



# Rassegna delle Locazioni e del Condominio

rivista trimestrale  
di dottrina e giurisprudenza

In questo numero:

La locazione di fatto e la mancanza del contratto scritto  
Giudice monocratico e collegiale  
Antenne paraboliche  
Locazione della quota dell'immobile  
Simulazione nelle locazioni transitorie  
Abbandono dell'immobile locato  
Immobile conferito in società  
Antenne paraboliche  
Canna fumaria su muro comune  
Frontalini dei balconi  
Responsabilità da cose in custodia

CEDAM

L'attività agrituristica negli ultimi anni, già presente ed esercitata in forma di impresa commerciale in diverse Regioni, ha subito una forte espansione ed ha trovato, peraltro, particolare interesse da parte dei cittadini e consumatori che, soprattutto nell'ambito delle forti tensioni che recentemente hanno coinvolto beni di grande consumo, tendono a rifugiarsi in ambienti a più stretto contatto con la natura.

Proprio nell'ottica innanzi indicata si è posta la problematica, in assenza nell'ambito della Regione Campania di una specifica norma regolatrice, dell'ammissibilità sia nei confronti degli ospiti diretti dell'attività agrituristica, presenti nell'azienda, sia nei confronti di terzi non ospiti, ma momentaneamente presenti nell'azienda per banchetti e festini, dell'esercizio dell'attività di ristorazione ovvero di somministrazione di alimenti, soprattutto in relazione ai terzi non ospiti dell'azienda agrituristica, senza alcuna specifica autorizzazione in tal senso.

È appena il caso, comunque, di rilevare che l'agriturismo è regolato, a livello nazionale, dalla legge 5 dicembre 1985, n. 730 che all'art. 2 esplicitamente enuncia che per attività agrituristiche si intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 c.c., singoli o associati, e dai loro familiari di cui all'art. 230 *bis* c.c. (1), attraverso la utilizzazione della propria azienda agricola in rapporto di connessione e complementarietà rispetto all'attività di coltivazione del fondo.

Invero, lo spirito della indicata legge, anche in armonia con i piani e gli indirizzi di politica agricola comunitaria, è da individuare nella necessità di agevolare la permanenza dei produttori agricoli nelle zone rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali e la promozione di forme idonee di turismo nelle campagne volto a favorire lo sviluppo ed il riequilibrio del territorio agricolo, la conservazione e la tutela dell'ambiente, nonché valorizzare i prodotti tipici mediante una migliore integrazione dei rapporti tra la città e la campagna.

La legge n. 730/85, in ogni sua parte, sottolinea un impianto territoriale dell'intervento pubblico mirante ad adeguare

(1) Sembra chiaro che, nel caso dei familiari ai sensi dell'art. 230 *bis* c.c., una attività agrituristica di cui è titolare uno o più di detti familiari non può configurarsi come impresa economica autonoma da quella aziendale in quanto, nel caso di impresa familiare ai sensi del citato articolo, l'impresa è unica e gli utili sono collettivi. Deriva che all'interno dell'impresa familiare la specializzazione agrituristica può anche essere attività a tempo pieno di uno solo dei membri per quanto riguarda il principio che l'attività agricola tradizionale deve rimanere principale, questa va commisurata come attività espressa dall'intero nucleo familiare e non dal solo familiare interessato.

(2) La disposizione dell'art. 23 legge 11 febbraio 1971, n. 11 che

strutture e connotati alla peculiarità delle singole zone, laddove la nota varietà dei tipi e modelli territoriali e produttivi dell'agricoltura italiana costituisce il dato qualificante la ricchezza delle potenzialità agrituristiche.

In tal senso la legge ha pienamente recepito le indicazioni di fonte comunitaria, caratterizzate da una crescente attenzione verso la qualità dell'ambiente agricolo e le specifiche vocazioni; anzi ha largamente anticipato le disposizioni di cui al regolamento CEE n. 2078/92, concernente i metodi di produzione agricola compatibili con le esigenze di protezione dell'ambiente e con la cura dello spazio rurale.

In modo particolare, la citata legge fa rientrare tra l'attività agrituristica:

- a) dare stagionalmente ospitalità, anche in spazi aperti alla sosta di campeggiatori;
- b) somministrare per la consumazione sul posto pasti e bevande costituiti, tra l'altro, prevalentemente, da prodotti propri, ivi compresi quelli alcolici e superalcolici;
- c) organizzazione di attività ricreative o culturali nell'ambito dell'azienda.

Tale ultima attività, assume un significato di notevole rilievo giuridico, in quanto, nell'ambito del concetto di attività ricreative, in assenza di ogni limitazione, l'imprenditore agricolo che eserciti tra le altre anche attività agrituristica, può organizzare attività anche nei confronti di terzi non ospiti dell'azienda agricola.

In argomento, comunque, deve rilevarsi che la migliore giurisprudenza di legittimità, sia civile che penale, ritiene che il coltivatore diretto ovvero l'imprenditore agricolo che eserciti anche attività agrituristica, cumula in sé la titolarità di due imprese, una agricola e l'altra commerciale di ospitalità e di somministrazione di alimenti dietro retribuzione, con l'obbligo, ovviamente, di tenere le scritture contabili e fiscali obbligatorie previste per le imprese commerciali (in questo senso, v. Cass. 3 marzo 1999, n. 1793; Cass. pen. 6 novembre 1989) (2).

Anzi, in modo ancora più marcato, si è ritenuto, esplicita-

sancisce l'invalidità delle rinunce e transazioni stipulate dall'affittuario di fondi rustici senza l'assistenza delle associazioni sindacali, integra una deroga ai principi generali che si ricavano dagli artt. 2, 1322, 2083, 2086 c.c. e di conseguenza non può applicarsi, ai sensi dell'art. 14 delle preleggi, ai contratti avanti ad oggetto la concessione di n fondo rustico per l'esercizio dell'attività di agriturismo ai sensi della legge 5 dicembre 1985, n. 730, essendo tale attività del tutto diversa dalla normale attività di coltivazione, che è lo scopo del contratto di affitto del fondo rustico, comportando l'accesso indiscriminato nel fondo e nella casa colonica di un numero rilevante di persone che si avvalgono delle attività agrituristiche, con

mente, che l'agriturismo configura un'attività commerciale di tipo alberghiero, che per sua stessa natura non può essere ricondotta nell'impresa agraria, rispetto alla quale si pone come complementare (*cf.*, in modo specifico, Cass. pen. 8 novembre 1988) (3).

Deve anche rilevarsi che l'attività agrituristica è stata regolata, prima della legge quadro n. 730/85, da una legge della Regione Campania del 28 agosto 1984, n. 41, la quale prevedeva la possibilità da parte di coltivatori diretti ovvero di imprenditori agricoli di ottenere contributi per il recupero, riattamento, riqualificazione funzionale ed ampliamento di edifici ed alloggi da destinare ad utilizzazione agrituristica allo scopo di realizzare le finalità previste dall'art. 3 della citata legge regionale ed, in particolare, per il caso che a noi interessa, di attività di promozione, quali manifestazioni, attività di propaganda, organizzazione di soggiorni di vacanze e di lavoro, ed ogni altra iniziativa volta allo sviluppo dell'attività agrituristica.

È appena il caso, tra l'altro, di rilevare che la citata legge regionale non pone alcuna sorta di limitazione per quanto riguarda l'attività agrituristica esercitabile nell'ambito dell'azienda agricola a differenza di altre Regioni (v. legge regione Toscana 3 giugno 1987, n. 36; da ultimo, legge regione Toscana 17 ottobre 1994, n. 76) (4).

In altri termini, sia la legge Regionale n. 41/84 che la legge nazionale quadro n. 730/85 non pongono alcuna limitazione all'esercizio dell'impresa commerciale agrituristica, nel senso che, nell'ambito delle attività ricreative, l'imprenditore agricolo può esercitare qualsiasi attività di somministrazione di bevande ed alimenti, non solo agli ospiti dell'azienda agrituristica, ma anche a terzi non ospiti.

Invero, la legge quadro n. 730/85, all'art. 4, espressamente stabilisce che le Regioni, tenuto conto delle caratteristiche dell'intero territorio regionale o di parti di esso, dettano criteri, limiti ed obblighi amministrativi per lo svolgimento dell'attività agrituristica in funzione dell'azienda e del fondo

la conseguenza che il conduttore coltivatore diretto che eserciti la predetta attività, cumula in sé la titolarità di due distinte imprese, una agricola, l'altra commerciale, differenziandosi nettamente dalla figura dell'affittuario coltivatore diretto tenuta presente dal legislatore nel dettare la disciplina di cui al citato art. 23 (Cass. 3 marzo 1999, n. 1793).

L'attività di agriturismo comprende due imprese facenti capo ad uno stesso imprenditore: quella agricola di coltivazione e di vendita ordinaria di prodotti del fondo, e quella commerciale di ospitalità e di somministrazione di alimenti dietro retribuzione: Le due imprese si mantengono ben distinte e la loro coesistenza è limitata ad un certo periodo, la "stagione turistica". La componente commerciale dell'agriturismo impone all'imprenditore la tenuta delle scritture contabili ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 600 del 1973; l'omessa istituzione delle stesse si integra il reato dell'art. 1, comma 6, della legge n. 516 del 1982 (Cass. penale 6 novembre 1989).

(3) L'agriturismo configura un'attività commerciale di tipo alberghiero, che per sua stessa natura non può essere ricondotta nell'ambito dell'impresa agraria, rispetto alla quale si pone come comple-

interessati, nel rispetto di quanto disposto dalla presente legge.

Orbene, esplicitamente la legge quadro, in tema di limitazione dell'attività agrituristica, rimanda alla normativa regionale, per cui, allo stato attuale della normativa della Regione Campania, le aziende agrituristiche, esistenti sul proprio territorio, possono somministrare bevande ed alimenti, nel rispetto delle autorizzazioni, sia agli ospiti dell'azienda che a terzi, attraverso attività ricreative o culturali, intese ovviamente in senso lato.

Di conseguenza, mancando ogni limitazione da parte della Regione Campania, l'esercente l'attività agrituristica, allo stato attuale, può esercitare la somministrazione di pasti e bevande a favore di terzi non ospitati e/o alloggiati nell'azienda senza necessità, a tale riguardo, di una licenza di pubblico esercizio.

Quanto finora dedotto trova conferma anche nell'ambito della interpretazione della disciplina amministrativa della legge n. 730/85.

Infatti, la citata legge agli artt. 7 e 8 detta una specifica disciplina amministrativa per l'autorizzazione allo svolgimento dell'attività agrituristica.

Infatti, la competenza al rilascio dell'autorizzazione spetta al Sindaco e l'autorizzazione medesima, per espressa previsione di legge (art. 8, quarto comma), è "sostitutiva di ogni altro provvedimento amministrativo".

Il relativo provvedimento, tra l'altro, va coordinato con le previsioni dell'art. 19, comma 4, del DPR 24 luglio 1977, n. 616 quanto alle competenze del Prefetto, il quale può richiedere la sospensione, revoca ed annullamento del provvedimento, sicché il Sindaco deve trasmettere al Prefetto copia delle domande ricevute e delle autorizzazioni rilasciate.

Salva questa previsione di coordinamento, per il resto la disciplina di cui agli artt. 7 e 8 della legge n. 730/85 esaurisce l'intero iter procedimentale e l'autorizzazione rilasciata costituisce l'unico documento richiesto per lo svolgimento di

mentare. Poiché la legge 5 dicembre 1985, n. 730 che disciplina la materia nessun accenno fa alla disciplina tributaria della combinazione di queste due imprese e poiché l'attività di agriturismo ha carattere stabile, se pur stagionale, ne deriva da un lato la tassabilità autonoma di proventi che, non essendo occasionali, non possono essere assoggettati alla disciplina dell'art. 77 del DPR n. 597 del 1973 e dall'altro l'obbligo per l'imprenditore di tenere i libri e le scritture contabili (Cass. penale 8 novembre 1988).

(4) L'art. 2, lett. d), legge regione Toscana 3 giugno 1987, n. 36 - che vieta, nell'ambito dell'attività agrituristica, la somministrazione dei pasti e bevande a favore di terzi non ospiti e/o alloggiati nell'azienda - ha posto una limitazione amministrativa ex art. 4 della legge n. 730/85 all'ambito oggettivo dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande; pertanto, l'esercente l'agriturismo in Toscana, per svolgere attività di ristorazione nei confronti di soggetti terzi non ospitati e alloggiati in azienda, deve munirsi della licenza di pubblico esercizio, pur dovendo sempre fornire agli avventori prevalentemente i prodotti della propria azienda (in questo senso vedi, esplicitamente, TAR Toscana 11 agosto 1990, n. 421).

qualunque attività rientrante tra quelle agrituristiche ai sensi dell'art. 2 della indicata legge.

In altri termini, l'art. 7 prevede la specificazione delle attività proposte e l'art. 8 quella delle attività autorizzate, per cui il provvedimento autorizzatorio all'esercizio dell'attività agriturbistica deve quindi precisare quali siano le attività consentite, dacché per lo svolgimento di tali attività, non risulta necessaria alcuna altra autorizzazione eventualmente prevista da leggi diverse dalla legge n. 730/85.

Infatti, nei limiti di attribuzione consentite dalla legge indicata, le Regioni possono, ai sensi del comma 2 dell'art. 7 stabilire i documenti, i pareri, le autorizzazioni da allegare alla domanda, tra i quali, in ogni caso, la documentazione dei requisiti di cui agli artt. 11 e 92 del T.U. approvato con R.D. 18 giugno 1931, n. 773 ed all'art. 5 della legge 9 febbraio 1963, n. 59, al fine di determinare i requisiti di cui debbono essere in possesso coloro che intendono esercitare l'attività agriturbistica.

In funzione di tali requisiti, il Sindaco, ai sensi del comma 4 dell'art. 8, rilascia un'unica autorizzazione, che assorbe gli eventuali, ulteriori provvedimenti autorizzatori e che abilita allo svolgimento delle attività "nel rispetto dei limiti e delle modalità stabilite nell'autorizzazione medesima".

Inoltre, le singole attività, anche di preparazione o somministrazione di prodotti agricoli, nonché ricreative di vario genere svolgentesi nell'ambito dell'azienda, sono dalla legge considerate nel loro complesso unitario di "attività di ricezione ed ospitalità" esercitate attraverso l'utilizzazione

dell'azienda in rapporto di connessione e complementarietà (art. 2, in riferimento all'art. 1 della legge n. 730/85).

È indubbio che qualora l'attività esplicita esuli dal contesto esaminato, occorre che l'esercente l'attività agriturbistica si munisca di apposita autorizzazione aggiuntiva rispetto a quella regolata dall'art. 8.

Orbene, al riguardo si può ritenere che laddove il titolare dell'attività agriturbistica eserciti attività ricreative e di somministrazione di alimenti a terzi non ospiti, quest'ultime non richiedono specifiche autorizzazioni distinte rispetto a quella prevista per l'esercizio dell'attività agriturbistica.

Tale conclusione, inoltre, risulta confermata anche dalla circolare n. 3 del 17 febbraio 2001 emessa dal Ministero delle Finanze in tema di verifica fiscali di aziende agrituristiche ove, tra l'altro, si legge al punto 3.3.3.b che "*Nell'ipotesi di somministrazioni di pasti, alimenti e bevande, i verificatori dovranno preliminarmente verificare, tra l'altro, se il servizio viene allestito per le sole persone alloggiate ovvero anche per terzi*".

In definitiva, dunque, la circostanza che il Ministero delle Finanze prevede espressamente la possibilità che aziende agrituristiche esercitano attività di somministrazione di bevande e pasti anche a terzi non ospiti, denota in modo inequivocabile, allo stato della normativa in vigore, che l'imprenditore agricolo che esercita attività agriturbistica nella propria azienda agricola può esercitare tale attività senza alcuna limitazione od obbligo.

*Francesco della Ventura*