

Articolo 5 della Legge 203/1982 e relativa giurisprudenza

Opere abusive effettuate dall'affittuario

Rientra nella fattispecie della risoluzione del contratto agrario per grave inadempimento

Non vi è dubbio che la realizzazione di opere abusive sul fondo agricolo costituisca motivo per la risoluzione per grave inadempimento del contratto.

Sul grave inadempimento, l'articolo 5 della Legge 3 maggio 1982 n. 203 stabilisce, ai commi 2 e 3 che: *“La risoluzione del contratto di affitto a coltivatore diretto può essere pronunciata nel caso in cui l'affittuario si sia reso colpevole di grave inadempimento contrattuale, particolarmente in relazione agli obblighi inerenti al pagamento del canone, alla normale e razionale coltivazione del fondo, alla conservazione e manutenzione del fondo medesimo e delle attrezzature relative, alla instaurazione di rapporti di subaffitto o di subconcessione. Prima di ricorrere all'autorità giudiziaria, il locatore è tenuto a contestare all'altra parte, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'inadempimento e ad illustrare le proprie motivate richieste. Ove il conduttore sani l'inadempienza entro tre mesi dal ricevimento di tale comunicazione, non si dà luogo alla risoluzione del contratto”.*

La Cassazione ha più volte enunciato il principio (tra le tante Cass. 2015 n. 25758), per il quale in tema di contratti agrari, l'elencazione delle ipotesi di grave inadempimento previste dalla Legge 3 maggio 1982, n. 203, articolo 5, comma 2, ha carattere solo esemplificativo (visti anche l'avverbio “particolarmente” rapportato alle violazioni elencate e non esclusivamente).

Ne consegue che, qualora vi sia una gestione impropria del fondo oggettivamente lesiva degli interessi patrimoniali e anche non patrimoniali del concedente, può integrarsi la fattispecie di risoluzione del contratto per grave inadempimento, senza che tale inadempimento debba necessariamente incidere sull'ordinamento colturale del terreno o sul pagamento del canone.

Si riportano alcune pronunce relative ad opere abusive non autorizzate dal proprietario con indicazione di inadempimento di cui all'articolo 5 comma 2: così Cass. n. 10538/14, Cass. n. 10637/14 e da ultimi Cass. 2024 n. 31271, Cass. 23/03/2023, n.8323.

Si ricorda che trattandosi di risoluzione regolata in via generale dall'articolo 1455 c.c. vale il principio secondo cui la valutazione sulla gravità dell'inadempimento spetta sempre al giudice di merito ed è incensurabile in sede di legittimità (Cass. n. 12182/2020) e, specificatamente nell'ipotesi trattata, deve essere valutata anche in relazione alle caratteristiche costruttive, dimensioni ed illegittimità dell'opera.

Va sottolineato, poi, che come rilevato dalla Cassazione (si veda anche sentenza cit. n. 8323/2023) è necessario - a pena di improponibilità della successiva domanda - inviare diffida volta a contestare in maniera specifica l'inadempimento (o se più di uno, ciascuno degli inadempimenti) ai sensi dell'articolo 5 comma 3, onde consentire all'affittuario di poterli sanare nel termine di tre mesi.

Qualora, con la contestazione e diffida di cui all'articolo 5, comma terzo, della Legge n. 203 del 1982, il proprietario abbia chiesto ma non ottenuto l'eliminazione delle opere abusive, l'inadempimento permane anche con il conseguimento della concessione edilizia in sanatoria sull'opera abusiva. Pertanto, la contestazione dell'abuso edilizio, ai sensi della L. n. 203 del 1982, articolo 5 e la mancata eliminazione dell'opera eseguita senza il consenso dei concedenti, comportano, secondo i principi supra enunciati, la pronuncia di risoluzione del contratto per inadempimento dell'affittuario, qualora il giudice ritenga la gravità dell'inadempimento,

malgrado si tratti di abuso edilizio sanato o sanabile in via amministrativa (si veda ancora Cass. 2015 n. 25758).

Gennaio/febbraio 2025