

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa del senatore FILETTI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 9 GENNAIO 1975

Nuove norme sulla forma e sulla validità dei contratti agrari ultranovennali o a tempo indeterminato

ONOREVOLI SENATORI. — È principio di diritto codificato (articolo 1350, n. 8 e 9 del codice civile) che debbono farsi per atto pubblico o per scrittura privata, sotto pena di nullità, i contratti di locazione di beni immobili per una durata superiore a nove anni ed i contratti di società o di associazione con i quali si conferisce il godimento di beni immobili o di altri diritti reali immobiliari per un tempo eccedente i nove anni o per un tempo indeterminato.

La dottrina e la giurisprudenza concordemente ritengono che tra i contratti di società o di associazione rientrano anche la mezzadria, la colonia parziaria semplice o *ad meliorandum* ed altri rapporti agrari, sicchè anche per questi contratti è richiesto ai fini della validità l'atto scritto *ad substantiam*. Peraltro lo stesso codice civile, agli articoli 2079 e 2187, definisce la mezzadria, la colonia parziaria ed anche la soccida come contratti di associazione agraria.

La forma scritta *ad essentiam*, come è noto, è imposta dal legislatore per imprimere maggiore certezza e solennità al negozio giuridico e per richiamare l'attenzione delle parti sull'importanza, sulla società e sulla maturità dell'atto che compiono.

Essa serve, poi, per consentire la trascrizione dell'atto ai fini della opponibilità ai terzi (articolo 2643, nn. 8 e 10 del codice civile).

Non v'ha dubbio, però, che per i negozi giuridici la regola è e deve essere costituita dalla libertà della forma, mentre il formalismo è e deve essere la eccezione.

Tutte le legislazioni moderne si ispirano a tale principio, sicchè la dichiarazione di volontà delle parti si esprime generalmente nel *minimum* ritenuto necessario e cioè nella forma verbale, che è la più semplice, la più comoda, la più libera.

Ciò puntualizzato, non sembra che in tema di contratti agrari possa essere ulterior-

mente mantenuta, quanto meno nell'ambito delle parti contraenti, la regola assai drastica ed iniqua della nullità del rapporto ultranovennale od a tempo indeterminato per difetto di forma scritta, una regola cioè che normalmente si traduce ad esclusivo danno di uno dei due soggetti e cioè dell'affittuario, del colono, del mezzadro, di colui che ha eseguito nel fondo altrui opere migliorative spesso di notevole importanza e, correlativamente, in un trattamento di assoluto favore per l'altro soggetto e cioè per il locatore o concedente, che a suo libito in qualsiasi momento, pur avendo avuto a volte il contratto attuazione per lunghissimi anni o per decenni, può eccepire la nullità iniziale del rapporto per ottenere la libera disponibilità del fondo migliorato in spreto alle norme cogenti che stabiliscono la durata minima oppure la proroga *ex lege* dei contratti agrari.

Conseguentemente, appare conforme a ragioni di giustizia abrogare tutte le norme legislative che subordinano la validità dei contratti agrari alla sussistenza della prova scritta (atto pubblico o scrittura privata) e, tra tali norme, anche quelle contenute in contratti collettivi aventi efficacia *erga omnes*, quale ad esempio il patto collettivo di colonia migliorataria per gli agrumeti delle province siciliane del 28 febbraio 1938 che agli articoli 2 e 28 stabilisce la durata minima di ventinove anni del contratto, condizionandone la validità all'esistenza dell'atto scritto.

In tal modo vengono legislativamente frustrati i divisamenti poco apprezzabili, da qualche tempo generalizzanti, per i quali non pochi concedenti adottano la forma orale in ordine a contratti agrari di durata ul-

tranovennale od a tempo indeterminato, per lo più di natura migliorataria, ed in ordine alla novazione di rapporti agrari ordinari in contratti con clausole miglioratarie, al fine di poter eccepire in qualsiasi momento la nullità e conseguire con facilità l'immediato rilascio del fondo rustico.

Il fenomeno si è aggravato specialmente nel corso della legislazione vincolistica sui contratti agrari e non rari sono gli arresti giurisprudenziali in materia (Cassazione 7 giugno 1952, n. 1631; Cassazione 13 maggio 1954, n. 1543; Cassazione 23 maggio 1960, n. 1310; Cassazione 1° giugno 1971, n. 1665; Cassazione 12 maggio 1972, n. 1437; Cassazione 19 settembre 1972, n. 2763; eccetera), onde il presente disegno di legge si propone lo scopo di ovviare ad una situazione di rilevante sperequazione che, per effetto di disposizioni di legge poste in essere per dare maggiore certezza a determinati contratti, si concretizza in effettivo ed esclusivo nocimento della parte che nella conduzione di un fondo rustico ha profuso il suo lavoro e spesso notevoli risorse economiche e finanziarie.

Come è ovvio, però, la progettata nuova normativa non può che limitarsi all'ambito dei rapporti tra le parti contraenti e loro eredi, ferme restando ai soli fini dell'opponibilità ai terzi e per la tutela dei diritti dei terzi le disposizioni sulla trascrizione (articolo 2643 del codice civile) e sulla inammissibilità della prova testimoniale (articolo 2725 dello stesso codice).

Per le superiori considerazioni si confida che il Parlamento vorrà approvare con sollecitudine il presente disegno di legge che si articola nei termini seguenti.

DISEGNO DI LEGGE
—

Art. 1.

Dopo l'articolo 1350 del codice civile è aggiunto il seguente:

Art. 1350-*bis*. — Nei rapporti tra le parti i contratti agrari ultramovennali o a tempo indeterminato sono validi anche se non stipulati per atto pubblico o per scrittura privata.

Art. 2.

Limitatamente ai rapporti tra le parti contraenti sono abrogate tutte le disposizioni, anche se previste da contratti collettivi, che prescrivono sotto pena di nullità la forma scritta per i contratti di cui al precedente articolo.

Art. 3.

Le disposizioni dei precedenti articoli si applicano anche ai rapporti agrari sorti antecedentemente all'entrata in vigore della presente legge purchè la nullità non sia stata dichiarata da sentenza passata in giudicato.