



Affitto agrario e tardiva costituzione del convenuto: la qualificazione del rapporto tra merito e competenza

di Francesco Tedioli

Cass. civ., sez. III, ord. 12 giugno 2026, n. 19483

Pres. Rubino – Rel. Gianniti

Contratti agrari – Affitto di fondo rustico – Utilizzazione non agricola del bene – Competenza della Sezione specializzata agraria – Costituzione tardiva del convenuto – Domande riconvenzionali – Eccezioni processuali e di merito non rilevabili d'ufficio – Accordi in deroga – Assistenza delle organizzazioni professionali agricole

(artt. 38, 416 e 437 c.p.c.; art. 11 D.Lgs. 1° settembre 2011, n. 150; artt. 1, 22 e 45 L. 3 maggio 1982, n. 203)

La natura del rapporto avente a oggetto il godimento di un fondo rustico deve essere individuata in base al contenuto del contratto e non all'utilizzazione unilateralmente impressa al bene dal conduttore. La destinazione del fondo a finalità non agricole, ove dipenda dall'iniziativa del solo conduttore, non modifica il titolo negoziale e non sottrae la controversia alla competenza della Sezione specializzata agraria. Nel relativo giudizio, la costituzione del convenuto oltre il termine stabilito dall'art. 416 c.p.c. determina la decadenza dalle domande riconvenzionali e dalle eccezioni processuali e di merito non rilevabili d'ufficio.

CASO

Una delle comproprietarie di un fondo rustico con fabbricati conveniva l'affittuario dinanzi al Tribunale di Forlì, Sezione specializzata agraria, chiedendo che fosse accertata la cessazione del rapporto o dichiarata la sua risoluzione per grave inadempimento. Deduceva il mancato pagamento dei canoni e l'omessa restituzione del bene alla scadenza, domandandone il rilascio, oltre al pagamento dei canoni arretrati e dell'indennità di occupazione.

Il rapporto traeva origine da un contratto stipulato il 27 settembre 2017, espressamente qualificato come affitto di fondo rustico e concluso con l'assistenza delle organizzazioni professionali agricole ai sensi dell'art. 45 L. 3 maggio 1982, n. 203.

Il convenuto si costituiva soltanto il giorno precedente l'udienza. Eccepiva l'incompetenza della Sezione specializzata, sostenendo che il rapporto dovesse essere ricondotto alla locazione ordinaria, poiché il fondo era stato destinato al ricovero di muli e asini impiegati in esposizioni, senza alcun collegamento con la produzione agricola.

Il Tribunale accertava la natura agraria del contratto, dichiarava lo scioglimento del rapporto e condannava l'affittuario al rilascio del fondo, al pagamento dei canoni e dell'indennità di occupazione.

La Corte d'Appello di Bologna confermava la decisione. Riteneva che la destinazione non agricola del fondo dipendesse da una scelta unilaterale del conduttore, inidonea a modificare la natura del rapporto; reputava efficace la durata convenzionalmente stabilita in deroga alla disciplina legale e dichiarava inammissibile l'eccezione di inadempimento fondata sul distacco della fornitura elettrica, perché proposta per la prima volta in appello.

L'affittuario ricorreva per cassazione contestando la qualificazione agraria del rapporto e la competenza della Sezione specializzata, la validità della durata pattuita e l'inadempimento della concedente. Lamentava, inoltre, la mancata partecipazione al giudizio dell'altra comproprietaria del fondo, che assumeva essere litisconsorte necessaria.

SOLUZIONE

La Corte di Cassazione rigetta il ricorso.

Il primo motivo viene respinto sulla base di due argomenti. Sotto il profilo sostanziale, la Corte afferma che la natura del rapporto deve essere individuata in base all'oggetto del contratto, non alla qualifica soggettiva delle parti o all'utilizzazione unilateralmente impressa al bene durante la sua esecuzione. Il negozio era stato qualificato come affitto di fondo rustico e stipulato con l'assistenza delle organizzazioni professionali agricole. La successiva destinazione del fondo al ricovero di animali impiegati in esposizioni, dipendendo da una scelta del solo conduttore, non poteva modificare il titolo negoziale né sottrarre la controversia alla competenza della Sezione specializzata agraria.

A tale argomento la motivazione affianca una ragione processuale. Il convenuto si era costituito oltre il termine di dieci giorni previsto dall'art. 416, comma 1, c.p.c. La tardività aveva determinato la decadenza dalle domande riconvenzionali e dalle eccezioni processuali e di merito non rilevabili d'ufficio. La Corte include tra le attività precluse la domanda riconvenzionale diretta all'accertamento della natura non agricola del rapporto, l'eccezione di incompetenza e l'eccezione di inadempimento fondata sul distacco delle utenze e sulla presenza di amianto.

Il secondo motivo, relativo alla durata del rapporto, viene respinto in applicazione dell'art. 45, comma 1, L. 3 maggio 1982, n. 203. Il contratto conteneva la dichiarazione con la quale le parti attestavano di essere state ritualmente assistite e informate circa il contenuto delle clausole derogatorie. La Corte attribuisce a tale attestazione un «valore probatorio privilegiato» ed esclude che possa essere smentita mediante prove testimoniali.

Secondo il principio di diritto enunciato nell'ordinanza, la parte che intenda contestare la veridicità dell'attestazione deve proporre una specifica azione di annullamento per vizi del consenso oppure, qualora ne ricorrano i presupposti, la querela di falso. La Corte richiama, a sostegno dell'effettività dell'assistenza e del valore probatorio della sottoscrizione dei contraenti e dei rispettivi rappresentanti sindacali, un proprio recente precedente (Cass. 2 agosto 2025, n. 22322).

Anche il terzo motivo viene respinto. Le questioni relative alla presenza di amianto e al distacco della fornitura elettrica erano state introdotte tardivamente e non potevano essere proposte per la prima volta in appello, ai sensi dell'art. 437, comma 2, c.p.c. La Corte esclude, inoltre, che tali circostanze potessero giustificare la sospensione integrale dei canoni: l'affittuario aveva continuato a godere del fondo e dei fabbricati, sicché l'interruzione totale dei pagamenti risultava contraria ai canoni di correttezza e buona fede che regolano l'eccezione di inadempimento (art. 1460, comma 2, c.c.).

Il quarto motivo viene rigettato perché non viene ritenuta litisconsorte necessaria l'altra comproprietaria del fondo. L'azione di risoluzione per morosità e di rilascio può, infatti, essere promossa anche da uno solo dei contitolari, presumendosi che agisca con il consenso degli altri, salvo che sia allegato e provato un loro espresso disaccordo. Tale dissenso non risultava tempestivamente dedotto.

QUESTIONI

L'aspetto più rilevante dell'ordinanza riguarda gli effetti della tardiva costituzione del convenuto. L'art. 11, comma 1, D.Lgs. 1° settembre 2011, n. 150 assoggetta le controversie in materia di contratti agrari al rito del lavoro. Trova, pertanto, applicazione l'art. 416, comma 2, c.p.c., che impone al convenuto di proporre nella memoria tempestivamente depositata le domande riconvenzionali e le eccezioni processuali e di merito non rilevabili d'ufficio.

La preclusione non si estende alle mere difese, mediante le quali il convenuto si limita a contestare i fatti costitutivi della domanda o le conseguenze giuridiche che l'attore pretende di ricavarne. La domanda riconvenzionale introduce, invece, una pretesa autonoma e richiede una pronuncia favorevole al convenuto che vada oltre il semplice rigetto della domanda principale (P. Nappi, *Riconvenzionale* [dir. proc. civ.], in Treccani, *Diritto online*, 2019).

Dall'ordinanza risulta che l'affittuario aveva sostenuto la natura non agraria del rapporto per contestare la competenza della Sezione specializzata e resistere alle domande della concedente. Non emerge, invece, la formulazione di un'autonoma domanda di accertamento negativo, diretta a conseguire un'utilità ulteriore rispetto al rigetto della pretesa avversaria. La qualificazione di tale difesa come domanda riconvenzionale non appare, pertanto, persuasiva. Negare la natura agraria del contratto può risolversi nella contestazione della qualificazione giuridica prospettata dall'attrice, senza introdurre un nuovo diritto o ampliare l'oggetto del processo.

Le Sezioni Unite hanno ricondotto alla mera difesa la contestazione della titolarità attiva o passiva del rapporto sostanziale controverso, perché riferita a un elemento costitutivo della domanda, ferme le preclusioni relative all'allegazione e alla prova di nuovi fatti impeditivi, modificativi o estintivi. Il precedente concerne una questione diversa, ma offre un criterio utile per distinguere la mera difesa dall'eccezione e dalla domanda riconvenzionale (Cass. Sez. Un., 16 febbraio 2016, n. 2951; R. Lombardi, *La titolarità del diritto è sindacabile in ogni stato e grado del processo? La risposta delle Sezioni Unite*, in *EC Legal*, 18 aprile 2016).

Diversa è l'eccezione di incompetenza, che deve essere proposta dal convenuto nella memoria tempestivamente depositata, a pena di decadenza (artt. 38, comma 1, e 416, commi 1 e 2, c.p.c.). Poiché si discute della competenza per materia della Sezione specializzata, la decadenza della parte non esaurisce, tuttavia, la questione: l'incompetenza può essere rilevata d'ufficio dal giudice non oltre la prima udienza (art. 38, comma 3, c.p.c.). Non è quindi esatto ricondurre, senza precisazioni, il difetto di competenza alle sole eccezioni non rilevabili d'ufficio.

Nel caso concreto, la Sezione agraria ha comunque esaminato la natura del rapporto e ha escluso che l'utilizzazione non agricola del fondo fosse idonea a modificarlo. La non condivisibile ricostruzione delle preclusioni presenta, pertanto, rilievo sistematico, ma non ha inciso sull'esito della controversia.

La tardiva costituzione impediva all'affittuario di proporre validamente l'eccezione processuale e di introdurre domande o fatti nuovi soggetti a preclusione, ma non rendeva vincolante il nomen iuris attribuito al rapporto dall'attrice. Il giudice conserva il potere-dovere di qualificare giuridicamente il rapporto sulla base dei fatti ritualmente acquisiti, purché non modifichi i fatti costitutivi della domanda né introduca una diversa causa petendi (art. 113, comma 1, c.p.c.; Cass. 25 febbraio 2021, n. 5253).

La Sezione specializzata agraria può, inoltre, essere chiamata a decidere un'autonoma domanda di accertamento negativo dell'esistenza di un rapporto agrario. L'eventuale esclusione della sua natura agraria costituisce, rispetto a tale domanda, una pronuncia di merito, impugnabile con l'appello e non con il regolamento necessario di competenza (Cass. 20 settembre 2024, n. 25286). L'ordinanza in commento tende quindi a sovrapporre tre attività distinte: l'eccezione processuale di incompetenza, la contestazione della qualificazione giuridica del contratto e l'eventuale domanda riconvenzionale di accertamento negativo.

La soluzione raggiunta sulla natura del rapporto è, nondimeno, condivisibile. La qualificazione del contratto non dipende dal nome attribuitogli dalle parti, ma dal contenuto del programma negoziale e dall'oggetto delle prestazioni. Nella fattispecie, il contratto aveva a oggetto un fondo rustico con fabbricati ed era stato concluso come affitto agrario. La successiva destinazione non agricola del bene dipendeva esclusivamente dalla scelta del conduttore. In mancanza di un accordo modificativo, tale utilizzazione poteva eventualmente rilevare come inesatto adempimento, ma non modificare unilateralmente la causa e la disciplina del rapporto. Il riferimento della Corte alla competenza «radicata sul titolo» deve, pertanto, essere inteso come richiamo al contenuto della volontà comune e non come attribuzione di valore decisivo alla sola denominazione contrattuale.

Anche la decisione sul quarto motivo è condivisibile. La domanda di risoluzione dell'affitto e di rilascio può essere proposta da uno dei comproprietari, in difetto di prova del dissenso degli altri contitolari (Cass. 21 novembre 2022, n. 34131). Diversa è la stipulazione di un affitto agrario destinato ad assumere durata legale quindicennale: trattandosi di locazione ultranovennale, l'atto eccede l'ordinaria amministrazione e, in difetto del consenso unanime previsto dall'art. 1108, comma 3, c.c., resta inopponibile al comproprietario non consenziente (Cass. 12 marzo 2026, n. 5647). Nel caso in esame si discuteva soltanto della legittimazione ad agire per la risoluzione e il rilascio; in assenza di un dissenso tempestivamente allegato, l'esclusione del litisconsorzio necessario non presenta particolari criticità.

Merita, infine, una precisazione il valore della dichiarazione con cui le parti attestano di essere state assistite dalle organizzazioni professionali. L'art. 45, comma 1, L. 3 maggio 1982, n. 203 richiede un'effettiva attività di consulenza e indirizzo, diretta a rendere i contraenti consapevoli del contenuto e degli effetti delle clausole derogatorie. La mera presenza del rappresentante sindacale non è sufficiente, qualora tale attività non sia stata svolta; la sottoscrizione dei contraenti e dei rispettivi rappresentanti costituisce, tuttavia, un rilevante elemento probatorio dell'assistenza prestata (Cass. 27 luglio 2018, n. 19906; Cass. 5 novembre 2021, n. 32016; F. Tedioli, *Il ruolo delle associazioni sindacali nei contratti di affitto «in deroga»*, in *Rivista per la consulenza in agricoltura*, n. 72/2022, pp. 17-23).

Quando siano gli stessi contraenti ad attestare nel documento che l'assistenza è stata effettivamente prestata, la dichiarazione assume natura confessoria e valore di prova legale, sicché non può essere contraddetta mediante testimonianze dirette a dimostrare l'inesistenza dell'attività dichiarata (Cass. 21 giugno 2017, n. 15370).

Richiede, invece, una lettura più cauta l'affermazione secondo cui tale dichiarazione potrebbe essere contestata soltanto mediante azione di annullamento per vizi del consenso o querela di falso. Il richiamo all'azione di annullamento trova un precedente specifico (Cass. 25 marzo 2016, n. 5953), ma deve essere coordinato con l'art. 2732 c.c., secondo cui la confessione può essere revocata quando si dimostri che è stata determinata da errore di fatto o violenza.

La querela di falso opera su un piano diverso. La scrittura privata riconosciuta fa piena prova, fino a querela di falso, della provenienza delle dichiarazioni da chi l'ha sottoscritta, non della loro veridicità intrinseca. La querela è quindi pertinente quando si contesti la genuinità materiale del documento, ma non costituisce lo strumento generale per negare la verità dei fatti dichiarati (artt. 2702 e 2732 c.c.; Cass. 7 giugno 2022, n. 18328).

In definitiva, la decisione persuade nell'esito, ma non in ogni passaggio della motivazione. È corretta nella parte in cui conferma la natura agraria del rapporto, esclude che l'uso unilateralmente difforme possa modificarlo e riconosce la legittimazione della singola comproprietaria. Non convince, invece, la ricostruzione delle preclusioni processuali: la contestazione della natura del contratto non può essere automaticamente qualificata come domanda riconvenzionale, né confusa con l'eccezione di incompetenza. Anche il richiamo cumulativo all'annullamento e alla querela di falso richiede una distinzione più rigorosa tra il regime della dichiarazione confessoria e quello dell'autenticità materiale della scrittura.