

Consiglio Nazionale del Notariato

Studio n. 38-2025/P

LA SUCCESSIONE SPECIALE A FAVORE DELL'IMPRENDITORE AGRICOLO E DEL COLTIVATORE DIRETTO: L'INTERESSE PUBBLICO PER IL SETTORE PRIMARIO

di Giuseppe Musolino

(Approvato dalla Commissione Studi Pubblicistici il 26 marzo 2025)

Abstract

Lo studio analizza le modalità mediante le quali l'interesse di natura pubblicistica per il settore primario trova espressione anche modificando le regole generali in tema di successione *mortis causa*. In particolare, si verificano le regole in materia di successione a seguito della morte del proprietario di fondo rustico, anche considerando la loro applicazione da parte della giurisprudenza, alla luce dell'interesse pubblico alla coltivazione dei suoli per l'incremento della produzione nazionale e per la preservazione dell'equilibrio ambientale e idrogeologico.

Sommario: **1.** La presenza di norme speciali sulla successione del proprietario di fondi rustici. – **2.** La *ratio* della disposizione successoria speciale. – **2.1.** L'interesse pubblico per lo sviluppo dell'agricoltura fra esigenze economiche e tutela dell'ambiente e del territorio. – **2.2.** Il *favor familiae*. – **3.** Le osservazioni critiche circa la norma speciale sui diritti successori dell'erede coltivatore e la giurisprudenza costituzionale. – **4.** I presupposti per l'instaurazione di un rapporto di affittanza agraria fra coeredi. – **4.1.** La sussistenza di una pluralità di eredi. – **4.2.** La situazione di fatto della coltivazione del fondo da parte del coerede. – **4.3.** La qualifica di imprenditore agricolo principale e l'accertamento dei requisiti relativi. – **5.** Il diritto potestativo degli eredi imprenditori agricoli o coltivatori diretti e il *dies a quo* del rapporto locativo. – **5.1.** Profili generali. – **5.2.** Diritti successori del coltivatore e legato *ex lege*. – **6.** La determinazione del canone nella costituzione *ex lege* del contratto agrario *ex art.* 49, comma 1, l. n. 203 del 1982. – **7.** La successione dell'erede all'affittuario coltivatore diretto nel contratto agrario di cui era già parte il *de cuius*.

1. La presenza di norme speciali sulla successione del proprietario di fondi rustici.

Una fattispecie singolare di successione *mortis causa* (successione non – almeno in prima battuta – nella proprietà che come vedremo viene disciplinata dagli artt. 4 e 5, l. n. 97 del 1994, ma nel diritto di gestione dell'azienda) si ha con riguardo al proprietario di fondi rustici, condotti o coltivati dal *de cuius* e/o dai suoi familiari e eredi. Questa successione fortemente influenzata dall'interesse pubblico per il settore primario dell'economia trova una disciplina specifica e peculiare nell'art. 49, l. 3 maggio 1982, n. 203.

In base alla norma menzionata, rubricata “Diritti degli eredi”, nel caso di morte del proprietario di fondi rustici condotti o coltivati direttamente da lui o dai suoi familiari¹, quelli fra gli eredi che, al momento dell’apertura della successione, risultino avere esercitato e continuino a esercitare su tali fondi attività agricola, quali imprenditori a titolo principale ai sensi dell’art. 12, l. 9 maggio 1975, n. 153, o come coltivatori diretti, hanno diritto a continuare nella conduzione o coltivazione dei fondi stessi anche per le porzioni ricomprese nelle quote degli altri coeredi e sono considerati affittuari di esse. Il rapporto di affitto che così si instaura fra i coeredi è disciplinato dalle norme della legge n. 203 del 1982, con inizio dalla data di apertura della successione (comma 1).

L’alienazione della propria quota dei fondi o di parte di essa effettuata da parte degli eredi di cui al primo comma è causa di decadenza dal diritto previsto dal comma stesso (comma 2); i contratti agrari non si sciolgono per la morte del concedente (comma 3); in caso di morte dell’affittuario mezzadro, colono, partecipante o soccidario, il contratto si scioglie alla fine dell’annata agraria in corso, salvo che fra gli eredi vi sia persona che abbia esercitato e continui a esercitare attività agricola in qualità di coltivatore diretto o di imprenditore a titolo principale, come previsto dal primo comma (comma 4)².

La successione ereditaria che si apre alla morte del proprietario di un fondo rustico coltivato viene, quindi, regolata non solo dai principi e dalle norme successorie generali, ma soprattutto dalle disposizioni speciali menzionate, che prevalgono nelle fattispecie che ne sono oggetto (*lex specialis derogat generali*).

2. La *ratio* della disposizione successoria speciale.

2.1. L’interesse pubblico per lo sviluppo dell’agricoltura fra esigenze economiche e tutela dell’ambiente e del territorio.

¹ GERMANO’, *Manuale di diritto agrario*, 9 ed., Torino, 2022, p. 198, osserva che l’uso del termine ‘conduzione’ distinto da quello di ‘coltivazione’ con una ‘o’ disgiuntiva permette di affermare che l’art. 49 *de quo* vale anche in caso di aziende agrarie economicamente rilevanti, ogni volta che vi sia stata una co-gestione da parte del *de cuius* e di uno o più dei suoi eredi.

² Oltre a CIATTI CAIMI, *Corso di diritto agrario*, Bologna, 2022, p. 171; GERMANO’, *Manuale di diritto agrario*, cit., p. 198; e PISCOTTA TOSINI, *Lezioni di diritto agrario contemporaneo*, 2 ed., Torino, 2023, p. 202; GERMANO’ e BASILE, *Il contratto di affitto di fondi rustici*, in *I contratti agrari*, nel *Tratt. dei contratti*, diretto da Rescigno e E. Gabrielli, vol. XX, Torino, 2015, p. 58; ALESSI, *Autonomia privata e rapporti agrari*, Napoli, 1982, p. 237; si vedano le considerazioni di: GIUFFRIDA, *Successione mortis causa nella conduzione di fondo rustico di soggetto equiparato al coltivatore diretto* (nota a App. Lecce, 2 marzo 1990) in *Giur. agr. it.*, 1991, p. 178; RAUSEO, *Morte del proprietario di un fondo rustico e affitto “forzoso” a favore del coerede coltivatore diretto: alcuni cenni* (nota a Trib. Verona, 3 aprile 1990), in *Giur. agr. it.*, 1991, p. 418; JANNARELLI, *La successione nel rapporto in caso di morte dell’affittuario: un ‘privilegio’ per l’erede del coltivatore diretto?* (nota a Cass., 16 dicembre 1988, n. 6852) in *Foro it.*, 1989, I, c. 1124; MACIOCE, *La successione mortis causa nell’affitto a coltivatore diretto e in altri rapporti di interesse familiare*, in *Giur. agr. it.*, 1982, p. 14, e *Riv. not.*, 1982, p. 31.

Per la giurisprudenza, cfr., fra le altre, Trib. Ragusa, sez. spec. agraria, 15 luglio 2016, n. 850, in banca dati *Foroplus*.

L'art. 49, l. n. 203 del 1982, dà luogo a una disposizione originale, che modifica con riguardo alle fattispecie considerate le regole successorie ordinarie e si basa sull'idea della costituzione coattiva di un rapporto di affitto fra gli eredi coltivatori diretti e gli altri successori³.

La *ratio* della norma *ex art. 49, l. n. 203 del 1982*, si individua innanzi tutto nell'esigenza di assicurare, anche dopo la morte dell'imprenditore agricolo, l'integrità dell'azienda mediante la continuità e l'unità dell'impresa.

Il legislatore intende incentivare la produzione nel settore primario, che svolge un ruolo fondamentale all'interno dell'economia nazionale e, attraverso la messa a frutto dei suoli, contribuisce in maniera determinante alla funzione di sorvegliare e tutelare il territorio, specie quello collinare e montano, ma non solo, considerati i danni che ormai si registrano ovunque a seguito dei non controllabili e violenti fenomeni atmosferici.

Alla luce dei sempre più marcati fenomeni climatici e del progressivo spopolamento delle campagne in genere e dei siti geograficamente lontani dalle grandi città, si tratta di una funzione di notevole rilevanza per il presidio e la cura del territorio medesimo nell'attuale contesto di rischio di dissesto idro-geologico.

La *ratio* della necessità della prosecuzione dell'attività agricola viene confermata anche dalle conclusioni giurisprudenziali, per le quali l'art. 49, comma 1, in esame non si applica se fra il *de cuius* e uno degli eredi risulti in precedenza stipulato un contratto agrario regolare: in tale fattispecie, infatti, non è necessaria la costituzione negoziale coattiva e il fine perseguito dal legislatore si attua comunque, poiché l'erede stesso, in qualità di concessionario *ex contractu*, prosegue nel godimento del fondo rustico ai sensi della (differenti e successive) disposizione di cui al terzo comma del medesimo articolo, per cui i contratti agrari non si sciolgono per la morte del concedente⁴.

2.2. Il *favor familiae*.

Oltre al fine di garantire, per quanto possibile al legislatore, la prosecuzione nella conduzione di un fondo da parte di uno o più coeredi e la conservazione dell'attività di coltivazione, evitando anche la dispersione della forza-lavoro, si può constatare che nella maggior parte dei casi il *de cuius* associa nella coltivazione altri soggetti individuati nella cerchia dei propri familiari. Effetto indiretto della norma è, di conseguenza, quello di applicare a questa materia il *favor familiae* che impronta l'ordinamento vigente, incentivando la permanenza della coltivazione stessa nell'ambito familiare⁵.

3. Le osservazioni critiche circa la norma speciale sui diritti successori dell'erede coltivatore e la giurisprudenza costituzionale.

³ In proposito, Cass., 22 marzo 2013, n. 7268, in banca dati *De Jure*.

⁴ Sul punto, Cass., 20 agosto 2015, n. 17006, in banca dati *De Jure*; Cass., 30 settembre 2016, n. 19412, in *Rep. Foro it.*, 2016, voce *Contratti agrari*, n. 13; Cass., 4 aprile 2001, n. 4975, in banca dati *De Jure*.

⁵ Sulla *ratio legis* della disposizione in esame, oltre a Cass., 15 luglio 2024, n. 19340, in banca dati *De Jure*, si segnalano anche Corte cost., ord., 31 maggio 1988, n. 597, in *Dir. e giur. agr.*, 1989, p. 214, e *Riv. dir. agr.*, 1989, II, p. 215, e, nella giurisprudenza di merito, App. Venezia, sez. II, 24 maggio 2023, n. 1163, in banca dati *Foroplus*.

La disposizione in esame è stata accolta non senza riserve, per quanto riguarda la possibilità stessa di costituzione di una sorta di affitto coatto in favore degli eredi coltivatori diretti.

Le critiche menzionate vanno respinte e, comunque, non sono state considerate valide dalla giurisprudenza costituzionale. In particolare, si è dichiarata manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 49, l. n. 203 del 1982, *de quo*, sollevata in riferimento agli artt. 3, 41 e 42 Cost.

Al riguardo, appare evidente che il diritto potestativo attribuito agli eredi coltivatori non può essere considerato nella prospettiva di un privilegio loro assegnato a danno degli altri soggetti interessati dalla successione.

Il diritto medesimo si deve porre nel più ampio e rilevante quadro dell'interesse pubblico alla conservazione di un'impresa produttiva⁶, tanto più se l'impresa appartiene al settore primario, che – giova ribadirlo – svolge, oltre al compito di produzione di beni, contribuendo alla ricchezza nazionale, anche quello fondamentale di controllo e tutela del territorio, sempre più rilevante nell'attuale contesto idro-geologico e climatico.

4. I presupposti per l'instaurazione di un rapporto di affittanza agraria fra coeredi.

Se mancano precedenti disposizioni contrattuali fra il *de cuius* e uno o più eredi, il diritto all'affittanza agraria spetta agli eredi che abbiano coltivato il fondo prima del decesso del proprietario e proseguano in ciò⁷. Vediamo ora a quali condizioni il legislatore sottopone l'istituto dell'affitto coattivo o forzoso.

4.1. La sussistenza di una pluralità di eredi.

Secondo la giurisprudenza, presupposto per l'applicazione dell'art. 49, comma 1, l. n. 203 del 1982, è la sussistenza di una comunione ereditaria, che, sotto l'aspetto soggettivo, intercorre fra chi ha coltivato e continua a coltivare i fondi del *de cuius* e gli altri coeredi e, riguardo al profilo oggettivo, concerne (anche) i fondi sui quali si costituisce il rapporto di affittanza *ex art. 49, l. n. 203 del 1982*⁸.

La norma non si applica, quindi, non avendo ragione d'essere, se vi è un unico erede.

⁶ Corte cost., ord., 31 maggio 1988, n. 597, in *Dir. e giur. agr.*, 1989, p. 214, e *Riv. dir. agr.*, 1989, II, p. 215.

Si vedano le considerazioni di JANNARELLI, *La successione nel rapporto in caso di morte dell'affittuario: un 'privilegio' per l'erede del coltivatore diretto?*, cit., p. 1124.

⁷ In materia, GERMANO' e BASILE, *Il contratto di affitto di fondi rustici*, cit., p. 58; e, per la giurisprudenza di merito, cfr. Trib. Trento, sez. spec. agraria, 5 aprile 2018, n. 332, in banca dati *Foroplus*, secondo cui, poiché, nel caso concreto, non è contestata la circostanza di fatto che l'erede sia detentore e coltivatore dei fondi caduti in successione, ricorrono i presupposti di legge per la costituzione del rapporto di affitto agrario fra i coeredi e l'affittuario, quale coltivatore dei fondi caduti in successione, ai sensi dell'art. 49, l. n. 203 del 1982, con decorrenza dalla data di apertura della successione.

⁸ Sul punto, App. Messina, sez. spec. agraria, 28 novembre 2022, n. 776, in banca dati *Foroplus*.

L'eventuale successivo scioglimento della comunione ereditaria non ha effetto sul rapporto instauratosi forzosamente⁹, mentre l'art. 49, comma 2, l. n. 203 del 1982, precisa che l'alienazione della propria quota dei fondi o di parte di essa effettuata dagli eredi di cui al primo comma (coeredi affittuari), poiché è indice di un loro disinteressamento per la coltivazione, viene considerata causa di decadenza dal diritto costituito *ex lege* in esame¹⁰.

Secondo la giurisprudenza, l'affitto coattivo è un istituto sussidiario volto a garantire la continuità della coltivazione del fondo da parte di chi risulti avervi provveduto al momento dell'apertura della successione, in caso di coesistenza di diversi contitolari e in mancanza di diversa disposizione del testatore.

La norma non viene dunque ritenuta applicabile ogni volta la volontà testamentaria si sia chiaramente manifestata nel senso della divisione o, comunque, nel senso dell'attribuzione del fondo o di porzioni di esso a titolo di erede o di legato. In quest'ottica, viene fatta prevalere la volontà testamentaria sulla disciplina legale, poiché l'affitto coattivo viene considerato istituto sussidiario, volto a garantire la continuità dell'unitaria coltivazione del fondo da parte di chi risulti avervi provveduto al momento dell'apertura della successione, solo in ipotesi di coesistenza di diversi contitolari e in mancanza di diversa disposizione del testatore. Esso sarebbe istituto recessivo, che non avrebbe ragione di operare in presenza di una disposizione del testatore la quale, attribuendo specifici e determinati terreni ai singoli eredi o legatari, manifesti con ciò stesso le preminenti sue valutazioni sulla destinazione degli stessi.

Se la presenza della comunione ereditaria viene individuata dalla giurisprudenza come requisito per l'operare della norma in esame, si può rilevare che in realtà la norma stessa non fa riferimento alla comunione medesima, limitandosi letteralmente a richiedere la presenza di una pluralità di eredi, che vi è anche nella fattispecie di *divisio inter liberos*¹¹.

⁹ Si veda CIATTI CAIMI, *Corso di diritto agrario*, cit., p. 172.

¹⁰ In questo senso, CIATTI CAIMI, *Corso di diritto agrario*, cit., p. 172; *contra* CASADEI, *Discipline speciali per la successione nella proprietà terriera*, in *Tratt. dir. agrario*, diretto da Costato, Germanò e Rook Basile, vol. I, *Il diritto agrario: circolazione e tutela dei diritti*, Torino, 2011, p. 607.

¹¹ Trib. Trento, sez. agraria, 6 aprile 2022, n. 197, in banca dati *De Jure*; Trib. Trento, 3 dicembre 2015, n. 1125, *ibidem*; Trib. Pordenone, 13 agosto 2020, in banca dati *Foroplus*; Cass., 9 aprile 2019, n. 9804, *ibidem*.

Una volta individuata la *ratio* della disposizione in esame nell'interesse pubblico sopra evidenziato, un'interpretazione che non si attenga alla lettera della norma (*lex tam dixit quam voluit*: art. 12 prel.) e, nonostante la rilevanza e la preminenza degli interessi tutelati (incremento della produzione nazionale e salvaguardia e tutela del territorio) non appare giustificata, anche alla luce del vaglio della giurisprudenza costituzionale superato dalle disposizioni in esame e dell'intervenuta legislazione circa l'istituto dell'acquisto coattivo, introdotto dagli artt. 4 e 5, l. 31 gennaio 1994, n. 97, inizialmente per i soli comuni montani ed esteso, con decorrenza 1° gennaio 2002, anche alle aziende agricole ubicate su tutto il territorio nazionale dall'art. 8, d. lgs. 18 maggio 2001, n. 228 (l'art. 4, l. n. 97 del 1994, rubricato 'Conservazione dell'integrità dell'azienda agricola', come integrato dall'art. 8, d. lgs. n. 228 del 2001 (significativamente pure rubricato 'Conservazione dell'integrità dell'azienda agricola', prevede che, in ogni comune italiano (tranne quelli ubicati nella provincia autonoma di Bolzano: comma 3), gli eredi considerati affittuari *ex art. 49, l. n. 203 del 1982*, delle porzioni di fondi rustici ricomprese nelle quote degli altri coeredi hanno diritto, alla scadenza del rapporto di affitto instauratosi per legge, all'acquisto della proprietà delle porzioni medesime, unitamente alle scorte, alle pertinenze e agli annessi rustici (comma 1).

Il diritto in esame è acquisito a condizione che i predetti soggetti dimostrino: *a*) di non aver alienato, nel triennio precedente, altri fondi rustici di imponibile fondiario superiore a lire 500.000, salvo il caso di permuta o cessione a fini di ricomposizione fondiaria; *b*) che il fondo per il quale intendono esercitare il diritto, in aggiunta ad altri eventualmente posseduti in proprietà o enfiteusi, non superi il triplo della superficie corrispondente alla capacità lavorativa loro o della

4.2. La situazione di fatto della coltivazione del fondo da parte del coerede.

In presenza di un fondo coltivato, al momento della morte del proprietario, viene a costituirsi un rapporto contrattuale *ex lege* in favore degli eredi che già coltivavano il fondo medesimo: si tratta della fattispecie in cui, in presenza di eredi che da prima del decesso del *de cuius* coltivano il fondo, manca però un contratto di affitto volontariamente stipulato fra l'erede coltivatore e il proprietario¹².

In altri termini, l'art. 49, l. n. 203 del 1982, nel prevedere, al primo comma, in caso di morte del proprietario di fondi rustici condotti o coltivati direttamente da lui e/o dai suoi familiari, la costituzione *ex lege* di un rapporto di affitto agrario in favore di quello, fra gli eredi, che a tal momento risulti aver esercitato o continui a esercitare attività agricola, si applica solo ove sia assente un precedente contratto fra il *de cuius* e l'erede coltivatore diretto che si occupi del fondo caduto in successione.

Nel caso in cui fra il *de cuius* e uno degli eredi, risulti in precedenza stipulati regolari patti contrattuali, si applica non la norma contemplata dall'art. 49, comma 1, ma quella dell'art. 49, comma 3 e 4, l. n. 203 del 1982¹³. Ciò che impedisce l'instaurarsi di un nuovo rapporto di affittanza agraria fra coeredi è, pertanto, il pregresso rapporto formalizzato che sia stato regolarmente

loro famiglia; c) di essersi obbligati, con la dichiarazione di cui all'art. 5, comma 1, a condurre o coltivare direttamente il fondo per almeno sei anni; d) di essere iscritti al Servizio contributi agricoli unificati (SCAU) ai sensi della l. 2 agosto 1990, n. 233, in qualità di coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale (comma 2).

Il successivo art. 5, l. n. 97 del 1994, rubricato 'Procedura per l'acquisto della proprietà', specifica che gli eredi che intendono esercitare il diritto *ex art. 4* devono, entro sei mesi dalla scadenza del rapporto di affitto, notificare ai coeredi, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, la dichiarazione di acquisto e versare il prezzo entro il termine di tre mesi dall'avvenuta notificazione della dichiarazione (comma 1); il prezzo di acquisto è costituito, al momento dell'esercizio del diritto, dal valore agricolo medio determinato *ex art. 4, l. 26 maggio 1965, n. 590* (comma 2).

Qualora i terreni oggetto dell'acquisto siano utilizzati, prima della scadenza del periodo di cui all'art. 4, comma 2, lett. c), a scopi diversi da quelli agricoli, in conformità agli strumenti urbanistici vigenti, gli altri coeredi hanno diritto alla rivalutazione del prezzo, in misura pari alla differenza fra il corrispettivo già percepito, adeguato secondo l'indice ISTAT dei prezzi al consumo per l'intera collettività nazionale, e il valore di mercato conseguente alla modificazione della destinazione dell'area (comma 3); il prezzo di acquisto delle scorte, delle pertinenze e degli annessi rustici è determinato, al momento dell'esercizio del diritto, dall'Ispettorato provinciale dell'agricoltura o dall'organo regionale corrispondente (comma 4).

In caso di rifiuto a ricevere il pagamento del prezzo da parte del proprietario, gli eredi devono depositare la somma presso un istituto di credito nella provincia dove è ubicato il fondo, dando comunicazione al proprietario medesimo, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, dell'avvenuto deposito. Dalla data della notificazione si acquisisce la proprietà (comma 5); agli atti di acquisto effettuati ai sensi della presente legge da coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale, si applicano le agevolazioni fiscali e creditizie previste per la formazione e l'arrotondamento della proprietà coltivatrice (comma 6).

¹² App. Venezia, sez. II, 12 dicembre 2022, n. 2674, in banca dati *De Jure*.

¹³ PISCIOTTA TOSINI, *Lezioni di diritto agrario contemporaneo*, cit., p. 202, osserva che tutti i casi di successione *mortis causa* nei contratti agrari sono regolati dall'art. 49, comma 4, l. n. 203 del 1982. La norma in esame non è, però, applicabile alla famiglia coltivatrice, per la quale è stabilita la continuazione del rapporto anche con un solo familiare, purchè la sua forza lavorativa costituisca almeno un terzo di quella occorrente per le normali necessità di coltivazione del fondo (art. 48, comma 2, l. n. 203 del 1982).

stipulato fra il coerede coltivatore e il comune dante causa¹⁴. I contratti agrari non si sciolgono, infatti, per la morte del concedente¹⁵.

Circa il rapporto fra i due commi menzionati dell'art. 49 cit., si è giudicato essere manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale - per asserita violazione dell'art. 3 Cost., sotto il profilo della lesione dei principi di egualanza e di ragionevolezza – dell'art. 49, l. n. 203 del 1982, nell'interpretazione che esclude l'esistenza di un rapporto di specialità fra le previsioni di cui ai commi 1 e 3 di detto articolo, atteso che esse disciplinano fattispecie diverse.

Il terzo e il quarto comma dell'articolo menzionato riguardano, infatti, il caso in cui la parte coltivatrice diretta sia tutelata da un regolare contratto agrario, stipulato quando il concedente era ancora in vita, e ritenuto dalla legge sufficiente a garantirne le ragioni anche dopo la morte del concedente, mentre il primo comma attiene al caso diverso in cui, pur essendovi stata la coltivazione diretta in linea di continuità fra il prima e il dopo dell'apertura della successione, non sia stato stipulato alcun contratto, sicché il coltivatore diretto viene a essere tutelato dal legislatore imponendo la costituzione *ex lege* di un rapporto di affitto agrario¹⁶.

¹⁴ Per la giurisprudenza di merito, si veda Trib. Trento, sez. agraria, 5 aprile 2018, n. 332, cit.

¹⁵ Al riguardo, fra le altre, Cass., 20 agosto 2015, n. 17006, cit.; Cass., 4 aprile 2001, n. 4975, cit.

¹⁶ In questi termini, si pronunzia Cass., 30 settembre 2016, n. 19412, in banca dati *De Jure*.

Nel medesimo senso, per la giurisprudenza di merito, App. Venezia, sez. II, 24 maggio 2023, n. 1163, in banca dati *Foroplus*, secondo cui, inoltre, nella formazione dello stato attivo dell'eredità, se vi è possesso esclusivo della cosa comune, esercitato da un partecipante alla comunione, deve ritenersi che il possessore abbia in ogni caso l'obbligo, quale mandatario espresso o tacito degli altri partecipanti, di rendere loro il conto dei frutti all'atto della divisione (cfr. Cass., 27 aprile 1991, n. 4633); in tale ipotesi, in assenza di un titolo giustificativo, il condividente che durante il periodo di comunione abbia goduto dell'immobile in via esclusiva, deve corrispondere agli altri i frutti civili, quale ristoro della privazione dell'utilizzazione *pro quota* del bene comune e dei relativi profitti, con riferimento ai prezzi di mercato correnti dal tempo della stima per la divisione a quello della pronunzia (Cass., 6 aprile 2011, n. 7881); tali frutti, identificandosi con il corrispettivo del godimento dell'immobile che si sarebbe potuto concedere a terzi secondo i correnti prezzi di mercato, possono essere individuati, solo in mancanza di altri più idonei criteri di valutazione, nei canoni di locazione percepibili per l'immobile (Cass., 5 settembre 2013, n. 20394). Nel caso di specie, però, la percezione dei frutti da parte dell'erede coltivatore non è avvenuta quale mero possessore esclusivo della cosa comune, bensì in forza di un rapporto contrattuale, sia pure sorto *ex lege*, e quindi in presenza di un titolo giustificativo, ed è in forza del rapporto di affitto che così si è instaurato fra i coeredi che vanno calcolati i frutti che egli è tenuto a imputare alla sua quota e le somme di cui egli è debitore verso gli altri coeredi. Il criterio da porre a base del suddetto calcolo non può dunque che essere costituito dal canone di affitto che egli era tenuto a corrispondere agli altri condividenti, costituente il corrispettivo ricavabile dal godimento indiretto della cosa. E' da escludere, al contrario, che il criterio utilizzabile per determinare i frutti civili prodotti dalla coltivazione dei terreni agricoli sia rappresentato dagli utili percepiti in concreto dall'affittuario, come ritenuto dal giudice di prime cure, poiché la precisazione che la giurisprudenza sopra richiamata fa in riferimento al carattere residuale del parametro del valore locativo del bene vale solo quando il godimento dell'immobile avvenga in mancanza di un titolo giustificativo e non è, invece, applicabile quando è il legislatore a prevedere la costituzione di un rapporto contrattuale di affitto da cui sorge a carico dell'erede che si trovi nel possesso esclusivo dell'immobile l'obbligo di pagare un corrispettivo da determinarsi sulla base dei criteri fissati dalla legge stessa per l'affitto a coltivatore diretto; App. Perugia, sez. spec. agraria, 19 agosto 2020, *ibidem*, secondo cui l'istituto contemplato dall'art. 49 cit. disciplina il caso di morte del proprietario di fondi rustici condotti o coltivati direttamente da lui o dai suoi familiari senza che esista in favore del coltivatore un valido titolo, prevedendosi la formalizzazione della situazione di fatto mediante la costituzione di un nuovo rapporto contrattuale *ex lege* fra gli eredi e quello di essi che è affittuario, per consentire al coltivatore che esercita sui fondi attività agricola di continuare la coltivazione del fondo; non si applica invece ove, fra il *de cuius* e uno degli eredi, risulti in precedenza stipulato un regolare contratto agrario, poiché in tal caso l'erede stesso, come concessionario *ex contractu*, continua a usufruire del godimento del fondo rustico

4.3. La qualifica di imprenditore agricolo principale e l'accertamento dei requisiti relativi.

La giurisprudenza evidenzia che l'accertamento delle condizioni per il sorgere *ex lege* del contratto di affitto *ex art. 49, l. n. 203 del 1982*, può avvenire sulla base delle convergenti risultanze, su base documentale e testimoniale, che alla morte del proprietario del fondo rustico condotto o coltivato direttamente da costui e dal familiare, quest'ultimo ivi esercitava – e ha continuato a esercitare – attività agricola in qualità di coltivatore diretto dell'intero compendio ovvero come imprenditore agricolo a titolo principale *ex lege 9 maggio 1975, n. 153* (art. 12)¹⁷.

A quest'ultimo riguardo, la disposizione dell'art. 12, comma 2, l. n. 153 del 1975, che, ai fini della qualifica di imprenditore agricolo principale, riserva alle Regioni l'accertamento del requisito del reddito e quello inerente al tempo dedicato all'attività agricola dall'imprenditore, è applicabile solo per i fini della concessione dei benefici economici stabiliti dall'art. 11, l. n. 153 del 1975, e non anche per i diversi fini in cui la predetta qualifica può assumere rilevanza in un giudizio civile relativo ai diritti soggettivi delle parti, come nel caso di controversia agraria allo scopo dell'applicabilità dell'art. 49, l. n. 203 del 1982.

In quest'ultima ipotesi, spetta al giudice di procedere alla detta qualificazione, mediante l'accertamento della ricorrenza delle condizioni *ex art. 12* menzionato, per cui sono ammessi tutti i mezzi di prova¹⁸.

ai sensi del diverso e successivo art. 49, comma 3, l. n. 203 del 1982. Poiché nella fattispecie il contratto di affitto dei fondi rustici, stipulato dal padre con il figlio coltivatore diretto, alla data della morte del padre medesimo era ancora vigente, gli eredi testamentari (appellati) sono subentrati, oltre che nella proprietà dei terreni *pro quota*, nella veste di concedenti e l'erede testamentario (appellato) è subentrato, oltre che nella propria quota di proprietà, nella veste di concessionario. In altri termini, l'appellante non versava in una situazione di fatto perché alla data di apertura della successione aveva un autonomo titolo negoziale, che lo legittimava alla detenzione e alla coltivazione del fondo.

¹⁷ Così, nella giurisprudenza di merito, Trib. Treviso, sez. spec. agraria, 18 aprile 2016, n. 852, in banca dati *Foroplus*.

Cfr., inoltre, Trib. Napoli, sez. spec. agraria, 15 marzo 2018, n. 2583, in banca dati *Foroplus*, secondo cui, ai fini del possesso dei requisiti di cui all'art. 49, l. n. 203 del 1982, per la successione nel rapporto agrario in capo al defunto, si ricorda che in virtù del disposto dell'art. 49, ult. comma, l. n. 203 del 1982, in caso di morte dell'affittuario, il contratto si scioglie al termine dell'annata agraria in corso, salvo che fra gli eredi vi sia persona che abbia esercitato e continui a esercitare attività agricola in qualità di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo a titolo principale (professionale). E cioè nelle condizioni di cui al precedente art. 6, l. n. 203 del 1982, secondo cui, ai fini della l. n. 203 del 1982 stessa, sono affittuari coltivatori diretti coloro che coltivano il fondo con il lavoro proprio o della propria famiglia, sempreché la forza lavorativa costituisca almeno un terzo di quella occorrente per le normali necessità di coltivazione del fondo, tenuto conto, agli effetti del computo delle giornate necessarie per la coltivazione del fondo stesso, anche dell'impiego della macchine agricole (cfr. Cass., 5 dicembre 2003, n. 18655, in banca dati *De Jure*).

Sulle conseguenze del mancato riconoscimento della qualità di coltivatore diretto ai nostri della ricorrenza del requisito *ex art. 49, l. n. 203 del 1982*, cfr. Trib. Cosenza, sez. spec. impr., 15 marzo 2023, n. 470, in banca dati *Foroplus*; nonché le considerazioni di MANDRICI, *La successione mortis causa nel contratto di affitto a conduttore non coltivatore diretto: una questione ancora da definire* (nota a Cass., 7 giugno 1996, n. 5306), in *Dir. e giur. agr. e ambiente*, 1997, p. 323; TORTOLINI, *La successione nel contratto di affitto in caso di morte dell'affittuario non coltivatore diretto* (nota a App. Venezia, 16 agosto 1993) in *Dir. e giur. agr. e ambiente*, 1995, p. 48; VITI, *La successione degli eredi nel contratto di affitto a conduttore non coltivatore diretto* (nota a Cass., 16 dicembre 1988, n. 6852) in *Riv. dir. agr.*, 1989, II, p. 359; CAPPIELLO, *Perdurante vigenza dell'art. 1627 c. c. e inapplicabilità dell'art. 49, l. 3 maggio 1982, n. 203, agli eredi dell'affittuario non coltivatore diretto* (nota a Cass., 16 dicembre 1988, n. 6852) in *Giur. agr. it.*, 1989, p. 487.

¹⁸ Cass., 18 aprile 2016, n. 7630, in *Guida al dir.*, 2016, fasc. 33, p. 39.

Precisato che, in caso di contestazione, chi intenda subentrare nel rapporto non solo deve dedurre la propria qualità di erede dell'affittuario, del mezzadro, del colono, del partecipante o del soccidario, ma anche fornire la prova di essere imprenditore agricolo a titolo principale (ora qualificato imprenditore agricolo professionale dall'art. 1, d. lgs. 29 marzo 2004, n. 99), coltivatore diretto o, ancora, eventualmente, soggetto equiparato ai coltivatori diretti ex art. 7, comma 3, l. n. 203 del 1982, e di avere esercitato e di continuare a esercitare, al momento dell'apertura della successione, attività agricola sui terreni coltivati dal *de cuius*¹⁹, la sussistenza della qualifica di imprenditore agricolo o di coltivatore diretto in esame può essere dimostrata con molteplici mezzi.

Può, per esempio, essere addotta una dichiarazione aziendale relativa alla partecipazione in qualità di coadiuvante nell'impresa agricola familiare appartenente al *de cuius*; oppure può prodursi l'estratto conto previdenziale dell'INPS, attestante la posizione contributiva dell'interessato in qualità di coltivatore diretto; o, ancora, può utilizzarsi il subentro dell'interessato medesimo, al decesso del genitore, nella conduzione aziendale quale imprenditore agricolo iscritto al Registro delle imprese, sez. spec. piccoli imprenditori, come ditta individuale - coltivatore diretto. Possono addursi anche dichiarazioni testimoniali, avallanti in termini univoci gli aspetti fattuali dello svolgimento da parte dell'interessato delle attività agricole da costui esercitate sul fondo, dapprima anche congiuntamente al *de cuius* e poi in via esclusiva, al subentro al genitore alla morte di quest'ultimo²⁰.

Dalla disposizione espressa del legislatore, che usa il termine plurale 'eredi', appare pacifico che, in caso di morte del proprietario di fondo rustico, non può essere riconosciuto a un solo coerede coltivatore diretto il diritto a subentrare, quale unico affittuario, nella conduzione del fondo caduto in successione, qualora risulti che prima dell'apertura della successione, anche altri coeredi, pure coltivatori diretti, abbiano esercitato sul fondo medesimo un'attività agricola: il contratto locativo ha, quindi, nella fattispecie *de qua* una parte composta di tanti soggetti quanti sono i coltivatori effettivi²¹.

¹⁹ Cass., 23 novembre 2022, n. 34411, in banca dati *De Jure*; Cass., 31 gennaio 2013, n. 2254, *ibidem*.

PISCIOTTA TOSINI, *Lezioni di diritto agrario contemporaneo*, cit., p. 204, osserva che il rinvio al primo comma effettuato dall'art. 49, comma 4, l. n. 203 del 1982, si deve intendere nel senso che i destinatari della vocazione speciale non sono semplicemente gli eredi aventi la qualità di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo a titolo principale, ma quelli che nell'una e nell'altra qualità collaboravano con il *de cuius* nell'impresa insediata sul fondo, in base a un rapporto diverso dalla partecipazione a un'impresa familiare.

²⁰ Il riferimento è, fra le altre, a Trib. Treviso, sez. spec. agraria, 18 aprile 2016, n. 852, cit.

Si veda anche Trib. Pordenone, 13 agosto 2020, in banca dati *Foroplus*, per una pretesa, prospettata dal convenuto, di mantenere (ai sensi dell'art. 49, comma 1, l. n. 203 del 1982) il godimento anche dei fondi assegnati agli altri coeredi ritenuta infondata perché la parte interessata, risultante svolgere attività di architetto, non ha fornito nessuna prova di coltivare i fondi in qualità di imprenditore a titolo principale ai sensi dell'art. 12, l. 9 maggio 1975, n. 153, o di coltivatore diretto.

Cfr., infine, Trib. Cosenza, sez. spec. impr., 15 marzo 2023, n. 470, in banca dati *Foroplus*, per una fattispecie di implicito riconoscimento della qualità di coltivatore diretto in capo all'affittuario in un diverso giudizio, sicché tale profilo deve ritenersi coperto da giudicato implicito. Si evidenzia come, a fronte di specifiche allegazioni, il resistente che neghi l'applicazione dell'art. 49, l. n. 203 del 1982, per mancanza della qualifica di coltivatore diretto, deve specificamente contestare la qualità di coltivatore diretto medesimo in capo all'affittuario.

²¹ Sul punto, Trib., Verona, 11 gennaio 2001, in *Dir. e giur. agr. e ambiente*, 2002, p. 327; Trib., Verona, 3 aprile 1990, in *Giur. agr. it.*, 1991, p. 418, con nota di RAUSEO.

5. La successione nel fondo rustico: i diversi orientamenti.

5.1. Il diritto degli eredi imprenditori agricoli o coltivatori diretti come diritto potestativo e la durata del rapporto di affitto agrario.

Secondo un orientamento, che trova riscontro nella giurisprudenza, gli eredi imprenditori agricoli o coltivatori diretti vantano, in virtù della disposizione in esame, un diritto potestativo di costituzione del rapporto di affitto agrario anche in contrasto con la volontà degli altri²².

A ben vedere, il rapporto contrattuale, regolato dalla legge stessa, sorge automaticamente *ex lege*, in presenza dei presupposti per esso stabiliti. L'eventuale ricorso al giudice, in caso di controversia fra i soggetti interessati dalla successione *mortis causa*, ha il solo scopo di ottenere una sentenza di accertamento²³.

Posto ciò, il rapporto ha inizio dalla data di apertura della successione, come precisa l'art. 49, comma 1, ult. parte, l. n. 203 del 1982²⁴.

La finalità di garantire la continuità dell'attività dell'azienda agricola viene, quindi, raggiunta consolidando la posizione di fatto di quello fra gli eredi che già si occupava della coltivazione diretta (dei fondi devoluti in eredità) prima della morte del *de cuius*²⁵. Il consolidamento avviene con la costituzione di un rapporto *ex lege* nei confronti degli altri coeredi della durata di quindici anni (*rectius* in base al combinato disposto di cui agli artt. 1, comma 2, e 39, della citata l. n. 203 del 1982, la durata del contratto deve necessariamente essere non inferiore a quindici annate agrarie)²⁶.

Secondo un orientamento, la durata del contratto potrebbe essere legata (non necessariamente al termine legale quindicennale, ma limitata fino) al momento della eventuale richiesta *ex art. 713 c.c.* di divisione da parte degli altri coeredi²⁷.

²² Cfr., da ultimo, Cass., 15 luglio 2024, n. 19340, in banca dati *De Jure*.

²³ In proposito, fra le altre, App. Venezia, sez. II, 24 maggio 2023, n. 1163, in banca dati *Foroplus*.

Circa le conseguenze della costituzione automatica del rapporto, Cass., 18 settembre 1995, n. 9827, in *Rep. Foro it.*, 1995, voce *Contratti agrari*, n. 257, secondo cui l'art. 49, l. n. 203 del 1982, produce appunto, la costituzione *ope legis* di un rapporto di affitto in favore del coerede, nel caso di morte del proprietario di fondi rustici condotti o coltivati direttamente da lui o dai suoi familiari, ove il coerede stesso risulti avere esercitato e continuare ad esercitare attività agricola in qualità di imprenditore a titolo principale ai sensi dell'art. 12, l. n. 153 del 1975, ovvero di coltivatore diretto; ne consegue che la relativa controversia, avendo come oggetto principale e immediato l'accertamento di un rapporto di affitto di fondi rustici, è devoluta, a norma dell'art. 9, l. n. 29 del 1990, e dell'art. 47, l. n. 203 del 1982, in relazione all'art. 26, l. n. 11 del 1971, alle sezioni specializzate agrarie.

²⁴ In proposito, *ex multis*, App. Perugia, sez. spec. agraria, 19 agosto 2020, cit.

²⁵ Cfr. App. Venezia, sez. II, 24 maggio 2023, n. 1163, cit.

²⁶ Cfr. Cass., 27 settembre 2007, n. 20344, in banca dati *De Jure*.

²⁷ Sulla questione, per le opposte tesi che vengono avanzate, si rimanda a: GERMANO', *Controversie agrarie: le modifiche (d. lgs. n. 150 del 2011)*, in *Riv. dir. agr.*, 2011, I, p. 429; CASAROTTO, *Le controversie agrarie nella disciplina dell'art. 11, D.P.R. 1° settembre 2011, n. 150*, in *Riv. dir. agr.*, 2011, I, p. 437; nonché, per una sintesi, GERMANO' e BASILE, *Il contratto di affitto di fondi rustici*, cit., p. 59, ove si osserva che, in caso di divisione, potrebbe operare il diritto di prelazione sull'azienda agraria familiare che l'art. 230 bis c.c. attribuisce ai partecipanti dell'impresa familiare qualora si giunga alla divisione ereditaria.

5.2. Diritti successori del coltivatore e legato *ex lege*.

Se la giurisprudenza si esprime in termini di diritto potestativo, senza ulteriormente aggiungere e entrare nel merito, si può comunque verificare l'inquadramento della fattispecie *ex art. 49, comma 1, l. n. 203 del 1982*, nella figura del legato *ex lege*.

Come noto, si tratta di una figura che conosce, innanzitutto, la fattispecie del diritto di abitazione della casa familiare e del diritto di uso dei relativi mobili a favore del coniuge superstite (art. 540, comma 2, c.c.) e quella dell'assegno vitalizio a favore dei figli naturali non riconoscibili o a favore del coniuge al quale venga addebitata la responsabilità della separazione personale²⁸.

L'utilizzo dell'espressione 'diritto potestativo' risulta non prendere pienamente in considerazione il sorgere automatico del rapporto negoziale in base all'art. 49, l. n. 203 del 1982, al momento dell'apertura della successione e della costituzione della comunione ereditaria.

Il soggetto onorato del legato *ex lege* può, poi, rinunziarvi, e l'art. 49, comma 2, l. n. 203 del 1982, si esprime in termini di 'decadenza dal diritto', se il coltivatore aliena la propria quota dei fondi o di parte di essa²⁹.

Il riferimento al diritto potestativo appare, invece, alludere a un diritto che può essere esercitato e riconosciuto giudizialmente (con l'azione di accertamento), in caso di controversia con gli altri comuniti, come pure non esercitato (in questa evenienza, nonostante l'art. 49, l. n. 203 del 1982, il rapporto contrattuale quindi non sorgerebbe *ex lege*?).

Con riferimento ai legati, si deve evidenziare il legato di posizione a contenuto contrattuale, con cui si costituisce una posizione negoziale non preesistente, ma predeterminata nel suo contenuto³⁰. Diversamente rispetto al legato di contratto, che conferisce al legatario un diritto alla stipula del negozio, nel legato costitutivo di posizione a contenuto contrattuale il nuovo rapporto si instaura in via diretta e immediata, non essendo richiesta la stipula del contratto: sulla base dell'accettazione dell'eredità e del mancato rifiuto del legato, onerato e onorato assumono direttamente i diritti e gli obblighi relativi.

²⁸ In materia, per tutti, si rimanda a TORRENTE e SCHLESINGER, *Manuale di diritto privato*, 24 ed., a cura di Anelli e Granelli, Milano, 2019, p. 1390.

²⁹ Cass., 11 settembre 2017, n. 21050, in *Riv. not.*, 2017, p. 1209, precisa che, in tema di comunione ereditaria, ciascuno dei coeredi è libero di trasferire la propria quota di fondo rustico all'uno o all'altro coerede, essendo inapplicabili fra i coeredi le limitazioni all'autonomia negoziale che discendono dalla prelazione riconosciuta dall'art. 8, ult. comma, l. n. 590 del 1965, a favore del coerede coltivatore diretto.

³⁰ Si vedano: CRISCUOLI, *Le obbligazioni testamentarie*, 2 ed., Milano, 1980, p. 162, nota 17, e p. 368; ALLARA, *Principi di diritto testamentario*, Torino, 1957, p. 155.

Sulle notevoli differenze fra legato di contratto e legato costitutivo di posizione contrattuale, si segnalano anche P. MAZZAMUTO, *Il legato di contratto*, Torino, 2018, p. 53 ss.; GIONFRIDA, *Divagazioni su vecchi e nuovi casi giurisprudenziali*, in *Foro it.*, 1970, V, c. 234, i quali portano l'esempio del legato di compravendita con cui si imponga all'onerato di vendere al legatario un bene ereditario dietro il versamento del corrispettivo entro un determinato termine dalla stipulazione del contratto: se il prezzo non viene pagato entro il termine, l'onerato può chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento e la restituzione del bene. Nel legato costitutivo di posizione negoziale, invece, l'attribuzione diretta della proprietà del bene comporta che, se il sublegato di pagamento del prezzo non viene eseguito, l'erede non possa chiedere la risoluzione del legato per inadempimento e la conseguente restituzione del bene, poiché la risoluzione di una disposizione testamentaria (art. 648 c.c.) riguarda solo l'inadempimento dell'onere o *modus*.

Al riguardo, si porta l'esempio – in questa sede, di particolare interesse – del legato costitutivo di posizione contrattuale locativa: nella fattispecie di locazione, invece che un legato di contratto, il testatore potrebbe direttamente legare un diritto personale di godimento e sublegare il pagamento di un determinato (o comunque determinabile) canone a favore dell'erede³¹.

Aggiungiamo che la dottrina maggiormente autorevole si esprime nel senso che la manifestazione di volontà *per facta concludentia* di continuare sull'intero fondo rustico l'attività di coltivazione svolta in precedenza costituisce l'esercizio di un diritto di opzione acquisito *mortis causa* mediante un legato *ex lege*³²; la medesima dottrina in esame osserva, poi, che l'interpretazione letterale della norma comunque “potrebbe suggerire una costruzione diversa, secondo cui si configurerebbe un legato *ex lege* costitutivo *recta via* del rapporto di affitto, subordinatamente alla condizione del proseguimento dell'attività di coltivazione in precedenza esercitata sui fondi rustici caduti nella comunione ereditaria”³³.

Esaminato quanto sopra, si deve dare atto dell'orientamento, secondo cui l'affitto forzoso in esame sarebbe una figura ontologicamente separata dal meccanismo della successione, da esso traendo “non già origine, ma soltanto occasione di operatività, nella presenza di altre complesse condizioni”; si ammette comunque che il distacco dalla disciplina successoria non è di particolare evidenza poiché l'affitto è strettamente collegato all'apertura della successione³⁴.

6. La determinazione del canone nella costituzione *ex lege* del contratto agrario ex art. 49, comma 1, l. n. 203 del 1982.

Stabilito che, per i contratti agrari, l'art. 49, l. n. 203 del 1982, prevede, ove ricorrono le relative condizioni, un caso di costituzione *ex lege* di un rapporto di affitto fra i coeredi del defunto proprietario del fondo, si può affermare che ai fini della nascita e della perdurante validità del rapporto stesso non è di ostacolo il mancato raggiungimento di un'intesa sull'ammontare del canone.

³¹ In materia, si rimanda a P. MAZZAMUTO, *Il legato di contratto*, Torino, 2018, p. 53 ss.

³² E' questa la tesi espressa da MENGONI, *Successioni per causa di morte. Parte speciale. Successione legittima*, 6 ed., in *Tratt. dir. civ. e comm.*, già diretto da Cicu e Messineo, continuato da Mengoni, Milano, 1999, p. 267 s., tesi condivisa anche da IEVA e RASTELLO, *Le c.d. successioni anomale*, in *Tratt. breve successioni e donazioni*, diretto da Rescigno, coordinato da Ieva, vol. I, Padova, 2010, p. 1207.

³³ Nel senso di un legato *ex lege* che costituisce direttamente il contratto di affitto, si esprimono: ALESSI, *Autonomia privata e rapporti agrari*, Napoli, 1982, p. 241, testo e nota 201; DE NOVA, *Successioni mortis causa in agricoltura*, in *Dizionari di diritto privato*, a cura di Irti, IV, *Diritto agrario*, Milano, 1983, p. 848; GROSSI, *Diritti degli eredi*, in *Giur. agr. it.*, 1982, p. 303.

³⁴ Così, CASADEI, *Discipline speciali per la successione nella proprietà terriera*, in *Tratt. dir. agrario*, a cura di Costato, Rook Basile e Germanò, vol. I, *Il diritto agrario: circolazione e tutela dei diritti*, Torino, 2011, p. 603.

Di diritto potestativo sembrerebbero inizialmente parlare anche COSTATO e RUSSO, *Corso di diritto agrario italiano e dell'Unione europea*, 6 ed., Milano, 2023, p. 439, salvo poi esprimersi, con riguardo all'art. 49, l. n. 203 del 1982, in esame, anche in termini di “diritto successorio”. Agli autori da ultimo menzionati, l'affitto coattivo ai coeredi ex art. 49 cit. non sembra una fattispecie contrattuale, poiché manca un accordo fra le parti ed è la legge che rende applicabile la legislazione sui contratti agrari a questi rapporti, appunto, *ex lege*.

Nell'evenienza menzionata, si sopperisce secondo i principi generali: l'omessa determinazione consensuale della prestazione dovuta da una delle parti richiede l'utilizzo dei meccanismi di integrazione previsti dal legislatore.

Da ciò consegue che non rileva, ai fini dell'operatività della norma citata, l'avvenuta declaratoria di incostituzionalità degli artt. 9 e 62, l. n. 203 del 1982 medesima³⁵, atteso che la caducazione delle disposizioni che fissavano un sistema di quantificazione del canone di equo affitto non preclude al giudice la possibilità di addivenire, ove le parti non raggiungano un accordo sul punto, alla determinazione officiosa del corrispettivo. La determinazione in esame risulta da effettuarsi, alla stregua della sopravvenuta pronunzia di illegittimità costituzionale delle disposizioni menzionate, sulla base dell'applicazione analogica dell'art. 1474, comma 2, c.c., ovvero facendo riferimento al prezzo di mercato³⁶.

7. La successione dell'erede all'affittuario coltivatore diretto nel contratto agrario di cui era già parte il *de cuius*.

Si è accennato che, ai sensi dell'art. 49, comma 4, l. n. 203 del 1982, la successione dell'erede all'affittuario coltivatore diretto nel contratto agrario, di cui era già parte il *de cuius*, è possibile, sempre che il preteso successore dimostri la ricorrenza delle condizioni richieste dalla legge e specificate nell'art. 49, comma 1, l. n. 203 del 1982.

Da ciò consegue che, in caso di contestazione, chi intenda subentrare nel rapporto non deve soltanto dedurre la propria qualità di erede dell'affittuario, ma è anche tenuto a fornire la prova di essere imprenditore agricolo a titolo principale (ora qualificato imprenditore agricolo professionale dall'art. 1, d. lgs. n. 99 del 2004), coltivatore diretto o, ancora, eventualmente, soggetto equiparato ai coltivatori diretti ex art. 7, comma 2, l. n. 203 del 1982, e di avere esercitato e di continuare a esercitare, al momento dell'apertura della successione, attività agricola sui terreni coltivati dal *de cuius*³⁷.

³⁵ Corte cost., 5 luglio 2002, n. 318, in *Riv. dir. agr.*, 2003, II, p. 300, con nota di MATTEOLI, e *Dir. e giur. agr.*, 2002, p. 427, con nota di CINQUETTI, e *ibidem*, p. 621, con nota di SCIAUDONE, e *Giur. cost.*, 2002, p. 2461, e *Foro it.*, 2002, I, c. 2943, con nota di BELLANTUONO, e *Giust. civ.*, 2002, I, p. 2384, secondo cui sono costituzionalmente illegittimi gli artt. 9 e 62, l. n. 203 del 1982, perché il meccanismo di determinazione del canone di equo affitto, basato sui redditi dominicali risultanti dal catasto del 1939, è ormai privo di qualsiasi giustificazione razionale, dal momento che esistono dati catastali più recenti e attendibili e che, comunque, quel catasto, a distanza di oltre sessanta anni dal suo impianto, ha perso qualsiasi idoneità a rappresentare le caratteristiche effettive dei terreni, cosicché non può essere posto a base di una disciplina dei contratti agrari rispettosa della garanzia costituzionale della proprietà terriera privata e tale da perseguire la finalità della instaurazione di rapporti sociali equi.

³⁶ Cass., 22 marzo 2013, n. 7268, in *Diritto e giur. agraria*, 2013, p. 681 nota di MEGHA.

Sul canone in esame, si veda GERMANO', *Manuale di diritto agrario*, cit., p. 198; COSTATO e RUSSO, *Corso di diritto agrario italiano e dell'Unione europea*, 6 ed., Milano, 2023, p. 530, secondo cui 'diviene assai problematica' l'applicazione dell'art. 49, commi 1 e 2, l. n. 203 del 1982 (al riguardo, si spiega che 'l'intero meccanismo di successione nell'impresa da parte degli eredi preferiti per la loro professione di agricoltori si fonda sull'automatica applicazione, nel rapporto fra coeredi che così si origina, della legislazione imperativa sugli affitti di fondi rustici, ed in particolare del canone legale, dato che manca – n.d.r. quanto meno nel momento iniziale – un accordo fra le parti').

³⁷ Cass., 23 novembre 2022, n. 34411, in *Rep. Foro it.*, 2022, voce *Contratti agrari*, n. 8.

Con riguardo al requisito della coltivazione del fondo, nel caso di cui all'art. 49, comma 3 e 4, l. n. 203 del 1982, concernente il subingresso nel contratto di affitto preesistente, si è aperta una discussione.

Vi è, infatti, giurisprudenza che ha precisato come, ai fini del subingresso a seguito della morte dell'originario affittuario, e sempreché in detto rapporto non vi sia una famiglia coltivatrice, l'art. 49, l. n. 203 del 1982, in esame, mentre chiede in capo all'erede la qualità di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo principale e che esso in tale qualità, abbia esercitato e continui a esercitare attività agricola³⁸, non prescrive tuttavia che questa riguardi gli stessi fondi oggetto del

³⁸ Secondo App. Venezia, 5 maggio 1993, in *Dir. e giur. agr. e ambiente*, 1994, p. 50, con nota di GRASSO, l'art. 49, l. 203 del 1982, ove fa riferimento a 'morte dell'affittuario', senza alcuna limitazione, autorizza a ritenere che il legislatore abbia voluto comprendere direttamente in tale norma sia l'affittuario coltivatore diretto che quello non coltivatore.

Circa la qualifica necessaria per subentrare nel contratto agrario, però, si veda già: Cass., 7 giugno 1996, n. 5306, in *Dir. e giur. agr. e ambiente*, 1997, 322, con nota di MANDRICI; e Cass., 29 agosto 1995, n. 9109, *ivi*, 1995, p. 555, secondo le quali, in tema di contratti agrari, la disposizione dell'art. 49, comma 3, l. n. 203 del 1982, trova applicazione solo con riguardo all'erede dell'affittuario coltivatore diretto, in considerazione anche della mancata menzione di detta norma fra quelle che l'art. 23 legge stessa ritiene applicabili ai contratti di affitto a conduttore non coltivatore diretto; pertanto, il caso di morte di affittuario non coltivatore diretto resta disciplinato dall'art. 1627 c.c., non abrogato per incompatibilità con le disposizioni della menzionata l. n. 203 del 1982, la quale attribuisce al concedente una mera facoltà di recesso; Cass., 5 giugno 1995, n. 6292, in *Dir. e giur. agr. e ambiente*, 1996, p. 169; Cass., 5 ottobre 1991, n. 10430, in *Arch. civ.*, 1992, p. 269, secondo cui la definizione di coltivatore diretto contenuta nell'art. 6, l. n. 203 del 1982, è riferibile non soltanto all'ipotesi dell'affitto espressamente considerato dallo stesso art. 6, bensì a ogni contratto che, contemplato dalla l. n. 203 del 1982, attribuisca a un determinato soggetto il compito della coltivazione e, in particolare, a quella regolata dall'art. 49, con riguardo alla successione degli eredi che abbiano la detta qualifica; Cass., 8 ottobre 1990, n. 9865, in *Giur. agr. it.*, 1991, p. 163, e *Riv. dir. agr.*, 1991, II, p. 292, secondo cui, nell'ipotesi di decesso dell'affittuario del fondo, l'art. 49, ult. comma, l. n. 203 del 1982, chiede, in capo a chi intende proseguire nello svolgimento del rapporto, la qualità di erede dell'affittuario e il pregresso svolgimento di attività agricola in qualità di coltivatore diretto con carattere di continuità, ma non anche la convivenza con l'affittuario defunto né la precedente appartenenza alla famiglia coltivatrice; Cass., 7 aprile 1988, n. 2741, in *Rep. Foro it.*, 1988, voce *Contratti agrari*, n. 337, secondo cui, in tema di contratti agrari, ai sensi dell'art. 49, ult. comma, l. n. 203 del 1982, in caso di morte del colono o del mezzadro, il contratto non si scioglie se fra gli eredi vi sia persona che abbia continuato e continui a esercitare attività agricola come coltivatore diretto o imprenditore a titolo principale, senza la necessità, prevista dagli artt. 2158 e 2168 c.c., che la famiglia colonica si sia accordata nel designare l'erede idoneo e abbia comunicato tale designazione al concedente; Trib., Ferrara, 8 febbraio 1992, in *Dir. e giur. agr. e ambiente*, 1993, p. 492, con nota di ORICCHIO, secondo cui il diritto alla continuazione della coltivazione del fondo caduto in successione spetta (quale affittuario per le porzioni comprese nelle quote di altri coeredi) all'erede e convivente del *de cuius*, che abbia provato di aver pure prestato manodopera (anche se nella tipica forma della c.d. zerla, consistente in uno scambio reciproco) e comunque di aver esercitato attività agricola come coltivatore diretto occupandosi dell'attività di programmazione, direzione e organizzazione dell'impresa agricola, ugualmente valutabile al fine di determinare la ricorrenza del valido esercizio dell'attività di coltivatore diretto sul medesimo fondo, giustificante la continuazione del rapporto ai sensi dell'art. 49, l. n. 203 del 1982; Trib. Lecce, 10 febbraio 1989, in *Giur. agr. it.*, 1990, p. 241, con nota di GERI, secondo cui l'erede dell'affittuario deceduto, che pretenda di subentrare nel di lui rapporto di affitto, non soltanto deve dimostrare di essere coltivatore diretto, cioè di essere soggetto dedito all'attività agricola con propria autonomia (pur se modesta) organizzazione, ma anche di aver esercitato tale attività prima della morte del conduttore e di continuare a esercitarla dopo, come coltivatore diretto o imprenditore a titolo principale; all'uopo non giova la qualifica di giornaliero di campagna, attribuita all'erede dall'ufficio provinciale del lavoro; Trib. Palermo, 7 dicembre 1988, in *Temi siciliana*, 1989, p. 269, secondo cui, in caso di morte dell'affittuario di un fondo, il contratto si scioglie quando fra gli eredi non vi sia persona che abbia esercitato e continui a esercitare attività agricola in qualità di coltivatore diretto o di imprenditore a titolo principale e non di semplice bracciante o di addetto a lavori manuali; Trib., Napoli, 7 giugno 1988, in *Giur. agr. it.*, 1990, p. 695, secondo cui non ha titolo a subentrare nel rapporto di affitto l'erede che abbia

rapporto agrario. Il legislatore intende, infatti, tutelare gli eredi che comunque abbiano la fonte principale del loro reddito nell'attività agricola, e quindi, le posizioni giuridiche fondate sul lavoro³⁹.

Secondo un diverso orientamento, invece, ai sensi dell'art. 49, comma 4 (richiamante il comma 1), l. n. 203 del 1982, si configura la successione dell'erede dell'affittuario coltivatore diretto nel contratto di cui era già parte il *de cuius* soltanto nel caso in cui il preteso successore dimostri la ricorrenza di tutte le condizioni tassativamente indicate dalla legge⁴⁰; pertanto, è onere del coerede non solo dedurre la propria qualità di imprenditore agricolo a titolo principale (ora qualificato imprenditore agricolo professionale, a norma dell'art. 1 d.leg. 29 marzo 2004, n. 99) o di coltivatore diretto o, ancora, eventualmente di soggetto equiparato ai coltivatori diretti ex art. 7, comma 2, l.

prestato la propria collaborazione all'affittuario deceduto, senza avere esercitato l'attività agricola come coltivatore diretto o imprenditore a titolo principale.

³⁹ In questi termini, si pronuncia Cass., 13 dicembre 1986, n. 7468, in *Dir. e giur. agr.*, 1988, p. 39, e *Giust. civ.*, 1987, I, p. 538, secondo cui, inoltre, l'art. 49, ult. comma, l. n. 203 del 1982, che disciplina il subingresso degli eredi dell'affittuario deceduto, trova applicazione soltanto se nel rapporto di affitto non vi sia l'impresa familiare coltivatrice prevista dall'art. 48 della suddetta legge, trovando, altrimenti, il rapporto la sua soggettività nella famiglia coltivatrice; da ciò consegue che il venir meno di un componente della famiglia stessa - e, quindi, anche dell'affittuario - non incide sulla continuazione del rapporto, anche con un solo familiare, sempreché permanga una forza lavorativa equivalente almeno a un terzo di quella necessaria per il fondo. Al di là di espressioni formali o anche di dati soltanto secondari o indiziari, quali la comunanza di tetto o di mensa, dato essenziale, per la costituzione e la partecipazione alla famiglia coltivatrice (impresa familiare coltivatrice, ex art. 48, l. n. 203 del 1982), è l'esistenza di quell'organismo economico per l'esercizio in comune dell'attività agricola con il contributo dei familiari consorziati e, quindi, la prestazione del lavoro nella normale conduzione del fondo (in affitto) in modo continuativo e coordinato (la S.C. ha così escluso che fosse configurabile, ai fini dell'applicazione dell'art. 48, comma 2, l. cit., una famiglia coltivatrice, atteso che la moglie e i figli dell'affittuario e il genero di questo solo sporadicamente e saltuariamente si erano interessati al fondo, svolgendo per contro ben diverse attività - casalinghe e imprenditoriali - in altra località, con distinti domicili).

Trib. Napoli, 4 luglio 1984, in *Rass. dir. civ.*, 1985, p. 218, con nota di CANTELMO, e *Foro it.*, 1986, I, c. 309, con nota di BELLANTUONO, e *Riv. dir. agr.* 1985, II, p. 3, con nota di FERRUCCI, e *Giur. cost.*, 1985, II, p. 326, e *Giur. agr. it.*, 1985, p. 625, con nota di GERMANÒ, ha giudicato che la norma ordinaria che riconosce al solo erede già coltivatore del fondo in successione il potere di continuare il lavoro agricolo come affittuario, appare costituzionalmente illegittima per l'esclusione da tale rapporto agrario del coerede coltivatore diretto che non sia in possesso del cespote ereditario. In particolare, il giudice di merito ha ritenuto che non è manifestamente infondata, in riferimento agli artt. 3, 41 e 42 Cost., la questione di legittimità costituzionale dell'art. 49, comma 1, l. n. 203 del 1982, il quale riconosce all'erede il diritto alla cessione in affitto dei fondi rustici relitti dal *de cuius* a due condizioni: che egli sia coltivatore diretto (o imprenditore a titolo principale) e che abbia coltivato, e continui a coltivare, il fondo stesso; ne discenderebbe una ingiustificata diversità di trattamento a favore dell'erede che per qualsiasi ragione non abbia atteso a tale coltivazione, con incidenza sul diritto di proprietà e sulla libertà di iniziativa economica.

⁴⁰ Quanto al litisconsorzio, in tema di contratto di affitto di un fondo rustico, se nel giudizio in cui si controverte per il subentro degli eredi del conduttore, ai sensi dell'art. 49, l. n. 203 del 1982, non partecipano coloro che non hanno la qualifica di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo a titolo principale, non sussiste la necessità di integrare il contraddittorio atteso che per essi manca il requisito stesso per conseguire la detenzione del bene (cfr. Cass., 13 ottobre 2011, n. 21195, in *Mass. Giust. civ.*, 2011, p. 1450).

Così, per esempio, Cass., 6 agosto 2010, n. 18376, in *Guida al dir.*, 2011, fasc. 47, p. 72, precisa che, nella controversia fra il concedente, che domanda il rilascio del fondo rustico per morte dell'affittuario, e gli eredi di quest'ultimo, non sono litisconsorti necessari tutti gli eredi dell'affittuario defunto, ma solo quelli astrattamente in possesso dei requisiti prescritti dalla legge per invocare la prosecuzione del rapporto. Ne consegue che coloro, fra gli eredi dell'affittuario deceduto, privi della qualità di coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale all'epoca della morte del proprio dante causa, non possono dolversi di essere stati pretermessi dal giudizio di accertamento dell'avvenuta risoluzione dell'affitto. Nel medesimo senso, per la giurisprudenza di merito, App. Catania, sez. spec. agraria, 15 dicembre 2016, n. 1799, in banca dati *Foroplus*.

n. 203 del 1982, ma anche fornire la prova che, al momento dell'apertura della successione, lo stesso aveva esercitato attività agricola sui terreni coltivati dal *de cuius*⁴¹.

Si segnala, infine, la giurisprudenza per cui, nel caso di minorenne erede dell'affittuario di un fondo rustico, la dichiarazione resa dal genitore esercente la potestà (ora responsabilità genitoriale) che il predetto non ha la qualifica di coltivatore diretto, né di agricoltore a titolo principale, non integra rinuncia a un diritto di natura ereditaria (alla prosecuzione del rapporto di affitto, *ex art. 49, l. n. 203 del 1982*), come tale soggetta all'autorizzazione del giudice⁴².

⁴¹ Così, Cass., 13 giugno 2006, n. 13645, in *Rep. Foro it.*, 2006, voce *Contratti agrari*, n. 78; Cass., 29 novembre 2005, 26045, in *Giust. civ.*, 2006, I, p. 2353, secondo cui, in caso di morte del conduttore, la prova che al momento dell'apertura della successione l'erede aveva esercitato attività agricola su tali terreni non può dedursi, per esempio, né dalla circostanza, che poiché il conduttore, prima della morte, era già molto malato deve presumersi che dei terreni qualcuno si sia interessato e 'il più adatto a farlo per la sua qualità' era l'unico figlio laureato in agraria, né sulla base del rilievo che la conduzione del terreno in questione è particolarmente agevole, perché in gran parte tenuto nella condizione di *set aside* per ottenere gli aiuti comunitari, sì che sono sufficienti poche giornate lavorative all'anno per interessarsi della coltivazione, essendo la sua attività limitata alla programmazione, direzione e organizzazione del lavoro manuale altrui. Per non coltivare un terreno - *id est* per tenerlo in stato di riposo (*set aside*) - infatti, non si richiede alcuna attività di programmazione, di direzione e organizzazione del lavoro manuale altrui, che contraddistingue l'attività dei soggetti equiparati ai coltivatori diretti.

⁴² Si veda Cass., 11 gennaio 2002, n. 322, in *Giust. civ.*, 2002, I, p. 643, e *Dir. e giur. agr. e ambiente*, 2002, 431, con nota di CARMIGNANI.