

La mera coltivazione del fondo non integra affitto di fondo rustico

App. Reggio Calabria, Sez. L 1° febbraio 2021, n. 35 - Gullino, pres.; Romeo, est. - M.M. ed a. (avv. Crimeni) c. M.S. (avv. Audino).

Contratti agrari - Affitto di fondo rustico - Mera coltivazione del fondo - Affitto - Non sussiste.

Il contratto di affitto di fondo rustico deve possedere tutti i requisiti propri di tale tipologia contrattuale (o ab origine, ovvero per effetto di conversione) e tali requisiti devono essere allegati e provati da chi voglia far valere il contratto in giudizio. Con la precisazione che tra tali requisiti v'è senza dubbio il pagamento di un canone periodico ad opera del conduttore. La dazione di una parte dei frutti percepiti (senza specificazione della quota ed ogni altro dettaglio della regolamentazione dei rapporti) oltre che imprecisata nella entità e nel dato temporale di riferimento e la relativa periodicità, non vale a configurare tale requisito.

(Omissis)

FATTO

Con ricorso in appello depositato il giorno 31 gennaio 2018, M. M. e L. I. hanno impugnato la sentenza del Tribunale civile di Locri n. 944/2017 emessa il 3 ottobre 2017 e deposita il 13 ottobre 2017, con cui il Tribunale ha disatteso la domanda degli attuali appellanti .

Con il gravame si è sostenuta l'erroneità della statuizione di primo grado per le ragioni di seguito illustrate nella parte motiva.

Si è costituita M.S. chiedendo la conferma della sentenza di primo grado anche se per i motivi diversi correlati agli argomenti difensivi già illustrati dinanzi al Tribunale.

Con decreto del Presidente di Sezione del 7 gennaio 2021 è stata fissata la trattazione con le forme cartolari prescritte dall'art.221 del dl n.34/2020 come modificato dalla legge di conversione n.77/2020.Le parti hanno depositato note di trattazione scritta.

All'udienza del giorno 22 gennaio 2021, fissata per la discussione, il Collegio, ritiratosi in camera di consiglio, all'esito ha deciso come da dispositivo che è stato depositato lo stesso giorno.

DIRITTO

Con la sentenza gravata il Tribunale ha disatteso la domanda degli attuali appellanti, che asserivano di avere condotto per oltre trenta anni, sulla base di un contratto agrario, un fondo di estensione di circa 17 mila mq, comprensivo di un casolare ed un ricovero di animali da cortile, e pretendevano, a seguito della chiusura del fondo ad opera della proprietaria, la somma di euro 10.000,00 a titolo di indennità per migliorie e la condanna alla restituzione dei beni mobili rimasti nella disponibilità della resistente proprietaria e della somma di euro 10.000 a titolo di ristoro dei beni deperibili ed ulteriori euro 3000,00 per risarcimento.

Il Tribunale, escluso il giudicato eccepito dalla resistente in relazione alla precedente domanda possessoria promossa dai coniugi L.I. -M.M., ha ritenuto la domanda risarcitoria infondata per difetto di allegazione dei beni deperibili presenti sul fondo al tempo della loro estromissione, e dei parametri utili per definire il controvalore pecuniario degli stessi, atteso che gli stessi beni non risultano più rinvenibili, né del valore dei frutti in relazione alle precedenti annate agrarie.

Ha poi ritenuto che la responsabilità fatta valere fosse di natura extracontrattuale e che imponesse la prova del danno in capo all'attore e che neppure potesse darsi applicazione alla valutazione equitativa ex art. 1226 cc non sussistendo una impossibilità oggettiva a provare il danno nel suo preciso ammontare.

Il Tribunale ha negato di potere dare seguito alla domanda di restituzione dei beni mobili per inesistenza dell'oggetto constatata dallo stesso ctu, ed anche di potere far luogo ad una condanna al risarcimento per equivalente dei beni andati perduti nel frattempo per non avere assolto la parte ricorrente all'onere di prova circa la lamentata perdita economica dei beni. Infine, ha disatteso anche la domanda di indennità per miglioramenti ed addizioni escludendo che fosse ravvisabile il consenso del proprietario del fondo.

L'appellante censura la sentenza per avere affermato che nel ricorso non fossero stati indicati i beni deperibili oggetto di domanda risarcitoria né alcun parametro per l'indicazione del controvalore dei beni, come degli animali che sarebbero rimasti nel fondo chiuso della resistente.

Viceversa, ad avviso della parte appellante, nel ricorso sarebbe stata compiuta un'elencazione dei beni di cui si chiedeva la restituzione ed inoltre la natura di beni deperibili sarebbe rientrata fra le nozioni di comune esperienza ex art.115 cpc secondo comma che il giudice avrebbe potuto porre a fondamento della decisione.



Sarebbe stato del tutto ultroneo specificare che fossero da qualificarsi come deperibili gli animali da cortile rimasti incustoditi, il vino o l'olio ivi rimasti dal 2013.

Inoltre, il mancato rinvenimento dei beni al momento delle operazioni peritali non avrebbe potuto giustificare il giudizio di infondatezza della domanda poiché le dichiarazioni testimoniali avrebbero confortato l'esistenza dei beni.

L'indicazione del controvalore dei beni sarebbe stata compiuta in termini complessivi e sarebbe coincisa con il quantum richiesto per la domanda restitutoria.

Il teste G. avrebbe fornito riscontri sulla presenza dei beni nel terreno.

Il teste P. avrebbe confermato che il L.I. aveva sul terreno l'attrezzatura per svolgere l'attività.

Quanto alle migliorie il cui diritto è stato negato per mancanza del consenso del proprietario del fondo alla realizzazione, viceversa, la consapevolezza da parte del padre dell'appellata, all'epoca proprietario del fondo, delle migliorie per essere lui presente sul fondo avrebbe di per sé dimostrato il tacito consenso alla realizzazione delle migliorie ed addizioni.

La stessa ctu avrebbe individuato il valore delle opere realizzate e delle colture implementate .

Il danno sarebbe stato supportato da elementi probatori quali la perdita di disponibilità del fondo a ridosso del periodo autunnale nel quale deducenti provvedevano alla vendemmia e alla raccolta delle olive.

Controparte, costituendosi, ha sostenuto l'infondatezza della domanda assumendo che il rapporto non corrispondesse ad un contratto agrario ma fosse dovuto a ragioni di servizio e di amicizia che avrebbe connotato il rapporto con il bene come di mera detenzione.

A seguito dell'intimazione formulata nel 2011 dalla proprietaria M.S. di restituire il fondo e non entrarvi più, i rapporti amicali fra le parti sarebbero venuti meno ed i coniugi L.I. avrebbero continuato ad introdursi nel fondo clandestinamente approfittando dell'assenza della proprietaria che si trovava a Torino.

Pertanto, in difetto della prova del rapporto agrario, l'azione sarebbe stata infondata e il rapporto avrebbe trovato fondamento su principi di cortesia e liberalità.

Nessuna prova sarebbe stata fornita del fatto che l'accesso al fondo fosse stato loro precluso con il cambio di lucchetto poiché nessuno dei testi avrebbe riferito per avere constatato personalmente la circostanza.

Anzi uno dei testi, tale P. avrebbe confermato che l'accesso a fondo fosse sempre possibile liberamente da una strada vicina alla sua proprietà con ciò confermandosi che, dopo l'iniziale accordo fra le parti di abbandonare il fondo, gli appellanti avessero continuato ad accedervi contro la volontà della proprietaria.

L'appello è infondato.

Occorre infatti prendere le mosse dalla circostanza di fatto allegata dagli stessi originari ricorrenti che l'inizio del contratto, che si afferma genericamente essere "agrario", senza specificare il tipo, si collocasse a circa trenta anni prima dell'instaurazione del giudizio, incardinato nel febbraio 2016 e pertanto verso il 1986.

Pure ammettendo che detta allegazione vada riferita al trentennio antecedente al 2013, epoca in cui essi erano sostanzialmente estromessi dal godimento del fondo dalla proprietaria (circostanza da ritenersi provata anche in via logica in ragione dell'esperimento dell'azione possessoria da parte degli appellanti), le considerazioni espresse di seguito non mutano.

Infatti, la materia dei contratti agrari è stata ridefinita dalla legge 3 maggio 1982, n. 203 che ha vietato la stipulazione di nuovi contratti associativi, prevedendo la conversione di quelli esistenti in contratti di affitto, e ciò entro quattro anni dall'entrata in vigore della legge predetta (salvo quanto stabilito dagli articoli 28-29-36-42).

Va da sé che nel caso il contratto che l'appellante afferma esistente fra le parti debba possedere i requisiti propri del contratto di affitto (o ab origine ovvero per effetto di conversione) che viceversa non sono stati neppure allegati.

Ed infatti non è stato allegato il pagamento di un canone periodico ad opera del conduttore ed anzi nessun obbligo invero è stato rappresentato in capo allo stesso o a nessuna delle parti.

La dazione di "una parte" dei frutti percepiti (così allegata a pagina 2 del ricorso originario senza neppure specificare la quota ed ogni altro dettaglio della regolamentazione dei rapporti) oltre che imprecisata nella entità e nel dato temporale di riferimento e la relativa periodicità, risulta nelle dichiarazioni dei testi sganciata da qualsivoglia obbligo e per altro neppure connotata da costanza .

Il teste G., infatti, non spiegava né l'entità del prodotto, né se ciò fosse stato espressamente convenuto fra le parti, né le circostanze di tempo e di luogo che assistevano l'affermazione di avere sentito che L.I. affermasse di dovere preparare "il pacco" dei prodotti per la signora M.S..

Per altro la dichiarazione resa in questo giudizio si pone in aperta contraddizione con il fatto che in sede possessoria lo stesso teste avesse ammesso di conoscere le circostanze solo perché gli avrebbe riferito il figlio dei ricorrenti. Ciò indubbiamente incide sulla persuasività delle dichiarazioni rese dal teste.

Anche il teste P. affermava di avere assistito solo due volte alla spedizione di olio (in una imprecisata quantità), e ciò in relazione ad un rapporto durato un trentennio, senza neppure essere in grado di fornire alcuna indicazione dell'esistenza di obblighi fra le parti, né della periodicità delle rimesse né dell'entità.

A fronte di ciò risulta fatto del tutto neutro la coltivazione del fondo ad opera dei ricorrenti in difetto della prova che ciò corrispondesse ad un preciso obbligo cui correlare anche il potere del proprietario- da ultimo la M.S.- di far valere la

corretta esecuzione dell'obbligo di coltivazione del fondo con la diligenza del buon padre di famiglia e controllando l'attività degli stessi.

Anzi costituisce dimostrazione dell'opposta tesi sostenuta dalla parte resistente ed attuale appellata, la circostanza che lo stesso figlio dei ricorrenti, L.I. Roberto, in sede possessoria avesse ammesso che i genitori conducevano "a titolo di amicizia" il fondo.

Ciò conforta l'idea che nessun negozio giuridico con precisi e reciproci obblighi fosse mai sorto fra le parti e che tutte le attività poste in essere nel tempo si spiegavano come espressione dei rapporti di cortesia esistenti.

L'asserto condotto dal medesimo informatore in sede possessoria che tutte le spese fossero sostenute in proprio dal padre e che questi si occupasse direttamente della coltivazione contattando e retribuendo i trattoristi e coloro che dovevano eseguire operazioni colturali in uno con l'assenza di ogni riferimento a quote dei frutti da rimettere necessariamente sono ulteriori elementi di giudizio.

Del resto non a caso, allorché nel 2011 (con lettera datata 24 ottobre 2011) la M.S. intimava al L.I. di liberare il fondo, dichiarando di averglielo affidato gratuitamente perché lo custodisse e lo coltivasse mantenendolo in buono stato e godendo dei frutti maturati, nessuna risposta seguiva da parte del L.I. che significativamente non contestava il titolo della detenzione che indicava la M.S..

Ciò consente di disattendere le domande che fondano la causa petendi sul contratto agrario che si è detto non potesse sussistere fra le parti.

Non solo, ma il risarcimento del danno per perdita dell'annata agraria, come affermato già dal Tribunale non può essere accordato in difetto della prova dell'entità del prodotto che potesse essere realizzato in una stagione, da definirsi almeno per relationem al prodotto delle precedenti annate.

Per il vero, sul punto l'entità della produzione nell'annata agraria avrebbe dovuto essere in primis allegata nell'atto introduttivo, mentre tale allegazione è del tutto assente.

Infine, quanto ai beni –deperibili o meno- ed alle attrezzature che l'appellante afferma fossero rimaste sul fondo al momento in cui gli fu precluso l'accesso dalla proprietaria, va evidenziato che l'appellante non nega che all'atto dell'ispezione da parte del ctu non emergesse sul posto la presenza di alcuno dei beni elencati nell'atto introduttivo, come affermato dal primo giudice (ed infatti gli appellanti si limitano a contrastare l'asserzione del Tribunale quanto alle conseguenze che ne trae e non negano il fatto storico, asserendo che "Nè la circostanza del mancato rinvenimento di tali beni in sede di operazioni peritali può essere posta a fondamento della dichiarata infondatezza della domanda - per come enunciato dall'impugnata sentenza a pag. 8 - atteso che in modo univoco e concordante le dichiarazioni testimoniali hanno confermato la presenza di tali beni e che la stessa non è nemmeno mai stata contestata dalla resistente.").

Ciò implica che sia indispensabile non solo una prova rigorosa che cristallizzi lo stato dei luoghi all'epoca della chiusura del fondo, confermando la presenza di tali oggetti fino a tale momento, ma, ciò che più conta, è anche indispensabile, laddove tali oggetti, come nel caso è incontestato, non siano più rinvenibili, avere degli elementi di giudizio per risalire al loro controvalore pecuniario, non potendosi ordinare la restituzione di beni non più presenti sul fondo.

Nel caso, l'appellante non compie alcuna allegazione in tal senso limitandosi a devolvere al giudice l'accertamento di tale valore.

Ma l'accertamento giudiziale sarebbe stato possibile, anche in via equitativa, fornendo indicazioni sulla natura, tipologia, data di acquisto/produzione, sullo stato di conservazione dei beni ed ogni altro elemento che valesse ad identificarli con precisione, e a consentire di risalire al loro presunto valore, mentre la mera elencazione-spesso assolutamente generica-contenuta nel ricorso non può assolvere a tale funzione.

L'appellante per di più, pur avendo evidenziato in relazione ai beni deperibili che essi erano le derrate alimentari conservate quali l'olio ed il vino e gli stessi animali domestici allevati quali galline e pulcini (40 galline e 20 pulcini), ha però ommesso ogni dato descrittivo minimo sufficiente a definirne il controvalore, anche in via approssimativa o tendenziale, di tali beni (ad esempio: età e razza delle galline, scopo dell'allevamento...) oltre che di indicare la quantità di olio e di vino che sarebbe stata conservata e conseguentemente andata perduta.

Tale lacuna rende la domanda non accoglibile.

Circa i miglioramenti che indubbiamente- anche se di entità limitata- sono stati accertati dal ctu, occorre valutare se detta domanda possa essere sganciata dalla causa petendi dell'esistenza di un contratto agrario e se in ogni caso possa essere fondata alla stregua della reale situazione esistente fra le parti.

Ora, se come ritiene il Collegio, fra le parti è esistito solo un rapporto di mera cortesia, che in via analogica può rapportarsi al comodato, ma improntato più che a veri e propri obblighi a prestazioni rese spontaneamente dalle parti, senza dubbio deve escludersi ogni diritto del detentore alla restituzione dei miglioramenti.

Già infatti in relazione all'analogo rapporto obbligatorio, l'art. 1808 cc stabilisce che il comodatario non abbia diritto al rimborso delle spese sostenute per servirsi della cosa, avendo solo il diritto di essere rimborsato delle spese straordinarie sostenute per la conservazione della cosa, solo se queste erano necessarie e urgenti (art.1808 cc "Il comodatario non ha diritto al rimborso delle spese sostenute per servirsi della cosa. Egli però ha diritto di essere rimborsato delle spese straordinarie sostenute per la conservazione della cosa, se queste erano necessarie e urgenti.").



La stessa Suprema Corte ha ribadito "... il comodatario il quale, al fine di utilizzare la cosa, debba affrontare spese di manutenzione anche straordinarie, può liberamente scegliere se provvedervi o meno, ma, se decide di affrontarle, lo fa nel suo esclusivo interesse e non può, conseguentemente, pretendere il rimborso dal comodante. L'art. 1808 c.c. non distingue tra spese autorizzate e spese ad iniziativa del comodatario, ma fra spese sostenute per il godimento della cosa e spese straordinarie, necessarie ed urgenti affrontate per conservarla, con la conseguenza che l'eventuale autorizzazione del comodante non è in nessuno dei due casi discriminata per la ripetibilità degli esborsi effettuati dal comodatario. Al comodatario non sono rimborsabili le spese straordinarie non necessarie ed urgenti, anche se comportano miglioramenti, né sotto il profilo dell'art. 1150 c.c., perché egli non è possessore, né sotto quello dell'art. 936, perché non è terzo anche quando agisce oltre i limiti del contratto, né infine sotto quello dell'art. 1595 c.c., in via di richiamo analogico, perché un'indennità per i miglioramenti è negata anche al locatario la cui posizione è molto simile a quella del comodatario. Deve riconoscersi al comodatario soltanto l'ius tollendi per le addizioni" (Cass., civ. sez. III, del 10 luglio 2018, n. 18063). Ovviamente nessuna delle spese affrontate dai coniugi L.I.- M.M. rientra nel novero di quelle necessarie ed urgenti, né ciò è mai stato allegato.

Va da sé che nel caso in esame, a fortiori, rispetto al corrispondente rapporto obbligatorio, tutti gli interventi realizzati non possano trovare una contropartita economica, al di fuori di quella che eventualmente spontaneamente possa avere eseguito nel corso del rapporto, al di fuori di qualsivoglia obbligo, il proprietario (come si ricava dal pagamento di alcune somme con vaglia).

Pertanto, l'appello va disatteso e confermata, sebbene per le diverse motivazioni esposte, la sentenza di primo grado.

Quanto alla regolamentazione delle spese del grado, le stesse seguono la soccombenza e sono liquidate in base al terzo scaglione della tabella 12 del DM 55/2014 e succ. mod. come da dispositivo (in ragione del valore della causa da quantificarsi in base al complessivo mandato pari ad euro 23.000,00) in applicazione dei valori medi dimezzati per fase introduttiva, di studio e decisionale.

L'appellante si è dichiarato esente dall'obbligo di versamento del contributo unificato.

Si dispone in ordine alla liquidazione a favore dell'Avv. N. E. C., difensore del L.I. e della M.S., ammessi al patrocinio a spese dello Stato, con contestuale separato decreto.

P.Q.M.

La Corte di Appello di Reggio Calabria -Sezione Lavoro-, definitivamente decidendo nel giudizio di appello promosso da M.M. e L.I., con ricorso depositato il giorno 31 gennaio 2018 nei confronti di M.S., e con riferimento alla sentenza n. 944/2017 pubblicata in data 13 ottobre 2017 dal Tribunale civile di Locri, disattesa ogni altra istanza, eccezione e deduzione, per le causali di cui in motivazione, così provvede:

1) Rigetta l'appello.

2) Condanna l'appellante alla rifusione delle spese del presente grado che liquida in euro 1889,00 oltre iva cpa e spese generali.

3) Dispone con separato decreto in ordine alla liquidazione dei compensi ex DPR 115/2002 in favore del difensore della parte ammessa al Patrocinio a spese dello Stato.

(Omissis)