

# Risoluzione di un contratto di affitto pascolativo per inadempimento

Cass. Sez. III Civ. 15 aprile 2022, n. 12383 - Sestini, pres.; Cirillo, est. - R.S.C. (avv. Rita) c. L.B.C. (avv. Barbirotto).  
(*Conferma App. Caltanissetta 5 dicembre 2018*)

**Contratti agrari - Affitto di fondo rustico - Affitto di fondo pascolativo - Risoluzione per grave inadempimento - Mancato pagamento dei canoni.**

(*Omissis*)

## FATTO

1. Con ricorso al Tribunale di Enna, Sezione specializzata agraria, L.B.C. convenne in giudizio R.S.C. e sulla premessa che il medesimo era affittuario di un fondo agricolo di sua proprietà in base ad un contratto agrario riconosciuto con sentenza del Tribunale di Nicosia del 31 ottobre 2012, confermata in appello, e che si era reso moroso nel pagamento dei canoni - chiese che il contratto di affitto fosse dichiarato risolto per grave inadempimento del convenuto, con condanna dello stesso al pagamento di tutti i canoni insoluti, nonché al risarcimento dei danni conseguenti all'uso illegittimo del fondo.

Si costituì in giudizio il convenuto, chiedendo il rigetto della domanda. Il Tribunale rigettò la domanda e condannò l'attrice al pagamento delle spese di lite.

2. La pronuncia è stata impugnata dalla parte soccombente e la Corte d'appello di Caltanissetta, Sezione specializzata agraria, con sentenza del 5 dicembre 2018, ha accolto il gravame e, in riforma della decisione del Tribunale, ha dichiarato la risoluzione del contratto di affitto per inadempimento del R., condannandolo al rilascio del fondo ed al pagamento della somma di Euro 1.032 all'anno, a partire dall'annata agraria 2012-2013 fino al rilascio, nonché al pagamento delle spese del doppio grado di giudizio.

Ha osservato la Corte territoriale che il contratto intercorso tra le parti, riconosciuto con la sentenza definitiva 26 novembre 2014 della medesima Corte di merito, era da qualificare come affitto di fondo pascolativo e non come vendita di erbe (c.d. pascipascolo). Era risultato, infatti, che tra C.P., dante causa dell'appellante L.B., e il R. era stato stipulato un contratto in data 27 agosto 1998 al quale occorreva fare riferimento per la determinazione del canone. In quel contratto era scritto che la C. cedeva al R. un pascolo delle dimensioni di 36 tumoli al prezzo annuo di Lire 4.500.000 e che, in caso di semina compiuta direttamente dall'affittuario, il canone sarebbe stato determinato nella minore somma annua di Lire 2.000.000. Poiché, però, in quella scrittura risultava il compenso solo per la metà del fondo, cioè 36 tumoli, era "del tutto arbitraria" la richiesta dell'appellante di ottenere il pagamento del canone per l'intero fondo. Alla L.B., quindi, doveva essere riconosciuto il solo canone annuo di Euro 1.032,91, mentre il contratto doveva essere dichiarato risolto per inadempimento del R..

3. Contro la sentenza della Corte d'appello di Caltanissetta propone ricorso principale R.S.C. con atto affidato a tre motivi. Resiste L.B.C. con controricorso che contiene ricorso incidentale affidato a due motivi.

## DIRITTO

1. Rileva la Corte che nel controricorso vengono sollevate due eccezioni che devono essere preliminarmente esaminate. La prima riguarda la persona del ricorrente; la controricorrente rileva che il ricorso risulta presentato da tale R.S.D., persona inesistente, perché il nome effettivo della parte è R.S.C., per cui da tale errore discenderebbe l'inammissibilità del ricorso.

Tale eccezione è priva di fondamento, perché, pur essendo effettivamente il ricorso proposto da R.S.D., la procura speciale in favore del difensore avv. Barbera è sottoscritta da R.S.C., n. a (OMISSIS), il che toglie ogni dubbio sulla validità del ricorso. L'errore risulta anche dall'epigrafe della sentenza impugnata, ma nessuno se ne è doluto, per cui la questione è da ritenere superata.

Altrettanto infondata è l'altra eccezione preliminare, nella quale la controricorrente osserva che nel ricorso mancherebbe l'elezione di domicilio in Roma e l'indicazione dell'indirizzo PEC del difensore domiciliatario avv. Cascio Gioia. Tale mancanza è irrilevante, dato che l'avv. Rosa Rita Barbera, difensore, ha comunicato il proprio indirizzo mail, per cui nessun vizio è ravvisabile sotto questo profilo.

Ciò detto, può passarsi all'esame dei ricorsi.

2. Con il primo motivo del ricorso principale si lamenta, in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4), violazione e falsa applicazione dell'art. 132 c.p.c., n. 4), sostenendo che la motivazione della sentenza sarebbe manifestamente illogica e tale da contenere affermazioni tra loro inconciliabili.

Rileva il ricorrente che la Corte d'appello, pur avendo affermato che il contratto prevedeva il compenso per la sola



estensione di 36 tumoli, avrebbe poi in modo illogico determinato il compenso sulla base dei parametri indicati dalla parte appellante, mentre risultava che non vi era stata una pattuizione tra le parti. Poiché la domanda giudiziale era rivolta ad ottenere il pagamento del canone determinato in via pattizia, la sentenza, avendo ammesso che quei parametri erano arbitrari, avrebbe dovuto rigettare la domanda, come correttamente aveva fatto il Tribunale.

3. Con il secondo motivo del ricorso principale si lamenta, in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3), violazione e falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c., anche in conseguenza della sentenza n. 318 del 2002 della Corte costituzionale.

Osserva il ricorrente che, essendo ormai non più operative, a seguito della citata sentenza costituzionale, le norme sull'equo canone nei contratti agrari, il giudice d'appello non avrebbe potuto determinare d'ufficio quel canone in assenza di una domanda giudiziale in questo senso. La Corte d'appello, fissando il canone nella misura di metà di quello indicato dall'attrice, avrebbe pronunciato in ultrapetizione, non potendo essa stabilirlo in assenza di domanda.

4. Con il terzo motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5), omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti.

Osserva il ricorrente che la sentenza impugnata, pur avendo definito arbitraria la domanda dell'appellante, avrebbe poi fissato il canone sulla base di una pattuizione del 1998, la quale riguardava soltanto una parte del fondo. Questo particolare, che rendeva la domanda indeterminata, sarebbe stato completamente omesso, non considerando che l'accordo del 1998 prevedeva anche meccanismi di compensazione non valutati nella sentenza.

5. I tre motivi del ricorso principale, benché tra loro differenti, possono essere trattati congiuntamente, data l'evidente connessione che li unisce.

Essi sono tutti, quando non inammissibili, comunque privi di fondamento.

Le censure muovono, infatti, da alcune premesse di fondo che la sentenza impugnata ha integralmente smentito, per cui dimostrano, per certi aspetti, di non coglierne l'effettiva ratio decidendi. I motivi in questione ipotizzano che la ricorrente avrebbe dovuto chiedere la determinazione del canone (che non era determinato) e che, non avendolo fatto, l'accoglimento (parziale) della sua domanda sarebbe affetto da ultrapetizione; e, sulla base di tale premessa, richiamano (secondo motivo) la pronuncia costituzionale n. 318 del 2002 e lamentano che la Corte d'appello avrebbe "surrettivamente" determinato il canone, seguendo un iter logico definito "oscuro".

Ma è evidente che tale impostazione non corrisponde alla realtà delineata dalla sentenza in esame. La Corte d'appello, infatti, con un accertamento di merito che non è sindacabile in questa sede, ha riconosciuto validità ed efficacia alla scrittura del 27 luglio 1998 tra C.P., dante causa di L.B.C., e il R.. Quella scrittura stabiliva due possibili canoni (a seconda che ci fosse o meno la semina da parte del R.); l'affitto aveva ad oggetto 36 tumoli e non 72, per cui la Corte nissena ha liquidato il canone nella misura di 2 milioni di Lire all'anno (evidentemente dovendosi ritenere operativa l'opzione con semina a carico del R.); e ha aggiunto che non poteva ritenersi provata l'effettiva conduzione in affitto dell'intero terreno (cioè dei 72 tumoli). Profilo, quello dell'estensione del terreno concesso in affitto, sul quale si tornerà esaminando il ricorso incidentale.

La sentenza, quindi, non ha affatto determinato un canone in assenza di richiesta del proprietario, ma si è limitata a prendere atto di quelli che erano i rapporti contrattuali derivanti dalla suindicata scrittura privata, ritenuta valida, e a trarne le conseguenze.

Ne consegue che il ricorso principale è infondato.

6. Con il primo motivo del ricorso incidentale si lamenta, in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3), violazione e falsa applicazione dell'art. 1587 c.c., n. 2), e della L. 3 maggio 1982, n. 203, art. 5, comma 2.

Osserva la ricorrente che, una volta accertata l'esistenza di un contratto di affitto relativo all'intero fondo, cioè 72 tumoli, in base alla citata sentenza del Tribunale di Nicosia, la Corte d'appello non avrebbe dovuto fare altro che compiere una mera operazione aritmetica, applicando all'intero fondo la misura che era stata concordata per la metà. Con la conseguenza che il canone avrebbe dovuto essere determinato in Lire 9.000.000 o Lire 4.000.000 per ogni anno, moltiplicando per due la somma invece effettivamente riconosciuta; mentre la sentenza avrebbe permesso al R. di godere della metà del terreno senza mai pagare alcun canone.

7. Con il secondo motivo del ricorso incidentale si lamenta, in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4), violazione e falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c., per avere la Corte d'appello omesso ogni pronuncia su una parte della domanda avanzata dalla L.B..

Rileva la ricorrente di aver anche chiesto la condanna del R. al risarcimento dei danni conseguenti all'uso illegittimo "della parte di fondo non concessagli e da lui abusivamente occupata e sfruttata, dopo la sentenza del 2012". Una volta accertato, infatti, che il R. aveva condotto in affitto l'intera superficie del fondo, cioè 72 tumoli, e che egli era inadempiente rispetto al pagamento del canone, la Corte avrebbe dovuto condannarlo al risarcimento dei danni conseguenti all'illegittima occupazione dell'altra metà del fondo; risarcimento che doveva "corrispondere all'ammontare dei canoni non percepiti".

8. I due motivi del ricorso incidentale sono anch'essi, quando non inammissibili, comunque privi di fondamento.

La ricorrente pone a base della sua pretesa una sentenza del Tribunale di Nicosia del 31 ottobre 2012, asseritamente passata in giudicato, dalla quale dovrebbe risultare che il R. era diventato affittuario dell'intero fondo e non solo della metà, per la misura di 72 tumoli anziché 36, con conseguente obbligo dell'affittuario di pagare una somma doppia rispetto

a quella riconosciuta dalla sentenza oggi impugnata.

Tale ricostruzione, a ben vedere, sta a fondamento anche del secondo motivo del ricorso incidentale, nel quale si cerca di arrivare alla stessa conclusione per un'altra strada, e cioè qualificando come abusiva l'occupazione, da parte del R., dell'altra metà del fondo, con conseguente obbligo di risarcimento del danno nella misura del canone non pagato.

Osserva il Collegio, però, che il ricorso è proposto con una tecnica non rispettosa dell'art. 366 c.p.c., comma 1, n. 6), perché richiama genericamente la sentenza del Tribunale di Nicosia senza indicare né se né dove essa sia stata effettivamente messa a disposizione di questa Corte. Non solo. Dalla lettura del controricorso (p. 9) emerge che la stessa ricorrente incidentale sembra ricondurre l'obbligo di pagamento del canone per 72 tumoli non direttamente alla sentenza del Tribunale di Nicosia, quanto ad una conseguenza che "incontestabilmente" deriverebbe da quella pronuncia. Il che vorrebbe dire che non c'è affatto un accertamento passato in giudicato nel senso auspicato.

Senza contare che L.B.C. non ha dato conto, nell'odierno atto difensivo, di aver realmente posto la questione in sede di merito. Il che comporta che l'accertamento in fatto compiuto dalla Corte d'appello sull'effettiva estensione del terreno concesso in affitto e sul conseguente canone che il R. era tenuto a pagare rimane insindacabile in questa sede e non consente di pervenire ad una diversa conclusione.

Anche il ricorso incidentale, pertanto, è rigettato.

9. In conclusione, sono rigettati sia il ricorso principale che quello incidentale, con conseguente integrale compensazione delle spese del giudizio di cassazione.

Non si fa luogo all'ulteriore obbligo di versamento del contributo unificato, trattandosi di causa esente per legge (sentenza 31 marzo 2016, n. 6227).

*(Omissis)*

