

Sulla nullità di un contratto di affitto agrario stipulato verbalmente e con durata ultranovennale per erroneo riconoscimento della qualità di «soggetto equiparato al coltivatore diretto» dell'affittuario

Cass. Sez. III Civ. 29 gennaio 2024, n. 2726 ord. - Frasca, pres.; Rossi, est. - Ro.Ma. (avv. Santagostino) c. Ro.Gi. (avv. Suffia). (Cassa con rinvio App. Torino 27 settembre 2021)

Contratti agrari - Nullità del contratto di affitto agrario stipulato verbalmente e con durata ultranovennale - Difetto della qualità di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo in capo all'affittuario - condanna al pagamento della indennità di occupazione - Coltivatore iscritto nella sezione dei piccoli imprenditori coltivatori diretti - Erroneo riconoscimento della qualità di «soggetto equiparato al coltivatore diretto» dell'affittuario.

FATTO

1. Ro.Ma. chiese al Tribunale di Alessandria di accertare la nullità del contratto di affitto agrario, avente ad oggetto fondi ubicati nei Comuni di Alessandria e di Sale, stipulato - verbalmente e con durata ultranovennale - nell'anno 2004 con Ro.Gi., affittuario. Addusse, a suffragio della istanza, il difetto della qualità di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo in capo all'affittuario di cui altresì domandò la condanna al pagamento della indennità di occupazione (in euro 900 annuali) a far data dal 2008, data di cessazione del versamento del canone.

2. Le domande, accolte in prime cure, sono state tutte rigettate dalla decisione in epigrafe indicata, resa su appello di Ro.Gi..

Per quanto qui ancora d'interesse, il giudice territoriale ha ritenuto provati i requisiti, prescritti dall'art. 7 della legge 3 maggio 1982, n. 203, per l'equiparazione al coltivatore diretto dell'affittuario Ro.Gi., siccome iscritto nella sezione dei piccoli imprenditori coltivatori diretti da epoca anteriore alla conclusione del contratto, inferendone la validità di quest'ultimo, ancorché stipulato in forma verbale.

3. Ricorre per cassazione Ro.Ma., articolando un motivo; resiste, con controricorso, Ro.Gi..

4. Le parti hanno depositato memoria illustrativa.

DIRITTO

1. L'unico motivo di ricorso denuncia violazione degli artt. 6,7,23 e 41 della legge n. 203 del 1982 nonché degli artt. 1350, primo comma, num. 8, 1418 e 2697 cod. civ., in relazione all'art. 360, primo comma, num. 3, cod. proc. civ..

Assume, in estrema sintesi, l'erroneo riconoscimento della qualità di "soggetto equiparato al coltivatore diretto" dell'affittuario, sotto tre distinti ed autonomi profili:

(a) per avere l'affittuario età superiore ai cinquantacinque anni all'epoca di stipula del contratto;

(b) per non avere l'affittuario assunto l'impegno ad esercitare in proprio la coltivazione del fondo per almeno nove anni;

(c) per irrilevanza della iscrizione all'albo degli imprenditori agricoli professionali, siccome requisito previsto da disposizione normativa introdotta successivamente alla conclusione del contratto.

Da ciò inferisce la nullità del negozio per difetto di forma scritta.

2. Il motivo è fondato, nei sensi e per le ragioni di cui in appresso.

2.1. A fondamento della validità del contratto verbale intercorso tra i litiganti, il giudice territoriale così argomenta: "invero se l'art. 7 della legge n.203/82 equipara al coltivatore diretto i diplomati di qualsiasi scuola di indirizzo agrario o forestale, i laureati in veterinaria e, di recente, anche gli imprenditori agricoli professionali (e l'appellante è iscritto alla sezione speciale dei piccoli imprenditori coltivatori diretti dal 29/11/1996, prima della stipula del contratto del 1998) non si comprende cosa altro avrebbe provare l'oggi appellante Ro.Gi. (...) al contratto agrario stipulato verbalmente da questi con il proprietario concedente non si applica l'art. 23 della legge n. 203/82".

Nella descritta trama motivazionale, il richiamo alle (plurime) categorie di soggetti ex lege equiparati ai coltivatori diretti assume valenza meramente descrittiva o esplicativa, dacché nel caso concreto tale equiparazione è affermata, inequivocabilmente, solo e soltanto sulla scorta della iscrizione all'albo degli imprenditori agricoli.

L'osservazione pone in evidenza l'eccentricità rispetto alla *ratio decidendi* delle doglianze del ricorrente sopra riassunte sub (a) e sub (b), non avendo la pronuncia gravata statuito su detti aspetti.

2.2. Coglie invece nel segno il rilievo sub (c), con cui si lamenta un *error iuris* in senso proprio, per vizio di sussunzione. Nella sua formulazione originaria, l'art. 7 della legge n. 203 del 1982, rubricato "equiparazione ai coltivatori diretti", nei due commi da cui era composto, così recitava: "Sono equiparati ai coltivatori diretti, ai fini della presente legge, anche le cooperative costituite dai lavoratori agricoli e i gruppi di coltivatori diretti, riuniti in forme associate, che si propongono e attuano la coltivazione diretta dei fondi, anche quando la costituzione in forma associativa e cooperativa è avvenuta per

conferimento da parte dei soci di fondi precedentemente affittati singolarmente. Sono inoltre equiparati ai coltivatori diretti, ai fini della presente legge, i laureati o diplomati di qualsiasi scuola di indirizzo agrario o forestale e i laureati in veterinaria per le aziende a prevalente indirizzo zootecnico, in età non superiore ai cinquantacinque anni, che si impegnino ad esercitare in proprio la coltivazione dei fondi, per almeno nove anni".

Con l'art. 1, comma 515, della legge 27 dicembre 2017, n. 205, al trascritto art. 7 è stato aggiunto un ulteriore comma che così prevede: "Sono altresì equiparati ai coltivatori diretti, ai fini della presente legge, anche gli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola": disposizione entrata in vigore, a mente dell'art. 19 della legge n. 205 del 2017, a far data dal 1 gennaio 2018, e, quindi, applicabile unicamente ai contratti stipulati a partire da tale data.

Va, pertanto, enunciato il seguente principio di diritto: "Ai fini della applicabilità della disciplina del contratto di affitto agrario dettata dalla legge n. 203 del 1982, l'equiparazione, quanto al soggetto affittuario, al coltivatore diretto dell'imprenditore agricolo professionale iscritto nella previdenza agricola rileva soltanto per i contratti stipulati a far data dal 1° gennaio 2018".

2.3. Da siffatta *regula iuris* si è discostato il giudice di merito con il ritenere, ai fini della validità del contratto di affitto in questione, concluso nell'anno 1998, l'equiparazione al coltivatore diretto dell'affittuario in forza della sua iscrizione all'albo degli imprenditori, circostanza *ratione temporis* insignificante.

3. In accoglimento del ricorso, la sentenza impugnata va dunque cassata, con rinvio, per nuovo esame della controversia, alla Corte d'appello di Torino, in diversa composizione, cui è altresì demandata la regolamentazione delle spese dell'intero giudizio, incluse quelle del presente grado.

P.Q.M.

Accoglie il ricorso e cassa la sentenza impugnata con rinvio alla Corte d'appello di Torino, in diversa composizione, cui demanda di provvedere anche sulle spese del giudizio di legittimità.

(*Omissis*)