

## Contratto di affitto agrario o Contratto di comodato precario oneroso ?

La Corte d'Appello di Catanzaro, Sezione Specializzata Agraria, con la sentenza nr. 998/2011, si è distinta nell'occuparsi di una vicenda contrattuale in cui l'accordo, formalmente qualificato dalle parti come contratto di comodato precario oneroso di un fondo rustico, in deroga all'art. 45 della legge 203/1982, per la durata di quattro anni, per lo svolgimento di attività agricole e l'effettuazione di colture stagionali, con la facoltà per il concedente di recedere in ogni momento dal contratto, a fronte del pagamento annuale della somma di € 12.000,00, in realtà dissimulava un vero e proprio contratto di affitto agrario di durata quindicinale.

La Corte, in parziale riforma della sentenza del Tribunale di Castrovillari, giunge a detto accertamento, analizzando in modo esauriente le diverse configurazioni offerte dalle parti alla fattispecie contrattuale.

Più precisamente, evidenzia come, mentre il contratto di affitto agrario ha la finalità della coltivazione del fondo dietro il pagamento di un corrispettivo periodico, certo o almeno determinabile, di regola correlato al valore del godimento del bene, con carattere di obbligatorietà, il contratto di comodato oneroso o cd precario immobiliare oneroso è, invece, un contratto che comporta la concessione in godimento di un bene dietro corrispettivo per una durata precaria ( da restituire a semplice richiesta ) e per un fine di custodia, mentre il contratto di comodato ( art. 1810 cod. civ. ) è quello in cui la cessione in godimento è essenzialmente gratuita e l'eventuale pagamento di somme poste a carico del comodatario deve avere carattere del tutto accessorio e atteggiarsi come un *modus*, svincolato da criteri di corrispettività.

La Corte sottolinea come qualificanti del contratto precario immobiliare oneroso, l'obbligazione principale di custodia e la pattuizione di una aleatorietà della durata, condizionata sostanzialmente al libero arbitrio del concedente, ponendo in primo piano come la valutazione di gratuità o di onerosità del contratto di comodato o di quello di affitto debba farsi con riguardo alla causa del contratto, con riguardo cioè alla funzione economica – sociale che il contratto è destinato a compiere.

Invero, mentre la causa del contratto di affitto è quella di costituire un'impresa agraria su fondo altrui, tale causa resta estranea al contratto di concessione in comodato di un fondo rustico, anche nel caso in cui, trattandosi di comodato modale avente per oggetto una cosa produttiva, il comodatario non si limiti ad una semplice attività di custodia, ma svolga anche un'attività di gestione; nel contratto di affitto agrario le reciproche prestazioni sono interdipendenti essendo l'una ( la concessione in godimento del fondo ) causa dell'altra ( riattivazione della produttività del fondo e opere connesse ), di norma equivalenti e con carattere di obbligatorietà.

Causa del comodato modale è, invece, l'attribuzione a titolo gratuito del godimento del bene, posto che il previsto onere non può mai integrare un corrispettivo di quel godimento, ma ne delimita solo l'estensione e le modalità; per esempio il pagamento di alcune spese accessorie non possono qualificare il rapporto giuridico quale contratto di affitto ma piuttosto quale contratto di comodato cd modale.

Detta sentenza ha il pregio di aver correttamente interpretato la volontà contrattuale delle parti, avendo dato priorità allo scopo da essi perseguito di svolgere attività agricola, nonché all'obbligazione del pagamento annuale di un vero e proprio canone .

Avv. Francesco Chimenti