

*Parte sedicesima*

***Il contratto d'affitto in agricoltura: valido strumento per  
l'impresa agricola moderna?***

Giulia Nicoletti\*

---

\* Dipartimento di Economia dei Sistemi Agro-Forestali - Università degli Studi di Palermo



## 1. Premessa.

Nell'approccio classico al tema del contratto di affitto di fondo rustico, è stata sempre d'obbligo, innanzitutto, una ricognizione delle relative fonti di regolamento, prioritariamente rivolta a definirne gli ambiti e, così, a risolverne eventuali conflitti in ossequio al loro ordine gerarchico<sup>1</sup>.

La nozione giuridica di tale tipologia contrattuale appare nella rubrica seconda della sezione del codice civile, dedicata all'affitto sotto il capo della locazione.

Il codice non dà la nozione di "affitto di fondo rustico", ma dall'esame del regolamento si desume che il contratto si differenzia dall'"affitto" solo per alcune peculiarità dipendenti dalla natura del bene che forma oggetto del godimento.

La disciplina particolare del codice del 1942 è dettata dagli artt. 1628-1654 c.c. e dagli artt. 1625 cpv. e 1627 cpv. c.c. e va integrata da altri due gruppi di norme, e cioè da quelle previste per l'affitto in generale (artt. 1616-1624 e 1626 c.c.) e dalle disposizioni generali della locazione (artt.1571 - 1606 c.c.).

Le tre serie di norme seguono in ordine di progredente generalità, sicchè le regole degli ultimi due gruppi ricevono applicazione soltanto se compatibili con quelle del gruppo che precede. Gli artt. 1647 - 1654 c.c. danno il regolamento dell'affitto di fondo rustico a coltivatore diretto, con norme dichiarate inderogabili dall'art 1654 c.c.

Importante è poi, la disciplina dettata dalle leggi speciali in tale settore: da ultima, la legge 3 maggio 1982, n.203, la quale, portando a compimento una scelta di riduzione dei tipi contrattuali agrari avviata con la legge n. 756 del 1964, ha sancito la scomparsa dei contratti associativi (mezzadria, colonia parziaria, compartecipazione agraria) consentendo, in presenza di determinati presupposti, la conversione in affitto dei contratti agrari ancora in corso.

Il suo art. 27 ha disposto che «le norme regolatrici dell'affitto dei fondi rustici si applicano anche a tutti i contratti agrari stipulati dopo l'entrata in vigore della legge, aventi ad oggetto la concessione di fondi rustici o tra le cui prestazioni vi sia il conferimento dei fondi rustici»<sup>2</sup>.

L'intervento normativo in esame, teso alla semplificazione contrattuale nel settore agricolo, si atteggiava su due direttrici parallele, quella della costrizione di tutti i contratti agrari entro i soli tipi disciplinati dalla legge<sup>3</sup> ed, oggi, entro l'unico tipo del contratto di affitto nel quale potevano convertirsi i contratti associativi<sup>4</sup> ed al quale andavano e vanno ricondotti tutti i contratti agrari stipulati dopo

<sup>1</sup> Così, appunto, in G. CARRARA, I contratti agrari, in Tratt. Dir. civ., diretto da Vassalli, X, Torino, 1959, p. 158.

<sup>2</sup> R. ALESSI - G.PISCIOTTA, I Contratti agrari, in A. CICU - F. MESSINEO - L. MENGONI, Trattato di Diritto civile e commerciale, Milano, Giuffrè, 2002.

<sup>3</sup> Legge 15 settembre 1964, n. 756: su cui v. M. GIORGIANNI, Riflessioni sulla «tipizzazione» dei contratti agrari, in Riv. dir. agr., 1969, I, 147.

<sup>4</sup> Legge 3 maggio 1982, n. 203: su cui v. A. CORSARO, Commento alla legge 3 maggio 1982 n. 203, Milano, 1982, II ed.[83], 99; A. GERMANÒ, Commento alla legge 3 maggio 1982 n. 203, in Nuove leggi civili, 1982, 1313; GERI, Commento alla legge 3 maggio 1982 n. 203, in Giur. agr, 1982, 251.

l'entrata in vigore della legge n. 203/1982 aventi per oggetto la concessione di fondi rustici (art. 27: su cui v. SALARIS, F., *La riduzione al «tipo unico» dei contratti agrari*, Torino, 1988; Calabrese-Lipari, *Contratti agrari ex legge 3 maggio 1982 n.203*, Breve Commento con dottrina e giurisprudenza con la legge 14 febbraio 1990, n. 29); e quella della sempre più rigida determinazione legale del contenuto del contratto di affitto<sup>5</sup>.

Con riguardo al secondo aspetto, i limiti all'autonomia privata derivanti da tale disciplina speciale, interessarono i punti di maggiore frizione tra gli interessi contrapposti delle parti, con attenzione, in un primo momento, alla durata ed al canone in relazione alla posizione del contraente più debole e alle esigenze sociali ed economiche di questi e, successivamente, - in una visione in cui il collegamento funzionale del negozio con l'impresa qualificava le posizioni soggettive meritevoli di tutela differenziata - con l'attribuzione, all'affittuario, di poteri di iniziativa autonomi, non in quanto espressione di autorizzazioni o concessioni del locatore sulla base dell'assetto convenzionale del regolamento degli interessi propri delle parti, ma come manifestazione di una legittimazione legale perché essenziali all'esercizio dell'attività produttiva<sup>6</sup>.

L'equilibrio che si voleva realizzare tra i vari interessi privati coinvolti nel processo produttivo (dei quali il lavoro rilevava come interesse prevalente per il valore assunto nel contesto costituzionale) e tra questi e l'interesse pubblico alla produzione ed al temperamento degli equi rapporti sociali, non portò, però, nel tempo, ai frutti sperati.

La legislazione speciale ha mostrato, infatti, di avere diverse crepe che hanno portato ad un sostanziale crollo dell'impalcatura del costruito normativo, sotto la scure di svariate pronunce della Corte Costituzionale<sup>7</sup>.

<sup>5</sup> Cfr. L. MOSCO, *L'affitto di fondo rustico*, Bari, 1971; A. PARLAGRECO, *La nuova legge sull'affitto di fondi rustici*, Roma, 1971; ID., *Il contratto di affitto agricolo, Sua evoluzione giuridica*, Roma 1991.

<sup>6</sup> Cfr. E. ROMAGNOLI, *Affitto. Disposizioni generali*, in Comm. C.c. Scialoja-Branca, sub artt. 1571-1627, Bologna, 1972; A. GERMANÒ, *I poteri dell'imprenditore agricolo sul fondo altrui. Le modifiche soggettive dell'affittuario*, Milano 1982; G. GALLONI, *Rilievo giuridico dell'impresa nella nuova legge sui contratti agrari*, in *Giur. Agr. it.*, 1982, 205; E. CAPIZZANO, *I miglioramenti agrari nella teoria dell'impresa e dell'azienda*, Milano, 1984.

<sup>7</sup> La Corte costituzionale ha dichiarato la illegittimità delle seguenti norme della L 3 maggio 1982, n. 203: art. 15 (Corte cost. 7 maggio 1984, n. 139, in *Giur. agr. it.*, 1984, 297, con commento di A. PARLAGRECO, *L'equità del canone nell'affitto agrario secondo la sentenza n. 139 del 1984 della Corte costituzionale*, e in *Foro it.*, 1984, I, 1153, con nota di D. BELLANTUONO, *La Corte Costituzionale e i canoni d'affitto di fondi rustici; priorità della tutela del lavoro dell'affittuario e della sua famiglia*); art. 17, comma 7, (Corte cost. 23 giugno 1988, n. 692, in *Nuove leggi civ.*, 1988, 976, con nota di L. COSTATO, *In tema di miglioramenti agrari e in Giur. Agr. it.*, 1988, 534, con nota di L. CAPPIELLO); art. 25 (Corte cost. 7 maggio 1984, n. 138, in *Riv. dir. agr.*, 1984, II, 258, con nota di L. COSTATO, *Prime considerazioni in margine della sentenza n. 138 della Corte costituzionale e in Giur. Agr. it.*, 1984, 293); art. 30 e art. 34, comma 10, lett. b) (Corte cost. 139/84, cit.) e, da ultimi, artt. 9 e 62 (Corte Cost. 5 giugno 2002, n. 318 in *Dir e giur. agr. e dell'ambiente*, 2002, 621, con nota a commento di Sciadone A., *Sui criteri di determinazione dell'equo canone di affitto di fondo rustico a seguito della dichiarazione di illegittimità costituzionale degli artt. 9 e 62 della legge 3 maggio 1982 n.203*).

Non irrilevante è stato il ruolo della giurisprudenza di legittimità, soprattutto in sede di svalutazione del ruolo delle organizzazioni professionali in sede di tentativo di conciliazione obbligatorio prescritto dall'art. 46, legge 203/82, quale condizione di proponibilità di qualsiasi domanda relativa ad una controversia in materia di contratti agrari. Sul punto, cfr., da ultimo, Cass. 25 maggio 1999, n. 5071, in *Riv. dir. agr. e amb.*, 2000, 327 con nota di F. DE GENNARO; in dottrina, cfr. L. Russo, *Rinunce, transazioni e accordi individuali in deroga nei contratti agrari*, Padova, 2002, 144 ss; E. CASADEI, *Sulla costituzionalità delle pattuizioni derogatorie*, in *Riv. dir. agr.*, 1999, 317 ricorda il ruolo della Corte di cassazione nell'affermazione di una lettura dell'art 45 assai rispettosa del dato letterale della norma favorevole alla più ampia operatività della deroga.; cfr., Cass. 6 novembre 1991, n. 11810, in *Riv. cit.*, 1992, 89, con nota di L. CAPPIELLO. La giurisprudenza, peraltro, aveva svolto una determinante funzione di indirizzo e di stimolo all'attività riformatrice del legislatore del 1982. Com'è noto, di là dagli interventi in materia di canone, rilevante fu l'apporto della Corte Costituzionale nella elaborazione della disciplina dei miglioramenti (Corte Cost. 22 dicembre 1977, n. 153, in *Riv. dir. agr.*, 1978, II, 166, con nota di G. ANGIULLI. Le questioni di costituzionalità della normativa sull'affitto di fondi rustici nella sentenza n. 153/1977 della Corte costituzionale, in *Nuovo dir. agr.*, 1978, 125 con nota di S. RODOTÀ, *Giurisprudenza sull'affitto e nozione della proprietà: la posizione della Corte Costituzionale in Giur. agr. it.*, 1977, 723) e della durata (Corte Cost. 28 marzo 1968, n. 16, in *Giur. cost.*, 1968, 369), che ebbero un decisivo rilievo in quell'opera, controversa, di

La legge del 1982, invero, nel tentativo di accordare un *favor* all'affittuario coltivatore diretto, soggetto contraente debole, con l'intento di instaurare equi rapporti sociali e di orientare la produzione agricola secondo piani e programmi prestabiliti, ha di fatto vanificato la portata applicativa di tale istituto il quale, sin da subito, ha trovato scarsa applicazione proprio per il grave pregiudizio dei diritti e delle garanzie di una delle parti contraenti, il proprietario-locatore, così come acclarato, per altro, in numerose pronunce della Corte Costituzionale che ne ha in più punti stigmatizzato la lesione manifesta dei principi cristallizzati nella nostra Carta fondamentale.

## 2. L'attuale disciplina del contratto di affitto di fondi rustici

Da un'attenta lettura della norma, emerge che una prima lesione degli interessi del titolare del diritto di proprietà risiede nella disciplina della durata del contratto di locazione: l'art. 1 della citata legge n. 203 del 1982 stabilisce, infatti, che "i contratti di affitto a coltivatori diretti, singoli o associati, hanno la durata minima di quindici anni", termine che, ex art. 22, inizia "a decorrere dalla data di inizio dell'ultimo contratto in corso tra le parti, sia nel caso di nuova convenzione sottoscritta, sia nel caso di tacita rinnovazione e proroga del precedente contratto", salvo il caso in cui, ex art. 56, si tratti di "contratti agrari di compartecipazione limitata a singole coltivazioni stagionali" o "alle concessioni per coltivazioni intercalari" o, ancora "alle vendite di erbe di durata inferiore ad un anno quando si tratta di terreni non destinati a pascolo permanente ma soggetti a rotazione agraria".

Orbene, come noto, il contratto di affitto di fondo rustico è un contratto ad esecuzione continuata e la durata si collega strettamente alla sua causa: si è affermato<sup>8</sup> che il contratto agrario non potrebbe svolgere la sua funzione tipica se non si protraesse nel tempo rispettando i ritmi dell'impresa stessa. Nei contratti agrari la durata deve essere, cioè, funzionale all'attività<sup>9</sup>.

In linea con questi principi, il codice civile nell'ambito della disciplina dell'affitto di fondi rustici (art. 1630 c.c.), nel caso di mancata determinazione convenzionale della durata dello stesso, stabiliva la durata minima per il tempo necessario affinché «l'affittuario possa svolgere e portare a compimento il normale ciclo di avvicendamento delle colture praticate nel fondo» (comma 1) ovvero «per il tempo necessario alla raccolta dei frutti» (comma 2).

La nuova disciplina speciale - adottata in deroga al principio funzionale di natura codicistica -, nel tentativo di porre fine al perpetrarsi di una situazione ormai "insopportabile di transitorietà e di inadeguatezza costituzionale della legislazione sulla proroga"<sup>10</sup>, ha, però, ecceduto in senso

definizione dei limiti del potere di conformazione della proprietà privata terriera riconosciuto al legislatore ordinario.

<sup>8</sup> G. GALLONI, *Lezioni sul diritto dell'impresa agricola*, Napoli, 1984, p.320.

<sup>9</sup> Per tutti oltre a G. GALLONI, *Lezioni*, cit., cfr. A. CARROZZA, *Contratto e impresa nel diritto agrario italiano*, in Riv. dir. agr. 1975; N. IRTI, *Proprietà e impresa*, Napoli, 1965; E. ROOK BASILE, voce *Affitto di fondi rustici*, in *Ecc. giur. I*, Roma, s., 1; G. BIVONA, *Affitto di fondi rustici. Affitto a coltivatore diretto*, Artt. 1628-1654, in *Il codice civile, Commentario diretto da P. SCHLESINGER*, Milano, 1995, p. 37.

<sup>10</sup> Per il superamento del regime di proroga della durata dei contratti di locazione, il legislatore aveva ricevuto più di una sollecitazione dalla Corte costituzionale (cfr. Corte Cost., n. 225 del 1976, in *Foro it.*, 1976, I, p. 2745; n. 120 del 1980, id., 1980, I, p. 2376; n.132 del 1980, id., 1981, I, p. 1510), che aveva espresso il proprio avviso riguardo al regime di proroga previsto in materia di locazioni urbane ad uso abitativo. Attraverso quelle pronunce il Giudice di legittimità segnalava come una così forte compressione dell'autonomia privata (v.si Cort. Cost. n. 225 del 1976 cit, in cui la Corte ha posto in evidenza lo scopo sociale di intervento in favore delle classi meno abbienti, cui è appunto preordinata la disciplina di proroga con i caratteri della straordinarietà e della temporaneità, e in siffatta prospettiva ha ritenuto giustificata la disparità di trattamento tra conduttori meritevoli di particolare tutela, ed aventi perciò diritto alla proroga, e conduttori ai quali non v'è motivo di attribuire tale diritto) fosse conforme alle garanzie dell'art. 42 Cost. a patto di essere

contrario: la durata minima eccessivamente lunga del contratto (quindici anni), da un lato, e le limitazioni poste dall'art. 4 al diniego di rinnovazione tacita del contratto (la disdetta deve essere comunicata almeno un anno prima della scadenza del contratto, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento), dall'altro, hanno penalizzato gli interessi del proprietario-locatore il quale, non avendo spesso interesse a spogliarsi del possesso del fondo/azienda per una durata di tempo così lunga, con difficoltà accede a tale forma contrattuale che mortifica i propri interessi e l'autonomia contrattuale delle parti.

Né sopperiscono a tale *deficit* funzionale le disposizioni di cui agli artt. 3 (Affitto particellare) e 56 (Affitto stagionale) della prefata legge, in quanto le due norme - estremamente generiche - fissano una durata del contratto, in questo caso, troppo limitata (un solo anno) rispetto alle esigenze di stabilità di ambo le parti; non chiariscono, inoltre, a quali tipologie di colture esse vadano applicate, quale sia e, soprattutto, se sia possibile, il regime per il rinnovo del contratto transitorio.

Tale inadeguatezza (per eccesso, da un lato, e per difetto, dall'altro) del regime della durata dei contratti di affitto di fondi rustici sembra essere stata, di recente, percepita dal legislatore nazionale, il quale - facendosi promotore delle istanze di ricomposizione fondiaria provenienti dal comparto agricolo<sup>11</sup> - all'art. 10 del Decreto Legislativo n. 99 del 2004, nel limitato caso di contratto di affitto avente ad oggetto particelle finitime, ha modificato la durata minima del contratto, che non può - al pari degli immobili urbani - essere inferiore a cinque anni.

Tale deroga alla durata legale del contratto di affitto muove dall'obiettivo di favorire l'ampliamento della base fondiaria dell'impresa, in contro tendenza rispetto all'intervento autoritativo del 1982 che per la verità non ha, nel tempo, dato i risultati sperati. Appare evidente la mutata coscienza da parte del legislatore nazionale del fatto che la rigida regimentazione dei rapporti agrari e la ridotta operatività del soggetto coltivatore diretto, progressivamente, non hanno certamente contribuito allo sviluppo di una agricoltura più efficiente strutturalmente.

Sembra, quindi, che il legislatore voglia avviare un processo di destrutturazione della disciplina contrattuale in argomento, alla luce anche della nuova disciplina di modernizzazione del settore agricolo, lasciando i soggetti liberi nelle scelte organizzative, purché rivolte al raggiungimento dell'obiettivo prefigurato<sup>12</sup>.

---

transitoria e, tuttavia, per implicito avallava la necessità di una durata minima predeterminata e riferita ad un termine lungo. Sul punto, anche, A. MASSART, Commentario all'art.1. della legge n. 203 del 1982, in *Le Nuove leggi civili comm.*, 1982, p. 1320.

<sup>11</sup> Effetto sicuramente rilevante sull'andamento di tale comparto produttivo ebbe la c.d. riforma agraria, che trovò attuazione con tre leggi: la legge per la Sila (promulgata il 12 maggio 1950, legge n. 230), la cosiddetta "legge stralcio" (che prevede un programma di scorporo e di riforma su vasta scala, promulgata il 21 ottobre, legge n. 841) e la legge del 27 dicembre 1950 della Regione siciliana (c.d. Legge Milazzo). Tale riforma, con cui si procedette all'espropriazione di vasti appezzamenti terrieri a coltura estensiva appartenenti a grandi proprietari e all'assegnazione di quote e poderi a ex-braccianti ed a mezzadri, determinò, da un punto di vista storico, la fine del latifondismo, e, da un punto di vista economico, una parcellizzazione irreversibile della proprietà fondiaria di cui ancor oggi si tentano di combattere i devastanti effetti sulla produzione.

Inutili sono stati, nel corso degli anni, i tentativi compiuti dal legislatore di porre rimedio a tale "decomposizione" della proprietà la quale ha fortemente penalizzato, soprattutto, quelle produzioni, quali quelle cerealicole, che hanno natura estensiva e, quindi, che per essere remunerative, abbisognano di vaste superfici.

<sup>12</sup> A. CORSARO, La ricomposizione fondiaria a mezzo di contratto di affitto, in *Dir. e giur. agrar. e dell'ambiente*, 5, 2004, pp. 330 ss.

La scelta di efficienza della struttura produttiva, il raggiungimento di un livello ottimale di redditività, la garanzia della certezza del contratto suggeriscono al legislatore di demandare le scelte organizzative – soprattutto in relazione alla durata del contratto - alle parti contraenti, le quali, all'interno della propria sfera di azione, sono libere di modulare, in base alle rispettive esigenze, il contenuto del contratto, in ossequio del principio di autonomia contrattuale vigente negli altri settori produttivi del nostro ordinamento.

Analoghe considerazioni, circa l'attuale inadeguatezza dell'attuale disciplina della locazione agricola, che postula una necessaria rivisitazione di tale strumento giuridico, si possono compiere con riferimento al regime di recesso e risoluzione del contratto di cui all'art. 5 legge cit.

Secondo tale disposizione, infatti, la risoluzione del contratto di affitto può avvenire esclusivamente nel caso in cui "l'affittuario si sia reso colpevole di grave inadempimento contrattuale", relativo a: mancato pagamento di almeno un'annualità canone di affitto (salvo casi in cui l'affittuario convenuto in giudizio dimostri un credito per somme pari o superiori ad importo canone da versare"); razionale coltivazione del fondo; razionale conservazione e manutenzione del fondo e relative attrezzature; instaurazione rapporti di subaffitto o sub concessione.

Affinché sia possibile fare valere tale strumento di risoluzione del contratto, prima di ricorrere ad Autorità giudiziaria, il locatore deve contestare con lettera raccomandata, presunte inadempienze. Se l'affittuario sana, entro 3 mesi dalla data di comunicazione, le inadempienze riscontrate, nessuna risoluzione del contratto opera.

In caso di morosità, il Giudice, per altro, nella prima seduta concede all'affittuario un termine compreso tra 30 e 60 giorni per pagare canoni scaduti rivalutati della svalutazione ISTAT e maggiorati interessi legali.

Non vi è chi non veda l'assoluta posizione di soggezione del proprietario-locatore, il quale – di fronte ad un soggetto inadempiente – non è legittimato ad agire se non un anno dopo l'avvenuto inadempimento, decorsi ulteriori tre mesi dalla messa in mora, previa tentativo di conciliazione da parte del Giudice di primo grado, il cui intervento spesso non fa altro che posticipare una questione che si riproporrà, successivamente, con le medesime modalità.

Altra palese situazione di squilibrio del sinallagma contrattuale in danno del proprietario-locatore risiede nella disciplina speciale dei miglioramenti fondiari.

A differenza di quanto previsto per gli immobili urbani dall'art. 1592 c.c.<sup>13</sup>, l'affittuario di fondo rustico può eseguire "opere di miglioramento fondiario, addizioni e trasformazioni degli ordinamenti produttivi e dei fabbricati rurali", purché queste non modifichino la destinazione agricola del fondo o contrastino con programmi regionali di sviluppo o delle vocazioni culturali della zona, anche senza il consenso del proprietario del fondo".

---

<sup>13</sup> L'art. 1592 c.c. (Miglioramenti) stabilisce che: "Salvo disposizioni particolari della legge o degli usi, il conduttore non ha diritto a indennità per i miglioramenti apportati alla cosa locata. Se però vi è stato il consenso del locatore, questi è tenuto a pagare un'indennità corrispondente alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore del risultato utile al tempo della riconsegna. Anche nel caso in cui il conduttore non ha diritto a indennità, il valore dei miglioramenti può compensare i deterioramenti che si sono verificati senza colpa grave del conduttore".

In mancanza di preventivo accordo, infatti, il locatore può inviare comunicazione (lettera raccomandata) all'altra parte contraente ed al Servizio Decentrato Agricoltura, corredata da un progetto di massima, in cui specificare "natura, caratteristiche e finalità delle opere di cui si chiede l'esecuzione". Il Servizio Decentrato Agricoltura convoca le parti, eventualmente assistito da rispettive organizzazioni di categoria, per tentare un accordo. Se l'accordo non viene raggiunto, il Servizio, entro 60 giorni, da comunicazione, "si pronuncia, motivando in senso favorevole o contrario alle opere richieste" e chiedendo eventuali modifiche. Il Parere del Servizio viene comunicato ad entrambe le parti.

Se la motivazione è favorevole, viene nello stesso indicata data inizio ed ultimazione delle opere, consentendo al proprietario di far conoscere (Lettera raccomandata) all'affittuario, entro 60 giorni dal parere, "se egli stesso intende eseguire opere" nei tempi e con le modalità prescritte da Servizio.

Se ciò non dovesse avvenire, l'affittuario comunica al proprietario ed al Servizio "la sua decisione di surrogarsi al locatore nell'esecuzione o completamento delle opere" a sue spese. Trascorso tale termine, o in caso di risposta negativa del proprietario, l'affittuario può iniziare lavori.

L'affittuario che ha eseguito opere di miglioramento ha diritto ad indennità corrispondente ad un "aumento valore di mercato conseguito del fondo a seguito dei miglioramenti effettuati, rispetto al valore attuale di mercato del fondo non trasformato". Le parti si possono accordare per liquidare indennità anche prima della fine del contratto di locazione.

In mancanza di accordo, una delle parti si rivolge al Servizio Decentrato Agricoltura che delibera entità dell'indennità dovuta all'affittuario, detraendo eventuali contributi pubblici ottenuti da quest'ultimo. Il locatore può trattenere il fondo fino a quando proprietario non abbia erogato l'indennità fissata, salvo che il proprietario non presti idonea garanzia determinata dall'Autorità Giudiziaria.

Il Giudice, tuttavia, tenendo conto delle condizioni economiche del proprietario, può stabilire il versamento di un'indennità in cinque rate, maggiorate degli interessi legali e di un "risarcimento del danno derivante dalla svalutazione monetaria intervenuta tra la data accertamento del diritto e la data pagamento somma dovuta".

In caso di vendita del fondo, il cedente deve far registrare nell'atto "l'esistenza dell'obbligazione nei confronti dell'affittuario".

Anche con riguardo, quindi alla disciplina dei miglioramenti per opera dell'affittuari, appare evidente una notevole sperequazione tra i diritti riconosciuti al locatore e quelli attribuiti al concedente: l'affittuario, infatti, può, anche nell'accezione più restrittiva della norma<sup>14</sup>, modificare la destinazione

<sup>14</sup> Sul punto esistono differenti orientamento della giurisprudenza di legittimità: Cass. sez.III civ, 25 giugno 2005, n. 11194, in *Dir e giur. agr. e dell'ambiente*, 2005, 445, con nota a commento di GRASSO A., Ancora sui miglioramenti eseguiti dall'affittuario di fondo rustico, secondo cui l'affittuario, che ha eseguito miglioramenti dopo l'entrata in vigore della l. 11 febbraio 1971, n. 11, non ha alcun diritto all'indennizzo ove non abbia osservato le procedure di cui agli artt. 11 e segg. di detta legge n. 11 del 1971 e dell'art. 16 della l. 3 maggio 1982, n. 203, non essendo applicabile l'art. 1651 c.c., per il fatto che quest'ultimo articolo deve ritenersi abrogato per effetto dell'art. 29 della ricordata legge n. 11 del 1971 (in senso conforme, v.si Cass. 3 gennaio 2003, n. 483, in *Foro it.*, 2003, 1086; Cass. 11 ottobre 2002, n. 14526, in *Dir e giur. agr. e dell'ambiente*, 2003, 97; Cass. 11 febbraio 2002, n. 1902, ivi, 2002, 503, con nota di P. MANDRICI, Indennizzabilità dei miglioramenti fondiari: una questione sempre aperta; Cass. 26 giugno 2001, n. 874, ivi, 2002, 244 con nota critica di A. GRASSO, Indennizzo per i miglioramenti eseguiti dall'affittuario e il connesso problema del diritto di ritenzione del fondo, e in *Nuovo dir. agr.*, 2001, 663, nota di A. VIGIANO, I miglioramenti agrari eseguiti invito o inscio domino; Cass. 21 febbraio 2001, n. 2577, in *Nuovo dir. agr.*, 2001, 255, e in *Giust. civ.*, 2001, I, 915; App. Napoli 17 dicembre 1998, ivi, 1998, 627, con nota di S. CARMIGNANI, Silenzio-consenso della disciplina dei miglioramenti; Trib. Benevento 19 giugno 1998, in *Giur.Mer.*, 1998, 632, con nota di N. RAUSEO, L'indennizzo per i miglioramenti nell'affitto di fondo rustico). In senso contrario, altro orientamento della stessa Corte di Cassazione, che su fattispecie identiche aveva affermato un diverso principio secondo il quale «in tema di

del fondo, nella inconsapevolezza o contro la espressa volontà del proprietario, gravando il proprietario dei relativi costi ed esponendolo al pericolo di perdita della disponibilità del proprio terreno in caso di mancato rimborso delle spese sostenute dall'affittuario.

Analogo pericolo corre colui il quale acquista un fondo dato in locazione: a dispetto del principio *emptio non tollit locatum* (ossia, la vendita non tollera l'esistenza di un contratto di locazione) - introdotto dall'art. 1743 *Code Nap.* e recepito, poi, attraverso il nostro codice del 1865, dagli artt. 1599 e 2923 del codice vigente - la mancanza della forma scritta e della data certa per l'opponibilità del contratto di affitto al terzo acquirente - in presenza, altresì, di una durata ultranovennale che, ai sensi dell'art. 2463 c.c., richiederebbe la trascrizione del contratto - stabilita, per l'affitto di fondi rustici, dall'art. 41 l. n. 203/1982, rende opponibili tali contratti ai terzi acquirenti in buona fede «anche se verbali o non trascritti». La modifica della persona del locatore avviene, quindi, surrettiziamente a seguito della vendita del fondo, senza dunque la minima forma di pubblicità - notizia che tuteli l'acquirente - compratore che, pertanto, può incorrere nel pericolo di acquistare, con un contratto di compravendita assolutamente valido ed efficace, un fondo o un'azienda agricola gravata da un contratto di affitto.

Eguale anacronistico ed assolutamente poco duttile è il regime di successione *mortis causa*, nei contratti di affitto di fondo rustico.

L'art. 49, comma 4, l. n. 203/1982, stabilisce che «in caso di morte dell'affittuario, il contratto si scioglie alla fine dell'annata agraria in corso, salvo che tra gli eredi vi sia persona che abbia esercitato e continui ad esercitare attività agricola in qualità di coltivatore diretto o di imprenditore a titolo principale».

Tale norma, pertanto, all'ipotesi di un recesso unilaterale del locatore fondato sulla «giusta causa» della morte dell'affittuario, ha sostituito quella di un recesso che trova la sua giustificazione nella mancanza di un erede idoneo, ovvero - secondo le direttrici della politica agricola del nostro legislatore e degli ordinamenti giuridici dei paesi dell'U.E. - di un coltivatore diretto o di un imprenditore agricolo a titolo principale. Ne deriva che la garanzia della continuità dell'impresa, creata dall'imprenditore defunto, da parte di coloro che sono agricoltori per professione, non solo pesa fino a modificare il meccanismo di trasmissione ereditaria del rapporto, ma altresì incide sul potere del locatore di recedere dal contratto qualora gli eredi siano idonei. Solo in assenza di eredi legittimi «qualificati», riprende vigore la disposizione dell'art. 1627 c.c. con la conseguente facoltà di un recesso del proprietario.

---

miglioramenti eseguiti dall'affittuario al fondo rustico, l'art. 1651 c.c., dopo essere stato abrogato dall'art. 29, legge n. 11 del 1971, ha riacquisito vigore a seguito ed in relazione alla sopravvenuta dichiarazione d'illegittimità costituzionale del comma 2 dell'art. 14 di detta legge» (Cass. 25 novembre 1998, n. 11963, in *Dir e giur. agr. e dell'ambiente* 1999, 314; Cass. 20 agosto 1991, n. 8940, *ivi*, 1992, 444; Cass. 9 dicembre 1988, da n. 6686 a n. 6692, in *Giur. agr. it.*, 1990, 48, con nota di G. LO SURDO, Brevi note in tema di indennità per opere di miglioramento eseguite dall'affittuario di fondo rustico, in *Foro it.*, 1989, I, 1, c. 1527, con nota di D. BELIANTUONO, L'indennizzo dei miglioramenti eseguiti dall'affittuario coltivatore diretto anteriormente alla legge 11171 senza il consenso del concedente: la posizione della Cassazione, Cass. 17 aprile 1996, n. 3632, *ivi*, 1997, 282; Cass. 13 maggio 1995, n. 5277, *ivi*, 1996, 530; Cass. 7 febbraio 1986, n. 722, in *Riv. dir. agr.*, 1988, II, 275, con nota redazionale; Cass. 25 giugno 1983, n. 4378, in *Giur. agr. it.*, (M), 1985, 119; Cass. 8 giugno 1979, n. 3284, *ivi*, 1980, 571; Trib. Roma 25 gennaio 1999, *ivi*, 2000, 53, con nota di L. CIMATI, Ancora sui miglioramenti apportati al fondo dall'affittuario e problemi connessi; Trib. Roma 22 agosto 1996, in *Nuovo dir. agr.*, 1997, 76, con nota di N. RAUSEO, L'indennizzo per i miglioramenti non autorizzati nell'affitto di fondi rustici e di G. PASQUARIELLO, Miglioramenti agrari ed indennizzo; Trib. Roma 2 aprile 1994, *ivi*, 1994, 503, con nota di N. RAUSEO, L'applicabilità dell'art. 1651 c.c. in tema di miglioramenti dell'affittuario coltivatore diretto; Trib. Roma 20 agosto 1991, *ivi*, 1992, 444; Trib. Roma 22 gennaio 1990, in *Arch. civ.*, 1990, 484).

Ultimo argomento – ma non certamente meno importante - che milita contro l'attuale regime giuridico e, quindi, contro la concreta utilizzazione del contratto di affitto in agricoltura è, certamente, quello connesso alla determinazione del canone di locazione.

Infatti, a seguito della pronuncia della Corte Costituzionale 5 giugno 2002, n. 318, che ha dichiarato l'incostituzionalità degli artt. 9 e 62 della legge 3 maggio 1982, n. 203, si è creato un vuoto normativo in ordine a criteri che debbono presiedere alla determinazione del canone di locazione dei fondi rustici.

Dottrina e giurisprudenza hanno ampiamente dibattuto sulle sorti dell' "equo canone" di locazione all'esito della pronuncia del Giudice delle Leggi: in particolare, ci si è chiesti se l'equo canone sia scomparso dal nostro ordinamento, per effetto della pronuncia di incostituzionalità, lasciando la fissazione del canone d'affitto di fondi rustici alla autonoma determinazione delle parti contraenti<sup>15</sup> o se, transitoriamente, sino all'intervento del legislatore, debbano rivivere le previgenti norme e, segnatamente, l'art. 3 della legge 10 dicembre 1973, n. 817 a tenore della quale le somme corrisposte dall'affittuario al concedente a titolo di canone di affitto, alle varie scadenze pattuite, avranno valore di acconto, in attesa di calcolare il canone legale e con esso gli eventuali conguagli, secondo quanto stabilito dall'apposita legge sostitutiva delle norme dichiarate illegittime.

In entrambi i casi, quello che emerge è una notevole difficoltà nell'attribuire un congruo valore all'affitto del fondo e valutare l'effettiva convenienza economica derivante dalla locazione del fondo medesimo.

Incertezza che, come detto, non si limita solo all'indennizzo ma a tutte le sorti del contratto.

La presente trattazione sull'affitto di fondi rustici non può tralasciare, poi, la disamina dell'art. 45 legge n. 203/1982, che consente la pattuizione di contratti in deroga alle vigenti norme imperative, ciò sia nella contrattazione individuale, purché assistita dalle organizzazioni professionali agricole rappresentative dei contrapposti interessi, sia nella stipulazione di accordi collettivi in materia di contratti agrari da parte delle suddette organizzazioni professionali. Infatti, l'argomento pone gravi problemi in ordine alla natura ed ai limiti di siffatte espressioni di autonomia privata e collettiva, specie in quanto inserite in un contesto di norme inderogabili, così sancite dall'art. 58 legge n. 203/1982.

L'insidiosa, quanto non facilmente interpretabile, breccia operata dall'art. 45 nel sistema di una disciplina inderogabile, quale quella dell'affitto di fondo rustico, ha indotto la dottrina a guardare con sospetto la disposizione che prevede la derogabilità di norme inderogabili, dando ad essa una spiegazione nella logica del compromesso fra tendenze politico-legislative contrapposte, ovvero condannandola come vero e proprio *monstrum* capace di aprire la strada ad una sorta di illegalità legalizzata.

Il problema della compatibilità della disposizione dell'art. 45 con le altre norme della l. n. 203/1982 esige, prima di tutto, la lettura dell'art. 45 non già fuori dal contesto della legge che lo contempla - con il risultato di pervenire alla categorica proclamazione di un'inversione di tendenza legislativa - bensì all'interno della stessa legge del 1982 e nel rispetto della logica dei suoi principi. Sotto questo profilo,

<sup>15</sup> In tal senso si è, di recente, attestata la giurisprudenza prevalente: Cass. 28 luglio 2005, n. 15089, in *Dir e giur. agr. e dell'ambiente*, 2006, 29, con nota di O. Cinguetti, *Incostituzionalità ab origine ed incostituzionalità sopravvenuta in tema di equo canone*; Cass. 20 dicembre 2004, n.23628 e n. 23506, *ivi*, 2005, 90 e 306, rispettivamente con note di O. CINGUETTI, *Opinioni: addio all'equo canone in agricoltura!*, e N. NAUSEO, *Un nuovo caso di specie in tema di equo canone*.

al di là dell'apparente ritrovata autonomia negoziale attraverso il passaggio da un assetto in cui il limite è fissato dalla legge, ad un altro assetto secondo il quale il limite è fissato dalle organizzazioni professionali, ciò che emerge, quando più a fondo si indaga sul detto limite, sono gli stessi principi della disciplina legale dell'affitto nel quale l'art. 45 è appunto inserito. La corretta interpretazione dello stesso propone, dunque, l'assunzione di una logica di insieme, con la quale coniugare l'inderogabilità proclamata dall'art. 58 (in cui, però, si fa salvo quanto disposto dagli artt. 45 e 51), l'inderogabilità stessa dell'art. 45 ai sensi dell'art. 58 e, infine, la disposizione dell'art. 27 che appare sancire i confini di una materia le cui norme possono risultare più o meno o affatto flessibili a seconda del loro concorso nel determinare la materia stessa.

Lo strumento combinato di lettura mostra, allora, che, stante il divieto di stipulare contratti di mezzadria, di colonia e di compartecipazione agraria (art. 45, 2° co.), è possibile la pattuizione, in deroga alle norme legali, di contratti agrari che, appunto per l'art. 27 e per l'art. 45, 2° co., si riducono all'affitto di fondo rustico ed alla soccida con conferimento di pascolo. Se così è, deve concludere - per quanto concerne il tema che qui interessa - che la libertà negoziale riconosciuta nell'art. 45 non può che articolarsi all'interno del tipo legale dell'affitto, attraverso lo strumento della deroga di talune clausole, ossia di quelle clausole che non attengono all'aspetto funzionale del contratto. Alla medesima conclusione si perviene, d'altro canto, anche ove si ravvisino nell'art. 45 maggiori spazi di autonomia negoziale, tali cioè da consentire schemi contrattuali atipici. Per essi è, infatti, assai discutibile il superamento del filtro previsto dall'art. 1322 c.c., tenuto conto che con riguardo ai contratti associativi l'immeritevolezza di tutela degli interessi è espressa dallo stesso ordinamento giuridico nella legge 15 settembre 1964, n. 756 (divieto della mezzadria per il futuro) e nell'art. 45, 2° co., 1. n. 203/1982; e che con riguardo ai contratti di scambio, la l. n. 756/1964, l'art. 24 l. n. 11/1971 e l'art. 27 l. n. 203/1982 esprimono chiaramente, con la trasformazione e la riconduzione all'affitto, l'immeritevolezza di tutela degli interessi che le parti potrebbero perseguire con contratti atipici.

Limitata, dunque, la facoltà derogatoria alle clausole legali dell'affitto, il problema è quello di stabilire in quale misura possa operarsi la loro sostituzione con clausole liberamente pattuite, senza che ciò comporti l'aggressione al tipo contrattuale e la qualificazione di atipico del concreto regolamento concordato.

Il problema che sembra doversi convertire nella individuazione degli elementi essenziali alla configurazione del tipo contrattuale dell'affitto non è poi così semplice quanto appare, dato il complesso delle norme inderogabili in materia. D'altra parte, se con facilità fosse possibile distinguere *ex ante* le norme scalfibili da quelle inscalfibili, si perverrebbe non solo all'attribuzione di un ruolo incerto e, in certo qual modo, superfluo alle organizzazioni professionali nella regolamentazione del concreto accordo tra le parti, ma anche alla incompatibilità di una siffatta distinzione con l'art. 58 che dichiara inderogabili *tutte* le norme sull'affitto.

Il fatto è che l'art. 45 non offre un artificioso *escamotage* per aggirare la disciplina legale, in favore ad esempio dei proprietari - locatori, bensì consente di conseguire gli effetti che la disciplina legale intende realizzare, ma che la rigida applicazione di essa non è talvolta in grado di perseguire in quanto,

per certi aspetti, non soddisfa il voluto delle parti. Allorché l'applicazione rigida della norma esplica l'effetto perverso di conseguire risultati diversi da quelli voluti dallo spirito della legge - sottrazione dalla circolazione, secondo lo schema del contratto obbligatorio, di una cospicua quantità di terreni agricoli -, ben si può capire come l'ordinamento stesso appronti strumenti che, mediante l'adattamento degli interessi delle parti con quelli emergenti dallo schema legale, consentano di ristabilire una, sia pur fittizia e macchinosa, armonia necessaria al conseguimento di quelle finalità - tutela dell'impresa dell'affittuario - proprio in vista delle quali si è determinato lo schema legale.

Significativa, in tal senso, è l'esperienza, ormai ventennale, di contrattazione privata assistita e di contrattazione collettiva, in cui i concreti regolamenti contrattuali presentano clausole derogatorie relativamente alla durata del rapporto, al canone ed ai poteri di iniziativa dell'affittuario, cioè a talune od a tutte le disposizioni legali sull'affitto di fondo rustico, senza che però ne siano scalfiti i cardini restrittivi, ben potendo riconoscersi nella composizione negoziale il rispetto prevalente, se non esclusivo, degli interessi degli agricoltori coltivatori, pretermettendo, come sempre, di tutelare i contrapposti interessi del locatore.

### 3. Prospettiva di riforma.

Terminata la disamina dell'attuale disciplina dei contratti di locazione agricola e presa contezza dei limiti e dell'obsolescenza della stessa, non resta che verificare se, a seguito della riforma del Titolo V della Costituzione, non si possa provvedere, in base alle esigenze concrete delle singole regioni, con legge regionale alla emanazione di una nuova disciplina dell'affitto in agricoltura o se sia assolutamente necessario un intervento di settore da parte del legislatore nazionale.

Com'è noto, la dottrina e la giurisprudenza escludevano, nel vigore della precedente formulazione dell'art. 117 Cost., la sussistenza di una competenza legislativa delle regioni in materia di rapporti tra privati<sup>16</sup>. Alla possibilità della costruzione di un diritto privato regionale si opponeva l'argomentazione formale secondo la quale la materia "diritto privato" non era ricompresa nell'elenco dell'art. 117 Cost.» ed inoltre «la frammentazione della materia in altrettante discipline (ad es. agricoltura, ambiente, ecc.) per di più di livello infrastatuale, appariva un risultato del tutto inopportuno»<sup>17</sup>.

Tuttavia, già prima della riforma costituzionale, nell'ultimo decennio, si erano profilate aperture riguardanti singoli settori: così, ad esempio, con la sentenza n. 1066/1988, la Corte costituzionale, a proposito della legislazione valdostana di agevolazione creditizia, aveva precisato che la potestà integrativa regionale «non tocca, nel caso concreto, la materia creditizia nei suoi momenti qualificanti» e con la sentenza n. 391/1989, sulla legge piemontese concernente gli usi civici, pur ponendosi il limite della impossibilità da parte delle regioni di disciplinare la struttura del diritto soggettivo, si

<sup>16</sup> Cfr. BARILE, Istituzioni di diritto pubblico, VI ed., 1991, 538; CARINGELLA, Manuale di diritto pubblico, Torino, 1996, 407; MARTINEZ – RUGGERI, Lineamenti di diritto regionale, Milano, 1997, 195 ; G. DE VERGOTTINI, Diritto costituzionale, II ediz., 2000, 249. Per la giurisprudenza, cfr. Corte Cost. 11 luglio 1961, n. 49, in Foro it., 1961, I, 1570; Corte Cost. 1 marzo 1972, n. 35, in Foro it., 1972, I, 1198; Corte Cost. 27 luglio 1972, n. 154, in Foro it., 1972, I, 2352; Corte Cost. 29 maggio 1974, n. 151, in Foro it., 1974, I, 2262.

<sup>17</sup> Alpa, Il limite del diritto privato alla potestà normativa regionale: sintesi della relazione all'incontro di studio organizzato dall'IDAIC a Firenze il 13 aprile 2002 sul tema - Il governo dell'agricoltura nel nuovo titolo V della Costituzione.

era ammessa la potestà regionale di conformare i diritti reali di qualsiasi tipo afferenti ai terreni, anche al fine di tutela ambientale<sup>18</sup>. In quella occasione, la Corte aveva osservato che la preclusione al potere legislativo regionale di interferenze nella disciplina dei diritti soggettivi riguarda i profili civilistici dei rapporti da cui derivano, cioè i modi di acquisto, di estinzione, i modi di accertamento, le regole sull'adempimento delle obbligazioni e della responsabilità per inadempimento, la disciplina della responsabilità extracontrattuale, i limiti dei diritti di proprietà connessi ai rapporti di vicinato; ma, per quanto attiene «alla normazione conformativa del contenuto dei diritti di proprietà allo scopo di assicurarne la funzione sociale, la riserva di legge stabilita dall'art. 42 Cost. può trovare attuazione anche in leggi regionali, nell'ambito, si intende, delle materie indicate nell'art. 117».

In ogni caso, sempre la Corte Costituzionale ha sostenuto che il limite del diritto privato «si basa sull'esigenza che sia assicurata su tutto il territorio nazionale una uniformità di disciplina e di trattamento riguardo rapporti intercorrenti tra soggetti privati, trattandosi di rapporti legati allo svolgimento delle libertà giuridicamente garantite ai predetti soggetti e al correlativo requisito costituzionale del godimento di tali libertà in condizioni di finale eguaglianza. Eventuali deroghe alla legislazione di diritto privato – sempre ché non comportino una violazione, ancorché indiretta, dei principi civilistici e non ultimo manifestamente irragionevoli - sono, invece, messe nell'area dei rapporti intercorrenti tra i privati e amministrazione regionale, nella misura in cui prevale la motivazione relativa alla strumentalità dell'attività dei privati alle finalità pubbliche.

Può, dunque, affermarsi che, prima della riforma del 2004, l'ambito di competenza regionale in materia di diritto privato comprendeva soltanto le materie strumentali all'esercizio delle funzioni pubbliche regionali, non potendo, invece la legislazione regionale incidere sugli istituti generali del diritto privato, i principi generali del settore, il principio di eguaglianza *ex artt.* 2 e 3 Cost.

Ora, la riforma del titolo V della parte seconda della Costituzione e, in particolare, dell'art. 117 Cost., oltre a determinare un ribaltamento dei criteri di individuazione delle materie di competenza della legge statale e di quelle di competenza regionale, passando dal catalogo delle competenze regionali a quello delle competenze statali, ha prodotto l'equiparazione delle potestà legislative statale e regionale, «entrambe sottoposte agli stessi limiti, che il nuovo testo dell'art. 117, primo comma, identifica nel rispetto della Costituzione, dell'ordinamento comunitario, degli obblighi internazionali»<sup>19</sup>.

D'altro canto, tra le materie nelle quali lo Stato ha legislazione esclusiva, sono espressamente indicate: condizione giuridica dei cittadini di Stati non appartenenti all'Unione europea, rapporti tra la Repubblica e le confessioni religiose, moneta, tutela del risparmio e mercato finanziario, tutela della concorrenza, sistema valutario, cittadinanza, stato civile e anagrafi, giurisdizione e norme processuali, ordinamento civile, determinazione dei livelli essenziali delle prestazioni concernenti i

<sup>18</sup> Corte Cost., 11 luglio 1988, n. 391, in Nuovo dir. Agr., 1989, 373.

<sup>19</sup> P. CAVALIERI, La nuova autonomia legislativa delle regioni, in Le modifiche al titolo V della parte seconda della Costituzione, cit., 202 ss. L'Autore osserva come per effetto della diversa articolazione dei rapporti tra legge dello Stato e legge delle regioni la potestà legislativa di queste ultime esca rafforzata in quanto non si potrà più imporre, in nessun'altra forma e con nessuno altro strumento, il rispetto delle esigenze unitarie. Il che significa che non potranno essere fatti valere limiti «come quello delle norme fondamentali delle leggi statali di riforma economico-sociale e quello dei principi generali dell'ordinamento giuridico, i quali, appunto, nel sistema precedente erano posti a presidio delle esigenze unitarie».

diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale, opere dell'ingegno, tutela dell'ambiente, dell'ecosistema e dei beni culturali.

Sembrerebbe un catalogo sufficiente a negare qualsiasi possibile competenza regionale. Eppure ove si osservi che vi sono aspetti oggi attribuiti al diritto privato che tuttavia sono oggetto di legislazione "concorrente", quali ad esempio, il commercio con l'estero, la tutela del lavoro, la tutela della salute, l'ordinamento sportivo, le banche a carattere regionale, in relazione ai quali «allo Stato permane la funzione di delineare i *principi fondamentali* entro i quali può esercitarsi il potere normativo regionale», si potrebbe anche non infondatamente ipotizzare una possibile competenza legislativa regionale in *materia di diritto privato*. In proposito nemmeno va sottaciuta l'incidenza del diritto comunitario in settori di tradizionale competenza del diritto privato, quali la tutela del consumatore e dei risparmiatori, la responsabilità, i contratti, sui quali pure potrebbe esercitarsi la competenza legislativa regionale.

Del resto, la Corte costituzionale, con due recenti sentenze, pur ribadendo, da un lato, che l'ordinamento del diritto privato si pone quale limite alla legislazione regionale, in quanto fondato sull'esigenza, sottesa al principio costituzionale di eguaglianza, di garantire l'uniformità della disciplina dettata per i rapporti fra privati, ha affermato che "l'incidenza sulla competenza regionale del limite del diritto privato non opera però in modo assoluto, in quanto anche la disciplina dei rapporti privatistici può subire un qualche adattamento ove questo risulti in stretta connessione con la materia di competenza regionale e risponda al criterio di ragionevolezza"<sup>20</sup>; dall'altro non ha escluso, con riferimento alla tutela dell'ambiente, che, anche in materie che l'art. 117, 2° comma, Cost. assegna alla competenza legislativa esclusiva dello Stato, sia possibile affermare una competenza legislativa delle regioni. Secondo la Corte, non tutti gli ambiti materiali specificati nel secondo comma dell'art. 117 possono, in quanto tali, configurarsi come "materie" in senso stretto, poiché, in alcuni casi, si tratta più esattamente di competenze del legislatore statale idonee ad investire una pluralità di materie.

Sicché è possibile prefigurare una sorta di trasversalità in singole materie, soprattutto laddove interferenze possono determinarsi tra profili di competenza esclusiva e profili di competenza legislativa concorrente.

Orbene, tenuto conto del rilievo che la tutela del proprietà fondiaria - *materia* ricompresa tra quelle che l'art. 117, 3° comma, assegna alla legislazione concorrente – assume nella disciplina dei rapporti agrari, potrebbe forse anche ipotizzarsi una potestà legislativa regionale in tema di individuazione dei nuovi criteri che presiedano all'affitto di fondi rustici, soprattutto ove si ammettesse la legittimità di qualsiasi intervento normativo, diretto non alla deroga quanto piuttosto alla integrazione della disciplina civilistica.

Ciò non di meno, qualunque sia lo strumento normativo in concreto utilizzabile, è certamente necessario un complessivo ripensamento dell'istituto giuridico in argomento, che - sia per la vetustità dei principi ispiratori ad esso sottesi, sia per la disorganicità, connessa allo svuotamento operato dalle diverse pronunce del Giudice delle Leggi - renda attuale e utile per gli operatori del settore l'impiego di tale forma contrattuale.

<sup>20</sup> Corte Cost. 26 luglio 2002, n. 407, in *Dir. e giur. agr. e dell'ambiente*, 2001, 495, con nota di MASINI, Sul ridimensionamento della potestà esclusiva dello Stato e sul recepimento della nozione diffusa di ambiente quale valore costituzionalmente protetto.

#### 4. Conclusioni

Terminata la breve disamina della normativa generale e speciale che involge la disciplina dell'affitto in agricoltura, appare quindi palese la necessità di una rivisitazione dell'istituto contrattuale in esame che tenga conto delle mutate esigenze dei proprietari - locatori, che vedono nel terreno anche una forma di investimento economico, che non può essere vanificato da canoni non remunerativi del capitale investito o da una immobilizzazione quindicennale del capitale (attuale durata minima del contratto di affitto) e che tenga conto, inoltre, delle mutate esigenze della produzione agricola che per essere sempre più competitiva e di qualità, non può essere legata da lacci e laccioli giuridici, ma essere duttile alle richieste del mercato.

Per tale ragione, appaiono certamente obsoleti istituti quali quelli dell'equo canone, della durata quindicennale del contratto di affitto, del regime di recesso dal contratto, del regime di successione nel contratto e di tutte le altre disposizioni analizzate, che nel tentativo di tutelare il coltivatore, di fatto lo vincola ad una visione oramai sorpassata della produzione.

Al pari dei contratti di affitto di immobili urbani, pertanto, anche la disciplina dei fondi rustici dovrebbe superare l'idea della terra come bene giuridicamente protetto ed affidare anche tale forma di ricchezza alla libera contrattazione tra le parti e soprattutto al mercato: dovrebbe, quindi, con certezza ritenersi superata l'idea, per altro, già censurata dalla Consulta, di prezzo di locazione equo.

Sarebbe opportuno, come, anche in tale caso, già auspicato dallo stesso legislatore nazionale, la riduzione della durata di tale contratto, prevedendo al pari della detta locazione di immobili urbani, una maggiore flessibilità nelle tipologie contrattuali.

Il legislatore dovrebbe, di contro, intervenire per garantire la certezza dei traffici relativi ai fondi rustici con una novellata disciplina della trascrizione dei contratti di affitto.

Dovrebbe, infine, abrogare tutte quelle disposizioni che favoriscono la sclerosi contrattuale (successione mortis causa nel contratto) che ha refluenze sulla effettiva volontà di fare di un terreno agricolo lo strumento primo di impresa.

## Riferimenti bibliografici

1. **Alessi R. – Pisciotta G.**, I Contratti agrari , in A. Cicu – F. Messineo – L. Mengoni, Trattato di Diritto civile e commerciale, Milano, Giuffrè, 2002.
2. **Alpa**, Il limite del diritto privato alla potestà normativa regionale: sintesi della relazione all'incontro di studio organizzato dall'IDAIC a Firenze il 13 aprile 2002 sul tema -Il governo dell'agricoltura nel nuovo V della Costituzione.
3. **Angiulli G.**, Le questioni di costituzionalità della normativa sull'affitto di fondi rustici nella sentenza n. 153/1977 della Corte costituzionale, in Nuovo dir. agr., 1978, 125
4. **Assanti A. M.**, Sull'affitto di fondi rustici (nota a sent. Cass. sez. III, 21 giugno 1979 n. 3444, Gregori c. Secchi), Giur. It. 1980, I 1716.
5. **Barile**, Istituzioni di diritto pubblico, VI ed. 1991, 538.
6. **Bellantuono D.**, Il rilascio di fondo rustico alla fine dell'annata agraria, Giur. agr. 1989,625.
7. **Bellantuono D.**, La Corte Costituzionale e i canoni d'affitto di fondi rustici; priorità della tutela del lavoro dell'affittuario e della sua famiglia, in Foro it., 1984, I, 1153.
8. **Bivona G.**, Affitto di fondi rustici. Affitto a coltivatore diretto, Artt. 1628-1654, in Il codice civile, Commentario diretto da P. SCHLESINGER, Milano, 1995, p. 37.
9. **Bivona G.**, Affitto di fondi rustici. Milano, 1995.
10. **Bursese G.A.**, In tema di ripartizione delle spese di piccola manutenzione dell'immobile locato , Nuovo dir. 1981,475.
11. **Capizzano E.**, I miglioramenti agraria nella teoria dell'impresa e dell'azienda, Milano, 1984.
12. **Cappiello I.**, Sulla proponibilità di domanda riconvenzionale nel processo agrario (nota a sent. Cass., Sez. III, 5 agosto 1991 n. 8558, La Pelosa c. Cesano; Cass., Sez. III, 9 agosto 1991 n. 8657, Tomasoni c. Assietti), Dir. e giur. agr. 1992,35.
13. **Cappiello I.**, Sull'applicabilità dello "jus superveniens" ai soli rapporti agrari in corso "de jure" all'atto dell'entrata in vigore della l. 3 maggio 1982 n. 203, Giur. agr. 1989,683.
14. **Carelli P.P.**, Affitto dei fondi rustici e terreni demaniali, Giur. agr. 1989,657.
15. **Caringella**, Manuale di diritto pubblico, Torino, 1996, 407.
16. **Carrara G.**, I contratti agrari, in Tratt. Dir. civ., diretto da Vassalli, X, Torino, 1959, p. 158.
17. **Carrozza A.**, Contratto e impresa nel diritto agrario italiano, in Riv. dir. agr., 1975.
18. **Casadei E.**, L'accordo collettivo per l'affitto di fondi rustici della provincia di Ferrara, Riv. dir. agr., 1988, I 619.
19. **Casadei E.**, Sulla costituzionalità delle pattuizioni derogatorie, in Riv. dir. agr., 1999, 317.
20. **Cimatti I.**, La scadenza dei contratti in corso alla data di entrata in vigore della l. n. 203 del 1982 e l'inizio del rapporto, Dir. e giur. agr. 2000, 341.
21. **Cimatti I.**, Sulla comunicazione della disdetta del contratto di affitto di fondi rustici, Dir. e giur. agr., 2005, 372.
22. **Cimatti I.**, Ancora sui patti in deroga e dintorni , Dir. e giur. agr., 2005, 26.
23. **Cinguetti O.**, Incostituzionalità ab origine ed incostituzionalità sopravvenuta in tema di equo canone in Dir e giur. agr. e dell'ambiente, 2006, 29.
24. **Cinguetti O.**, Quote latte e rapporti tra concedente e conduttore di fondo rustico, Giur. agr., 1990, 525.
25. **Corsaro A.**, Commento alla legge 3 maggio 1982 n. 203, Milano, 1982, II ed.[83], 99.
26. **Corsaro A.**, La ricomposizione fondiaria a mezzo di contratto di affitto, in Dir. e giur. agr. e dell'ambiente, 5, 2004, 330 ss.
27. **Corsaro A.**, Il problema della operatività dell'art. 999 c.c. in rapporto all'art. 41 l. n. 203 del 1982 (nota a App. Catania 29 aprile 1998, Laudani c. Carciola), Dir. e giur. agr., 1999,488.
28. **Costantino L.**, Criteri interpretativi per la qualificazione del contratto d'affitto di fondo rustico (nota a Trib. Reggio Emilia, sez. spec. agr., 21 giugno 2001, Canovi c. Maiolo), Dir. e giur. agr., 2004,120.
29. **Costantino L.**, Due questioni aperte in tema di accordi in deroga (nota a App. Brescia, sez. spec. agric., 11 gennaio 2003, Madella c. Bocchio), Dir. e giur. agr., 2004, 49.
30. **Costato L.**, In tema di miglioramenti agrari, in Giur. agr. it., 1988, 534.
31. **Costato L.**, Prime considerazioni in margine della sentenza n. 138 della Corte costituzionale, in Giur. Agr. it., 1984, 293.

32. **De Caprariis A.**, Il divieto di concessione separata dal suolo e dal soprassuolo nell'affitto di fondo rustico, (nota a sent., Cass., Sez. II, 19 giugno 1980 n. 3915, Di Francia c. Cuteri), Giur. it. 1981, I, 1505.
33. **De Martinis P.**, Riconduzione all'affitto, divieto di stipulare contratti associativi agrari e conversione legale (nota a sent. Cass., Sez. III, 8 febbraio 1995 n. 1414, Santa e altro c. Pastomerlo), Riv. dir. agr. 1995, II, 277.
34. **De Simone A.**, "Revirement" dell'autonomia privata? Note a margine di Corte cost. n. 318 del 2002 (nota a C. cost. 5 luglio 2002 n. 318, Mari c. Bacchiocchi), Dir. e giur. agr., 2003, 94.
35. **De Stefanis C.**, L'affitto di fondi rustici in Italia e nella federazione russa, Riv. dir. agr., 1996, I, 336.
36. **De Vergottini G.**, Diritto costituzionale, II ediz., 2000, 249.
37. **Farnelli A.**, Locazione di immobili urbani o affitto di fondo rustico? Criteri discretivi secondo la S.C. (nota a sent. Cass., Sez. III, 4 ottobre 1994 n. 8078, Rossignoli c. Cotti), Dir. e giur. agr., 1995, II, 499.
38. **Fellah V.**, Il fondo rustico alla luce del nuovo art. 2135 cod. civ., Riv. dir. agr. 2003, I, 57.
39. **Ferrucci N.**, Aspetti di dubbia costituzionalità del nuovo strumento legale dell'affitto forzoso (art. 49 comma 1 della l. 3 maggio 1982 n. 203) (nota a sent. Trib. Napoli, 4 luglio 1984, Gammella c. Gammella), Riv. dir. agr., 1985, II, 3.
40. **Galloni G.**, Rilievo giuridico dell'impresa nella nuova legge sui contratti agrari, in Giur. agr. it., 1982, 205.
41. **Geri V.**, Sui poteri dell'affittuario di fondo rustico di apportarvi - "inaudito" od "invito" domino - Miglioramenti di modesta importanza (nota a sent. Cass., Sez. Lav., 26 giugno 1982 n. 3885, Rinaldi c. Pagnin), Giur. agr., 1983,97.
42. **Geri V.**, Commento alla legge 3 maggio 1982 n. 203, in Giur. agr., 1982, 251.
43. **Germanò A.**, Commento alla legge 3 maggio 1982 n. 203, in Nuove leggi civili, 1982, 1313.
44. **Germanò A.**, I poteri dell'imprenditore agricolo sul fondo altrui. Le modifiche soggettive dell'affittuario, Milano 1982.
45. **Germanò A.**, La famiglia coltivatrice quale parte del contratto di affitto di fondi rustici, Giur. agr., 1984, 206.
46. **Gigliotti T.**, Mancata esecuzione del contratto d'affitto di fondo rustico e risarcimento del danno (nota a sent. Trib. Voghera civ. 20 maggio 1996, Codeca' c. Ipab Milano), Dir. e giur. agr., 1998, 442.
47. **Giorgianni M.**, Riflessioni sulla «tipizzazione» dei contratti agrari, in Riv. dir. agr., 1969, I, 147.
48. **Grasso A.**, Sulla natura dei rapporti fra socio e cooperativa per la conduzione divisa dei terreni avuti in concessione (nota a sent. Cass., Sez. III, 20 dicembre 1986 n. 7796, Cooperativa agricola Grimaldi c. Nardecchia), Nuovo dir. agr., 1987, 341.
49. **Grasso A.**, Socio superstite di società semplice e sua continuazione nel contratto di affitto di fondo rustico concluso dalla società (ritenuta) liquidata e sciolta "de facto" (nota a sent. Trib. Bergamo 4 agosto 1997, Soc. Marella c. Plebani), Dir. e giur. agr., 1998,368.
50. **Grasso A.**, Sulla uniformità di regole nella successione degli eredi nel rapporto di affitto di fondo rustico (nota a sent. App. Venezia 5 maggio 1993, Tasca c. Sturaro e altro), Dir. e giur. agr., 1994,II ,50.
51. **Grasso A.**, Vendite fallimentari e durata dell'affitto di fondo rustico, Riv. dir. agr. 1997,I,62.
52. **Grendene I.**, Locazione di immobile e affitto di fondi rustici (nota a sent. Cass., Sez. III, 19 gennaio 1995 n. 592, Tarusello c. Bottin), Riv. dir. agr. 1995,II, 406.
53. **Iacono A.**, La purgazione della mora nei contratti di affitto di fondi rustici. ,Giur. merito 1980,742.
54. **Intersimone S.**, Subaffitto o cooperazione nella capacità dell'affittuario (nota a sent. Cass., Sez. III, 11 aprile 1995 n. 4151, Matano c. Veneziale), Dir. e giur. agr. 1996,II, 183.
55. **Irti N.**,Proprietà e impresa, Napoli, 1965.
56. **Jannarelli A.**, L'affitto di fondo rustico tra tutela dell'impresa e tutela dell'imprenditore.
57. **Lipari M.**, L'affitto di azienda agricola: l'autonomia della figura e la riconduzione all'affitto di fondo rustico (nota a sent. Cass., Sez. III, 27 maggio 1993 n. 5942, Fabrizi c. Nardoni), Dir. e giur. agr. 1993,II,603.
58. **Lipari M.**, La nozione di affitto di fondi rustici ed il rilievo dell'allevamento agricolo, Giur. agr. 1986,391.
59. **Lo Surdo G.**, Brevi annotazioni sulle disdette di fondi rustici per porzioni distinte di un'unita' agraria produttiva (nota a sent. App. Bologna 4 novembre 1992, Rai-Tv c. Milani), Dir. e giur. agr., 1994, II, 640.
60. **Mandrici P.**, Violazione del divieto di subaffitto: la disciplina applicabile (nota a sent. Cass., Sez. Un., 13 novembre 1997 n. 11218, Abbate c. Castria), Dir. e giur. agr., 1998, 617.
61. **Manenti R.**, Cessione e subconcessione nel contratto di affitto di fondo rustico (nota a Cass., sez. III, 7 gennaio 2002 n. 112, Crema e altro c. Storti) ,Contratti (I) 2002,800.

- 62. Marasà G.**, Comunione di mero godimento in forma di società per azioni, simulazione e nullità (nota a sent. Cass., Sez. III, 1 dicembre 1987 n. 8939, Jore c. Bocchi), Riv. dottori comm., 1989, II, 166.
- 63. Martinez - Ruggeri**, Lineamenti di diritto regionale, Milano, 1997, 195.
- 64. Martini G.**, L'art. 999 c.c. e la durata minima dell'affitto di fondo rustico (nota a sent. Trib. Reggio Emilia, 6 luglio 1981, Ferrarini c. Ferrarini), Giur. agr. 1984,491.
- 65. Masini S.**, Espropriazione traslativa e "diminutiva" della proprietà di fondi rustici e criterio per la determinazione dell'indennità. Postille ad un accordo, Dir. e giur. agr., 1997,I,421.
- 66. Masini S.**, Sulla "pluralità" sindacale nell'assistenza per la stipulazione di accordi in deroga (nota a sent. Trib. Roma 27 ottobre 1993, Ribichini c. Biondini; Trib. Alba 5 novembre 1993, Ferrero c. Cravanzola), Dir. e giur. agr. 1994,II,636.
- 67. Masini S.**, Sull'assistenza di un'unica organizzazione professionale agricola nella stipulazione degli accordi in deroga ex art. 45 l. 3 maggio 1982 n. 203 (nota a sent. App. Brescia 18 ottobre 1990, Cipriani c. Chinzelli), Dir. e giur. agr. 1992,50.
- 68. Masini S.**, Sul ridimensionamento della potestà esclusiva dello Stato e sul recepimento della nozione diffusa di ambiente quale valore costituzionalmente protetto, in Dir. e giur. agr. e dell'ambiente, 2001, 495.
- 69. Megha M.**, Ancora sui miglioramenti agrari eseguiti dall'affittuario "inscio" o "invito domino": razionalità e opportunità nell'interpretazione della Suprema Corte (nota a Cass., sez. III, 25 maggio 2004 n. 10030, Scarfone c. Basso), Dir. e giur. agr., 2005,380.
- 70. Morsillo G.**, Affitto di fondo rustico: concessione separata del suolo e del soprassuolo (nota a sent. Corte cost. 16 novembre 1981 n. 181, Padova c. Fiore), Giur. agr. 1982,538.
- 71. Morsillo G.**, Validità ed efficacia di contratto di affitto a conduttore non coltivatore diretto stipulato alla presenza dei rappresentanti sindacali in deroga all'art. 17 l. n. 11 del 1971, (nota a sent. Trib. Ascoli Piceno, 24 maggio 1980, Nisi c. Urbanelli e altro), Giur. agr., 1981,113.
- 72. Morsillo G.**, Convenzione di lottizzazione, fondo rustico in affitto e proposta di vincolo ambientale e paesaggistico, (nota a sent. Trib. Milano, 1 febbraio 1981, soc. Saca c. Vigano), Giur. agr. 1981,306.
- 73. Mosco L.**, L'affitto di fondo rustico, Bari, 1971.
- 74. Muniz E. E.**, Le prospettive di riforma dell'affitto di fondi rustici in Spagna., Riv. dir. agr., 2005, I, 488, 3.
- 75. Orlando A.**, Privilegio convenzionale e presunta garanzia da parte del concedente (nota a sent. Cass., Sez. III, 21 luglio 1989 n. 3435, Minei c. Dell'Aquila), Giur. agr., 1991,97.
- 76. Orlando A.**, Accordi tra le parti e riconduzione all'affitto di fondo rustico (nota a sent. Trib. Orvieto 11 febbraio 1992, Ist. diocesano sostentamento clero Orvieto c. Meniconi), Dir. e giur. agr., 1993, II, 376.
- 77. Orlando A.**, Durata dei contratti in corso: determinazione del "dies a quo" (nota a Cass., sez. III, 29 ottobre 1999 n. 12195, Tortorelli c. Sarra), Dir. e giur. agr., 2001,114.
- 78. Orlando A.**, L'indennità opzionale ex art. 50 della legge n. 203 del 1982 (nota a sent. Cass., Sez. III, 10 aprile 1995 n. 4122, Mignogna c. Di Maria; Cass., Sez. III, 17 maggio 1995 n. 5419, Eramo c. Soc. Svime), Dir. e giur. agr., 1997,I,42.
- 79. Orlando A.**, Unitarietà del rapporto agrario ed identificazione degli eredi dell'affittuario deceduto (nota a Cass., sez. III, 16 novembre 1999 n. 12705, Bissoli e altro c. Benedetti e altro), Dir. e giur. agr., 2001,264.
- 80. Papotto V.**, Modificazione dei soggetti nel rapporto agrario: esclusione della novazione e continuità funzionale dell'impresa (nota a Cass., sez. III, 2 aprile 2004 n. 6520, Dal Cero e altro c. Rossi e altro), Dir. e giur. agr. 2004,622.
- 81. Parlagreco A.**, La nuova legge sull'affitto di fondi rustici, Roma, 1971; ID., Il contratto di affitto agricolo, Sua evoluzione giuridica, Roma 1991.
- 82. Parlagreco A.**, L'equità del canone nell'affitto agrario secondo la sentenza n. 139 del 1984 della Corte costituzionale.
- 83. Pastore R.**, Il canone equo di affitto dei fondi rustici dopo la sentenza della Corte costituzionale n. 318 del 2002: un'occasione per il legislatore. Arch. civ. 2002,1155.
- 84. Pavone A.**, Rapporto gestorio o affitto. Compatibilità di clausole (nota a Trib. Catania, sez. spec. agr., 6 marzo 1998, Stella c. Stella), Dir. e giur. agr. 2000, 343.
- 85. Pavone A.**, Affitto di fondo rustico per attività agrituristica e competenza della Sezione specializzata agraria (nota a Trib. Catania, sez. Giarre, 7 luglio 1999, Giuffrida c. Cali), Dir. e giur. agr. 2000,484.
- 86. Petrolati F.**, Esecuzione per rilascio di fondo rustico e diritto di ritenzione per "antichi" miglioramenti: profili processuali (nota a sent. Pret. Roma 3 giugno 1996, Santoni e altro c. Italiani e altro; Pret. Roma 23 dicembre 1996, Italiani e altro c. Santoni e altro), Dir. e giur. agr., 1997,I,525.

87. **Ragionieri M.P.**, Considerazioni sulla legittimità costituzionale dell'art. 19 della l. 11 febbraio 1971 n. 11 (nota a sent. Corte cost. 16 novembre 1981 n. 181, Padova c. Fiore e altro), Riv. dir. agr., 1982,II,137.
88. **Ragionieri M.P.**, Disciplina dell'affitto di fondi rustici e concessione di beni pubblici ad uso agricolo, Riv. dir. agr., 1990,I,522.
89. **Ragionieri M.P.**, Sul processo sovietico di innovazione economica: le recentissime disposizioni legislative sull'affitto di fondi rustici sul possesso e sulla proprietà della terra destinata all'agricoltura, Riv. dir. agr., 1990,I,924.
90. **Rauseo N.**, Le cause per finita locazione nell'affitto di fondo rustico (nota a sent. Trib. Roma 18 aprile 1989, D'Alessandra c. Immi), Giur. agr., 1990,54.
91. **Rauseo N.**, Affitto di fondo rustico, impresa agraria e volontà delle parti (nota a sent. Trib. Verona 28 dicembre 1990, Begnini c. Bonetti; Trib. Verona 11 dicembre 1990, Sartori c. Camprostrini), Dir. e giur. agr., 1992,112.
92. **Rauseo N.**, La scadenza dei contratti agrari in corso: alcune riflessioni (nota a sent. Trib. Cosenza 9 ottobre 1991, Bilotti c. Ricioppo), Dir. e giur. agr., 1992,560.
93. **Rauseo N.**, Morte del proprietario di un fondo rustico e affitto "forzoso" a favore del coerede coltivatore diretto: alcuni cenni (nota a sent. Trib. Verona 3 aprile 1990, Pasini c. Pasini e altro), Giur. agr., 1991,418.
94. **Rauseo N.**, Affitto di fondo rustico e contratto in frode al terzi (nota a App. Bologna, sez. spec. agr., 30 dicembre 2000, Tanzi c. Tedeschi), Dir. e giur. agr., 2002,58.
95. **Rauseo N.**, Arboricoltura e affitto di fondo rustico (nota a Cass., sez. III, 23 febbraio 2000 n. 2046, Soc. Lucafor c. Soc. Turistica Paestum immob.), Dir. e giur. agr., 2001,257.
96. **Rauseo N.**, Divisione ereditaria e acquisto coattivo di fondo rustico (nota a Trib. Viterbo 16 marzo 2005 n. 2361 (ord)), Dir. e giur. agr., 2006,59,1.
97. **Rauseo N.**, Il canone di affitto dei fondi rustici dopo la sent. n. 318/02 della Corte costituzionale (nota a Trib. Lucera, sez. spec. agr., 20 giugno 2003 n. 251, Forte c. Forte), Dir. e giur. agr., 2004,117.
98. **Rodgers Christopher P.**, La riforma della legislazione in materia di affitto di fondo rustico nel Regno Unito: l'"Agricultural tenancies act" del 1995. , Riv. dir. agr. 1996,I,400.
99. **Romagnoli E.**, Affitto. Disposizioni generali, in Comm. C.c. Scialoja-Branca, sub artt. 1571-1627, Bologna, 1972.
100. **Romagnoli E.**, Equo canone dei fondi rustici e degli immobili urbani. , Giur. agr. 1981,327.
101. **Romagnoli E.**, Appunti in tema di vendita di quote o azioni di società proprietarie di fondi rustici o di conferimento di fondi rustici in società e prelazione agraria, Dir. e giur. agr., 2002,145-
102. **Romano G.**, Impossibilità per il magistrato di rendere giustizia in regime di leggi "tampone" sui canoni d'affitto dei fondi rustici?, (nota a sent. Trib. Grosseto, 11 marzo 1981, Detti c. Parrocchia Poderi Montemerano) , Giur. agr. 1981,297.
103. **Romano G.**, Sulle cosiddette "leggi tampone" in materia di contratti agrari (nota a sent. Cass., sez. Lav., 12 novembre 1979, n. 5861, Colaianni e altro c. Fiore) , Giur. agr. 1980,157.
104. **Romano G.**, Art. 23 della legge n. 11/71: istituti conciliativi ovvero alternativa contrattuale alla disciplina legale del contratto di affitto dei fondi rustici? , Giur. agr. 1980,391.
105. **Rook Basile E.**, voce Affitto di fondi rustici, in Enc. giur., I, Roma.
106. **Russo L.**, Rinunce, transazioni e accordi individuali in deroga nei contratti agrari, Padova, 2002, 144 ss.
107. **Russo L.**, La durata dei contratti di affitto di fondo rustico a coltivatore diretto in corso o in regime di proroga al momento dell'entrata in vigore della l. n. 203 del 1982 , Studium Juris 1998,62.
108. **Sabbatani Schiuma C.**, Affitto di fondo rustico sottoposto a sequestro giudiziario (nota a sent. Cass., Sez. III, 17 ottobre 1994 n. 8462, Verdesca c. Del Prete), Dir. e giur. agr., 1997,I,43.
109. **Salvestroni U.**, Vecchio e nuovo nella disciplina del contratto di affitto agrario (nota a sent. Cass., Sez. III, 29 agosto 1984 n. 4714, Rivaroli c. Zanetti; Cass., Sez. III, 30 agosto 1984 n. 4730, Pontrelli c. Capovilla), Giur. agr., 1985,94.
110. **Santarsiere V.**, Contratto a miglioria del fondo. Presupposti per l'affrancazione (nota a Pret. Roma 8 febbraio 1999 (ord.), Cantagallo c. Com. Roma) , Arch. civ. 2000,604.
111. **Sciudone A.**, Sui criteri di determinazione dell'equo canone di affitto di fondo rustico a seguito della dichiarazione di illegittimità costituzionale degli artt. 9 e 62 della legge 3 maggio 1982 n.203, in Dir e giur. agr. e dell'ambiente, 2002, 621.
112. **Specca R.**, In tema di interpretazione di contratti (nota a sent. Cass., sez. lav., 24 ottobre 1978 n. 4813, Cavazza c. Bedin), Giur. agr., 1980,368.
113. **Tortolini L.**, Il dato catastale e la determinazione dell'equo canone nell'affitto di fondi rustici, Giur. agr. 1988,135.

- 114. Tortolini L.**, Durata del contratto di affitto di fondi rustici e accordi in deroga (nota a Cass., sez. III, 22 gennaio 1999 n. 594, Farabella c. Romano), Dir. e giur. agr., 2000,479.
- 115. Tortolini L.**, Osservazioni sulla distinzione tra affitto di fondo rustico e di azienda agricola e di rappresentanza della famiglia colonica (nota a sent. App. Bologna 28 ottobre 1992, Samori c. Madonia), Dir. e giur. agr., 1994,II,302.
- 116. Tortolini L.**, Sulla cessazione degli effetti di un contratto di affitto di fondi rustici concluso anteriormente alla data di entrata in vigore della legge n. 203/1982 (nota a App. Catania, 7 novembre 2001 n. 5242, Umana e altro c. Capizzi), Dir. e giur. agr., 2004,52.
- 117. Tortolini L.**, Vendita di erbe e affitto di fondo rustico (nota a Cass., sez. III, 15 luglio 1998 n. 6920, Periodo e altro c. Torino),Dir. e giur. agr., 1999,227.
- 118. Varano R.**, Brevi note sulla validità degli accordi in deroga ex art. 45 l. 3 maggio 1982 n. 203 (nota a Cass., sez. III, 22 gennaio 1999 n. 594, Farabella c. Romano), Dir. e giur. agr., 2000,37.
- 119. Vignoli G.**, Contratti di pascolo e affitto a coltivatore diretto (nota a sent. Trib. Saluzzo 19 febbraio 1982, Giaime c. Aragno), Giur. agr. 1983,244.
- 120. Vincenzi A.**, Contratti agrari e dimensione imprenditoriale (nota a sent. Trib. Como 29 aprile 1987, Bargna e altro c. Azienda agricola La Fagiana), Giur. agr., 1988,626.
- 121. Zappalà G.**, Risoluzione del contratto di affitto per inadempimento e azione di ripetizione dei canoni (nota a sent. Trib. Siena 7 luglio 1978, Palazzi c. Carboni), Giur. agr., 1980,430.