

SONIA CARMIGNANI<sup>1</sup>

## Azienda agricola e fondo attrezzato. Le ragioni di una distinzione

<sup>1</sup> Università di Siena

### I. IDENTIFICAZIONE E DIFFERENZIAZIONE

Condurre un'*actio finium regundorum* tra azienda agricola e fondo attrezzato prima ancora che orientare alla ricerca delle ragioni di una distinzione, suggerisce di indagare piuttosto in via preliminare le ragioni di una identificazione.

Non è ignoto che all'indomani della codificazione del 1942 ampia condivisione era accordata all'affermazione di Valeri, per la quale esercitare il diritto di proprietà sul fondo attrezzato equivale a esercitare l'impresa agricola, riducendo la nozione di azienda agricola a quella di *fundus instructus*<sup>1</sup>.

In effetti lo stesso codice civile legittimava l'equivoco. L'art. 1617 sull'affitto prevedeva l'obbligo del locatore di consegnare il fondo con le pertinenze. Gli artt. 1640-1645 disciplinavano la consegna e la restituzione delle scorte fornite dal locatore. L'art. 1618 imponeva all'affittuario il principio del *salva rerum substantia*, così che il fondo doveva essere restituito con la medesima impronta produttiva impressa dal proprietario concedente.

È anche vero però che lo stesso art. 1618 prevedeva l'obbligo dell'affittuario di approntare i mezzi necessari per la gestione produttiva nel caso in cui il fondo fosse stato consegnato dal proprietario privo di accessori. E ciò pena la risoluzione del contratto. L'art. 1629 infine prevedeva che oggetto di affitto potesse essere anche un fondo nudo, da destinare a rimboschimento.

<sup>1</sup> G. VALERI, *Impresa, azienda, fondo nel nuovo diritto agrario italiano*, in «Riv. Dir. Agr.», 1943, I, p. 157. Cfr. SANTI ROMANO, *A proposito dell'impresa e dell'azienda agricola*, ivi, 1944-47, I, p. 26. Ma, per l'autonomia della nozione di azienda agraria rispetto a quella di fondo attrezzato, E. BASSANELLI, *Corso di diritto agrario*, Giuffrè, Milano, 1946; E. ROOK BASILE, *Impresa agricola e concorrenza*, Giuffrè, Milano, 1988, pp. 176 ss.

La disciplina del codice civile e la realtà economica sembravano consegnare un parallelismo tra fondo attrezzato e impresa agricola, da un lato, e azienda e impresa commerciale dall'altro<sup>2</sup>.

Su un simile presunto assetto molto hanno inciso sia le modificazioni intervenute nell'economia, che hanno marcato la distanza tra fondo attrezzato e azienda, sia la legislazione speciale.

Merita qui ricordare la legge n. 11/1971, il cui art. 10 attribuisce ampi poteri gestionali all'affittuario. La previsione che l'affittuario può prendere tutte le iniziative di organizzazione e di gestione richieste dalla razionale coltivazione del fondo, colpendo con la nullità ogni clausola diretta a limitare i poteri dell'affittuario segnala il tramonto del principio del *salva rerum substantia* di cui al già ricordato art. 1618 c.c., svincolando il programma produttivo dell'affittuario da quello impresso al fondo dal proprietario concedente.

La legge n. 203/1982 individua all'art. 16 come unico limite ai poteri dell'affittuario quello di non modificare la destinazione agricola del fondo. Occorre inoltre ricordare che fino alla pronuncia della Corte Costituzionale n. 318 del 2002<sup>3</sup>, il canone di affitto era calcolato sulla base del reddito dominicale del terreno, senza che avessero rilievo sull'ammontare del canone le pertinenze. Così che i proprietari tendevano ad affittare i fondi escludendo le pertinenze dalla concessione in godimento.

Il D. Lgs. n. 228/2001, nel riformare l'art. 2135 c.c., ha individuato il canone dell'agrarità non già nel fondo, mero supporto peraltro eventuale della attività, quanto piuttosto nella cura del ciclo biologico dell'animale o della pianta.

Dalla legislazione speciale emerge, dunque, che l'esercizio dell'impresa agricola non si identifica con l'attività svolta sul fondo attrezzato, sia perché, appunto, il fondo può *ex art. 2135 c.c.* anche non esserci, sia perché l'affitto può riguardare, e di fatto ha riguardato, un fondo del tutto privo di pertinenze, sia perché l'affittuario non è legato al programma gestionale del proprietario ma è libero di imprimere anche una diversa organizzazione produttiva, fatta salva la destinazione agricola del fondo<sup>4</sup>.

In tale contesto, il fondo appare essere sempre più solo uno degli strumenti della produzione, mentre tutto ciò che è funzionale alla produzione, dunque al conseguimento del profitto imprenditoriale si stacca dalla nozione di pertinenza di cui all'art. 817 c.c. per presentarsi come bene aziendale *ex art. 2555 c.c.*

<sup>2</sup> Cfr. A. GERMANÒ, *Manuale di diritto agrario*, Giappichelli, Torino, 2022, p. 276.

<sup>3</sup> Corte Cost. 5 luglio 2002, n. 318, in «Foro.it», 2002, 2943 ss.

<sup>4</sup> A. GERMANÒ, *Manuale di diritto agrario*, cit.; A. GERMANÒ, E. ROOK BASILE, *Il contratto di affitto*, in *Trattato di diritto agrario*, diretto da L. Costato, A. Germanò, E. Rook Basile, Utet, Milano, 2011, 16 ss.

## 2. AZIENDA E COMPLESSO PERTINENZIALE

Il confronto tra art. 817 e art. 2555 c.c. rimanda, infatti, a una demarcazione tra azienda e fondo pertinenziale apprezzabile sotto un triplice profilo.

Sotto il profilo oggettivo, se il complesso pertinenziale è costituito, ex art. 817 c.c., da cose, il complesso aziendale ex art. 2555 c.c. è costituito da beni, ovvero da, come ci ricorda l'art. 810 c.c., da «cose che possono formare oggetto di diritti».

È possibile in questa sede solo ricordare che nella categoria dei beni rientrano tutte quelle cose che l'ordinamento attribuisce a un soggetto a causa della sua utilità e della sua economicità. Sono cioè beni tutte quelle cose suscettibili di essere funzionalizzate a un risultato economico, comprendendo sia le *res corporales* sia le *res immateriali*: crediti, contratti, prestazioni da parte della Pubblica Amministrazione, servizi, beni immateriali quali ditta, marchi, marchi geografici collettivi, brevetti, privative, denominazioni pubblicitistiche (DOP e IGP, attestati di biologicità). Laddove il complesso pertinenziale si fonda su cose in posizione per così dire gerarchica, essendovi una cosa principale (il fondo) alla quale tutte le altre cose (cioè le pertinenze) accedono in funzione accessoria, sia essa di servizio o di ornamento, nel caso del complesso aziendale i beni costituiscono una universalità, nella quale la relazione gerarchica è sostituita dal rapporto di funzionalizzazione all'esercizio dell'impresa<sup>5</sup>.

Né è possibile dimenticare che l'azienda agricola presenta beni propri ed esclusivi, ignoti sia al complesso pertinenziale sia all'azienda commerciale. Si pensi ai diritti di reimpianto, alle ormai tramontate quote di produzione, ai diritti agli aiuti: tutti beni (e non cose) attribuiti all'imprenditore funzionalizzati all'esercizio dell'impresa come elementi del complesso di beni organizzati per lo svolgimento dell'attività economica.

Sotto il profilo soggettivo, se il fondo attrezzato vede come protagonista il proprietario, l'azienda vede come protagonista l'imprenditore, che non necessariamente, anzi, quasi mai, è proprietario dei beni che ha organizzato per l'esercizio dell'impresa.

Certo è che, nel caso di coincidenza tra proprietario e imprenditore, potrebbe porsi la questione del criterio di distinzione tra azienda agricola e fondo attrezzato, ponendosi il problema dell'individuazione del momento in cui le

<sup>5</sup> In giurisprudenza, cfr. a titolo esemplificativo, Cass. Sez. III, 17 giugno 1974, n. 1776; Cass. Sez. I, 9 agosto 1988, n. 4886; Comm. Tributaria centrale 18 gennaio 1989, n. 369. Più di recente Trib. Bolzano, 7 novembre 2022, n. 971.

*res corporales* organizzate dal proprietario transitano da complesso pertinenziale a complesso aziendale<sup>6</sup>.

In tale ipotesi, se non dirimente appare essere la materiale imponenza o la patrimoniale importanza degli “accessori” per ritenere che si sia fuori dalla fattispecie pertinenziale, è, viceversa, l’esame dell’oggetto e del programma della gestione che, soprattutto nel momento del contratto di circolazione, riescono a dare conto dell’esistenza di un fondo attrezzato o, invece, di una azienda agricola.

Se si ricorda che l’azienda è il complesso dei beni organizzati per l’esercizio dell’impresa, emerge il carattere dinamico opposto al carattere statico del complesso pertinenziale della destinazione di una cosa al servizio di un’altra<sup>7</sup>.

Staticità o dinamicità che non costituiscono predicati da ascrivere al mondo delle idee ma che, al contrario, sono risolutivi nella demarcazione della linea di confine tra fondo attrezzato e azienda, ricorrendo la prima fattispecie quando in caso di trasferimento al subentrante interessa il bene fondamentale, ovvero il fondo, su cui intende organizzare il suo personale programma imprenditoriale, laddove si configura trasferimento di azienda quando il subentrante è interessato al programma produttivo predisposto dal suo titolare<sup>8</sup>.

Così che, nell’ipotesi di alienazione del complesso pertinenziale, il trasferimento del bene fondamentale, cioè il fondo, legittima l’attivazione del diritto di prelazione dell’affittuario coltivatore diretto o del proprietario confinante, i quali potranno avanzare la pretesa di essere preferiti nell’acquisto nei confronti del terzo acquirente in vista del raggiungimento dell’obiettivo di consolidare il programma imprenditoriale già intrapreso, o, rispettivamente, riunendo nelle stesse mani proprietà e impresa o ampliando le dimensioni dell’impresa già costituita.

Diritto di prelazione che non si attiva, viceversa, nel caso di alienazione del complesso aziendale, nella quale trova applicazione la disciplina di cui agli artt. 2556 ss. c.c..

Riservandosi di ritornare a breve sul punto, preme qui ora evidenziare che, invece, nel diverso caso di contratto di trasferimento in godimento, si configura cessione del fondo con le pertinenze laddove il dinamismo imprenditoriale sia impresso dall’affittuario, affatto condizionato dal programma preesistente,

<sup>6</sup> Sul caso delle serre costruite sul fondo e cedute dal proprietario del terreno ad un affittuario, per tutti, A. GERMANÒ, E. ROOK BASILE, *Il contratto di affitto*, cit., p. 23, ove anche riferimenti bibliografici.

<sup>7</sup> A. GERMANÒ, *Manuale di diritto agrario*, cit.

<sup>8</sup> Evidenziano A. GERMANÒ, E. ROOK BASILE, *Azienda agricola e fondo con pertinenze*, in *Trattato breve di diritto agrario italiano e dell’Unione Europea*, diretto da L. Costato, F. Albisinni, Cedam, Padova, 2023, pp. 373 ss.

ex art. 10 l. n. 11/1971. In questo caso, la normativa applicabile è contenuta nella legge n. 203/1982, per cui l'affittuario può modificare il programma produttivo del proprietario cedente, con il limite della destinazione del fondo ad attività agricola.

Ricorre piuttosto l'ipotesi di affitto di azienda quando il dinamismo impresso dal cedente assume rilievo nella concreta operazione economica, posto che il programma del precedente titolare esclude la scelta di un altro tipo di impresa da parte del nuovo titolare. Tanto è vero che la Suprema Corte ritiene che si abbia trasferimento di azienda quando «ferma restando l'organizzazione del complesso dei beni destinati all'esercizio dell'impresa, si abbia la sostituzione della persona del titolare»<sup>9</sup>.

### 3. TRASFERIMENTO DI AZIENDA E AVVIAMENTO

Ciò giustifica la previsione del divieto di concorrenza ex art. 2557 c.c. tra cedente e cessionario, proprio perché il cedente non può modificare il programma gestionale ricevuto dal titolare e quest'ultimo non può, di conseguenza, iniziare una impresa che per oggetto, ubicazione o altre circostanze sia idonea a sviare la clientela dell'azienda ceduta.

La particolarità dell'art. 2557 c.c. che interessa qui evidenziare è che il divieto di concorrenza si applica alla cessione di azienda agricola nel solo caso in cui siano svolte attività connesse e non anche nel caso di cessione di azienda agricola in cui siano svolte solo le attività principali.

La deroga al principio generale del divieto di concorrenza nel caso di cessione dell'azienda agricola non deve far indulgere a suggestioni di identificazione tra azienda e fondo attrezzato come giustificazione alla deroga al divieto. La *ratio* della deroga risiede infatti nella ben diversa circostanza che il divieto di concorrenza attiene ad attività legate non solo all'oggetto del prodotto ma anche a quello affine. Considerato che i prodotti agricoli presentano una sorta di genericità merceologica, divisa nei due comparti agronomico e zootecnico, applicare il divieto di concorrenza all'imprenditore agricolo che vende i prodotti allo stato naturale significherebbe di fatto escludere colui che cede l'azienda agricola da ogni attività professionale<sup>10</sup>.

Peraltro, a marcare la distanza tra azienda e fondo attrezzato si pone anche l'art. 2558 c.c. in tema di circolazione dei contratti in caso di trasferimento di azienda.

<sup>9</sup> Cass. 5 aprile 1995, n. 3974; Cass. 15 gennaio 1990, n. 123.

<sup>10</sup> A. GERMANÒ, *Manuale di diritto agrario*, cit.

La cessione dell'azienda agricola implica che il cessionario acquisti sulla terra e sul bosco lo stesso diritto del cedente. Nessun problema quando l'imprenditore agricolo è proprietario della terra o del bosco. Il problema, invece, si pone quando l'imprenditore agricolo ha organizzato l'impresa su fondo altrui ed è titolare del diritto di godimento sul fondo in forza di un contratto di affitto. In questo caso il fondo attrezzato è uno dei componenti dell'azienda, che è oggetto di cessione insieme agli altri beni organizzati per l'esercizio dell'impresa<sup>11</sup>.

Dunque, l'imprenditore agricolo che ha organizzato l'azienda su fondo altrui non trasferisce solo il fondo attrezzato ma trasferisce tutto il complesso di beni organizzati, ivi compreso il fondo attrezzato unitamente al contratto di affitto con il quale ha ottenuto il godimento del fondo.

La valorizzazione della *universitas* aziendale, piuttosto che del singolo bene, trova indice di apprezzamento in termini economici nell'inclusione, in caso di trasferimento di azienda, dell'avviamento, estraneo al complesso pertinenziale.

Sia che si intenda l'avviamento come valore dell'azienda, ovvero il complesso delle condizioni immateriali che concorrono a conferire alla gestione una data redditività<sup>12</sup>, con maggior valore rispetto ai singoli componenti patrimoniali, sia che si identifichi con la clientela<sup>13</sup>, sia nella capacità di produrre un profitto che l'imprenditore non avrebbe potuto conseguire in assenza di creazione dell'organizzazione aziendale<sup>14</sup>, l'avviamento costituisce una qualità dell'azienda stessa. L'avviamento non si esaurisce nella comune funzionalità dei singoli beni, considerati nel loro valore di uso, rappresentando, piuttosto, il plusvalore che l'azienda acquisisce in eccedenza al valore dei beni materiali e immateriali che la compongono, in dipendenza della gestione produttiva protratta nel tempo. In quanto plusvalenza, l'avviamento è insito nel complesso di beni organizzato, del quale costituisce indice di redditività.

Appartengono, infatti, al complesso aziendale e non anche al fondo attrezzato il valore derivante sia dal c.d. avviamento di posizione, dato dalla qualità e collocazione del terreno, sia l'avviamento c.d. oggettivo, costituito dalla qualità degli impianti, dall'uso di brevetti, dalla capacità attrattiva dei

<sup>11</sup> Né è negabile che il contratto di affitto di fondo rustico sia cedibile. Sul punto, per tutti, A. GERMANÒ, E. ROOK BASILE, *Il contratto di affitto*, cit.

<sup>12</sup> A titolo meramente esemplificativo, cfr., in argomento, S. LAMONICA, *La valutazione aziendale ai fini della cessione*, in «Riv. Dott. Comm.», 1983, pp. 33 ss.; O. PAGANELLI, F. LAMBERTINI, *Valutazioni di cessione delle aziende in esercizio*, Clueb, Bologna, 1986; S. BIANCHI MARTINI, *Interpretazione del concetto di avviamento*, Milano, 1996.

<sup>13</sup> Fondamentale C. VIVANTE, *La proprietà commerciale della clientela*, in «Riv. Dir. Comm.», 1928, I, p. 407.

<sup>14</sup> Cfr. U. IZZO, *La tutela dell'avviamento commerciale nella giurisprudenza*, Roma, 1993.

marchi e dei segni distintivi e di qualità, dalla competenza dei dipendenti, sia, infine, dal c.d. avviamento soggettivo, rappresentato dalla capacità e dal prestigio dell'imprenditore<sup>15</sup>.

#### 4. IL CONFERIMENTO IN SOCIETÀ

Il distinguo tra azienda e fondo attrezzato si apprezza anche quando la cessione assume il volto del conferimento in società.

Il riferimento è, in particolare, alla disciplina da applicare in caso di conferimento del fondo in proprietà, in caso di conferimento del fondo in godimento e in caso di conferimento di azienda agricola organizzata su fondo altrui.

In particolare, si è discusso se il conferimento del fondo in società possa configurare quel «trasferimento a titolo oneroso» a cui l'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, collega il diritto di prelazione<sup>16</sup>. È possibile qui brevemente ricordare che presupposto dell'esercizio della prelazione è il trasferimento della proprietà del fondo e l'offerta, da parte dell'avente diritto all'alienante, della c.d. parità di condizioni, ovvero della possibilità dell'avente diritto di soddisfare l'interesse dedotto nel contratto avente ad oggetto la compravendita del bene terra. Nell'ipotesi di conferimento di fondo in società, il contratto non ha l'obiettivo di trasferire la titolarità del fondo, bensì quello di consentire al soggetto conferente l'acquisizione dello *status* di socio. L'interesse che il contratto di conferimento in proprietà del fondo alla società è diretto a soddisfare elude la mera percezione del corrispettivo in denaro, dunque un corrispettivo fungibile, concretizzandosi piuttosto nella partecipazione in società come socio titolare di diritti, obblighi, responsabilità, poteri, dunque in un corrispettivo non fungibile. Ne deriva che, pur in presenza di aventi diritto alla prelazione, l'atto traslativo a titolo oneroso con il quale il proprietario del fondo conferisce il terreno in società non consente l'attivazione di quel diritto, essendo il contratto diretto a ottenere una prestazione non fungibile, certamente non replicabile dall'avente diritto alla prelazione. Il conferimento

<sup>15</sup> Sul tema specifico dell'avviamento agricolo, S. CARMIGNANI, *Brevi note in tema di avviamento agricolo*, in «Dir. Giur. Agr. Amb.», 2005, pp. 232 ss.

<sup>16</sup> Si rinvia, a titolo esemplificativo, a G. CASAROTTO, *La prelazione agaria. Lineamenti dell'istituto. Dottrina e giurisprudenza*, Cedam, Padova, 1980, p. 113; P. VITUCCI, *Conferimento in società di un'azienda agricola e diritto di prelazione*, in «Rass. Dir. civ.», 1986, p. 410; Id., *Conferimento in società di fondo rustico e prelazione agraria*, in «Giur. Comm.», 1996, p. 604. Mi permetto anche S. CARMIGNANI, *Diritto di prelazione e cessione di quote di società*, in «Dir. giur. agr. amb.», 1994, p. 659.

in società determina la circolazione di qualcosa di diverso e di più complesso rispetto al bene fondiario, non esaurendosi nella percezione di un prezzo a fronte di una alienazione<sup>17</sup>.

Quando, invece, il conferimento del fondo è *quoad usum*, l'oggetto della prestazione potrebbe non essere indifferente per quanto riguarda la disciplina del conferimento. Invero, se tale disciplina si ricava dalle norme del tipo contrattuale cui la prestazione attiene, al conferimento del fondo in società a titolo di godimento dovrebbe essere applicata la disciplina sull'affitto *ex lege* n. 203/1982. Disciplina che, com'è noto, prevede il principio di riconduzione all'affitto di tutti i contratti agrari aventi per oggetto la concessione di fondi rustici o tra le cui prestazioni vi sia il conferimento di fondi rustici<sup>18</sup>.

In questa prospettiva, ritenendo applicabile il principio di riconduzione, il conferimento in società di capitale fondiario consentirebbe solo la percezione di una rendita pari al canone di affitto, con esclusione di eventuali utili, determinando l'assoggettamento dell'apporto alla disciplina vincolistica.

È stato, tuttavia, evidenziato che il principio di riconduzione, diretto a operare la riunificazione dei contratti agrari nell'unico tipo del contratto di affitto, ha la funzione di uniformare la disciplina di quei contratti la cui causa è la concessione di un fondo rustico dietro corrispettivo per l'esercizio dell'attività agricola, ovvero degli atti di autonomia privata volti a regolare il conflitto di interessi tra proprietà e impresa con riguardo alla gestione della terra, ricorrendo a una struttura contrattuale di scambio<sup>19</sup>. L'estraneità del contratto di

<sup>17</sup> Può essere, tuttavia, interessante ricordare che pur nella condivisione da parte della dottrina e della giurisprudenza (per tutte, Cass. 30 ottobre 1980, n. 5855, in «Giust. Civ.», 1891, I, p. 519; Cass. 8 giugno 192, n. 7039, in «Giur. it.», 1993, I, p. 1988; Cass. 1 agosto 1991, n. 8458, in «Dir. giur. agr. amb.», 1992, II, p. 605. Per una rassegna, *La prelazione agraria*, a cura di M.P. Ragionieri Viterbo, 1994, della non applicabilità della prelazione al conferimento del fondo in società, il d.l. 24 novembre 1992, n. 458 aveva previsto che il conferimento di terreni agricoli in società diverse dalla società semplice, costituita da coltivatori diretti, e dalla cooperativa agricola dovevano essere soggetti al diritto di prelazione. Il decreto legge, successivamente sostituito e mai convertito, aveva ricevuto le critiche della dottrina (E. CASADEI, *Prospettive dello strumento societario in agricoltura: le normative agraristiche*, Accademia dei Georgofili, 32) perché l'estensione operata dal decreto legge si poneva in conflitto con la struttura stessa della prelazione, stravolgendone i principi.

<sup>18</sup> Sull'art. 27, per tutti, A. CARROZZA, *sub art. 27*, in *Le nuove leggi civili comm.*, 1982, p. 1435; L. FRANCARIO, *sub art. 27*, in *La riforma dei contratti agrari, Commentario alla legge 3 maggio 1982 n. 203*, a cura di C.A. Graziani, P. Recchi, L. Francario, Jovene, Napoli, 1982; E. ROOK BASILE, *Interpretazione dei contratti con oggetto fondi rustici e problemi di qualificazione*, in *Studi senesi*, 1994, p. 415.

<sup>19</sup> A. CARROZZA, *sub art. 27*, in *Le nuove leggi civili comm.*, cit.; F. PROSPERI, *I contratti agrari associativi e le loro nuove forme*, Napoli, 1988, p. 137. Evidenziano che presupposto dell'art. 27 è l'agrarietà del contratto di concessione in godimento, L. COSTATO, *Disposizioni integrative e modificative dell'affitto di fondi rustici*, in *Commento alla legge n. 203/82*, a cura di A. Carrozza, E. Casadei, L. Costato, in *Nuove leggi civ. comm.*, 1982, p. 694; A. JANNARELLI, *I rapporti agrari*

società alla *ratio* dell'art. 27 emerge ove si consideri che il contratto di società *ex art. 2247 c.c.* non è un contratto agrario di scambio, ma un contratto plurilaterale con comunione di scopo, la cui causa non è l'esercizio dell'impresa agricola ma la distribuzione dei vantaggi derivanti dall'attività di impresa. Alla contrapposizione degli interessi, propria del contratto di affitto, si contrappone la finalità comune propria del contratto di società<sup>20</sup>, dove la prestazione di ciascun socio non è rivolta a trarre un vantaggio immediato dalle prestazioni dedotte dalle altre parti contrattuali, ma è diretta a perseguire l'interesse comune, cioè l'interesse della società.

Il conferimento del fondo in società è, in definitiva, una modalità esecutiva del contratto, propria della società costituita allo scopo di esercitare un'attività agricola con finalità mutualistica o lucrativa, diverso per presupposti e per effetti dalla fattispecie descritta nell'art. 27 della legge n. 203/1982 e che determina l'applicazione del principio di riconduzione<sup>21</sup>. Così che il socio che conferisce in godimento un fondo rustico acquista il diritto non già a percepire una somma pari al canone di affitto, bensì a percepire un utile o la quota del vantaggio mutualistico prevista dal contratto, proporzionati entrambi alla misura del capitale sociale espresso dal valore d'uso del fondo.

Altro profilo attiene al conferimento in società di azienda agricola organizzata su un fondo condotto in affitto.

Gli aspetti afferenti alla circolazione dell'azienda agricola su fondo altrui potrebbero *prima facie* non essere agevolati, laddove la rigidità delle disposizioni in materia di affitto di fondo rustico e, segnatamente, il divieto posto dall'art. 21 l. n. 203/1982 di subaffitto, sublocazione e subconcessione del fondo, potrebbero rendere illusoria la stessa cedibilità dell'azienda<sup>22</sup>. Tanto più che l'art. 2558 c.c., stabilendo che il trasferimento dell'azienda comporta la successione *ex lege* dell'acquirente in tutti i contratti stipulati per l'esercizio dell'impresa che non abbiano carattere personale, potrebbe eliminare in radice la questio-

---

*associativi dopo la riforma*, Cacucci, Bari, 1984; L. FRANCARIO, *sub art. 27*, in *La riforma dei contratti agrari*, cit.

<sup>20</sup> Contrappone la eterogeneità degli interessi coinvolti nel contratto agrario con l'omogeneità degli interessi sottesi al contratto di società G. GALLONI, *Nozione e classificazione dei contratti agrari*, in *Manuale di diritto agrario italiano*, a cura di N. Irti, Utet, Torino, p. 212.

<sup>21</sup> Peraltro la stessa legge n. 203/1982 ha previsto, in funzione alternativa alla conversione in affitto del rapporto agrario associativo in corso al momento di entrata in vigore della legge, negli artt. 30 e 36 forme associative che devono essere considerate forme societarie.

<sup>22</sup> Appare chiaro, infatti, che, qualora beni in proprietà e beni in affitto si condizionino a vicenda al fine di consentire l'esercizio dell'impresa, ma non sia possibile assicurare a terzi il godimento di quelli in affitto, non potrebbe aversi mai trasferimento di azienda, in quanto i beni in proprietà non raggiungerebbero autonomamente la funzionalità necessaria per l'esercizio dell'impresa.

ne, ove il contratto di affitto di fondo rustico fosse considerato come contratto *intuitu personae*.

Tuttavia, una sia pur rapida ricognizione del quadro normativo consente di affermare la cedibilità dell'azienda organizzata su fondo altrui, perché cedibile è il contratto di affitto. Invero, la cedibilità del contratto di affitto è prevista espressamente sia dall'art. 48, ultimo comma, della l. n. 203/1982, relativo al subentro dei familiari all'affittuario senza il consenso del locatore; sia dall'art. 12 della legge n. 11/1971, che attribuisce al concessionario, che ha effettuato miglioramenti, il potere di cedere il contratto ai familiari; sia dall'art. 10 l. n. 11/1971, che consente all'affittuario di aderire alla società di conduzione, apportando l'azienda organizzata su fondo altrui<sup>23</sup>; sia dal richiamato art. 21 l. n. 203/1982, il cui divieto è circoscritto alla sola ipotesi della subconcessione e del subaffitto, ma non anche della cessione. Gli artt. 48 e 49 l. n. 203/1982 prevedono, poi, la trasmissibilità del contratto di affitto *mortis causa*. La legislazione speciale evidenzia, allora, che il contratto di affitto è cedibile e che, di conseguenza, l'affittuario che intenda conferire in società l'azienda organizzata su un fondo condotto in affitto potrà cederla ricorrendo alla regola posta dall'art. 2558 c.c. Così che sarà la società a subentrare nei contratti stipulati per l'esercizio dell'impresa, dunque anche nel contratto di affitto di fondo<sup>24</sup>.

La disciplina speciale sulla circolazione dei fondi rustici non incide, allora, sulla disciplina generale dei conferimenti in società, che non riceve deroghe dal prevedere il conferimento in società avente ad oggetto un fondo rustico in proprietà o in affitto.

Singolari implicazioni potrebbero, tuttavia, derivare nel caso in cui il conferimento in società di una azienda agricola reagisca sull'esclusività dell'oggetto sociale, facendo assumere alla società la qualifica di società agricola, così come previsto dall'art. 2 del D. Lgs n. 99/2004.

<sup>23</sup> Sulla libertà dell'affittuario di partecipare ad organismi associativi, A. GERMANÒ, *I poteri dell'imprenditore agricolo su fondo altrui*, Giuffrè, Milano, 1982, pp. 84 ss.; E. ROOK BASILE, *Impresa agricola e concorrenza*, Giuffrè, Milano, 1988, p. 225.

<sup>24</sup> Sul punto E. ROOK BASILE, *Impresa agricola e concorrenza*, cit., p. 229; A. GERMANÒ, *I poteri dell'imprenditore agricolo*, cit., p. 97. A diversa conclusione giunge A. JANNARELLI, *Affitto di fondo rustico e affitto di azienda agraria*, in «Riv. Dir. agr.», 1991, I, p. 462, il quale riconduce, per effetto dell'art. 27 legge n. 203/1982, il contratto di concessione di godimento dell'azienda al contratto di affitto di fondo rustico. In questa prospettiva, l'affittuario che intende cedere l'azienda agricola non potrebbe ricorrere all'art. 2558 c.c., perché *la vis attractiva* evidenziata dall'art. 27 porrebbe in primo piano l'affitto di fondo rustico e la sua disciplina. Dovrebbe, invece, l'affittuario ricorrere all'art. 1406 c.c., per quanto concerne la cessione del contratto con cui ha ottenuto il godimento del fondo, ed alla disciplina specifica della vendita o della locazione per quanto riguarda la cessione di tutti gli altri beni dell'azienda. Cfr. G. GIUFFRIDA, *La cessione del contratto agrario e la subconcessione di fondi rustici (Riflessioni in tema di autonomia contrattuale)*, in *Studi in onore di E. Bassanelli*, Giuffrè, Milano, 1995, p. 375.

L'ipotesi è quella della cessione dell'azienda, o di un ramo di essa, da parte della società agricola medesima. Cosa resta della società agricola, in caso di trasferimento parziale o totale dell'azienda conferita?

In caso di società a oggetto agricolo, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. n. 99/2004, l'intervenuta cessione di azienda deve imporre di accertare se l'affitto o la vendita di azienda influisca sull'oggetto sociale, modificandolo, e trasformando, con esso, anche la qualifica della società, che potrebbe transitare, a seguito del cambiamento di fatto dell'oggetto sociale, dall'area dell'agrarità all'area della commercialità.

Al riguardo, la verifica della concreta sussistenza degli indici di qualificazione dell'impresa può condurre a risultati diversi.

In seguito alla cessione dell'azienda agricola, la società potrebbe continuare a svolgere altre attività agricole. In questo caso, saremmo di fronte a una cessione di ramo di azienda, il quale non inciderebbe né sull'oggetto sociale, che resterebbe invariato, né, di conseguenza, sulla sussistenza dell'agrarità.

Alla cessione di ramo di azienda potrebbe, tuttavia, far seguito l'esercizio, da parte della società, di attività che, pur dichiarate agricole, non rientrano negli indici di qualificazione dell'agrarità. Se, in seguito alla cessione del ramo di azienda, la società, pur conservando l'oggetto sociale agricolo, in effetti esercitasse una attività diversa, l'analisi dell'effettività dell'attività svolta, avendo riguardo anche al mercato al quale i prodotti sono diretti, dovrebbe condurre a dichiarare la perdita dell'agrarità e la transizione all'area della commercialità. Con tutte le conseguenze relative<sup>25</sup>.

L'indagine sull'effettività dell'oggetto sociale potrebbe, infine, condurre ad accertare che, in seguito alla cessione, soprattutto se totale dell'azienda, la società non svolga alcuna attività economica, sostituendo alla gestione produttiva una comunione di godimento dei beni residuati. In tal caso, si potrebbe configurare una mutazione dell'oggetto sociale, tale, però, da determinare la transizione dell'organizzazione collettiva dall'area dell'art. 2247 c.c. a quella dell'art. 2248 c.c., con spostamento della società dall'area dell'impresa a quella della non-impresa.

In definitiva, affrontare il tema della demarcazione dei confini tra fondo attrezzato e azienda agricola conduce ad affrontare il problema della normativa applicabile in caso di trasferimento di fondo piuttosto che di azienda, muovendosi tra legge n. 203/1982 e artt 2557 ss. del codice civile, ma anche a valutare come il trasferimento dell'azienda possa determinare la qualificazione giuridica della società, potenzialmente suscettibile di oscillare dall'area della

<sup>25</sup> In argomento, mi sia consentito rinviare a S. CARMIGNANI, *Introduzione allo studio delle società agricole*, Volters Kluwer, Milano, 2023.

agrarietà a quella della commercialità fino a uscire dai confini dell'impresa per divenire comunione di godimento.

#### RIASSUNTO

Tracciare la linea di confine tra fondo attrezzato e azienda agricola impone di considerare i profili soggettivi e oggettivi delle due fattispecie, rilevanti ai fini della identificazione della disciplina applicabile in caso di trasferimento, sia in proprietà che in godimento. La diversa disciplina in caso di cessione di azienda o di fondo attrezzato si apprezza sia con riferimento al valore di avviamento, riferibile solo all'azienda, sia nel caso di conferimento in società, soprattutto quando, in tale ipotesi, il conferimento dell'azienda sia determinante ai fini della qualificazione della società come agricola.