

# Controversia relativa all'indennità per miglioramenti apportati al fondo rustico e competenza delle Sezioni specializzate agrarie

Cass. Sez. 6-3 Civ. 25 marzo 2022, n. 9781 ord. - Graziosi, pres.; Guizzi, est.; Mistri, P.M. (conf.) - A. (avv. Rizza) c. C. (avv. Selvaggi). (Regola competenza)

**Contratti agrari - Controversie - Procedimento - Competenza e giurisdizione - Sezioni specializzate - Controversia relativa all'indennità per miglioramenti apportati al fondo rustico - Inclusione - Domanda formulata ai sensi dell'art. 2041 c.c. - Irrilevanza - Ragioni.**

*La controversia relativa all'indennità per i miglioramenti apportati ad un fondo agricolo, oggetto di contratto di affitto di azienda agricola, rientra nella competenza esclusiva delle Sezioni specializzate agrarie, essendo attribuite a detto giudice tutte le controversie in materia di contratti agrari, sia sotto il profilo della genesi del rapporto che del suo funzionamento o della sua cessazione, anche ove la decisione venga assunta sulla base delle norme generali del codice civile; è irrilevante, pertanto, che la domanda sia proposta ai sensi dell'art. 2041 c.c. piuttosto che dell'art. 17 della legge n. 203 del 1982, stante la natura indennitaria, e non risarcitoria, della pretesa azionata, che configura una ipotesi di responsabilità da atto lecito connessa con attività realizzate nell'esecuzione del contratto.*

(Omissis)

## FATTO

- che Agricola Villa Cerna & Rosa, società semplice agricola (d'ora in poi, "Villa Cerna & Rosa"), ha proposto ricorso per regolamento di competenza avverso la sentenza n. 320/21, del 10 maggio 2021, con cui il Tribunale di Siena ha dichiarato il proprio difetto di competenza in favore della Sezione Specializzata Agraria del medesimo Tribunale;
- che, in punto di fatto, l'odierna ricorrente riferisce di aver adito il Tribunale senese instaurando, contro la società Castello di Montauto, società semplice agricola (d'ora in poi, "Castello di Montauto"), una controversia di natura extracontrattuale, che non richiede l'accertamento dell'esistenza - o inesistenza - di un contratto agrario;
- che, in particolare, tra le predette società - entrambe appartenenti ai fratelli C.C. e C.A., nonché operanti nel settore vitivinicolo - sono intervenuti, a partire dal 1990, senza soluzione di continuità, una serie di contratti con cui Castello di Montauto ha affittato a Villa Cerna & Rosa la propria azienda agricola;
- che l'ultimo di essi - sottoscritto il 16 giugno del 1997 - veniva risolto in virtù di un contratto sottoscritto il 5 agosto 2015, che prevedeva l'affitto, da parte del primo alla seconda, dell'azienda costituita da proprietà immobiliari, attrezzature e circa 48 ettari di superfici vinate con le corrispondenti superfici rivendicabili a vigneto;
- che, nella pendenza del contratto del 2015, Villa Cerna & Rosa ha edificato, sull'area di proprietà di Castello di Montauto, una cantina di circa 1.500 mq, con annesso un impianto di fitodepurazione e un impianto enologico-elettrico, sostenendo una spesa di Euro 1.375.347,22, realizzando, altresì, diverse opere di miglioramento, tra le quali il rifacimento della strada di accesso alla proprietà, con una spesa complessiva di 64.600,41;
- che essendo stato il contratto suddetto dichiarato nullo per contrarietà a norme imperative, in forza di lodo del 3 giugno 2019 -non impugnato - reso all'esito di procedura arbitrale promossa da Castello di Montauto, interveniva tra le due società (viste le esigenze dell'allora prossima vendemmia) un contratto di comodato, con validità fino al 28 febbraio 2020, con l'intesa tra le parti che, a partire da tale data, il lodo avrebbe acquisito piena efficacia;
- che essendo rimasta in sospeso la questione relativa al diritto di Villa Cerna & Rosa a vedersi restituita parte degli investimenti effettuati in favore di Castello di Montauto in costanza del rapporto di affitto, la prima agiva in giudizio - innanzi al Tribunale di Siena - ex art. 2041 c.c. deducendo a fondamento della propria pretesa come la edificazione della cantina e gli altri miglioramenti eseguiti sull'area di proprietà della seconda fossero rimasti privi di causa giustificativa, all'esito della declaratoria di nullità del contratto di affitto;
- che, costituitosi in giudizio, Castello di Montauto eccepiva - tra l'altro - il difetto di competenza del giudice adito, per essere competente la sezione specializzata agraria del Tribunale senese;
- che l'eccezione veniva accolta, sul rilievo che nella competenza delle sezioni specializzate agrarie "rientrano tutte le controversie relative all'affitto di fondi agrari, ivi comprese quelle afferenti ad eventuali richieste di indennità per miglioramenti apportati al fondo affittato", oltre alla "controversia relativa ai miglioramenti eseguiti dall'affittuario", nonché, più in generale, "le controversie relative all'affitto di azienda agraria";
- che lo stesso legislatore, recependo tale orientamento giurisprudenziale, ha attribuito - del D.Lgs. 1 settembre 2011, n. 150, art. 11 - alle sezioni specializzate tutte le controversie in materia di contratti agrari, anche quanto alla loro cessazione, ivi comprese quelle relative all'indennità per miglioramenti;
- che avverso la sentenza con cui il Tribunale di Siena ha declinato la propria competenza, in favore della locale sezione



specializzata agraria, ha proposto regolamento ex art. 42 c.p.c. Villa Cerna & Rosa;

- che essa, in via preliminare, ha sottolineato l'ammissibilità del mezzo, non ostandovi né la natura del provvedimento adottato, né la circostanza che la sezione specializzata agraria si poga come articolazione interna allo stesso ufficio giudiziario che ha declinato la competenza;
- che quanto, invece, alla fondatezza dell'impugnazione, viene dedotta, innanzitutto, la violazione e/o falsa applicazione del D.Lgs. n. 150 del 2011, art. 11 e della L. 2 marzo 1963, n. 320, art. 1;
- che ai sensi di tali disposizioni la competenza delle sezioni specializzate deve intendersi circoscritta alla risoluzione di controversie in materia di contratti agrari, vale a dire - come si assume essere stato chiarito dalla giurisprudenza di questa Corte - alle sole controversie contrattuali, e dunque quelle in cui il contratto agrario si pone come fatto costitutivo della pretesa azionata o dell'eccezione (e' citata, in particolare, Cass. Sez. 3, ord. 15 maggio 2018, n. 11740);
- che, dunque, la competenza delle sezioni specializzate dipende dalla necessità che sia accertata l'esistenza o l'inesistenza di un rapporto contrattuale agrario (Cass. Sez. 3, ord. 11 luglio 2014, n. 15881);
- che nella specie, per contro, l'azione esperita è quella di cui all'art. 2041 c.c. sicché la controversia riguarda una pretesa di natura restitutoria, relativa alla regolazione di semplici interessi economici che prescinde del tutto dall'accertamento dell'esistenza - o inesistenza - di un rapporto contrattuale di natura agraria (sono richiamate anche Cass. Sez. 3, ord. 26 luglio 2016, n. 15932 e Cass. Sez. 3, ord. 6 settembre 2007, n. 18793);
- che non conferenti, pertanto, sarebbero i precedenti citati dalla sentenza impugnata, nei quali si discuteva dell'inadempimento degli obblighi previsti da contratti agrari o delle conseguenze di tale inadempimento;
- che essendo, inoltre, le norme sopra richiamate di natura eccezionale delle stesse occorrerebbe dare un'interpretazione restrittiva, nel rispetto non solo dell'art. 14 preleggi ma soprattutto del principio costituzionale del giudice naturale;
- che, d'altra parte, la competenza della sezione specializzata agraria neppure potrebbe giustificarsi in virtù di una "vis attractinr, essendo stato escluso - in assenza di una norma specifica, qual e', invece, quella prevista per le sezioni specializzate in materia di impresa (D.Lgs. 27 giugno 2003, n. 168, art. 3, comma 3) - che ragioni di connessione con controversie di spettanza della stessa possano determinare lo spostamento della competenza, in suo favore, di quelle devolute ad altro giudice;
- che sussisterebbe, pertanto, nella specie la violazione dell'art. 9 c.p.c.;
- che, in subordine, la ricorrente denuncia violazione del D.Lgs. n. 150 del 2011, art. 11, per inapplicabilità delle regole speciali di competenza nel caso di controversie aventi ad oggetto contratti di affitto di azienda;
- che la ricorrente dichiara di non ignorare che, secondo la giurisprudenza di questa Corte, LA L. 3 maggio 1982, n. 203, art. 27 - nello stabilire che tutti i contratti agrari stipulati dopo la sua entrata in vigore, aventi ad oggetto la concessione di fondi rustici o tra le cui prestazioni vi sia il conferimento di fondi rustici, sono soggetti alle norme regolatrici l'affitto di fondi rustici - enuncia un principio applicabile non soltanto ai contratti agrari tipici, storicamente determinati, ma a tutti i contratti aventi ad oggetto la concessione o, comunque, il conferimento di un fondo rustico, che assuma, a tal fine, preminente rilevanza, anche se facente parte di una più complessa azienda, sicché anche all'affitto di una azienda agraria, comprendente il conferimento di un fondo, rimangono applicabili le norme sull'affitto di fondi rustici, comprese quelle relative alla durata legale e sulla determinazione del canone;
- che, tuttavia, tale orientamento - secondo la ricorrente - può essere oggetto di un ripensamento alla luce delle riflessioni che questa Corte ha compiuto sul concetto di azienda, come bene dalla natura unitaria, vera e propria "univinitas rerum", da distinguere rispetto alle sue singole componenti (sono richiamate Cass. Sez. Un., sent. 5 marzo 2014, n. 5087, Cass. Sez. 5, sent. 25 settembre 2019, n. 23851, Cass. Sez. 3, sent. 17 febbraio 2020, n. 3888), ciò che renderebbe impossibile ricondurre il contratto di affitto di azienda al contratto di affitto di fondo rustico;
- che Castello di Montauto - con memoria ex art. 47 c.p.c., comma 5, - ha chiesto dichiararsi inammissibile il proposto regolamento o, comunque, non fondato;
- che anche il Procuratore Generale presso questa Corte, in persona di un suo sostituto, ha chiesto il rigetto del regolamento, sul rilievo che - per effetto della declaratoria di nullità del contratto stipulato il 5 agosto 2015 (e con esso, pertanto, pure della sua clausola che risolveva il precedente contratto di affitto di azienda agraria del 16 giugno 1997) - la riviviscenza dell'originario contratto ha comportato la rinnovata applicazione della sua clausola n. 5, secondo cui, al termine dell'affitto, "le eventuali trasformazioni, modifiche ed ampliamenti apportati dall'affittuaria al bene da essa ricevuto in affitto saranno ritenute dall'affittante senza obbligo di corrispondere all'affittuaria medesima compenso alcuno";
- che, di conseguenza, vendo in discussione - secondo il Procuratore Generale - la validità di un contratto di affitto di azienda agraria e il conseguente accertamento della natura del rapporto disciplinante, all'attualità, le relazioni tra le parti, sussiste, per ciò solo, la competenza della sezione specializzata agraria (sono citate Cass. Sez. 6-2, ord. 25 giugno 2019, n. 17025; Cass. Sez. 6-3, ord. 20 maggio 2020, n. 9320).
- che entrambe le parti private hanno depositato memoria, ex art. 380-ter c.p.c., insistendo nelle rispettive argomentazioni;
- che, in particolare, Villa Cerna & Rosa ha contestato la tesi della riviviscenza del contratto del 16 giugno 1997, evidenziando, per un verso, come la risoluzione dello stesso costituiva separata manifestazione di volontà rispetto a quella consacrata nel contratto dichiarato nullo (il tutto, peraltro, non senza rimarcare la circostanza che la tesi della riviviscenza



sarebbe smentita dalla decisione delle parti di dare vita, per la gestione della vendemmia 2019, ad un contratto di comodato), nonché, per altro verso, che il contratto del 1997 conteneva una clausola compromissoria, ciò che determinerebbe la competenza del collegio arbitrale a decidere ogni questione relativa a tale pattuizione contrattuale.

## DIRITTO

- che il regolamento, benché ammissibile, è da rigettare, dovendo dichiararsi la competenza della Sezione Specializzata Agraria del Tribunale di Siena;
- che le preliminari eccezioni di inammissibilità, formulate da Castello di Montauto, vanno disattese;
- che il presente regolamento di competenza - benché tale atto debba anch'esso rispettare la previsione di cui all'art. 366 c.p.c., comma 1, n. 3), (da ultimo, Cass. Sez. 6-3, ord. 21 gennaio 2020, n. 1278, Rv. 656591-01) - reca un'adeguata esposizione dei fatti oggetto del presente giudizio;
- che, invero, a norma del suddetto art. 366 c.p.c., comma 1, n. 3), occorre che l'atto di impugnazione rechi "l'esposizione chiara ed esauriente", e "non analitica o particolareggiata", dei fatti di causa, "dalla quale devono risultare le reciproche pretese delle parti, con i presupposti di fatto e le ragioni di diritto che le giustificano, le eccezioni, le difese e le deduzioni di ciascuna parte in relazione alla posizione avversaria, lo svolgersi della vicenda processuale nelle sue articolazioni, le argomentazioni essenziali, in fatto e in diritto, su cui si fonda la sentenza impugnata" (così, in particolare, Cass. Sez. 6-3, ord. 3 febbraio 2015, n. 1926, RV. 634266-01);
- che tale condizione risulta soddisfatta nel caso di specie, avendo il ricorrente provveduto ad un'illustrazione più che adeguata dei fatti di causa, oltre che del "thema decidendum" devoluto all'esame del Tribunale di Siena;
- che, d'altra parte, neppure può dubitarsi dell'ammissibilità del regolamento in relazione alla natura - sentenza e non ordinanza - con cui l'adito Tribunale senese si è dichiarato incompetente, trattandosi, comunque, di provvedimento intervenuto, in via definitiva, sulla sola questione di competenza, lasciando invece impregiudicata la decisione del merito della causa;
- che questa Corte, infatti, ha ancora di recente ribadito che "qualunque sentenza che decida esclusivamente sulla competenza - a eccezione delle sentenze del giudice di pace - deve essere impugnata con istanza di regolamento di competenza" (così, in motivazione, Cass. Sez. 6-2, ord. 17 novembre 2021, n. 34999, Rv. 662902-01);
- che d'altra parte, per concludere sul punto dell'ammissibilità del regolamento, neppure può dubitarsi del fatto che la questione portata all'esame di questa Corte vada ascritta al novero di quelle esaminabili a norma dell'art. 42 c.p.c., visto che "la questione relativa al riparto della competenza tra tribunale ordinario e sezione specializzata agraria presso il medesimo tribunale costituisce una questione di competenza e non di mera ripartizione degli affari all'interno di un unico ufficio giudiziario" (da ultimo, Cass. Sez. 6-3, ord. 21 maggio 2015, n. 10508, Rv. 635605-01);
- che il regolamento, tuttavia, va rigettato;
- che a prescindere, infatti, dalla questione della riviscenza del contratto del 16 giugno 1997 (in ragione della declaratoria di nullità di quello - recante anche una clausola con cui veniva disposta la risoluzione del primo - concluso il 5 agosto 2015), la controversia incardinata da "Villa Cerna & Rosa" va ascritta al novero di quelle agrarie, del D.Lgs. 1 settembre 2011, n. 150, ex art. 11;
- che, come è osservato correttamente nel provvedimento impugnato, nella specie si discute di una pretesa indennitaria relativa a miglioramenti apportati al fondo affittato, ciò che, pertanto, "implica la necessità dell'accertamento positivo, o negativo, di obbligazioni inerenti ad un rapporto tipicamente disciplinato dalle speciali norme in materia di contratti agrari", se è vero che "in subiecta materia" vanno incluse "tutte le controversie" relative a tali contratti, "sia sotto il profilo della genesi che del funzionamento o" - come nella specie "della cessazione" (cfr. Cass. Sez. Lav., sent. 19 gennaio 2001, n. 736, Rv. 543351-01);
- che, nel caso che occupa, la circostanza che l'iniziativa attorea si sia sostanziata in una domanda formulata ai sensi dell'art. 2041 c.c. non colloca la stessa fuori dell'alveo delle "controversie in materia di contratti agrari", come invece sostenuto dalla ricorrente;
- che, difatti, la "clausola generale" di cui all'art. 2041 c.c.;
- che "si oppone agli spostamenti patrimoniali non giustificati, che si risolvono cioè in un ingiustificato arricchimento di un soggetto a danno di un altro" - trova il suo riferimento "alla terza specie di fonti delle obbligazioni", menzionate nell'art. 1173 c.c., ovvero "quelle che derivano da ogni altro atto o fatto idoneo a produrle in conformità dell'ordinamento giuridico" (cfr., in motivazione, Cass. Sez. 2, sent. 16 dicembre 2015, n. 25292, Rv. 638108-01);
- che, pertanto, la pretesa azionata non ha natura risarcitoria, bensì indennitaria, configurando un'ipotesi di responsabilità da atto lecito che, oltre a non ricollegarsi alla violazione del principio del "neminem laedere", si pone in raccordo con attività realizzate, da "Villa Cerna & Rosa", nell'esecuzione del contratto di affitto di azienda agricola, ancorché poi dichiarato nullo;
- che non osta, dunque, alla riconduzione di tale iniziativa alle "controversie in materia di contratti agrari", l'applicazione, in ipotesi, dell'art. 2041 c.c., piuttosto che della L. 3 maggio 1982, n. 203, art. 17, se è vero che la competenza delle sezioni specializzate agrarie investe "tutte le controversie in materia di affitto di fondi rustici quand'anche la decisione



fosse stata assunta sulla base delle norme generali del codice civile" (cfr. Cass. Sez. Lav., sent. n. 736 del 2001, cit.; per l'applicazione dell'art. 2041 c.c. anche in relazione alle controversie relative ai contratti agrari si veda pure, sempre in motivazione, Cass. Sez. 3, sent. 2 ottobre 2007, n. 20747, Rv. 59982201);

- che, d'altra parte, anche la valutazione in ordine ai miglioramenti apportati ad un fondo (e a un'azienda) di natura agricola richiede quell'apporto specialistico, fornito dai componenti non togati della sezione specializzata agraria, che costituisce la "ratio" della competenza di quest'organo (cfr., ancora una volta, Cass. Sez. Lav., sent. n. 736 del 2001, cit.);

- che in senso contrario a tale conclusione neppure vale invocare -come fatto, invece, nuovamente dalla ricorrente - gli arresti di questa Corte che hanno escluso dal novero delle "controversie in materia di contratti agrari", e dunque dalla competenza delle sezioni specializzate agrarie, quelle fattispecie nelle quali si controverteva in ordine alla esecuzione di una transazione (Cass. Sez. 3, ord. 6 settembre 2007, n. 18793, Rv. 599066-01) o di un accordo risolutorio (Cass. Sez. 6-3, ord. 26 luglio 2016, n. 15392, Rv. 642118-01), entrambi relativi al rapporto già scaturito da un contratto agrario;

- che in simili casi, infatti, si trattava di controversie relative a fattispecie negoziali diverse dai contratti agrari, concernenti la loro validità o l'esecuzione delle obbligazioni da esse nascenti, fattispecie solo "mediatamente" riconducibili a quelle "in materia di contratti agrari";

- che il regolamento, pertanto, va rigettato, dovendo dichiararsi la competenza della Sezione Specializzata Agraria del Tribunale di Siena;

- che le spese del presente giudizio saranno liquidate all'esito del giudizio di merito;

- che in ragione del rigetto del regolamento, va dato atto - ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1-quater, nel testo introdotto dalla L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17 - della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte della ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, se dovuto secondo un accertamento spettante all'amministrazione giudiziaria (Cass. Sez. Un., seni. 20 febbraio 2020, n. 4315, Rv. 65719801), pari a quello previsto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis, applicandosi tale norma, in ipotesi, anche con riferimento al regolamento di competenza, stante la sua natura impugnatoria (Cass. Sez. 6-Lav., ord. 22 maggio 2014, n. 11331, Rv. 630910-01).

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e dichiara la competenza della Sezione specializzata agraria del Tribunale di Siena.

Ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1-quater, nel testo introdotto dalla L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, la Corte dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo, se dovuto, a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis.

*(Omissis)*