



Avv. Nicola Perrotti Avv. Vittoria Lanfranchi Avv. Paolo Marini Avv. Sara Drammis  
25122 BRESCIA, corso Martiri della Libertà, 23 –  
Tel. (+39) 030.3755985 Fax (+39) 030.5030851  
24027 NEMBRO (BG), via Ronchetti n. 17 – Tel. (+39) 035.4127010– Fax [+39] 035.4721675  
Mail: [segreteria@studiolegaleperrotti.it](mailto:segreteria@studiolegaleperrotti.it)  
[www.studiolegaleperrotti.it](http://www.studiolegaleperrotti.it)

---

## **L'impatto dell'obbligo di registrazione di cui alla Legge Finanziaria 2005 sui contratti d'affitto agrari: nullità atipica o conservazione del contratto?**

### **Commento alle ordinanze della Cassazione n.1273/2019, Sez. III Civile, del 18.01.2019, e n.6408, Sez. VI Civile, del 6.03.2020.**

L'affitto agrario trova la propria disciplina normativa nella legge 3 maggio 1982, n. 203. Il Capo I, Titolo I (artt. 1-7) disciplina in particolare la durata dello stesso. Si tratta come noto di un ambito speciale che ormai da quarant'anni si distingue per articolazioni sostanziali e processuali autonome o quanto meno in larga misura disgiunte dalle "canoniche" regole codicistiche della locazione e dell'affitto.

La disamina che segue vuole fornire un contributo sintetico che crei una sufficiente premessa al tema di fondo della registrazione del contratto (di locazione e affitto) e dei suoi effetti, in ragione della prorompente normativa sulla nullità, di origine tributaria, introdotta dalla Finanziaria 2005 (Legge 30 dicembre 2004, n.311, art.1, comma 346).

I contratti di affitto a coltivatori diretti, singoli o associati, oppure a conduttori non coltivatori diretti hanno una durata minima di quindici anni, salvo quanto previsto dalla medesima legge per i contratti già in essere alla data di entrata in vigore del testo normativo e salvo quanto stipulabile in forza dei cosiddetti "patti in deroga" che la stessa normativa contempla.

In mancanza di disdetta di una delle parti, il contratto di affitto s'intende tacitamente rinnovato per il periodo di quindici anni: la disdetta può esercitarsi da ciascuna parte entro la fine del quattordicesimo anno, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Va tuttavia rimarcato che la l. 203/82 si ispira ad un principio di energica tutela del coltivatore-affittuario del fondo, il quale beneficia di una posizione privilegiata rispetto al proprietario sulla base di un indiscusso fine di garanzia della stabilità della posizione di lavoro.

La posizione di primazia si scorge in particolare nella circostanza per la quale, oltre alla facoltà di disdetta esercitabile da entrambe le parti nel termine sopra indicato, al solo affittuario è riconosciuto il diritto di recedere dal contratto di affitto agrario in qualsiasi momento, con

semplice preavviso da comunicarsi al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno un anno prima della scadenza dell'annata agraria.

L'affittuario dunque non deve dimostrare di avere particolari esigenze per determinare unilateralmente lo scioglimento del contratto, diversamente dal locatore. Questi, infatti, potrà ottenere la risoluzione del contratto di affitto solo nel caso in cui l'affittuario - ai sensi dell'art. 5 comma 2 -, con la propria condotta abbia generato una situazione di grave inadempimento. In particolare, non deve aver pagato un'annualità di canone, deve aver dato in subaffitto o subconcessione il fondo ovvero, vi deve essere una cattiva conduzione del fondo stesso.

Rispetto a quanto previsto nella disciplina generale in materia di risoluzione dei contratti, ove è sufficiente che l'inadempimento sia di non scarsa importanza - avuto riguardo all'interesse dell'altra parte (ex art.1455 c.c.), per aversi risoluzione del contratto agrario, occorre che l'inadempimento sia grave.

E' altresì differente il rilievo che nella disciplina generale viene dato all'interesse della parte creditrice che, nell'ambito dell'affitto agrario, non viene contemplato. Ai sensi dell'art. 5 comma 3 l. cit., il locatore prima di adire l'Autorità Giudiziaria ovvero di esperire l'obbligatorio tentativo di conciliazione dinanzi all'Ispettorato agrario competente per territorio, è obbligato a contestare all'affittuario l'inadempimento mediante l'invio di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, contenente la descrizione specifica della condotta contestata.

Qualora il locatore non procedesse in tal senso, l'eventuale azione giudiziale verrebbe dichiarata *improponibile*. Ancora una volta pertanto la normativa spiega un chiaro fine di tutela del conduttore, consentendogli di sanare la posizione debitoria maturata: se l'adempimento si verifica nel termine di tre mesi dalla ricezione della missiva la risoluzione del contratto viene infatti scongiurata.

La possibilità di sanatoria comunica il *favor* del legislatore per la continuità e la stabilità del rapporto di affitto agrario, che potrà essere salvaguardato dall'affittuario coltivatore diretto anche nel caso in cui si sia reso responsabile di grave inadempimento. Sebbene l'art. 58 l. 203/82 decreti l'inderogabilità della disciplina legale in materia di contratti agrari, l'art. 45 consente alle parti di modificare pattiziamente le norme vigenti in materia.

Tale soluzione è tuttavia subordinata all'assistenza delle rispettive organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello nazionale, a pena di nullità della relativa convenzione.

A tal proposito, l'attività di assistenza alla stipulazione del contratto da parte dei rappresentanti sindacali deve estrinsecarsi in un'attività effettiva di consulenza, di indirizzo e di controllo, che chiarisca alle parti il contenuto e lo scopo di ogni singolo patto in modo che esse ne acquisiscano piena contezza.

Il principale filone giurisprudenziale richiede che il contratto in deroga debba considerarsi nullo in assenza di sottoscrizione di uno dei contraenti e dei loro rispettivi rappresentanti sindacali, posto che alla sottoscrizione viene assegnata efficacia probante del documento negoziale. Infatti, avendo le norme sui contratti agrari carattere imperativo ed inderogabile, in base all'art. 1418 c.c., che dispone la nullità di ogni contratto contrario alla legge, la violazione di dette disposizioni comporterebbe la nullità del contratto e la conseguente

automatica sostituzione delle clausole nulle con le corrispondenti norme di legge, così come previsto dall'[art. 1419](#) comma 2 c.c.

Ad esso si contrappone tuttavia un'altra corrente ermeneutica che, facendo leva sul fatto che l'art. 45 l. cit. non assegni alla partecipazione delle organizzazioni professionali una funzione certificativa, ma soltanto consultiva, ritiene necessario verificare in concreto se la partecipazione del rappresentante sindacale si sia limitata ad una tacita ed inerte partecipazione formale, ovvero si sia concretata in un'effettiva attività di consulenza ed indirizzo.

Tralasciando l'argomento della determinazione del canone d'affitto, oggetto di un'importante pronuncia del giudice delle leggi del 2002 e successivamente di un intervento nomofilattico del 2011, occorre focalizzare l'attenzione, come ulteriore premessa all'argomento di fondo, sulla **forma** del contratto d'affitto agrario, la cui regolamentazione conferma di nuovo l'ambito speciale in cui il negozio si colloca nel nostro ordinamento.

Il contratto di affitto, disciplinato dalla legge n. 203 del 1982, non rientra tra i contratti per i quali ai sensi dell'articolo 1350 del codice civile è obbligatoria la forma scritta ai fini dell'esistenza e della validità del rapporto negoziale: esso può infatti essere concluso tra le parti o per iscritto o in forma verbale.

Ai fini della legislazione agraria pertanto i contratti possono essere stipulati anche verbalmente e sono perfettamente validi, pur con la doverosa cautela per la quale la stipulazione di un patto "in deroga", come sopra descritto, richiede necessariamente il rispetto di tale forma per la sua validità.

L'articolo 41 della legge n. 203 del 1982, non prescrivendo la forma scritta neanche per i contratti di affitto di fondo rustico *ultranovennali*, che considera validi "*anche se verbali o non trascritti*", e stabilendo espressamente che essi "*hanno effetto anche riguardo ai terzi*", si basa in effetti su di un innegabile principio di libertà che costituisce regola di fondo della materia.

Tema diverso dalla forma è quello, come noto, della **registrazione del contratto**: adempimento di natura tributaria che si vuole analizzare in ultima battuta per chiarirne gli eventuali profili d'impatto rispetto alla validità ed efficacia del negozio stesso. Stando al dettato di legge sono soggetti a registrazione:

- i contratti di locazione od affitto di fondo rustico aventi durata fino a trenta giorni nell'anno (registrazione solo in caso d'uso);
- i contratti di locazione od affitto di fondo rustico aventi durata superiore a trenta giorni (registrazione entro 30 giorni dalla data della stipula o, se antecedente, dalla data di decorrenza);
- i contratti di comodato di fondo rustico (registrazione entro 20 giorni dalla data della stipula o, se antecedente, dalla data di decorrenza);
- la denuncia cumulativa annuale di contratti di affitto di fondo rustico (registrazione entro il mese di febbraio dell'anno successivo a quello in cui sono stati stipulati, o decorrono, i singoli contratti).

Fin qui la tipologia di rapporto negoziale e i termini per effettuare la registrazione, ma il solco della disamina è senza dubbio tracciato dall'articolo 1, comma 346 della legge n. 311/2004,

ovvero la legge Finanziaria del 2005 cui si è accennato in principio. E' difficilmente contestabile il fatto che la norma abbia avuto un impatto per certi versi destabilizzante e compromettente sul piano della stabilità dei rapporti contrattuali di locazione, giocando la "nuova" nullità un ruolo spesso determinante nella risoluzione delle controversie di stampo locatizio.

La disposizione citata stabilisce che **"i contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati"**. Con questa norma, il legislatore ha inteso contrastare l'evasione fiscale connessa alla mancata registrazione, principalmente, dei contratti di locazione e di quelli di comodato, con conseguente perdita del gettito erariale sia ai fini delle imposte sui redditi che del Registro.

Si è in presenza, a detta della giurisprudenza più fine ed attenta, di una nullità "atipica o impropria", considerato che la sanzione deriva dal mancato compimento di un'attività esterna al negozio stesso, il quale, di per sé, risulta perfezionato e privo di difetti strutturali.

Ed è proprio in questo contesto che è emersa la necessità di comprendere la reale estensione della norma, in relazione alle affittanze agrarie, che, come si è visto, si articolano su principi in larga misura differenti rispetto alle ben più diffuse locazioni abitative o commerciali.

Nel 2019, per la seconda volta, la Suprema Corte di Cassazione ha affrontato il tema della nullità "tributaria" introdotta dalla Finanziaria 2005, trattando una fattispecie negoziale sottoposta inizialmente al vaglio del Tribunale di Cassino nel 2012, sotto un duplice procedimento, di accertamento dell'esistenza e validità del contratto, e di sfratto per mancata corresponsione dei canoni d'affitto.

Riuniti i procedimenti, introdotti rispettivamente dal conduttore il primo e dalle locatrici il secondo, il Tribunale, riconosciuta la piena efficacia dei due contratti stipulati *inter partes*, uno integrativo dell'altro, ne dichiarava la risoluzione per inadempimento con condanna al rilascio degli immobili a carico del conduttore.

Questi impugnava la pronuncia tribunizia, lamentando, per i fini che qui interessano, la violazione dell'art.1, comma 346, Legge n.311 del 2004. La Corte d'Appello di Roma, con sentenza resa in data 27.07.2016, rigettava il gravame, confermando la bontà del giudizio di prime cure.

Il conduttore ricorreva quindi in Cassazione contestando in prima battuta la violazione della norma succitata ed insistendo per la dichiarazione di nullità del contratto d'affitto agrario, sulla scorta dell'ormai consolidato orientamento di legittimità in forza del quale la mancata registrazione della locazione, senza distinzione d'uso del bene, ne determina la nullità *ex tunc*.

**Analizzata la tesi del ricorrente, la S.C., ispirandosi ad un precedente di quattro anni or sono, ha confermato con rigore che la norma di natura tributaria, origine della nullità tanto dibattuta nei giudizi di merito e di legittimità, non trova applicazione rispetto ai contratti d'affitto a coltivatore diretto, di terreni e fabbricati rurali, anche se soggetti all'obbligo di registrazione.**

Questi i termini dell'arresto che si riporta di seguito:

*"...il motivo è inammissibile perché contrario all'orientamento di questa Corte di legittimità che ha escluso l'applicabilità della disposizione alla materia dei contratti agrari con una*

*decisione correttamente richiamata dalla Corte territoriale e in alcun modo contrastata dal ricorrente, nelle complesse e puntuali argomentazioni; va pertanto ribadito che la legge 30 dicembre 2004, n. 311, art. 1, comma 346, (legge finanziaria 2005) non si applica ai contratti di affitto a coltivatore diretto, aventi ad oggetto terreni e fabbricati rurali, pur se soggetti all'obbligo della registrazione. Questi, perciò, sono validi ed hanno effetto riguardo ai terzi, a prescindere dall'adempimento dell'obbligo fiscale, anche se verbali o non trascritti, ai sensi della L. n. 203 del 1982, art. 41 (Cass. Sez. Terza civile n. 132 del 08.01.2016);”*

La sintetica pronuncia qui in commento si rifà dunque pedissequamente al contributo interpretativo (centrale) fornito dagli Ermellini nel 2016, finemente concentrati all'epoca sull'esegesi dei termini utilizzati dalla legge finanziaria per definire con esattezza gli immobili effettivamente interessati dalla normativa tributaria: nel ribadire la fondatezza del ragionamento sviluppato in occasione del primo dibattito, la Corte ha rafforzato l'idea che l'obbiettivo originario del legislatore era quello di non “toccare” il settore agrario, non fosse altro che per il carattere di *lex specialis* della normativa di cui alla legge n.203/82.

La pronuncia del 2016, primo precedente rintracciabile in materia, va apprezzata per la puntuale disamina svolta dal punto di vista sistematico e dal punto di vista puramente interpretativo, con riferimento, come si diceva, all'utilizzo di una terminologia specifica dal parte del legislatore nel corso degli anni.

Nell'occasione i giudici hanno anteposto la riflessione sulla distinzione principale che si riscontra nel codice civile tra concessione in godimento di un bene produttivo e concessione in godimento di un bene non produttivo: da una parte l'istituto dell'affitto, dall'altra quello della locazione, che si pone come paradigma di causa rispetto al primo.

Se già il codice civile regola la declinazione del contratto di locazione sulla base di una differenza sostanziale circa la natura del bene oggetto di godimento, è evidente e condivisibile, che tutta la normativa successiva, riferita a tali negozi, debba svilupparsi sulla base della stessa regola letterale: se si parla di locazione si dovrà giocoforza escludere la concessione in godimento di un bene (immobile in questo caso) per sua natura destinato ad essere produttivo di utilità economica, di per sé, quindi indipendentemente dalla destinazione impressa dal conduttore. Nel caso della locazione pura e semplice, abitativa o non abitativa.

Del resto però l'affitto agrario può avere ad oggetto sia terreni che fabbricati, cosiddetti rurali, e per tale ragione, come opportunamente precisato dalla Corte, il giudice di merito è tenuto a valutare se la concessione in godimento dell'immobile “abitativo”, se pur rurale, sia strumentale alla realizzazione della causa tipica, ovvero, nel complesso, la conduzione di un fondo. Se così non fosse, la fattispecie uscirebbe dall'ambito applicativo speciale della legge n.203, per rientrare eventualmente in quello della legge 311/04.

***“Qualora il giudice di merito accerti che il contratto di affitto di fondo agricolo attribuisca all'affittuario anche il godimento di uno o più fabbricati, ma al solo fine di consentirgli la gestione produttiva del fondo, si tratta della fattispecie contrattuale tipica e pertanto essa non rientra nella previsione dell'art. 1, comma 346, della legge finanziaria/2005....”***  
***(v. ult.sent cit.).***

Merita perciò riportare l'analisi svolta dai giudici di legittimità, come detto sopra, sulla terminologia usata dal legislatore per definire la *qualità* dei beni immobili, in relazione all'esigenza di accatastamento urbano (v. D.M. 2 gennaio 1998, n.28): ***“la lettera della norma***

*risulta significativa laddove individua l'oggetto del contratto specificandolo in (...) unità immobiliari ovvero.....loro porzioni".*

*Come nota la ricorrente, la terminologia si distingue da quella adoperata nelle norme sui contratti agrari di cui alla L. 3 maggio 1982, n. 203, nella quale si rinviene l'uso di termini differenti, quali "fondo" e "terreni". In effetti, l'"unità immobiliare" è l'elemento di riferimento per il censimento degli immobili al catasto urbano, cui si contrappone la "particella" per il catasto terreni. Il D.M. 2 gennaio 1998, n. 28, art. 2 (Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati) individua l'unità immobiliare come costituita "da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale". "L'unità immobiliare" è definita come minimo modulo inventariale dall'art. 1, comma 2, dello stesso D.M..*

*Il R.D. 8 ottobre 1931, n. 1572, art. 2 (Approvazione del Testo unico delle leggi sul nuovo catasto) di istituzione del nuovo catasto terreni (NCT) definisce invece la particella come porzione omogenea di terreno ("una porzione continua di terreno, situata in un medesimo comune, appartenente al medesimo possessore e della medesima qualità e classe").*

*Sebbene la L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 346, non qualifichi l'unità immobiliare come "urbana", il riferimento a quest'ultima può ritenersi implicito nell'impossibilità di riferire l'espressione ad immobili iscritti invece al catasto terreni.*

*Quanto alle "porzioni" è letterale il riferimento a parti delle stesse "unità immobiliari" e questo si spiega con l'intento del legislatore di sanzionare anche le locazioni di parti di immobili urbani, considerato che l'accatastamento come unità immobiliare può non essere ostativo all'uso autonomo di una parte di essa."*

Il precedente richiamato è parso *ab origine* frutto di una lucida e puntuale riflessione, che soddisfa pienamente il carattere nomofilattico del contributo fornito dalla Suprema Corte. Il tema di fondo è certamente minore rispetto al ben più diffuso dibattito sulle locazioni "urbane", ma non può non evidenziarsi come trattazioni così minuziose, sviluppate già al primo accenno di dubbio interpretativo, abbiano il pregio di arginare ogni successiva, strumentale, iniziativa defatigatoria.

**E così è stato, poiché di recente, con ordinanza n.6408, pubblicata il 6.03.2020, la sesta sezione della S.C. si è di nuovo dedicata al tema della registrazione del contratto d'affitto agrario e della validità di questo in relazione alla prima, consolidando la massima espressa nel 2016.**

La ricostruzione della vicenda processuale evidenzia peraltro in quest'ultima fattispecie, sottoposta dapprima all'esame del Tribunale di Siracusa, una pronuncia di merito di segno contrario rispetto alle precedenti. I giudici siciliani infatti, in accoglimento della tesi di parte resistente (i conduttori), dichiaravano la nullità per mancata registrazione del contratto verbale d'affitto, in quanto registrato tardivamente, in spregio alla normativa "tributaria" più volte citata.

La Corte d'Appello di Catania, sezione specializzata agraria, allineandosi alla tesi nomofilattica del 2016 e del 2019, riformava la sentenza di primo grado, dando di nuovo vigore al postulato della piena validità del contratto non registrato, compiutamente espresso dalla Suprema Corte.

La sesta sezione civile dunque, Presidente Scoditti e Relatore Cirillo, in rigetto del ricorso dei conduttori del fondo si pronunciava nei termini in appresso riportati:

**1. Con il primo ricorso si lamenta, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3), cod. proc. civ., nullità della sentenza per violazione dell'art. 1, comma 346, della legge n. 311 del 2004. Osservano i ricorrenti che la normativa che dispone la nullità del contratto di locazione per mancata registrazione sarebbe di portata generale e, come tale, applicabile a tutti i contratti di locazione, compresi quelli di affitto agrario.**

**1.1. Il motivo non è fondato.**

**La sentenza 8 gennaio 2016, n. 132, di questa Corte ha già spiegato, con ampiezza di argomentazioni, le ragioni per le quali la norma invocata dai ricorrenti non trova applicazione nei contratti di affitto agrario. In quella pronuncia è stato enunciato il principio di diritto, che questo Collegio condivide e conferma, secondo cui l'art. 1, comma 346, della legge 30 dicembre 2004, n. 311 (legge finanziaria 2005), non si applica ai contratti di affitto a coltivatore diretto, aventi ad oggetto terreni e fabbricati rurali, pur se soggetti all'obbligo della registrazione.**

**Questi, perciò, sono validi ed hanno effetto riguardo ai terzi, a prescindere dall'adempimento dell'obbligo fiscale, anche se verbali o non trascritti, ai sensi dell'art. 41 della legge 3 maggio 1982, n. 203."**

La finezza della pronuncia del 2016 emerge, come si può notare, dal carattere sinottico della successive, qui in commento, sempre limpide, ma adagiate sul solido precedente che ha sgombrato il campo, si crede, da ogni diversa e contraria esegesi.

Fatti dunque salvi gli ulteriori sviluppi che il dibattito ininterrotto nelle aule dei tribunali alimenterà negli anni a venire, pare evidente che la consistenza del principio sopra enunciato sia oggi difficilmente aggredibile.

29.04.2020

Avv. Paolo Marini