

Sulla risoluzione di un contratto di affitto

Cass. Sez. III Civ. 3 maggio 2022, n. 13917 ord. - Sestini, pres.; Dell'Utri, est. - M.L. (avv. Fava) c. D.S.E. ed a. (*Conferma App. Roma 2 aprile 2019*)

Contratti agrari - Domanda di risoluzione per inadempimento di un contratto di affitto - Domanda di rilascio per occupazione sine titulo - Reconventio reconventionis.

(*Omissis*)

RILEVATO

Che:

con sentenza resa in data 2/4/2019, la Corte d'appello di Roma, sezione specializzata agraria, per quel che ancora rileva in questa sede, decidendo sugli appelli principale e incidentale rispettivamente proposti da D.S.E., D.S.G., D.S.L. e D.S.P., da un lato, e M.L., dall'altro, ha dichiarato inammissibile la domanda di risoluzione per inadempimento del contratto di affitto proposta da M.L. (in qualità di concedente) nei confronti delle controparti (in qualità di affittuari), contestualmente rigettando l'appello incidentale proposto da M.L. diretto all'accertamento dell'occupazione senza titolo dei relativi terreni da parte dei propri contraddittori;

a fondamento della decisione assunta, la corte territoriale ha riscontrato l'inammissibilità della domanda proposta dalla M. per la relativa risoluzione per inadempimento delle controparti (che era stata viceversa accolta dal giudice di primo grado), avendo la M. proposto detta domanda alla stregua di una reconventio reconventionis senza tuttavia provvedere tempestivamente alla dovuta richiesta di spostamento della prima udienza di discussione della causa;

sotto altro profilo, la corte territoriale ha ritenuto infondato l'appello incidentale proposto dalla M. in relazione al riconoscimento dell'occupazione sine titulo ad opera dei D.S., tenuto conto che la stessa M. aveva originariamente fondato la propria domanda di rilascio, in via principale, sulla base di un contratto di compartecipazione agraria asseritamente scaduto; contratto di compartecipazione nella specie non considerabile, non avendo la M. insistito sull'istanza di verifica della sottoscrizione di tale contratto originariamente avanzata;

avverso la sentenza d'appello, M.L. propone ricorso per cassazione sulla base di due motivi d'impugnazione; nessun intimato ha svolto difese in questa sede.

CONSIDERATO

Che:

con il primo motivo, la ricorrente censura la sentenza impugnata per violazione e falsa applicazione degli artt. 99 e 112 c.p.c. (in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 4), per avere la corte d'appello omesso di pronunciarsi sui motivi di appello incidentale proposti dalla M. in ordine alla contestazione dell'accertamento, operato dal giudice di primo grado, in ordine alla riconduzione del rapporto tra le parti alla figura del contratto di affitto (che il tribunale aveva desunto erroneamente da una mera, estemporanea, dichiarazione resa dalla stessa M. nel corso del giudizio), la dove nessuna volontà contrattuale era mai stata in tal senso manifestata dalle parti;

sotto altro profilo, il giudice d'appello si sarebbe sottratto al dovere di pronunciarsi sul motivo di appello incidentale avanzato dalla M. con riguardo alla specifica qualificazione del contratto (erroneamente) riconosciuto dal primo giudice come esistente tra le parti, senza limitarsi alla conferma della laconica qualificazione operata dal tribunale alla stregua di un rapporto di affitto, non altrimenti specificato tra i tipi del contratto di affitto di fondo rustico (artt. 1628 c.c. e segg.) e del contratto di affitto a coltivatore diretto (di cui alla L. n. 11 del 1971 e L. n. 203 del 1982), con l'ulteriore accertamento dei necessari elementi caratterizzanti o qualificanti la fattispecie considerata, finendo col trascurare il dovuto accertamento dell'inesistenza di alcun valido titolo contrattuale a fondamento della detenzione, ad opera delle controparti, dell'immobile di proprietà della M.;

il motivo è infondato;

osserva il Collegio come l'odierna ricorrente abbia formulato la presente doglianza alla stregua di un'omessa pronuncia su motivi di appello volti a contestare il rigetto, da parte del primo giudice, della domanda di rilascio fondata dall'originaria attrice sul presupposto di una intercorsa occupazione sine titulo;

varrà tuttavia osservare come su detta questione la corte d'appello si sia pienamente pronunciata, avendo affermato che la domanda di rilascio originariamente proposta dalla M. era stata da quest'ultima fondata sull'esistenza di uno specifico titolo negoziale, sia pur qualificato alla stregua di una compartecipazione agraria scaduta (nella specie, non invocabile per l'intervenuto disconoscimento, ad opera di controparte, della sottoscrizione e la successiva rinuncia all'istanza di verifica inizialmente proposta dalla stessa M.);

ferme tali premesse, deve ritenersi che la corte d'appello abbia deciso (rigettandola) sulla domanda di rilascio per occupazione sine titulo proposta dalla M. rilevando, da un lato, l'avvenuta allegazione in giudizio, da parte dell'originaria



ricorrente, di un titolo negoziale posto a fondamento dell'originaria occupazione del terreno (la compartecipazione agraria scaduta); e sottolineando, dall'altro, come detta circostanza (l'avvenuta allegazione di un titolo, benché scaduto, a fondamento dell'occupazione dei convenuti) fosse già di per sé sufficiente a escludere il ricorso di un'ipotesi di occupazione non titolata (sine titulo), potendo semmai trattarsi, in ipotesi, della contestazione dell'inadempimento delle controparti all'obbligo di riconsegna del terreno comunque di derivazione negoziale;

ciò posto, secondo il ragionamento della corte territoriale, una volta rilevato l'avvenuto conseguimento della detenzione del terreno, in capo agli odierni intimati, in forza di un consenso fondato su un titolo negoziale (la compartecipazione agraria ormai scaduta allegata dalla stessa M.), ne deriva coerentemente l'infondatezza della domanda di rilascio per occupazione sine titulo, potendo semmai la ricorrente invocare l'attivazione di una tutela di natura contrattuale (eventualmente fondata sull'inadempimento all'obbligo di riconsegna), come puntualmente ritenuto dal giudice di primo grado;

si tratta di una giustificazione che la corte territoriale ha comunque elaborato in risposta ai motivi di appello proposti dalla M. avverso il rigetto, operato dal primo giudice, della domanda di rilascio per occupazione sine titulo: ciò che vale già di per sé ad attestare la conseguente radicale infondatezza dell'odierna censura di legittimità;

con il secondo motivo, la ricorrente censura la sentenza impugnata per omesso esame di fatti decisivi controversi (in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 5), per avere la corte territoriale omesso di considerare la documentazione attraverso la quale la M. aveva ripetutamente comunicato alle controparti la propria volontà di formulare la disdetta del rapporto esistente tra le stesse, con il conseguente venir meno di ogni (eventuale) titolo negoziale a fondamento della propria perdurante detenzione;

il motivo è inammissibile;

osserva il Collegio come l'odierna ricorrente agì in primo grado nei confronti degli odierni intimati allo specifico scopo di accertare (secondo la sua stessa prospettazione) l'avvenuta occupazione sine titulo del proprio immobile da parte degli stessi;

ciò posto, la circostanza dell'intervenuta (eventuale) disdetta del titolo negoziale posto a fondamento dell'altrui detenzione deve ritenersi del tutto irrilevante, atteso che, in ipotesi, l'eventuale rilevanza della disdetta presupporrebbe l'avvenuta proposizione dell'originaria domanda di rilascio della M. sul presupposto dell'esistenza di un titolo negoziale a fondamento dell'altrui detenzione e sulla relativa tempestiva disdetta; ciò che nella specie non fu, avendo la M. (come dalla stessa riferito anche nell'odierno ricorso: cfr. pag. 6-7) proposto tutte le domande rivolte all'accertamento della cessazione del (eventuale) contratto di affitto (a seguito di risoluzione per inadempimento o in forza di scadenza, anche per effetto di disdetta) solo in sede di reconventio reconventionis, e dunque in una fase processuale in cui dette domande, in assenza di alcuna richiesta di spostamento dell'udienza di discussione della causa, dovevano ritenersi inammissibili, come puntualmente rilevato dal giudice d'appello con pronuncia in questa sede non (solo non) contestata dalla M. (ma anzi dalla stessa condivisa: cfr. pag. 24 del ricorso);

peraltro, pur quando volesse escludersi il carattere incontestato della circostanza della proposizione della domanda di cessazione del rapporto tra le parti (per l'intervenuta disdetta) alla stregua di una reconventio reconventionis (come tale inammissibile per la mancata richiesta di spostamento dell'udienza di discussione), la censura in esame deve essere ritenuta inammissibile per violazione dell'art. 366 c.p.c., n. 6, avendo la ricorrente trascurato di provvedere all'allegazione, in questa sede, della documentazione processuale indispensabile ai fini del controllo dell'avvenuta proposizione della domanda di cessazione del contratto di affitto per intervenuta disdetta in via originaria (o l'avvenuta proposizione della stessa come reconventio reconventionis, ma con tempestiva e rituale richiesta di spostamento della prima udienza di discussione);

in difetto di dette allegazioni, l'impossibilità per questa Corte di verificare l'ammissibilità di detta domanda (di cessazione del contratto di affitto per intervenuta scadenza, domanda che nel ricorso si dice proposta non in via originaria, ma insieme ad altra dichiarata inammissibile per mancata richiesta di spostamento dell'udienza di discussione), impone l'inevitabile dichiarazione di inammissibilità dell'odierna censura;

sulla base delle argomentazioni sin qui illustrate, rilevata la complessiva infondatezza delle censure esaminate, deve essere pronunciato il rigetto del ricorso;

non vi è luogo per l'adozione di alcuna statuizione in ordine alla regolazione delle spese del presente giudizio di legittimità, non avendo nessuno degli intimati svolto difese in questa sede;

dev'essere, viceversa, attestata la sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello, ove dovuto, per il ricorso, a norma del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1-quater.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso.

Dichiara la sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello, ove dovuto, per il ricorso, a norma del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1-quater.

(Omissis)

Fondazione



OSSERVATORIO
SULLA CRIMINALITÀ
NELL'AGRICOLTURA
E SUL SISTEMA
AGROALIMENTARE

Copyright © - www.osservatorioagromafie.it