

## Affitto coattivo di fondo rustico e successione testamentaria

Cass. Sez. III Civ. 15 luglio 2024, n. 19340 - Frasca pres.; Cirillo; est.; Dell'Erba, P.M. (diff.) - Mi.Gi. (avv. Moro) c. Mi.An. (avv. Vitali). (Cassa in parte con rinvio App. Brescia 14 febbraio 2022)

**Contratti agrari - Affitto - Successione nella proprietà di beni immobili - Erede affittuario - Art. 49, legge n. 203/1982 - Applicabilità.**

*In materia di contratti agrari, l'erede legittimario che sia stato escluso dal testamento del genitore per aver ricevuto in vita un quantitativo di beni idonei a soddisfare la sua quota di legittima e si trovi, per tale ragione, nell'impossibilità di impugnare il testamento con l'azione di riduzione, ha titolo per esercitare l'azione di cui all'art. 49 della l. 3 maggio 1982, n. 203 e, ricorrendo le condizioni indicate da tale norma, può ottenere di continuare nella conduzione o coltivazione dei fondi agricoli anche per le porzioni ricomprese nelle quote degli altri coeredi e di essere considerato affittuario delle stesse.*

App. Trento 29 novembre 2022, n. 159 - Cingano, pres.; Benini, est. - R.O. (avv.ti Chelodi e Normanni) c. R.M. (avv.ti Martinelli e Bertò).

**Successione ereditaria - Legittimario pretermesso - Azione di riduzione - Comunione ereditaria sui beni del *de cuius* - Esclusione - Art. 49, legge n. 203/1982 - Applicabilità - Esclusione.**

*In caso di divisione fatta dal testatore con riguardo a tutti i suoi beni, ai sensi dell'art. 734, primo comma, c.c., l'azione di riduzione esercitata vittoriosamente dal legittimario pretermesso non comporta il formarsi di una comunione ereditaria sui beni del *de cuius* e, pertanto, non risulta applicabile l'art. 49, legge n. 203/1982, in quanto tale disposizione presuppone l'esistenza di una comunione ereditaria.*

**I testi delle sentenze sono pubblicati in [www.osservatorioagromafic.it](http://www.osservatorioagromafic.it)**

Con due sentenze, la prima della Corte d'appello di Trento e la seconda della Corte Suprema, è stato affrontato il tema della costituzione di un rapporto coattivo di affitto di fondo rustico in favore del coerede, *ex art. 49* della legge n. 203/1982, nell'ambito di particolari situazioni successorie, situazioni che hanno dato ingresso all'enunciazione di interessanti principi di diritto.

**1. - Affitto coattivo in rapporto all'azione di riduzione.** Con la sentenza della Corte d'appello di Trento del 2022, confermativa della sentenza di primo grado, si è discusso se, nell'ambito di una divisione operata dal testatore *ex art. 734 c.c.*, potesse essere utilmente riconosciuta la costituzione di un affitto coattivo di fondo rustico, all'esito della positiva azione di riduzione da parte del coerede, imprenditore agricolo, leso nella sua quota di legittima. Poiché l'affitto *ex art. 49* della citata legge ha come presupposto l'esistenza di una comunione ereditaria sul fondo rustico, la Corte d'appello di Trento ha dovuto affrontare la questione, se la domanda di riduzione e la relativa sentenza di accoglimento avessero comportato l'instaurarsi di una comunione ereditaria sul bene conteso, o se, diversamente, la divisione fatta dal testatore restasse tale, comportando la riduzione una mera integrazione dei beni in favore dell'erede leso.

La Corte ha precisato che l'azione di riduzione non ha, invero, la funzione di rendere nulla la divisione operata dal testatore, ma di correggerla, con l'effetto di attribuire beni, in favore del legittimario, fino a raggiungere la quota di riserva. Secondo la Corte, la domanda di accoglimento dell'azione di riduzione non comporta la necessità di una nuova divisione, ma soltanto l'esigenza di correzione della divisione operata dal testatore, con attribuzione diretta al coerede del bene ereditario. Di qui, l'esclusione del ripristino di una situazione di comunione pro-indiviso per il caso di avvenuta riduzione e, conseguentemente, l'inapplicabilità, in favore del coerede imprenditore agricolo, dell'art. 49 della legge n. 203/1982, per assenza del necessario presupposto dell'esistenza di una comunione ereditaria.

2. - *Affitto coattivo, in caso di erede escluso dalle disposizioni testamentarie.* L'altro e singolare caso trattato dalla Corte Suprema in un lungo e complesso giudizio, riguarda l'applicabilità dell'art. 49 citato da parte dell'erede che, avendo ricevuto in vita dal testatore il soddisfacimento dei suoi diritti di legittimario, non era stato incluso nelle disposizioni testamentarie.

Nella fattispecie in esame, il chiamato alla eredità, nella sua qualità di figlio, aveva già ricevuto in vita molto più della sua quota di legittima e la testatrice (la madre), in funzione di ciò, lo aveva escluso dalla distribuzione del suo patrimonio, cosicché egli non figurava quale erede, né poteva dirsi legittimato ad una azione di riduzione *ex art. 553 c.c.*, essendo stato egli già soddisfatto dei suoi diritti.

La questione di diritto posta alla Corte è consistita nell'accertare se il figlio legittimario, imprenditore agricolo professionale (o coltivatore diretto), non considerato dalla *de cuius* per aver avuto già la sua quota di legittima, avesse o meno il diritto di agire per il subentro nella conduzione del fondo, *ex art. 49* della legge n. 203/1982.

Secondo i giudici di legittimità, l'erede legittimario escluso dal testamento che si trovi nell'impossibilità di impugnarlo con l'azione di riduzione, avendo ricevuto in vita un quantitativo di beni idonei a soddisfare la sua quota, non può non essere considerato erede e, pertanto, egli «*ha titolo per esercitare l'azione di cui all'art. 49 della legge 3 maggio 1982, n. 203 e, ricorrendo le condizioni indicate da tale norma, può ottenere di continuare nella conduzione o coltivazione dei fondi agricoli anche per le porzioni ricomprese nelle quote degli altri coeredi e di essere considerato affittuario delle stesse*».

3. - *L'art. 49 della l. 3 maggio 1982, n. 203.* La norma di cui all'art. 49, comma 1, l. 3 maggio 1982, n. 203 stabilisce che, in caso di morte del proprietario di fondi rustici condotti o coltivati direttamente da lui o dai suoi familiari, quelli tra gli eredi che, al momento dell'apertura della successione, risultino avere esercitato su tali fondi attività agricola in qualità di imprenditori agricoli a titolo principale o di coltivatori diretti, hanno diritto a continuare nella conduzione dei fondi anche per le porzioni ricomprese nelle quote degli altri coeredi e sono considerati affittuari di esse. La disposizione contempla un'ipotesi di affitto *ex lege*, conferendo al coerede – che si sia dedicato all'attività agricola sul terreno caduto in successione insieme con il *de cuius* – il diritto a subentrare nella conduzione, mantenendo integra l'impresa<sup>1</sup>.

Secondo la Corte costituzionale<sup>2</sup> che ha dichiarato la manifesta infondatezza della questione di legittimità costituzionale, la norma dell'art. 49 della l. 3 maggio 1982, n. 203 non si risolve in un privilegio in vantaggio di singoli coeredi, in quanto è volta a garantire l'interesse pubblico alla conservazione dell'azienda produttiva. «*La speciale tutela accordata all'erede che ha coltivato e continui a coltivare il fondo relitto trova giustificazione nel fatto che la situazione di costui è obiettivamente diversa da quella degli altri eredi, che, pur imprenditori a titolo principale – ai sensi dell'art. 12 della legge 12 maggio 1975, n. 153 – o coltivatori diretti, non hanno coltivato o non continuano a coltivare lo stesso fondo, e non si risolve in una soppressione della proprietà privata (che resta agli eredi nella misura da essi conseguita) né in una soppressione dell'iniziativa economica privata, ma soltanto in una limitazione di entrambe in vista di interessi pubblici costituzionalmente rilevanti*».

Il rapporto di affitto coattivo sorge con decorrenza dalla data di apertura della successione, in favore di quello, tra gli eredi, che a quel momento risulti aver esercitato o continui ad esercitare attività agricola sul fondo già coltivato dal dante causa. La norma non si applica ove, tra il *de cuius* ed uno degli eredi, risulti in precedenza stipulato un regolare contratto agrario, poiché in tal caso l'erede stesso, in qualità di concessionario *ex contractu*, continua ad usufruire del godimento del fondo rustico ai sensi della disposizione di cui al terzo comma del medesimo articolo (a mente della quale «*contratti agrari non si sciolgono per*

<sup>1</sup> Per un'ampia disamina della disposizione in esame, cfr. N. FERRUCCI, *Le successioni agrarie alla luce della giurisprudenza*, in *Scritti in onore di Giovanni Galloni*, Roma, 597. A. JANNARELLI, *Il diritto degli eredi a continuare nella conduzione o coltivazione dei fondi del de cuius ex art. 49, legge 203/82*, in *Foro it.*, 1985, I, c. 1207.

<sup>2</sup> Corte cost. 31 maggio 1988, n. 597 ord., in *Foro it.*, 1988, I, 3657, con nota di BELLANTUONO; in *Riv. dir. agr.*, 1989, II, 215, con nota di MARZOLI. Corte cost. 30 novembre 1988, n. 1049 ord., in questa *Riv.*, 1989, 536, con nota di MASINI.

la morte del concedente»<sup>3</sup>).

Per la validità dell'affitto a favore dell'erede – afferma la giurisprudenza di legittimità<sup>4</sup> – non è di ostacolo il mancato raggiungimento di un'intesa sull'ammontare del canone, sopperendosi, secondo i principi generali, all'omessa determinazione consensuale della prestazione dovuta da una delle parti mediante i meccanismi di integrazione.

Presupposto indispensabile per l'applicazione dell'art. 49, comma 1, è senz'altro l'esistenza di una comunione ereditaria, avente ad oggetto il fondo rustico su cui alcuno degli eredi esercita l'attività agricola. Altro presupposto è la qualità di erede di chi richieda il subentro nelle quote degli altri aventi causa. Come si evince dalla sentenza della Corte d'appello di Trento, la norma non si estende al legittimario pretermesso, perché egli può essere considerato erede solo a seguito del vittorioso esercizio del giudizio di riduzione delle disposizioni testamentarie lesive della legittima.

La giurisprudenza<sup>5</sup> ha inoltre chiarito che il coerede, il quale coltiva il fondo al momento dell'apertura della successione, ha diritto fin da tale evento, di continuare a coltivarlo ancorché, successivamente, parte di esso, in sede di divisione, venga inclusa nella quota di altri coeredi non coltivatori diretti<sup>6</sup>.

Il rapporto di affitto coattivo decorre dall'apertura della successione ed ha la durata minima di quindici anni, ai sensi dell'art. 1 della stessa legge.

Ai sensi dell'art. 4 della l. 31 gennaio 1994, n. 97, gli eredi considerati affittuari ai sensi dell'art. 49 della l. 3 maggio 1982, n. 203, delle porzioni di fondi rustici ricomprese nelle quote degli altri coeredi hanno diritto, alla scadenza del rapporto di affitto instauratosi per legge, all'acquisto della proprietà delle porzioni medesime, unitamente alle scorte, alle pertinenze ed agli annessi rustici<sup>7</sup>. Secondo la disposizione, il diritto è acquisito a determinate condizioni, tra le quali: non aver alienato altri fondi, impegno nella diretta coltivazione per almeno sei anni, iscrizione all'INPS come coltivatore diretto o imprenditore a titolo principale. Ai sensi di quanto disposto dall'art. 8, d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228, l'art. 4 della legge n. 97/1994, valido inizialmente per le sole aziende agricole montane, si applica anche a quelle ubicate in comuni non montani. Di fatto, alla fine del periodo di affitto<sup>8</sup>, il coerede – sempreché sussista la comunione ereditaria – può esercitare il diritto potestativo all'acquisto del fondo<sup>9</sup>.

**4. - La divisione voluta dal testatore ex art. 734 c.c.** Come è noto, il codice civile all'art. 734 contempla la divisione fatta dal testatore, detta anche *divisio inter liberos*. Essa ricorre ove il testatore intenda effettuare direttamente la divisione, totale o parziale, del suo patrimonio tra gli eredi attraverso la formazione delle

<sup>3</sup> Cass. Sez. III Civ. 20 agosto 2015, n. 17006, in questa Riv., 2016, 2, con nota di RAUSEO, *Acquisto coattivo di fondo rustico da parte del coerede: i limiti della legge n. 97 del 1994*; Cass. Sez. III Civ. 4 aprile 2001, n. 4975, *ivi*, 2002, 252; Cass. Sez. III Civ. 22 ottobre 1999, n. 11874, in *Foto it.*, 2000, 506.

<sup>4</sup> Cass. Sez. III Civ. 22 marzo 2013, n. 7268 (in questa Riv., 2013, 683, con nota di MEGHA), secondo cui l'abrogazione delle disposizioni che fissavano un sistema di quantificazione del canone di equo affitto non preclude oggi al giudice la possibilità di addivenire, ove le parti non raggiungano un accordo sul punto, alla determinazione officiosa del corrispettivo, da effettuare, sulla base dell'applicazione analogica dell'art. 1474, comma 2, c.c., ovvero facendo riferimento al prezzo di mercato.

<sup>5</sup> Cass. Sez. III Civ. 7 marzo 1991, n. 2383, in *Giust. civ.*, 1991, 322.

<sup>6</sup> Cfr. D. CALABRESE, *L'affitto agrario nella legge di riforma 3 maggio 1982 n. 203*, Sant'Arcangelo di Romagna, 2021, 68, secondo cui gli effetti della divisione vengono neutralizzati per tutta la durata dell'affitto.

<sup>7</sup> M.P. RAGIONIERI, *Prelazione e diritto all'acquisto nella legge n. 97 del 1994*, in questa Riv., 1994, 668 e ss., che affronta il tema della natura giuridica dell'acquisto coattivo; G.C. CASAROTTO, *Commento agli artt. 4 e 5 della legge n. 97/94*, in *Riv. dir. agr.*, 1994, I, 586 e ss.; L. RUSSO, *Dall'art. 49, 1° comma, della legge n. 203/82 agli artt. 4 e 5 della legge n. 97/94 (c.d. legge sulla montagna)*, *ibidem*, 94, 605 e ss.; N. RAUSEO, *Acquisto coattivo di fondo rustico da parte del coerede: i limiti della legge n. 97 del 1994*, cit.

<sup>8</sup> Secondo Cass. Sez. III Civ. 20 agosto 2015, n. 17006 cit., tra le due fattispecie (art. 4, legge n. 94/1997 e art. 49, legge n. 203/1982) esiste una necessaria consequenzialità, nascendo la prima solo alla scadenza della seconda.

<sup>9</sup> È opportuno notare che il meccanismo della prelazione è completamente diverso da quello dell'acquisto coattivo previsto dall'art. 4 della legge n. 97/94. Mentre il diritto di prelazione ex legge n. 590/1965 consente al coltivatore di essere preferito, a parità di condizioni, rispetto ai terzi nell'acquisto del diritto di proprietà, in presenza di una volontà di alienare il bene da parte del proprietario, l'acquisto coattivo ex art. 4 avviene indipendentemente da qualsiasi manifestazione di volontà del comproprietario, essendo rimessa alla scelta del coltivatore l'iniziativa di rendersi acquirente (diritto potestativo).

quote e l'individuazione dei beni destinati a far parte di ciascuna di esse, impedendo così il sorgere della comunione ereditaria. In caso di controversia, la decisione del giudice ha carattere meramente dichiarativo, dovendosi prendere atto di un effetto ricollegato alla volontà del *de cuius* che si produce automaticamente al momento dell'apertura della successione. Ricorre, invece, la fattispecie di cui all'art. 733 c.c. quando il testatore non divide, ma si limita a dettare le regole per la futura divisione con efficacia obbligatoria per gli eredi<sup>10</sup>.

La divisione fatta dal testatore ha effetti reali ed immediati. La spartizione dei suoi beni (o di parte di essi), con l'assegnazione di singoli e concreti beni, evita la formazione della comunione ereditaria e, con essa, la necessità di dar luogo al relativo scioglimento.

Secondo la più attenta giurisprudenza<sup>11</sup>, la *divisio inter liberos* non costituisce invero una vera e propria divisione, perché è tale quell'atto che comporta la cessazione di un precedente stato di comunione: l'ascendente, prima ancora che sorga la comunione tra i figli, divide fra di loro i beni, cosicché i coeredi non sono successori di quote astratte, ma di quote concrete, designate dallo stesso testatore con un atto avente effetti reali.

Inquadrata così la divisione fatta dal testatore *ex art. 734 c.c.*, non può che condividersi la decisione presa dai giudici della Corte d'appello di Trento con la sentenza in commento.

Dopo aver affermato che, nella specie, si era in presenza di una divisione fatta dal testatore, ancorché con un legittimario pretermesso, la Corte ha ritenuto che l'accoglimento dell'azione di riduzione da parte di quest'ultimo non invalidasse la divisione in oggetto, né facesse rivivere uno stato di comunione ereditaria. Come si è detto, la *divisio inter liberos* esclude che si crei una comunione tra coeredi: l'azione di riduzione non ha infatti la funzione di rendere nulla la divisione operata dal testatore, «*ma di correggerla assolvendo funzione divisoria, con integrazione dell'apportionamento del legittimario in modo che il valore del suo lotto possa raggiungere quello della quota di riserva, integrazione che avverrà con i beni ereditari*». Tale integrazione «*porta in sostanza ad una revisione e correzione della divisione operata dal testatore*» (così nella sentenza).

Di qui, la esclusione dell'applicabilità dell'art. 49 della legge n. 203/1982 al caso controverso, atteso che non si era creato un rapporto di affittanza agraria *ex lege* in favore del coerede reintegrato nella quota di riserva, per mancanza di uno stato di comunione ereditaria sul bene lasciato dal *de cuius*.

**5. - L'erede ed il subentro nelle quote degli altri coeredi ai sensi dell'art. 49 della legge n. 203/1982.** L'altro interessante caso affrontato dalla Corte Suprema riguarda invece la costituzione dell'affitto forzoso in favore di un erede che, avendo ricevuto in vita beni sufficienti per soddisfare la propria astratta quota di eredità, era stato escluso espressamente dal testatore nelle ultime disposizioni. Si poneva dunque la seguente questione: il coltivatore del fondo caduto in successione ed avente tutti i requisiti soggettivi poteva considerarsi erede, ancorché non sussistesse una lesione della sua quota di legittimario? Aveva egli diritto a rivendicare il subentro, quale affittuario, nelle quote degli altri coeredi non coltivatori diretti, così come previsto nell'art. 49 della legge n. 203/1982?

A questo quesito ha risposto in senso positivo la Corte di cassazione con la sentenza in commento. Secondo i giudici di legittimità, detto erede non può vedersi preclusa «*la possibilità di esercitare il diritto di cui all'art. 49 cit., diritto che sarebbe esercitabile, invece, dal legittimario totalmente pretermesso*».

«*Il legittimario, non totalmente pretermesso in quanto ha già ricevuto in vita una significativa parte del patrimonio familiare e nominato, come nella specie, nella disposizione testamentaria proprio con la considerazione di tanto, deve essere quindi*

<sup>10</sup> Cass. Sez. III Civ. 14 luglio 2011, n. 15501, secondo cui la divisione fatta dal testatore attraverso la specificazione dei beni destinati a far parte di ciascuna quota impedisce il sorgere della comunione ereditaria ed il conseguente compimento di operazioni divisionali. Cfr. Cass. Sez. III Civ. 11 aprile 2024, n. 9888, in *Guida al diritto*, 2024, 22 e Cass. Sez. III Civ. 17 aprile 2019, n. 10761, in *Giust. civ. Mass.*, 2019.

<sup>11</sup> Cass. Sez. III Civ. 23 maggio 2013, n. 12830 (in *Giur. it.*, 2013, 2239, con nota di CIATTI), secondo cui nella *divisio inter liberos* è escluso che possa trovare applicazione l'istituto della collazione, considerato che lo stesso, essendo diretto ad accrescere la massa che deve effettivamente dividersi tra gli eredi, può operare soltanto nei rapporti in cui tra i coeredi si instauri una comunione; il che non si verifica nella divisione *ex art. 734 c.c.*

*ammesso ad agire ai sensi della norma qui in esame».*

Resta inteso che, in caso di contestazione, il soggetto che intenda subentrare nel rapporto, non solo deve dedurre la propria qualità di erede, ma deve fornire la prova di essere imprenditore professionale o coltivatore diretto e di avere esercitato e continuare ad esercitare, al momento dell'apertura della successione, l'attività agricola sui terreni coltivati dal *de cuius*.

*Nicoletta Rauseo*