

L'ARGOMENTO DEL MESE

di SILVIA PAGLIAZZO *

**Previsto dall'articolo 21 della legge n. 203/82,
"Norme sui contratti agrari"**

Divieto di subaffitto, sublocazione e subconcessione dei fondi rustici

Recentemente la Cassazione si è espressa sul rapporto tra subaffittuario e affittuario e tra quest'ultimo e il locatore

L'art. 21 della legge 203/82 sui contratti agrari stabilisce - differenziandosi dalla regola del codice civile di cui all'art. 1594 c.c. relativa ai contratti di locazione che dà la facoltà al locatore di sublocare - il divieto dei contratti di subaffitto, sublocazione e comunque sub concessione dei fondi rustici.

La violazione del suindicato divieto viene sanzionata con la possibilità del locatore di richiedere la nullità o la risoluzione del contratto con conseguente condanna alla restituzione dei beni che può essere fatta valere soltanto dal locatore entro quattro mesi dalla data in cui ne è venuto a conoscenza.

Il subaffittuario ha, tuttavia, la facoltà di intervenire nel giudizio così promosso dal locatore e può chiedere di subentrare nel contratto stipulato tra locatore e affittuario. In tal caso il subentro sarà limitato a *"tre annate agrarie a partire dalla scadenza di quella in corso e comunque per una durata non eccedente il contratto originario"*. (art. 21 cit., ultimo comma).

Se il locatore non si avvale di tale facoltà con la proposizione di azione giudiziale, il subaffittuario o il subconcessionario subentra nella posizione dell'affittuario o del subconcessionario.

Con la suindicata norma il legislatore ha inteso sanzionare l'inerzia del locatore, privilegiando l'interesse del lavoratore effettivo della terra.

Sul divieto di subaffitto per i fondi rustici si è espressa la Cassazione a Sezione Unite (Cass. civ., Sez. un., 13 novembre 1997, n. 11218) sancendo i seguenti principi:

- l'art. 21 l. 3 maggio 1982 n. 203 accorda al locatore due azioni distinte: quella di risoluzione del contratto di affitto per inadempimento nei confronti dell'affittuario e quella di dichiarazione della nullità del subaffitto o della sub concessione, con conseguente domanda di restituzione del fondo, da proporsi nei confronti del subaffittuario;
- entrambe le azioni devono essere precedute dal tentativo di conciliazione per il combinato disposto di cui agli artt. 21 e 46 l. n. 203/82 (ora art. 11 D. lgs 01.09.2011 n. 150), mentre non occorre che l'azione di risoluzione sia preceduta dalla contestazione di cui al comma 3 dell'art. 5 della legge n. 203/82 cit. (contestazioni per il caso di grave inadempimento);
- la decadenza del locatore viene impedita dalla proposizione, nel termine di quattro mesi dalla conoscenza dell'esistenza del subaffitto, dell'azione giudiziale e non dalla sola promozione del tentativo di conciliazione.

Recentemente la Cassazione (Cass. 12 ottobre 2010 n. 2108) è tornata ad esprimersi in tema di subaffitto.

La stessa, nel ribadire i principi espressi dalla Suprema Corte con la sentenza a Sezioni Unite

sopra richiamata, ha altresì stabilito che non è necessario per l'applicabilità della norma che il contratto di subaffitto sia valido, essendo invece solo necessario che sia intervenuta una cessione del godimento del fondo dall'affittuario ad altro soggetto che vi svolga la coltivazione nel proprio interesse.

Dovrà essere invece pienamente valido il contratto tra locatore e l'affittuario, in quanto in assenza di azione giudiziale da parte del locatore nel termine decadenziale di quattro mesi nello stesso contratto avverrà la sostituzione ed il subentro *ex lege* del subaffittario all'affittuario.

*** Avvocato**

Ottobre 2012