

Il recesso *ad nutum* del concedente nel contratto di affitto in deroga

Trib. Gorizia, Sez. spec. agr. 12 ottobre 2023 - Merluzzi, pres.; Di Lauro, est - K. ed a. (avv. Sanzin) c. Soc. agr. Z. ed a. (avv. Lodolo)

Contratti agrari - Affitto di fondo rustico - Contratto in deroga ex art. 45 della legge n. 203/82 - Recesso *ad nutum* del concedente - Nullità della clausola - Esclusione.

L'art. 45 della legge n. 203/82 consente alle parti di derogare alle norme in materia di contratti agrari, purché i relativi accordi siano stipulati con l'assistenza delle rispettive organizzazioni di categoria. Deve pertanto essere esclusa la nullità della clausola del contratto che prevede il recesso ad nutum da parte del concedente, in deroga alla disposizione di cui all'art. 5 della stessa legge, tenuto conto dell'ampio spazio di autonomia negoziale riconosciuto alla contrattazione assistita.

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

La questione esaminata dal Tribunale di Gorizia suscita interesse, perché per la prima volta la giurisprudenza di merito si è pronunciata sulla legittimità del recesso *ad nutum* da parte di un concedente nell'ambito di un contratto di affitto in deroga.

Nel caso di specie, il concedente, che aveva stipulato con un terzo il contratto in deroga ed aveva subito la prelazione da parte del precedente affittuario, ai sensi dell'art. 4 *bis* della l. 3 maggio 1982, n. 203, aveva esercitato, nella immediatezza del subentro del nuovo affittuario, il recesso dal rapporto, recesso che era stato stabilito pattiziamente nel contratto sottoscritto con il terzo dinanzi alle rispettive parti sindacali. In forza del contratto di affitto in questione, era infatti stata data ad entrambe le parti la facoltà di risolvere anticipatamente il contratto in corso, con disdetta da intimarsi almeno un anno prima. Era stata prevista però una penalità per l'affittuario che avesse esercitato il recesso prima della scadenza naturale del rapporto. In sostanza, con il contratto *de quo* la posizione del concedente e quella dell'affittuario erano da considerarsi paritetiche, nel senso che il concedente, normalmente tenuto a rispettare la durata del contratto, poteva provocarne la fine anticipata, esercitando il recesso, senza dover addurre nemmeno un grave motivo.

Il Tribunale di Gorizia ha accolto la domanda del concedente ed affermato la legittimità del recesso avvenuto, sul presupposto che il contratto di affitto, sottoscritto ai sensi dell'art. 45 della legge n. 203/82, aveva derogato alla norma dell'art. 5 della stessa legge e che la previsione contrattuale doveva considerarsi valida, perché stipulata con l'assistenza delle rispettive organizzazioni sindacali di categoria maggiormente rappresentative a livello nazionale. La Sezione specializzata agraria del Tribunale di Gorizia ha richiamato sul punto una pronuncia della Corte Suprema, ossia la sentenza n. 19260 del 20 settembre 2016¹, che, su un caso analogo, aveva affermato l'ampio spazio di autonomia contrattuale rappresentato dalla contrattazione in deroga.

La sentenza in commento non appare condivisibile e fornisce l'occasione per un approfondimento sui limiti da porre alla libertà della deroga contrattuale, praticata dalle organizzazioni di categoria, avuto riguardo agli interessi generali dell'agricoltura e del diritto di impresa.

Nel nostro ordinamento l'art. 1372 c.c. stabilisce che il contratto ha forza di legge tra le parti e che non può essere sciolto se non per mutuo consenso o per le cause ammesse dalla legge. Il successivo art. 1373 c.c. disciplina invece il recesso unilaterale dal contratto, ed in particolare – al secondo comma – quello nei contratti ad esecuzione continuata o periodica, in cui la facoltà di recesso può essere esercitata quando il contratto è già in corso di esecuzione. La giurisprudenza è unanime nel ritenere che l'istituto del recesso unilaterale ha carattere eccezionale, in quanto è diretto a derogare il principio di cui al precedente art. 1372 c.c. Il diritto di recesso è, insomma, insuscettibile di interpretazione estensiva in forza del principio

¹ In *Giust. civ. Mass.*, 2017.

generale della irrevocabilità degli impegni contrattuali. Secondo la Corte di cassazione, il diritto di recesso «non può essere svincolato da un termine preciso o, quanto meno, sicuramente determinabile, in assenza del quale l'efficacia del contratto resterebbe indefinitamente subordinata all'arbitrio della parte titolare di tale diritto, con conseguente irrealizzabilità delle finalità perseguite con il contratto stesso»². Il carattere della disposizione e la necessità di non rendere vana la vincolatività del contratto tra le parti rendono il recesso unilaterale non la regola, ma l'eccezione. Come è noto, in tema di locazione urbana, avuto riguardo alla normativa vincolante nel settore, il recesso dal contratto è stato regolato dall'art. 4 della l. 27 luglio 1978, n. 392 (c.d. dell'equo canone): il recesso anticipato è ammesso solo per il conduttore e non per il locatore. La norma stabilisce che, indipendentemente dalle previsioni contrattuali (che potrebbero in ipotesi negare al conduttore tale facoltà), al conduttore stesso è attribuita la facoltà di recedere in qualsiasi momento, con preavviso di almeno sei mesi, qualora ricorrano gravi motivi. La legge sull'equo canone, all'art. 79, ha inoltre sancito la nullità di ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto, ovvero ad attribuire al locatore «altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della presente legge». Tale principio è stato confermato poi dall'art. 13 della l. 9 dicembre 1998, n. 431 (che ha sostituito per le locazioni abitative l'art. 79 citato), secondo cui «è nulla ogni pattuizione volta a derogare ai limiti di durata del contratto stabiliti dalla presente legge».

L'inderogabilità delle disposizioni in tema di durata e di recesso del conduttore è parte fondante della normativa agraria in materia di affitto di fondo rustico, disciplinata dalla legge n. 203/82. La norma (art. 5) prevede che l'affittuario può recedere dal contratto col semplice preavviso da comunicare al locatore almeno un anno prima della scadenza dell'annata agraria. Al contrario di quanto accade nelle locazioni urbane, il conduttore può esercitare liberamente tale sua facoltà, senza dover addurre gravi motivi. L'art. 58 della stessa legge stabilisce infine che tutte le norme in essa contenute sono inderogabili e che le convenzioni in contrasto con esse sono nulle di pieno diritto e la loro nullità può essere rilevata anche d'ufficio, «salvo il disposto dell'art. 45 e 51».

Significa questo che i contratti, o determinate clausole, stipulati in deroga con l'assistenza delle rispettive organizzazioni professionali possano sfuggire sempre alla sanzione di nullità? O invece si può affermare che esiste un limite oltre il quale non si può andare, pena la nullità della singola pattuizione, se non dell'intero contratto?

Tale domanda assume senso nel caso affrontato dal Tribunale di Gorizia, che ha ritenuto legittimo il recesso *ad nutum* da parte del locatore, sul presupposto che le parti lo avevano previsto con un patto in deroga firmato in presenza e con l'assistenza sindacale. Secondo il Tribunale, con la contrattazione assistita, le parti possono convenire obbligazioni in deroga alle norme in tema di contratti agrari e pertanto non si applica la sanzione della nullità prevista dall'art. 58 della legge n. 203/1982.

Prima di entrare nel merito della questione che ci occupa, è bene rilevare che non appare pertinente il richiamo, da parte del giudice, alla sentenza della Cassazione n. 19260 del 2016. In tale arresto non si evince affatto che il recesso del locatore fosse stato comunicato *ad nutum* per la cessazione anticipata del contratto. Il tema che ha portato la Corte Suprema ad enunciare il principio di diritto di cui alla sopracitata sentenza era fondato, in realtà, sulla disdetta del contratto di affitto agrario intimata dal locatore nell'ambito di un rapporto avente una durata inferiore a quella legale e la discussione della controversia era stata incentrata sul fatto che il contratto stipulato dalle organizzazioni sindacali non fosse valido, perché proveniente da una medesima rappresentanza di categoria³. La lettura della sentenza n. 19260 del 2016 non

² Così Cass. 22 dicembre 1983, n. 7579, in *Giust. civ. Mass.*, 1983, 11.

³ Così la massima della sentenza n. 19260 del 2016: «Per la validità del contratto agrario che deroghi al regime di cui alla l. n. 203 del 1982, è sufficiente che le parti, al momento della stipula, siano state assistite ciascuna da un rappresentante dell'organizzazione professionale cui aderiscono, e che tali rappresentanti siano persone diverse, mentre è irrilevante che i due rappresentanti appartengano alla medesima organizzazione o che quest'ultima non abbia uffici distinti specificamente preposti alla tutela di interessi differenziati». È utile precisare che la Corte Suprema (Cass. 7 maggio 2019, n. 11893 ord., in *Giust. civ. Mass.*, 2019) ha affermato che per la validità del contratto agrario che deroghi al regime di cui alla l. 3 maggio 1982, n. 203, è sufficiente, al momento della stipula, che soltanto gli affittuari e non anche i proprietari siano stati assistiti da un rappresentante dell'organizzazione professionale cui aderiscono, tenuto conto che la nullità ex art. 45 della legge n. 203 del 1982, prevista per l'ipotesi del contratto agrario che deroghi alle previsioni imperative di cui

contribuisce, dunque, ad un chiarimento sulla legittimità del recesso *ad nutum* nell'ambito di un contratto in deroga.

È noto che, a far tempo dalla legge di riforma dei contratti agrari del 1982, che ha posto fine alla precedente legislazione vincolistica ed alla limitazione dell'autonomia contrattuale nella disciplina dei contratti, i concedenti ed i concessionari di fondi rustici si sono sempre più spesso avvalsi delle pattuizioni in deroga per la costituzione di rapporti agrari, affinché fossero svincolati, seppure parzialmente, dalle rigide disposizioni imperative. Se è vero che tutta la legislazione in materia agraria è improntata al principio di inderogabilità delle norme ed indisponibilità dei diritti, in funzione della particolare tutela accordata dal legislatore in favore del concessionario di fondo rustico, è altresì vero che con l'art. 45 della legge n. 203/82 si è voluto introdurre il principio dell'autonomia contrattuale e, dunque, della disponibilità dei relativi diritti derivanti da un rapporto agrario, ma a condizione che il relativo contratto sia stipulato dalle rispettive organizzazioni di categoria, avuto riguardo ai reciproci interessi. La giurisprudenza di legittimità ha nel tempo chiarito che, in presenza di un contratto di affitto stipulato senza l'obbligatorio intervento delle organizzazioni professionali ai sensi dell'art. 45 della legge n. 203/82, la nullità che ne deriva non travolge l'intero negozio, ma soltanto le clausole in contrasto con i precetti della stessa legge, cosicché le clausole nulle vengono sostituite *ex art.* 1419, secondo comma, c.c.⁴

Nella prassi, la liberalizzazione della disciplina negoziale attuata con la contrattazione assistita ha fatto sì che le parti contraenti abbiano molto spesso derogato alla durata minima legale di quindici anni, alla disciplina dell'indennizzo dei miglioramenti e, prima della sua abrogazione, a quella dell'equo canone. Con l'introduzione dell'art. 45 della legge n. 203/82, è possibile infatti porre in essere validi accordi tra le parti, «anche in deroga alle norme vigenti in materia di contratti agrari», con «l'assistenza delle rispettive organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello nazionale». Unico divieto imposto dalla disposizione è quello di stipulare rapporti associativi, quali la mezzadria, colonia parziaria o compartecipazione agraria e di corrispondere somme di buona entrata.

Se è vero che lo strumento del contratto in deroga sottoscritto con la partecipazione ed assistenza delle organizzazioni di categoria ha di fatto reso dispositive le norme inderogabili della legislazione agraria, vi è da chiedersi se l'accordata autonomia contrattuale consenta di sfuggire comunque ai principi generali dell'ordinamento e se le parti siano davvero così libere nel determinare l'assetto dei loro interessi, solo perché formalmente assistite dai loro rappresentanti sindacali.

Si ritiene che non tutte le clausole contenute in un contratto agrario, stipulato con la contrattazione assistita, possano derogare ai principi generali e conservare in ogni caso validità. Questo è – ad avviso di chi scrive – il caso del contratto sottoposto all'esame del Tribunale di Gorizia, contratto (della durata decennale) nel quale era stato previsto il recesso *ad nutum*, quindi in qualsiasi momento della sua esecuzione, da parte del locatore con un preavviso di dodici mesi. La portata della clausola in questione appare di fondamentale importanza, ove si rilevi che, con l'esercizio del suo diritto potestativo, il concedente si è ben presto liberato dell'«incomodo» *ex* affittuario che aveva esercitato legittimamente il diritto di prelazione ed era subentrato nel nuovo contratto di affitto stipulato con il terzo, in cui era contenuta tale clausola.

Il Tribunale di Gorizia non ha invero approfondito se nella specie la risoluzione anticipata del rapporto di affitto fosse conforme alle regole generali della correttezza e buona fede, laddove le parti non avevano previsto nemmeno «il grave motivo» per legittimare il recesso, così da contemperare gli opposti interessi. Costituisce un principio fatto proprio dalla giurisprudenza che il potere di recesso *ad nutum* deve essere esercitato sempre nel rispetto dei principi di buona fede e tutela dell'affidamento, che impongono di interpretare le clausole contrattuali secondo le regole ermeneutiche di cui agli artt. 1366 c.c.⁵

all'art. 58 della stessa legge, può essere fatta valere soltanto dalla parte interessata, che non sia stata assistita, trattandosi di una nullità di protezione.

⁴ Cass. 1° dicembre 1999, n. 13359, in questa Riv., 2000, 466, con nota di N. RAUSEO; Cass. 25 gennaio 2018, n. 1827, in *Giust. civ. Mass.*, 2018; Cass. 4 giugno 2013, n. 14046, in questa Riv., 2014, 920.

⁵ Il principio è stato affermato anche nei riguardi della Pubblica Amministrazione: così Cons. Stato, Sez. VII 7 marzo 2023, n. 2347, in <https://www.giustizia-amministrativa.it/>.

La Corte Suprema, nell'affrontare la portata del principio di cui all'art. 1372 c.c., ha affermato più volte che, «qualora un contratto preveda il diritto di recesso *ad nutum* in favore di una delle parti, il giudice del merito non può esimersi, per il semplice fatto che i contraenti hanno previsto espressamente quella clausola in virtù della loro libertà e autonomia contrattuale, dal valutare se l'esercizio di tale facoltà sia stato effettuato nel pieno rispetto delle regole di correttezza e di buona fede cui deve improntarsi il comportamento delle parti del contratto. La mancanza della buona fede in senso oggettivo, espressamente richiesta dagli artt. 1175 e 1375 c.c. nella formazione e nell'esecuzione del contratto, può rivelare, infatti, *un abuso del diritto*, pure contrattualmente stabilito, ossia un esercizio del diritto volto a conseguire fini diversi da quelli per i quali il diritto stesso è stato conferito»⁶. Tale sindacato, da parte del giudice di merito, deve pertanto essere esercitato in chiave di temperamento dei diritti e degli interessi delle parti in causa, in una prospettiva anche di equilibrio e di correttezza dei comportamenti economici⁷.

Nell'ambito dei contratti agrari, in particolare, il recesso – come si è detto – è una facoltà accordata al solo affittuario e non anche al locatore, attesa la disparità delle posizioni e la circostanza che il concessionario è, alla luce della disciplina inderogabile che sottende la materia dei contratti agrari, il contraente più debole e cioè colui che la legge protegge, in quanto portatore di interessi pubblicistici legati allo sviluppo e tutela dell'impresa agricola⁸.

In forza dell'art. 5 della legge n. 203/82 al locatore resta la possibilità di riottenere anticipatamente la restituzione del fondo soltanto in presenza di un grave inadempimento del conduttore, legittimante la risoluzione del contratto.

Per quanto concerne, dunque, le valutazioni che il giudice è chiamato a fare nell'ambito di un contenzioso in cui si deduca la nullità di una clausola di un contratto in deroga stipulato *ex art.* 45 della legge n. 203/82, vi è senz'altro quella che attiene all'osservanza dei doveri di correttezza e buona fede di entrambe le parti del contratto ed al loro comportamento durante la sua esecuzione. L'apposizione di una clausola contrattuale, in deroga ad una norma imperativa, pensata per legittimare comportamenti successivi tesi a sciogliere anticipatamente un rapporto ad esecuzione continuata, come avvenuto nel caso di specie, senza che il locatore debba manifestare un grave e sopraggiunto motivo, non può considerarsi pertanto valida e ne va affermato il forte disvalore. Si ritiene che nella contrattazione assistita non dovrebbe ricevere spazio l'attribuzione di un potere di recesso del locatore, perché ciò porta a rendere precario l'insediamento dell'affittuario ed incerti gli investimenti produttivi. La durata in deroga, inferiore a quella legale, protegge già le posizioni del locatore e la risoluzione anticipata del contratto per suo volere insindacabile costituisce un eccesso contrario ai principi di buona fede, agli interessi dell'agricoltura ed a quelli – preminenti – dell'imprenditore affittuario.

Nicoletta Rauseo

⁶ Cass. 18 settembre 2009, n. 20106, in *Giust. civ. Mass.*, 2009, 9, 1331: la Corte ha affermato che i principi di buona fede e correttezza di cui all'art. 1175 c.c. sono entrati, nel tessuto connettivo dell'ordinamento giuridico, che «il criterio della buona fede costituisce strumento, per il giudice, atto a controllare, anche in senso modificativo od integrativo, lo statuto negoziale, in funzione di garanzia del giusto equilibrio degli opposti interessi». La Corte ha aggiunto che l'atto di autonomia privata è, pur sempre, soggetto al controllo giurisdizionale ed il contratto e le clausole che lo compongono - ai sensi dell'art. 1366 c.c. - debbono essere interpretati anche secondo buona fede. Cfr. Cass. 29 maggio 2020, n. 10324, in *Giust. civ. Mass.*, 2020, che ha confermato la sentenza gravata che, anche alla luce del concreto atteggiarsi del comportamento delle parti nell'esecuzione del contratto, aveva ritenuto affetta da nullità la clausola contrattuale che rimetteva l'esercizio del diritto di recesso all'unilaterale, successiva e non previamente conoscibile volontà del predisponente.

⁷ Trib. Roma, Sez. lav. 27 dicembre 2022, n. 9037.

⁸ Cfr. A. MASSART, in *Commentario alla legge sui contratti agrari*, art. 5, 14 dalla Riv. *Le nuove leggi civili commentate*, Padova, 1983, il quale accosta il divieto del recesso del locatore nei contratti agrari al divieto del datore di lavoro di licenziare senza giusta causa, mentre il lavoratore subordinato ha la insindacabile libertà delle dimissioni, al pari dell'affittuario che è libero nel recedere anticipatamente dal rapporto.