

## Contatti

### UFFICI, BIBLIOTECA E ARCHIVIO

Palazzo Pasi  
Via Castiglione 11  
40124 Bologna  
Tel 0039 051 268809

### PRESIDENZA

Prof. Giorgio Cantelli Forti  
presidenza@accademia-agricoltura.it

### SEGRETERIA

segreteria@accademia-agricoltura.it

### SEGRETERIA DI REDAZIONE

Angela Nardi  
amministrazione@accademia-agricoltura.it

### UFFICIO STAMPA E COMUNICAZIONE

Lorenzo Bonazzi  
ufficiostampa@accademia-agricoltura.it

www.accademia-agricoltura.it

 facebook.com/AccademiaAgricoltura

 twitter.com/accnazagr

 Accademia Nazionale di Agricoltura



Semestrale dell'Accademia Nazionale di Agricoltura

ISSN 2724-353

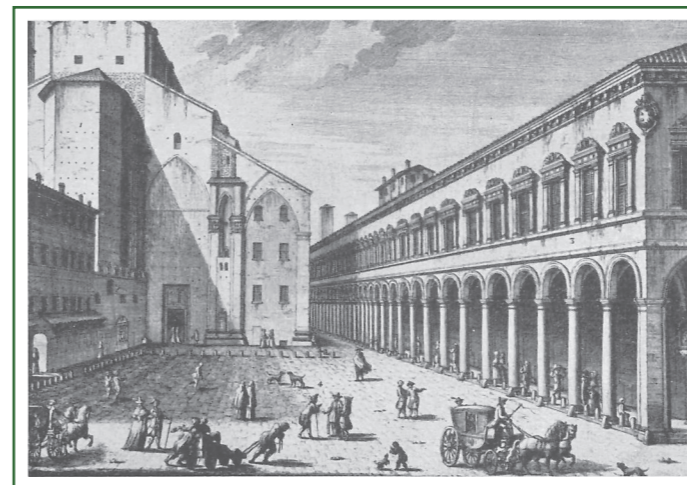
RIVISTA DI DIVULGAZIONE DI CULTURA AGRARIA

N. 6 - APRILE 2023



Accademia Nazionale di Agricoltura

# RIVISTA DI DIVULGAZIONE DI CULTURA AGRARIA



BOLOGNA, APRILE 2023 - N. 6

Con il contributo di:



FONDAZIONE DEL MONTE  
DI BOLOGNA E RAVENNA  
1473

RIVISTA DI DIVULGAZIONE DI  
**CULTURA AGRARIA**

Reg. Trib. di Bologna n. 8536 dell'8/4/2020

### COMITATO SCIENTIFICO

Giorgio Cantelli Forti, *Presidente*  
Ercole Borasio, *Coordinatore*

### *Membri:*

Giorgio Amadei, Giovanni Ballarini,  
Tullio Del Sette, Roberto Defez, Giuseppe Giove,  
Massimo Montanari, Michele Morgante,  
Fabio Roversi Monaco, Riccardo Valentini,  
Angelo Varni

### DIRETTORE RESPONSABILE

Giorgio Cantelli Forti

### SEGRETERIA DI REDAZIONE

Angela Nardi, Lorenzo Bonazzi

### *In copertina:*

5 dicembre 1840, l'Amministrazione Comunale di Bologna assegna all'Accademia i locali del Palazzo dell'Archiginnasio da adibire a sede sociale



Accademia Nazionale di Agricoltura

RIVISTA  
DI DIVULGAZIONE DI  
**CULTURA AGRARIA**



N. 6 - APRILE 2023

# I contratti agrari e l'affitto dei fondi rustici: evoluzione storica

---

MASSIMO MAZZANTI (\*)

Il diritto agrario codificato affonda le proprie radici nel primo codice civile adottato in Italia nel 1865, allora Regno d'Italia (Regio Decreto 25 giugno 1865), codice che sostituiva le leggi ed i codici civili vigenti separatamente nei vari stati preunitari italiani.

Il codice c.d. "Pisanelli" era mutuato dal codice civile "Napoleon" ed era rappresentativo di una codificazione posta principalmente a tutela della proprietà; ancora oggi il testo normativo che definisce la proprietà, nel codice civile, è sostanzialmente la traduzione dell'articolo specifico del codice civile napoleonico (basta comparare i testi dell'art. 436 codice 1865, dell'art. 832 c.c. vigente e dell'art. 544 codice napoleonico).

Nel campo agrario il codice del 1865 definiva i contratti di affitto, mezzadria, soccida come tutti modi di godimento della cosa da parte del proprietario terriero.

Nel codice del 1942 (quello oggi in vigore) la visione è più "contrattuale" ed imprenditoriale; vi è maggiore autonomia ed equilibrio tra le parti stipulanti, i vari negozi agrari

---

(\*) Avvocato e pubblicista.

sono focalizzati ed utili alla conduzione dei terreni e degli allevamenti.

Il diritto agrario modifica il proprio tratto negli anni '60, attraverso una notevole produzione normativa speciale, che tende a sostituirsi in pieno alle regole codicistiche in una diversa prospettiva politico - sociale, tesa a favorire la nascita della piccola proprietà coltivatrice, trasformando i normali coltivatori (mezzadri, affittuari, soccidari) in imprenditori e poi in proprietari del terreno, con ciò continuando lo sviluppo delle linee strategiche adottate da Alcide De Gasperi negli anni '50, attraverso la "Riforma Agraria" (da intendersi come un complessivo intervento di radicale modifica del regime di appartenenza, trasferimento e godimento diretto e indiretto delle terre e della regolamentazione delle attività agricole e connesse all'agricoltura) - scolpita con la legge Sila e la legge Stralcio - che comportarono l'espropriazione di quasi 750.000 ettari di terreno (in particolare nelle zone vallive, nel Delta Padano, Fucino, Maremma, Puglia, Lucania, Calabria, Sicilia e Sardegna). La riforma di De Gasperi, tesa alla divisione delle terre espropriate dei latifondi, ha rappresentato un elemento epocale nell'ambito della politica economico-sociale del paese come nel dibattito politico tra le grandi forze popolari dell'epoca, il tutto in un contesto drammatico segnato dalle condizioni del paese uscito distrutto dal secondo conflitto mondiale, dalla crisi dei governi di unità nazionale, dalle dia-tribe in seno all'assemblea costituente.

L'avvicinamento di De Gasperi all'amministrazione statunitense, culminata nel viaggio in USA del '47, segnò infatti la fine del raccordo politico governativo col Partito Comunista

di Togliatti. La riforma era la risposta degasperiana alle turbolenze alimentate dal PCI nelle campagne, nel contesto di un più ampio disegno che si nutriva di legalità e regole per dare certezze e trasparenza per la programmata distribuzione delle terre, per le opere di bonifica e gli espropri e così contrastare la aggressiva posizione dei comunisti. La riforma De Gasperi certamente chiuse una fase complessa nella vita del Paese e modificò per sempre gli equilibri in agricoltura anche se con la divisione delle terre, con il contrasto ai latifondisti, non si riuscì certamente a mitigare il problema della disoccupazione, della povertà nelle zone rurali; in quegli anni gli italiani riservavano l'ottanta per cento delle loro risorse economiche al cibo, l'analfabetismo era ai massimi (3,7 milioni di italiani, il 12%, non erano in grado di leggere e scrivere); la disoccupazione al sud del Paese era endemica, come l'analfabetismo (il 66, 6% del totale italiano). Le leggi emanate nel settore agrario nel dopoguerra in Italia sono state caratterizzate tutte da una forte tensione sociale ed hanno perseguito alcune fondamentali linee direttrici: a) previsione di un limite d'estensione alla proprietà terriera; b) assegnazione delle terre ai coltivatori manuali; c) bonifica e trasformazione fondiaria; d) sviluppo della piccola proprietà contadina; e) ricomposizione fondiaria e tutela della minima unità colturale; f) provvedimenti per lo sviluppo delle zone montane; g) perfezionamento del credito agrario; h) sviluppo del sistema della cooperazione agricola. I principi della riforma agraria come dispiegata concretamente attraverso le adottate numerose leggi speciali, sono plasticamente mutuati dalla Costituzione del 1948: l'art. 44, infatti prevede un rilevante limite alla estensione della proprietà terriera, la

trasformazione del latifondo, prevede ancora, anzi impone, la bonifica delle zone umide ed incolte, la ricostruzione delle unità produttive e gli aiuti alla piccola e media proprietà, di rilievo anche il richiamo per interventi a favore dello sviluppo delle zone montane; più esplicitamente l'art. 47 prevede, quale compito della Repubblica, quello di favorire l'accesso del risparmio popolare alla proprietà diretta coltivatrice, con lo scopo ulteriore di rendere accessibile a tutti la proprietà. Tali norme si poggiano sulla fondamentale previsione dell'art. 3, secondo cui "È compito della Repubblica rimuovere gli ostacoli di ordine sociale ed economico che limitano di fatto la libertà e l'eguaglianza dei cittadini, impediscono il pieno sviluppo della personalità umana e l'effettiva partecipazione di tutti i lavoratori all'organizzazione politica, economica e sociale del paese", nonché sul parallelo art. 41 con il quale si spinge la proprietà privata e l'iniziativa libera dei cittadini a perseguire l'utilità sociale. Nel secondo dopoguerra si è quindi sviluppato un insieme normativo ispirato ai precitati orientamenti, generando una disciplina vincolistica, generalmente a detrimento delle ragioni della proprietà fondiaria e/o capitalistica. Tutta la legislazione successiva alla riforma De Gasperi ha operato nel senso della stabilizzazione dell'impresa attraverso contratti agrari di lungo periodo, espandendo i poteri dei conduttori coltivatori (affittuari) spostando il termine economico in favore della famiglia mezzadrile, cercando di sviluppare e favorire il miglioramento delle strutture agrarie imponendo limitazioni e oneri maggiori sulla parte concedente. Per le zone montane si vedano le disposizioni previste dalle leggi 25 luglio 1952, n. 991; 10 giugno 1955, n. 987 e 30 luglio 1957, n. 657.

L'auspicato riassetto fondiario è promosso, sulla scorta della previgente normativa di cui al Regio Decreto 13 febbraio 1933, n. 215, artt. 850 e segg. cod. civ.; dalla legge 3 giugno 1940, n. 1078 e dagli artt. 846 e segg. cod. civ., attraverso l'assegnazione dei terreni espropriati creando unità aziendali dimensionalmente efficienti nonché stabilendo nei contratti di assegnazione l'indivisibilità del fondo. Lo sviluppo della piccola proprietà coltivatrice è promossa dal Decreto Legislativo 24 febbraio 1948, n. 114 (mediante agevolazioni fiscali e creditizie); per le aree del mezzogiorno è creata la Cassa per la formazione della piccola proprietà contadina (D.L. 5 marzo 1949, n. 121) per la quale si definiscono compiti di acquisto, lottizzazione, rivendita di terreni ai coltivatori diretti. Lo sviluppo della proprietà contadina è poi perseguito con le successive norme previste dal Decreto Legislativo 5 maggio 1948, n. 1242, dalla legge 22 marzo 1950, n. 144; dalla legge 11 dicembre 1952, n. 2362; legge 6 agosto 1954, n. 604; dalla legge 1° febbraio 1956, n. 53; dalla legge 20 febbraio 1956, n. 144; dalla legge 12 ottobre 1956, n. 1184. Il disegno di riforma innanzi brevemente tratteggiato, e che verrà approfondito nel prosieguo, si è completato con la legge n. 203/1982, che ha definitivamente acclarato la matrice agraria principale del contratto di affitto, rispetto alle altre forme in precedenza vigenti, conservando altresì la soccida quale contratto utilizzabile, seppur con sostanziali limitazioni rispetto al passato.

La contrattualistica agraria conosce una serie di istituti che si fondano sull'impianto codicistico, definendosi con ciò i contatti agrari tipici, come su un importante sciame legislativo di carattere speciale. L'impianto codicistico, disciplinando i

contratti agrari tipici, stabilisce alcuni principi quali la derogabilità (salvo il disposto di cui agli artt. 1634 e 1654 c.c.) il rimando agli usi (art. 2187 c.c.); il codice distingue i contratti in alcune fattispecie quali: i contratti locatizi per l'affitto di fondi rustici (art. 1628 c.c.) ed i contratti associativi quali la mezzadria (art. 2141 c.c.) con la quale il concedente ed il mezzadro, in proprio e quale capo di una famiglia colonica, si associano per la coltivazione di un podere e per l'esercizio delle attività connesse al fine di dividerne a metà i prodotti e gli utili o in porzioni diverse; la colonia parziaria (art. 2164 c.c.), caratterizzata dalla associazione tra un concedente ed uno o più coloni per la coltivazione di un fondo e per l'esercizio delle attività connesse, al fine di dividerne i prodotti e gli utili, sulla base di della convenzione o degli usi; la soccida semplice (art. 2170 c.c.), contratto con il quale il soccidante e il soccidario si associano per l'allevamento e lo sfruttamento di una certa quantità di bestiame e per l'esercizio delle attività connesse, al fine di ripartire l'accrescimento del bestiame e gli altri prodotti e utili che ne derivano, l'accrescimento consiste tanto nei parti sopravvenuti, quanto nel maggior valore intrinseco che il bestiame abbia al termine del contratto; similamente la soccida parziaria (con bestiame) prevista dall'art. 2182 c.c., in cui il bestiame è conferito da entrambi i contraenti che, nelle proporzioni pattuite, divengono comproprietari del bestiame in proporzione del rispettivo conferimento; come la soccida con conferimento pascolo (art. 2186 c.c.) in cui il bestiame è conferito dal soccidario e il soccidante conferisce il terreno per il pascolo; secondo il codice civile il soccidario, in questa fattispecie, ha



la direzione dell'impresa ed al soccidante spetta il controllo della gestione.

La costruzione codicistica consente anche la autonomia contrattuale, secondo l'art. 1322, 2° c., c.c., le parti possono liberamente determinare il contenuto del contratto nei limiti imposti dalla legge e possono anche concludere contratti che non appartengano ai tipi aventi una disciplina particolare, purché siano diretti a realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico.

Come si accennava l'ordinamento giuridico post bellico ha perseguito lo scopo di indirizzare i contratti agrari sempre più marcatamente verso la forma dell'affitto. Il processo di tipizzazione e riduzione dei tipi legali ha conosciuto il più significativo sviluppo mediante la Legge 15 settembre 1964 n. 756 con la quale vennero stabiliti alcuni principi fondativi e prodromici delle successive normative quali il divieto di stipula di nuove mezzadrie, la condirezione della impresa tra concedente e mezzadro, la proroga dei contratti di affitto a coltivatore diretto, il divieto di stipula di contratti agrari non tipizzati, la riconducibilità per analogia e prevalenza ad alcuni tipi legali, definendosi quindi contratti agrari con effetti obbligatori per terreni (affitto, mezzadria, colonia parziaria, contratti misti tipizzati), contratti con effetti reali (enfiteusi e simili) rapporti di lavoro e da ultimo i contratti associativi di allevamento (soccida). Con la successiva Legge 11 febbraio 1971, n. 11 si è accentuato la vincolatività del sistema attraverso la riconduzione di contratti misti ad affitto, il privilegio per l'affitto a coltivatore diretto, la possibile riconduzione e trasformazione delle soccide, con conferimento di pascolo ed

altri contratti di pascolo, in affitto a mera domanda del concessionario. Completano la riforma delle forme contrattuali agrarie la Legge 3 maggio 1982, n. 203 e la Legge 14 febbraio 1990, n. 29.

Con queste norme nel tempo si è determinata la transizione dei contratti agrari tipici nell'affitto, rimasto sostanzialmente la forma preferita dal sistema.

Il contratto di affitto di fondo rustico è, come si accennava all'inizio, un contratto tipico, originariamente disciplinato dagli artt. 1628 e ss. del codice civile. Le norme codicistiche, pur non essendo espressamente abrogate, sono sostanzialmente e di fatto sostituite, nella gran parte, dalle norme emanate dalle numerose leggi speciali, che sono via via negli anni intervenute, fino all'emanazione della legge n. 203 del 1982. L'affitto agrario è sempre un accordo fra due o più parti; è un contratto consensuale ed è concluso nel momento in cui le parti hanno manifestato il reciproco consenso all'accordo (in contrapposizione ai c.d. contratti reali, per il cui perfezionamento è necessaria la consegna del bene); necessita di tutti i requisiti previsti dalla legge: accordo, causa, oggetto, forma, può essere annullato o dichiarato nullo in presenza dei vizi tipici cui la legge ricollega i due effetti invalidanti l'accordo (vizi del consenso: errore, dolo, violenza, illiceità della causa, dei motivi, etc...). Il nostro ordinamento riconosce il principio della c.d. autonomia privata. Nell'ambito privatistico, le parti sono libere di determinare il contenuto dei loro rapporti, di addivenire o meno alla conclusione di un accordo, di scegliere liberamente l'altro contraente, di stipulare contratti atipici (ovvero diversi da quelli previsti dalla legge), salvo l'unico

limite del rispetto di eventuali vincoli disposti dalla legge, in maniera imperativa (quando cioè essa si sostituisce nei contenuti agli accordi raggiunti) ovvero dei principi fondamentali ed inderogabili dell'ordinamento. Relativamente alla forma del contratto agrario si rammenta che, in generale, nel nostro ordinamento la forma del contratto è libera e demandata alla volontà delle parti, che possono scegliere fra forma scritta o verbale, sempreché la legge non preveda altrimenti; dovranno essere formati per iscritto i contratti di locazione con durata ultranovennale, i contratti di costituzione delle servitù, i contratti che trasferiscono la proprietà di un bene immobile, etc. In alcuni casi, peraltro, la legge dispone anche la necessità che venga osservata una determinata forma scritta (es. atto pubblico o scrittura privata autenticata): è il caso della donazione (che deve rivestire a pena di nullità la forma dell'atto pubblico), così come di tutti i contratti per i quali è obbligatoria la trascrizione (art. 2643 c.c.). Il contratto di affitto di fondo rustico è un contratto consensuale che non richiede (derogando ai principi generali), ai fini della sua validità, il rispetto di una forma scritta e può essere convenuto o verbalmente o per iscritto ed è legittimamente concluso nel momento in cui il proponente viene a conoscenza dell'accettazione della controparte (alle condizioni convenute). L'art. 41 L. 203/82 stabilisce, infatti, che il rispetto della forma scritta non è elemento necessario neanche in caso di contratti ultranovennali, ai fini della loro apponibilità di terzi. In sostanza, in deroga a quanto previsto dagli artt. 1350 e 2643 n. 8 del c.c., anche gli affitti con durata superiore a nove anni, pur se verbali e non trascritti, sono validi ed hanno effetto rispetto ai

terzi. Ai fini meramente amministrativi, invece, si noti come AGEA (cfr. circolare n. 679 del 25/11/2011) ha escluso la possibilità di considerare validi titoli di conduzione ai fini della formazione del fascicolo del produttore, i contratti di affitto convenuti in forma verbale. Analogamente per altri aspetti (es. UMA). Per quanto attiene agli oneri relativi alla registrazione di un contratto si osserva come questa abbia finalità fiscali; la registrazione non costituisce un requisito o elemento necessario per la validità o sussistenza di un contratto di affitto; la registrazione del contratto conferisce, ai fini civilistici, la c.d. data certa. Quest'ultima sarà computabile rispetto ai terzi dalla data in cui l'atto è stato registrato. Alla stessa funzione assolvono tuttavia altri fatti: la morte di uno o di entrambi i contraenti che l'hanno sottoscritto, la data in cui il documento è stato riprodotto in un atto pubblico. Per la durata nell'ambito dei contratti di affitto di fondo rustico (sia a coltivatore diretto che a non coltivatore diretto), stipulati successivamente alla data di entrata in vigore della L. 203/82, gli artt. 1 e 22 stabiliscono una durata minima di 15 anni. Tale durata, si applica anche ai contratti rinnovati dopo la suddetta data o soggetti al regime di proroga previsto dall'art. 2 della medesima legge. Gli accordi convenuti per periodi di durata inferiore, possono essere quindi ricondotti alla durata quindicennale, sempreché non siano stati convenuti, in deroga, ex art. 45 e conclusi con l'assistenza delle organizzazioni professionali. È solo con la stipula dei c.d. accordi in deroga che si consente alle parti di non applicare le norme imperative previste dalla L. 203/82, e sempre che l'accordo sia stato redatto nel rispetto dei requisiti di forma e

di sostanza stabiliti dall'art. 45 richiamato. La legge stabilisce inoltre che, alla scadenza pattuita ed in mancanza di disdetta, il contratto di affitto si rinnova tacitamente per altri 15 anni (art. 4 L. 203/82); le parti possono espressamente derogare a tale norma. Relativamente alla successione nei contratti l'art. 49 della L. 203/82 prevede in caso di morte del concedente che il contratto di affitto non si scioglie e il contratto di affitto prosegue fino alla sua naturale scadenza nei confronti degli eredi, indipendentemente dalla volontà degli eredi; in caso di morte dell'affittuario il contratto di affitto si scioglie alla fine dell'annata agraria in corso all'atto del decesso; qualora tra gli eredi dell'affittuario vi sia un CD o uno IAP, che già coadiuvava il de cuius nella gestione dell'azienda, questi potrà proseguire in via potestativa nel contratto fino alla sua naturale scadenza; ulteriore ipotesi è relativa alla morte del proprietario conduttore, in tale ipotesi, l'erede CD o IAP, che coadiuvava il de cuius nella gestione dell'azienda, ha diritto (potestativo) a proseguire la conduzione e coltivazione anche sulle quote dei coeredi. Si tratta di un'ipotesi di c.d. affitto coattivo o legale, con durata di 15 anni a decorrere dalla morte del proprietario.

L'art. 20 della legge 203 stabilisce che se l'affittuario è creditore di somme di denaro verso il concedente per indennità da miglioramenti, addizioni o trasformazioni effettuati, l'autorità giudiziaria può disporre il diritto di ritenzione a favore dell'affittuario del fondo fino a che non sia soddisfatto integralmente il suo credito; in questa ipotesi, l'affittuario continua ad utilizzare l'immobile secondo le pattuizioni contrattuali, con il correlativo obbligo di corrispondere il canone.

In materia di affitto di fondi rustici vige, per legge (art. 21 L. n. 203/82), il divieto di subaffitto, di sublocazione e comunque di subconcessione. L'affittuario non può subaffittare né cedere a terzi il contratto. La violazione di tale obbligo costituisce un grave inadempimento, a seguito del quale il proprietario concedente può chiedere la risoluzione anticipata del contratto, attraverso le procedure previste dall'art. 5 della legge 203. Tuttavia, si dispone che la violazione del divieto, ai fini della dichiarazione di nullità del subaffitto o della subconcessione, della risoluzione del contratto di affitto e della restituzione del fondo, può essere fatta valere soltanto dal locatore, entro quattro mesi dalla data in cui ne è venuto a conoscenza.

Se il locatore non si avvale di tale facoltà, il subaffittuario o il subconcessionario subentra nella posizione giuridica dell'affittuario o del concessionario. Il subaffittuario o il subconcessionario, in caso di azione da parte del concedente, ha facoltà di subentrare nella posizione giuridica dell'affittuario o del concessionario per tre annate agrarie a partire dalla scadenza di quella in corso e comunque per una durata non eccedente quella del contratto originario.

In ogni caso, la giurisprudenza considera dirimente, per la risoluzione, la gravità dell'inadempimento. Relativamente alla cessione del contratto (art. 1406 c.c.) vi è da considerare il portato di cui all'art. 21 della l. n.203/1982 che vieta subaffitto, sublocazione e comunque la subconcessione di fondi rustici. La norma nulla dice circa la cessione del contratto che è, secondo la dottrina prevalente, da considerarsi legittima, anche nel campo dei contratti agrari, pertanto la cessione del contratto di affitto di fondi rustici non è da ritenersi ritenersi

vietata; la disciplina relativa dovrà essere fondata sulle previsioni di cui agli artt. 1406 e 1594 c.c., che richiedono il consenso del ceduto, salvo nelle ipotesi dell'art. 21 della l. n. 203/1982 e dell'art. 2558 c.c. ipotesi per le quali il consenso non è previsto.

Nell'ambito agrario è rilevante anche l'istituto della comunione. In generale, nel diritto civile, la comunione è regolata dagli articoli 1100 e seguenti del codice civile, ogni comunista (partecipante) non è titolare di una parte fisicamente individuata del bene bensì di una quota ideale o astratta dello stesso che, in mancanza di un diverso accordo tra i partecipanti, si presume in parti uguali tra gli stessi (art. 1101 c.c.). La comunione, in ragione del titolo, può essere volontaria, incidentale (ad es.: quella ereditaria), forzosa (ad es.: condominio).

Il codice prevede che tutti i partecipanti hanno il diritto di concorrere all'amministrazione della cosa comune (art. 1105 c.c.). Per il compimento di atti di ordinaria amministrazione (tra i quali rientrano i contratti di locazione infranovennali), allorché non venga raggiunto il consenso unanime circa la regolamentazione dell'uso del bene, tale decisione può essere assunta dai comproprietari che rappresentano la maggioranza delle quote. Per il compimento di atti eccedenti l'ordinaria amministrazione (es. innovazioni sul bene comune) la loro adozione deve essere deliberata da una maggioranza qualificata, composta dai partecipanti che rappresentino almeno i due terzi del valore della cosa comune; è previsto obbligatoriamente il consenso di tutti i comproprietari per gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune e per le locazioni superiori a nove anni.

Fondamentale in tema di contratti agrari è oggi, come più volte ribadito in precedenza, la legge n° 203/1982 che si ispira ad alcuni principi quali l'inderogabilità delle norme e la nullità delle convenzioni in contrasto con quanto prescritto. Le convenzioni in contrasto con esse sono nulle di pieno diritto e la loro nullità può essere rilevata anche d'ufficio. Sono fatti salvi gli accordi in deroga di cui all'art. 45. Ancora la legge prevede (art. 25) la convertibilità, sia pure in un arco di tempo di quattro anni dall'entrata in vigore della legge, dei contratti di mezzadria, colonia parziaria, compartecipazione non stagionale e soccida con conferimento di pascolo (ed anche di quella parziaria con conferimento di pascolo, quando fosse caratterizzata da una limitata quantità di bestiame conferita da parte del concedente) in corso al momento dell'entrata in vigore della legge in affitto di fondi rustici, la cessazione del regime della proroga legale sostituito da nuove durate, anche per i contratti fino ad allora prorogati e "comunque in corso" (art. 40), il divieto di stipulare contratti di mezzadria, colonia parziaria, compartecipazione agraria, esclusi quelli stagionali e quelli di soccida (art. 45, 2° comma), la riconduzione dei contratti agrari di concessione all'affitto, già ricordata: "Le norme regolatrici dell'affitto dei fondi rustici si applicano anche a tutti i contratti agrari, stipulati dopo l'entrata in vigore della presente legge, aventi per oggetto la concessione di fondi rustici o tra le cui prestazioni vi sia il conferimento di fondi rustici" (art. 27), la possibilità di stipulare accordi in deroga anche di natura non transattiva con l'assistenza delle organizzazioni professionali agricole (art. 45, 1° comma). Fondamentale nel contesto è la individuazione di cosa si intenda per "contratto agrario".



Il “contratto agrario” si individua attraverso il concetto di contratti per l’impresa; in sostanza per la corrente dottrina e giurisprudenziale maggioritaria, nel contratto agrario, un elemento teleologico qualificativo consisterebbe nella costituzione dell’impresa.

Con la legge 203/82 si è concluso sostanzialmente il periodo caratterizzato dalla riforma del diritto agrario e della contrattualistica di settore. Il baricentro si è spostato dalla proprietà all’impresa, dalla rendita al lavoro.

Nuovi soggetti si affacciano (giovani e imprenditori agricoli professionali), la forma societaria prende sempre più piede (D.Lgs. n. 99/2004), si ampliano le attività agricole sulla base del nuovo art. 2135 c.c. (introdotto con il D.Lgs. 18 maggio 2001 n. 228), come le forme di gestione agricola con gli affitti di azienda agraria, la coltivazione senza terra, le socide industriali, i contratti di filiera e i contratti di coltivazione.

È la nuova organizzazione dell’agricoltura italiana che è pronta ad accogliere le sfide del futuro.

