapporti sociali*», impone di rileggere gli obiettivi enunciati dall'art. 1615 c.c. entro questi rinnovati parametri. L'art. 44 Cost. ha così tracciato lo statuto della proprietà terriera e lo ha fatto in funzione dell'impresa agricola, andando così a riempire di significato i generici limiti dei fini sociali introdotti dall'art. 41 Cost.¹⁹.

L'affitto di fondo rustico, nella misura in cui crea un rapporto tra proprietà e impresa, ha così iniziato ad essere considerato uno degli strumenti principali per incentivare lo sviluppo e la promozione di imprese agricole, la cui funzione negli ultimi anni è stata rivalutata per le utilità che la loro attività può restituire alla collettività in termini di beni comuni²⁰. Tenendo a mente questo approdo, va così letto quel succedersi di normative che, a partire dagli anni '60, ha portato alla riduzione e conversione forzosa di tutti i contratti agrari²¹ verso l'attuale schema monotipo, come ancora oggi disciplinato dalla legge n. 203/1982²². Inserita

¹⁵ Da questo presupposto muovono GERMANÒ - ROOK BASILE, *Il contratto di affitto*, cit., 4 e, in termini analoghi, anche TAMPONI, *L'affitto di fondo rustico*, cit., 286, laddove ricostruiscono la sistematica del contratto di affitto disegnata dal codice civile.

¹⁶ Pur con la precisazione, come segnalato da ROMAGNOLI, *Introduzione*, in ROMAGNOLI - GERMANÒ, *Dell'affitto di fondi rustici. Dell'affitto a coltivatore diretto*, cit., 34, che la più generale categoria dell'affitto è modellata sul paradigma dell'affitto di fondi rustici.

¹⁷ Con l'espressione fondo rustico si fa riferimento ad una porzione di suolo coltivabile, comprensiva della superficie (cfr. art. 19 della l. 11 febbraio 1971, n. 71 che vieta concessioni separate) e dello spazio sottostante (nei limiti in cui è possibile l'agricoltura), a prescindere che questa sia o meno coltivata, dovendosi piuttosto dare preferenza alla sua possibilità di essere utilizzata per il conseguimento di un reddito agricolo. Di regola, è la pubblica amministrazione che, nella propria attività di programmazione, individua la destinazione economica di una determinata zona, fermo restando che il proprietario può comunque imprimere un uso agricolo a terreni aventi una differente destinazione. In argomento, cfr. ROMAGNOLI, *Aspetti dell'unità aziendale in agricoltura*, Milano, 1957, 65; GALLONI, voce *Fondo rustico*, in *Dig. disc. priv.*, Torino, 1992, 369; GERMANÒ - ROOK BASILE, *Il contratto di affitto*, cit., 18; ROOK BASILE, *Impresa agricola e concorrenza. Riflessioni in tema di circolazione dell'azienda*, Milano, 1988, 165 ss.; SCIAUDONE, *Il fondo rustico nella proprietà e nell'impresa*, Napoli, 1996, 76 e 172.

¹⁸ Così sintetizza ROOK BASILE, voce *Affitto*, III, *Affitto di fondi rustici*, cit., 1.

¹⁹ Così GERMANÒ - ROOK BASILE, *Il contratto di affitto*, cit., 4. nonché cfr. anche GIUFFRIDA, *Proprietà agraria e costituzione*, in CRISTIANI - DI LAURO - SIRSI (a cura di), *Agricoltura e costituzione. Una costituzione per l'agricoltura*, Pisa, 2018, 89 che ripercorre le linee evolutive dello statuto costituzionale della proprietà agraria e pone l'accento sui richiami alla razionalità e all'equità contenuti all'art. 44 Cost.

²⁰ Su tutti, v. LUCIFERO, *Proprietà fondiaria e attività agricola. Per una rilettura in chiave moderna*, Milano, 2012 che, nell'indagare il rapporto tra proprietà e impresa, propone una lettura dell'attività agricola in equilibrio tra le esigenze produttive e le esternalità positive di interesse comune che questa produce.

²¹ Sulla nozione di contratto agrario v. *infra*.

²² Per meglio tutelare le esigenze dell'impresa e la certezza degli scambi, molti dei tipi contrattuali disciplinati dal codice civile sono caratterizzati da un'intrinseca inderogabilità. Nel settore del diritto agrario, questa tendenza è stata accentuata e sviluppata dalla disciplina di settore. La l. 15 settembre 1964, n. 754, *Agevolazioni tributarie per l'ammmodernamento, il potenziamento delle attrezzature industriali e per i nuovi investimenti* ha eliminato ogni forma di contratto agrario atipico e convertito le tipologie all'epoca vigenti nei quattro tipi dell'affitto, colonia parziaria, soccida ed enfiteusi. La l. 11 febbraio 1971, n. 11, *Nuova disciplina dell'affitto di fondi rustici*, nel convertire in affitto tutti i contratti di soccida con conferimento in pascolo e gli accordi misti, ha così intrapreso un percorso che si è concluso con l'approvazione della legge n. 203/1982, che ha individuato nell'affitto l'unica tipologia di contratto agrario di scambio.

in questa chiave di lettura, la disciplina di favore che questa introduce non ha solo la funzione di tutelare la posizione di intrinseca debolezza dell'impresa agricola e garantire l'assetto equilibrato degli interessi nel contratto²³ ma, allo stesso tempo, rappresenta anche una forma per compensare l'imprenditore degli sforzi che sostiene e di cui ne trae vantaggio l'intera collettività²⁴.

Alla luce della sintetizzata evoluzione storica, se la causa del contratto di affitto è trasferire la gestione produttiva del fondo rustico dal proprietario all'impresa e la sua stipulazione rappresenta una delle possibili concretizzazioni dei principi affermati dagli artt. 41 e 44 Cost., va da sé che, qualora le parti non abbiano inteso attribuire al contratto tale funzione economico-individuale²⁵, non si possa parlare di affitto ma l'assetto di interessi che queste hanno voluto regolamentare vada più correttamente ricondotto alla categoria della locazione.

3. - I contratti agrari e la rilevanza del profilo causale. Accettato che il contratto oggetto della sentenza non possa essere qualificato come affitto, resta ferma la sua stipulazione da parte di un imprenditore agricolo e la sua strumentalità ad esercitare un'attività di impresa, segnatamente la vendita diretta.

Come già ricordato, se è pur vero che l'imprenditore agricolo, per poter coltivare un fondo rustico appartenente a un altro soggetto, può esclusivamente utilizzare il contratto di affitto, questo non è l'unico accordo che andrà a sottoscrivere nell'ambito dell'esercizio della sua impresa. Sorge così l'interrogativo sulla riconducibilità del negozio in oggetto alla più generale categoria dei c.d. contratti agrari.

La figura è nota in dottrina e richiama tutti quei negozi stipulati dall'imprenditore agricolo per l'esercizio della propria attività²⁶. Diventa così evidente che l'evoluzione della nozione di agricoltura ha portato con sé anche un'estensione della nozione di contratti agrari. Mentre in un primo momento il riferimento andava a quegli accordi che istituivano un collegamento tra proprietà e impresa e avevano ad oggetto la concessione in godimento del fondo rustico o di altri fattori della produzione²⁷, distinguendo tra contratti associativi e contratti di scambio²⁸, i confini si sono successivamente ampliati²⁹. Complice il progressivo

²³ Con l'entrata in vigore della Costituzione, segnatamente con l'art. 3, è crollato il mito dell'uguaglianza formale tra i contraenti cui era ispirato il nostro codice civile. Inoltre, in esecuzione degli obblighi europei, si decide di utilizzare la legislazione speciale per dare rilevanza a diverse tipologie di contraenti al fine di predisporre rimedi e tutele che meglio possano dare tutela e protezione ad esigenze che sono loro proprie. Sovviene così tutta la disciplina consumeristica, quella a tutela dell'investitore per approdare, più di recente, a quella del turista o a quella dell'utente di pubblici servizi. In argomento, con riferimento al contratto di affitto di fondo rustico, cfr. D'ADDEZIO, *L'uguaglianza tra le parti nell'affitto di fondo rustico*, Napoli, 1984, la quale vede nel contratto di affitto un accordo «privilegiato» per l'imprenditore agricolo, proponendo una lettura costituzionalmente orientata della legge n. 203/1982. Più in generale, sul rapporto tra codice civile e disciplina di settore, v. almeno SACCO, *Codificazione, ricodificazione, decodificazione*, in *Dig. disc. civ.*, V, Torino, 2010, 319 e, in termini simili, anche RODOTÀ, *Ideologie e tecniche della riforma del diritto civile*, in *Riv. dir. civ.*, 1967, I, 83, nonché PATTI, *Ricodificazione*, in *Riv. dir. civ.*, 2018, 435; PAGLIANTINI, *Il diritto derivato nazionale e la finzione di un dialogo tra le corti*, in *Osservatorio del diritto civile e commerciale*, 2018, II, 317.

²⁴ Lungo questa chiave di lettura si muovono anche GERMANÒ - ROOK BASILE, *Il contratto di affitto*, cit., 17

²⁵ Sulla funzione della causa quale strumento per individuare il tipo contrattuale v. la precedente nota 6.

²⁶ Le origini risalgono a BOLLA - FRASSOLDATI, voce *Contratti agrari*, in *Noviss. dig. it.*, Torino, 1959, 357; BASSANELLI, *Struttura e funzione del contratto agrario*, in *Atti del III Congresso di Diritto agrario*, Milano, 1958, 728; CARRARA, *I contratti agrari*, Torino, 1959, 1.

²⁷ In questo senso, ROMAGNOLI, *L'impresa agricola*, in *Trattato di diritto privato*, diretto da Rescigno, XV, 2, I ed., Torino, 1986, 953; GOLDONI, *La nozione di contratto agrario. Individuazione dei tipi e trattamento dell'atipico*, Pisa, 1988, 167-181.

²⁸ Così GALLONI, voce *Contratti agrari*, in *Dig. disc. priv., Sez. civ.*, Torino, 1989, 30, il quale si sofferma sullo scopo ultimo di tali contratti e ritiene che questi accordi siano tra loro accomunati da una causa generica (esercitare un'impresa agraria) ed una causa specifica, che varia da negozio a negozio. Vale così sottolineare che la ricostruzione risente dell'allora vigente nozione di causa in astratto, intesa come funzione economico-sociale del contratto, e dell'idea di un'agricoltura ancora vincolata al fondo.

²⁹ Da ultimo, cfr. GERMANÒ, *I «contratti agrari» tra contratti costitutivi dell'impresa agricola e contratti per l'esercizio dell'impresa agricola*, in GERMANÒ - ROOK BASILE, *I contratti agrari*, cit., 5; JANNARELLI, *I contratti agrari*, in LIPARI (a cura di), *Trattato di diritto privato europeo. IV. Singoli contratti. La responsabilità civile. Le forme di tutela*, Padova, 2003, 462. Già IRTI, *Appunti per una classificazione dei contratti agrari*, in *Riv. dir. agr.*, 1961 I, 670, suggeriva come la categoria di contratto agrario andasse ricostruita in funzione della venuta ad esistenza e dell'operare dell'impresa e successivamente ROOK BASILE, voce *Affitto. III. Affitto di fondi rustici*, cit., 1

sviluppo della categoria dei contratti di impresa³⁰ e la liberazione dell'agricoltura da logiche strettamente proprietarie³¹, l'imprenditore agricolo si è progressivamente trovato a operare in un contesto di relazioni di mercato e la sua attività a essere caratterizzata da una fitta rete di relazioni negoziali³². L'originaria tesi per cui i contratti di impresa non erano comprensivi anche dei contratti agrari³³ è stata così superata, grazie anche alle osservazioni di quella dottrina che ha messo in luce come la ricostruzione della categoria debba muovere dall'attività economica che una delle parti effettivamente svolge, a prescindere da qualifiche soggettive³⁴.

Anche nella materia agricoltura, dunque, ha così trovato cittadinanza quella distinzione già nota per l'impresa commerciale tra contratti costitutivi dell'impresa o contratti di organizzazione, e contratti che vengono stipulati per l'esercizio dell'impresa o contratti dell'organizzazione³⁵. Nei primi confluiscono tutti quegli accordi stipulati per consentire la costituzione e la formazione di una determinata struttura produttiva, ricadendo così in essi l'affitto di fondo rustico o l'affitto d'azienda³⁶, la colonia e la soccida, ma anche la costituzione di un'impresa agricola, sia essa individuale, associata o societaria. Nel secondo gruppo, invece, si annoverano tutti quegli accordi che l'impresa agricola – ormai costituita – va a concludere per il suo funzionamento. In esso possono rientrarvi le più eterogenee fattispecie, dovendosi richiamare il contratto per la cessione di prodotti agricoli, quello di lavoro e di compartecipazione, quello agro-ambientale per ottenere i finanziamenti PAC, con un elenco che potrebbe essere ancora lungo e comprensivo anche di tutti quei negozi che stipula ordinariamente un'impresa commerciale³⁷, ivi inclusa la locazione.

Nella sua più contemporanea accezione, dunque, il contratto agrario non è più solo uno strumento per regolare un conflitto tra proprietà e impresa ai fini della gestione dei fattori della produzione ma il

inquadra il contratto agrario «non più come modo di condurre il fondo, da parte del proprietario, ma come negozio con il quale l'imprenditore acquisisce il fattore della produzione-terra per l'esercizio dell'impresa». In argomento, v. anche ALESSI - PISCIOTTA, *I contratti agrari*, in *Tratt. dir. civ. comm.*, diretto da CICU - MESSINEO - MENGONI, continuato da SCHLESINGER, Milano, 2015.

³⁰ Già DALMARTELLO, *I contratti delle imprese commerciali*, III ediz., Padova, 1962, 95 metteva in luce come la categoria dei contratti di impresa non evidenziasse un rapporto tra atto e soggetto ma tra atto e attività. Per una bibliografia essenziale sui contratti di impresa, v. almeno OPPO, *I contratti di impresa tra codice civile e legislazione di settore*, in SIRENA (a cura di), *Il diritto europeo dei contratti d'impresa. Autonomia negoziale dei privati e regolazione del mercato*, Atti del convegno di Siena, 22-24 settembre 2004, Milano, 2006, 15; BUONOCORE, *I contratti d'impresa tra codice e legislazione speciale*, in *Riv. it. leasing*, 1993, 469; GALGANO, *I contratti d'impresa. I titoli di credito. Il fallimento*, Bologna, 1980; DE NOVA, *Il contratto alieno*, Torino, 2010; GITTI - MAUGERI - NOTARI - LIBERTINI (a cura di), *I contratti per l'impresa*, Bologna, 2012; DI MARZIO, voce *Contratti di impresa*, in *Dig. disc. priv., Sez. civ.*, agg. I, Torino, 2007, 313.

³¹ Su questo passaggio v. GERMANÒ - ROOK BASILE, *Art. 2135*, in CAGNASSO - VALLEBONA (a cura di), *Dell'impresa e del lavoro*, in *Comm. cod. civ.*, diretto da Gabrielli, Torino, 2013, 547; JANNARELLI, *La vicenda storica dell'impresa agricola*, in JANNARELLI - VECCHIONE, *L'impresa agricola*, in *Trattato di diritto commerciale*, diretto da Buonocore, 10; GIORGIANNI, *Il diritto agrario tra il passato e l'avvenire*, in *Riv. dir. agr.*, 1964, I, 21.

³² La dottrina ha così sottolineato come anche l'impresa agricola sia stata progressivamente sottoposta ad un processo di industrializzazione determinato dal suo progressivo collocarsi in un contesto di relazioni di filiera. *Ex multis*, ALBISINNI, voce *Sistema agroalimentare*, in *Dig. disc. priv.*, Torino, 2009, 479; JANNARELLI, *L'impresa agricola nel sistema agro-industriale*, in *Dir. giur. agr. alim. amb.*, 2002, 213; CARMIGNANI, voce *Filiera agroalimentare*, in *Dig. disc. priv.*, Torino, 2018, 221.

³³ DALMARTELLO, *I contratti delle imprese commerciali*, cit., 100.

³⁴ Così GERMANÒ, *I «contratti agrari» tra contratti costitutivi dell'impresa agricola e contratti per l'esercizio dell'impresa agricola*, cit., 5, il quale muove e sviluppa i rilievi che già erano stati espressi da GALLONI, *Lezioni sul diritto dell'impresa agricola*, Napoli, 1980, 16 e ID., voce *Contratti agrari*, cit., 33.

³⁵ Questa distinzione ricorre in GERMANÒ, *I «contratti agrari» tra contratti costitutivi dell'impresa agricola e contratti per l'esercizio dell'impresa agricola*, cit., 5 e, in termini non troppo dissimili, anche in JANNARELLI, *I contratti agrari*, cit., 462, del quale v. anche *I rapporti agrari associativi dopo la riforma*, Bari, 1984.

³⁶ Sulla distinzione tra affitto di fondo rustico e affitto d'azienda, cfr., su tutti, GERMANÒ - ROOK BASILE, *Il contratto di affitto di fondi rustici*, cit., 36 laddove mettono in evidenza i diversi concetti di terra, fondo, fondo attrezzato e azienda agricola. *Contra*, SCIAUDONE, *Il fondo rustico nella proprietà e nell'impresa*, cit., 157 secondo il quale fondo rustico e azienda presentano un'omogeneità funzionale e strutturale.

³⁷ In argomento, v. sempre GERMANÒ, *I «contratti agrari» tra contratti costitutivi dell'impresa agricola e contratti per l'esercizio dell'impresa agricola*, cit., 13 e ss.

riferimento va a tutti quegli accordi che l'impresa agricola pone in essere anche in funzione della commercializzazione delle sue produzioni, collocando l'attività agricola in quel «più ampio circuito economico che dalla produzione dei beni giunge sino al consumo finale»³⁸.

La riferita distinzione non ha una sola valenza teorico-sistematica ma produce importanti risvolti applicativi. Evocando il tema della causa del contratto, essa dà un sostegno all'interprete a risolvere il problema della qualificazione del tipo contrattuale e della relativa legge applicabile. Se l'interpretazione serve a determinare il contenuto dell'accordo e ciò che le parti hanno voluto, sarà poi necessaria un'ulteriore attività conoscitiva volta a individuare la disciplina applicabile a quello specifico assetto di interessi³⁹. Abbandonate le teorie che richiedevano un'esatta sussunzione sillogistica della fattispecie concreta sotto quella astratta, si sono poi sviluppate differenti correnti di pensiero⁴⁰. Secondo gli orientamenti più recenti, la disciplina applicabile deve essere individuata attraverso un utilizzo dalla causa in concreto, intesa quale strumento per individuare gli interessi che le parti hanno voluto realizzare, cui successivamente applicare la disciplina che meglio li realizzi e li tuteli⁴¹.

Nel settore del diritto agrario, diventa così dirimente capire se l'assetto di interessi che le parti si sono volute dare ricada o meno nel perimetro causale disciplinato dalla legge n. 203/1982. Mentre il contratto di affitto appartiene alla categoria dei contratti costitutivi dell'impresa agricola, essendo orientato a dotare l'impresa di un strumento per la sua attività produttiva⁴² con conseguente applicazione della legge n. 203/82, per converso l'accordo con cui viene concessa la detenzione di un appezzamento di terreno per esercitare l'attività di vendita diretta – come quello oggetto della fattispecie in commento – rientra nella seconda categoria, quella dei contratti dell'organizzazione, che vengono stipulati per l'esercizio dell'impresa.

In termini causali, in questa seconda ipotesi, la ragione concreta che ha spinto le parti a contrarre è stata dotare l'impresa agricola non di uno strumento di produzione ma, più correttamente, di uno strumento per la commercializzazione delle produzioni, consentendo all'imprenditore agricolo di disporre di un luogo e di locali dove cedere sul mercato il frutto del suo lavoro. Di conseguenza, non rileva la legge n.

³⁸ Così JANNARELLI, *I contratti agrari*, cit., 462.

³⁹ Cfr. VETTORI, *Contratto e rimedi*, cit., 236, le cui osservazioni muovono da quell'idea che già era di SACCO, *Autonomia contrattuale e tipi*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1966, 790 secondo il quale il negozio stipulato dalle parti, nell'esercizio della loro autonomia contrattuale, cumulerà sempre elementi di tipicità ed elementi di atipicità, ponendosi così il problema di individuare la legge applicabile allo specifico rapporto. Lo stesso articolo 1323 c.c., d'altra parte, ricorda che *tutti* i contratti, ancorché non appartengano ai tipi che hanno una disciplina particolare, sono sottoposti alla disciplina generale. Sul punto, v. anche DE NOVA, *Il tipo contrattuale*, Padova, 1974.

⁴⁰ Ricostruite sempre da VETTORI, *Contratto e rimedi*, cit., 238 il quale parla di metodo tipologico imperniato sulla distinzione tedesca fra concetto e tipo, tecnica del contratto misto che produce l'effetto dell'assorbimento delle fattispecie minori in quella prevalente, la combinazione che scompone l'atto di autonomia in diversi elementi.

⁴¹ Così conclude VETTORI, *Contratto e rimedi*, cit., 239.

⁴² Per quanto occorrer possa e onde evitare fraintendimenti, il riformulato art. 2135 c.c., ponendo al centro dell'agrarità la nozione di ciclo biologico e degradando il ruolo del fondo rustico a potenziale, riconduce all'agrarità anche quelle attività che prescindono dalla disponibilità di un terreno da coltivare (i.e. vivaismo). La scelta del legislatore va ricondotta a una posizione che in dottrina era già stata espressa da CARROZZA, *La nozione di agrarietà: fondamento ed estensione*, in *Atti delle Jornadas italo españolas de derecho agrario del 1972*, Valladolid, 1976, 305, poi ripresa in ID., *Problemi generali e profili di qualificazione del diritto agrario*, Milano, 1975, 74 e ID., *Agricoltura (teoria generale)* (voce), in *Dig. disc. priv., Sez. civ.*, Torino, 1987, 222. Il tema è stato oggetto poi di moltissimi lavori, da ultimo v. GOLDONI, *L'art. 2135 del codice civile e le esigenze di un ripensamento sul piano sistematico della «specialità» dell'impresa agricola*, in *Riv. dir. agr.*, 2019, I, 353, che si interroga sull'opportunità di tenere ancora distinte le figure dell'imprenditore agricolo e commerciale. In argomento, v. inoltre, GERMANÒ - ROOK BASILE, sub *art. 2135*, cit., 613; ID., *Impresa agricola* (voce), cit., 284; COSTATO, *La nuova versione dell'art. 2135 cod. civ. e la Corte di cassazione*, in *Riv. dir. agr.*, 2004, 11; ALBISINNI, *Dai distretti all'impresa agricola di fase*, Viterbo, 2002; JANNARELLI - VECCHIONE (a cura di), *L'impresa agricola*, in *Trattato di diritto commerciale*, cit.; JANNARELLI, *L'impresa agricola nel sistema agroindustriale*, in questa Riv., 2002, 213; SCIAUDONE, *L'impresa agricola: profili di qualificazione*, Napoli, 2005; CANFORA, *L'impresa agricola nell'interpretazione della giurisprudenza di Cassazione dopo la riforma del 2001*, in *Riv. dir. agr.*, 2011, 232; CASADEI, *La nozione di impresa agricola dopo la riforma del 2001*, *ivi*, 2009, 309; ADORNATO, *L'impresa agricola tra Stato e mercato*, in ID. (a cura di), *Attività agricole e legislazione di orientamento*, Milano, 2002; PETRELLI, *Studio sull'impresa agricola*, Milano, 2007.

203/1982 che disciplina i contratti costitutivi dell'impresa agricola ma la più generale disciplina delle locazioni.

4. - *Profili conclusivi*. Nel contesto attuale, il contratto di affitto di fondo rustico è solamente uno dei molti accordi che stipula l'impresa agricola per svolgere la propria attività. Esso può essere inquadrato nella più generale e ampia categoria dei c.d. contratti agrari, che si caratterizzano per essere stipulati dall'imprenditore agricolo. Questi si colloca su una posizione di preferenza da parte del legislatore, sia per il ruolo che riveste nel perseguire gli obiettivi di razionale sfruttamento del suolo e di creazione di equi rapporti sociale sia, conseguentemente ed in funzione di ciò, per tutelare la sua posizione di intrinseca debolezza⁴³, così da legittimare l'istituzione di un'autonoma categoria negoziale.

La causa del contratto di affitto, anche per effetto delle influenze europee e internazionali, si arricchisce dell'ulteriore componente relativa alla conservazione dell'ambiente e del paesaggio⁴⁴. Se è pur vero che il razionale sfruttamento del suolo e lo stabilimento di equi rapporti sociali deve essere oggi inteso in un'ottica produttivistico-conservativa⁴⁵, il suo scopo ultimo non è messo in discussione, vale a dire trasferire il godimento di un fondo rustico per dotare l'imprenditore agricolo di uno strumento aziendale dove poter esercitare l'attività di produzione agricola in conformità alle indicazioni che provengono tanto dal diritto nazionale quanto da quello europeo e internazionale⁴⁶. Solo i contratti che si caratterizzano per questo elemento causale dovranno essere ricondotti al monotipo dell'affitto di fondo rustico e per essi potrà trovare applicazione il regime di favore introdotto dalla legge n. 203/1982. Tale disciplina tutela così l'imprenditore agricolo non tanto per una sua presunta debolezza ma per il ruolo che svolge nel perseguire e nel garantire, con una condotta attiva, la conservazione di determinati interessi pubblicistici, di cui il proprietario non ha inteso farsi carico.

Invece, laddove la comune intenzione delle parti fosse dotare l'imprenditore agricolo di uno strumento per esercitare la vendita diretta, tale accordo non presenta alcun elemento causale tipico dell'affitto di fondo rustico. Pertanto, poiché il contratto non è strumentale alla acquisizione-gestione di un fattore di produzione ma alla commercializzazione del prodotto, emerge un profilo causale differente, che legittima l'applicazione di una diversa disciplina, da individuarsi sulla base di quelli che sono gli specifici interessi che le parti hanno dedotto nell'accordo, verificando naturalmente se anche per questa seconda tipologia di contratti agrari, il legislatore non abbia inteso introdurre uno specifico regime di favore per l'impresa agricola.

Mario Mauro

⁴³ È merito di ROMAGNOLI, del quale v. per una sintesi la voce *Imprenditore agricolo*, in *Dig. disc. priv., Sez. comm.*, agg. VII, Torino, 1992, 76, aver messo in luce questo tratto essenziale dell'imprenditore agricolo, attraverso un'indagine condotta attraverso tutta la speciale disciplina di settore, di cui la legge n. 203/1982 rappresenta un elemento essenziale.

⁴⁴ GERMANÒ - ROOK BASILE, *Il contratto di affitto*, cit., 16.

⁴⁵ Dando così seguito a quell'intuizione che già era di ROOK BASILE, *Introduzione al diritto agrario*, cit., *passim* che, per l'appunto, mette in luce questa funzione dell'agricoltura in grado di compendiare le istanze produttive con quelle conservative.

⁴⁶ Così concludono GERMANÒ - ROOK BASILE, *Il contratto di affitto*, cit., 16 per i quali si può parlare di contratto di affitto, con la conseguente applicazione della legge n. 203/1982, in tutte quelle ipotesi in cui il concessionario non solo eserciti la propria attività rivolta alla produzione di beni ma anche si assuma impegni agroambientali o sospenda l'attività produttiva per ragioni legate alla cura e conservazione del fondo. Su tale aspetto, si interroga anche JANNARELLI, *I contratti agrari*, cit., 471 che evidenzia come il diritto europeo delinea un concetto di agrarietà nuovo ed il contratto, da strumento per delineare un conflitto che riguarda l'autonomo esercizio dell'attività economica, delinea anche «l'allocazione tra i contraenti degli effetti legati all'operatività della disciplina legale dettata per controllare e regolare la stessa attività produttiva». Contra GRAZIANI, *Causa del contratto agrario e dimensione minima del fondo*, in *Giur. it.*, 1983, I, 799 per il quale la causa del contratto di affitto di fondo rustico deve essere individuata nella relazione tra proprietà fondiaria, capitale agrario e lavoro contadino.