

Affitto agrario

La Cassazione si esprime sulla natura del contratto e sulla validità dei contratti in deroga

Con l'ordinanza n. 19483 del 12 giugno 2026, la Corte di cassazione ribadisce importanti principi in materia di affitto agrario, confermando che la qualificazione del rapporto dipende dal titolo contrattuale e dall'oggetto del contratto e non può essere modificata dall'utilizzo di fatto del fondo da parte dell'affittuario.

L'ordinanza affronta una pluralità di questioni di particolare interesse nell'ambito dei contratti agrari, fornendo una ricostruzione organica dei rapporti tra qualificazione del contratto, competenza della Sezione Specializzata Agraria, validità degli accordi in deroga assistiti ai sensi dell'art. 45 della legge n. 203 del 1982 e regime delle preclusioni processuali proprie del rito agrario.

La controversia trae origine da un contratto di affitto avente ad oggetto un fondo rustico con annessi fabbricati, stipulato con l'assistenza delle rispettive organizzazioni professionali agricole. La concedente, lamentando il protratto inadempimento dell'affittuario e la mancata restituzione del fondo alla scadenza pattuita, aveva adito la Sezione Specializzata Agraria chiedendo la risoluzione del contratto per morosità, il rilascio del bene e la condanna al pagamento dei canoni arretrati nonché dell'indennità dovuta per la successiva occupazione. L'affittuario si era costituito soltanto il giorno precedente all'udienza di discussione, sostenendo che il rapporto non avesse natura agraria ma dovesse essere qualificato come ordinaria locazione immobiliare e deducendo inoltre una serie di presunti inadempimenti della concedente.

Tali difese erano state ritenute tardive sia dal Tribunale sia dalla Corte d'appello, che avevano confermato la qualificazione agraria del rapporto e dichiarato la risoluzione del contratto per morosità. Investita della questione, la Corte di cassazione ha integralmente rigettato il ricorso dell'affittuario, riaffermando alcuni principi destinati ad assumere particolare rilevanza applicativa.

La natura agraria del contratto - Uno degli aspetti centrali della decisione riguarda la qualificazione del rapporto. La Suprema Corte ribadisce che la natura agraria del contratto deve essere individuata sulla base del titolo negoziale e dell'oggetto del rapporto, ossia della funzione economico-sociale che le parti hanno inteso attribuire al contratto al momento della sua stipulazione. Da tale impostazione deriva che l'utilizzazione concreta del fondo successivamente posta in essere dall'affittuario non può assumere efficacia modificativa della natura giuridica del rapporto quando si tratti di una scelta unilaterale non condivisa dalla controparte.

Validità dei contratti in deroga - Particolarmente significativa è poi la parte della decisione dedicata agli accordi in deroga disciplinati dall'art. 45 della legge n. 203 del 1982. Sul punto la Corte si inserisce in un filone interpretativo ormai consolidato che attribuisce all'assistenza delle organizzazioni professionali agricole una funzione essenziale di garanzia e di tutela della consapevolezza negoziale delle parti.

La normativa consente infatti di derogare alla disciplina legale dei contratti agrari purché l'accordo sia concluso con l'assistenza delle organizzazioni professionali maggiormente rappresentative. Tale assistenza, come più volte chiarito dalla giurisprudenza di legittimità, non può ridursi ad una mera presenza formale al momento della sottoscrizione del contratto, ma deve tradursi in un'effettiva attività di consulenza e di indirizzo, idonea a chiarire alle parti il contenuto e le conseguenze delle clausole che si discostano dal regime legale.

Obbligo pagamento del canone e azione del singolo comproprietario - La Corte conferma, infine, che il persistente godimento del fondo esclude la legittimità della sospensione integrale del pagamento del canone e che ciascun comproprietario è legittimato ad agire autonomamente per la risoluzione del contratto in caso di morosità dell'affittuario. La decisione si inserisce nel solco della più recente giurisprudenza di legittimità, rafforzando la certezza dei rapporti agrari e la stabilità degli accordi assistiti.