

Contratti di affitto stipulati dall'usufruttuario opponibili al proprietario non oltre il quinquennio dalla cessazione dell'usufrutto

Cass. Sez. III Civ. 17 giugno 2022, n. 19605 ord. - Sestini, pres.; Scrima, est. - M.M. (avv. Panuccio) c. B.T. e I.R. (avv. Carbone). (Conferma App. Reggio Calabria 18 dicembre 2018)

Contratti agrari - Affitto di fondo rustico - Affitto avente durata trentennale - Contratto stipulato con l'usufruttuario poi deceduto - Art. 999 c.c., comma 1 - Locazioni stipulate dall'usufruttuario opponibili al proprietario non oltre il quinquennio dalla cessazione dell'usufrutto - Contratti di affitto a coltivatore diretto - Applicabilità della norma codicistica.

L'art. 999 c.c., comma 1 - in base al quale le locazioni concluse dall'usufruttuario, in corso al tempo della cessazione dell'usufrutto, purché constino da atto pubblico o da scrittura privata di data certa anteriore, continuano per la durata stabilita, ma non oltre il quinquennio dalla cessazione dell'usufrutto è norma di carattere speciale rispetto a quelle, di carattere generale, di cui della legge n. 203 del 1982, artt. 1 e 41, che, prevedendo per i contratti di affitto a coltivatore diretto una diversa durata e l'assenza di vincoli formali, non hanno abrogato la norma codicistica; ne consegue che tali contratti, ove stipulati dall'usufruttuario del fondo, sono soggetti, in caso di cessazione dell'usufrutto, al limite di durata quinquennale di cui all'art. 999 c.c., comma 1.

(Omissis)

FATTO

I.R. e B.T., con ricorso depositato presso il Tribunale di Reggio Calabria, chiesero la condanna di M.M. al rilascio dei fondi da quest'ultimo detenuti in virtù di contratto d'affitto avente durata trentennale e stipulato in data 2 gennaio 2010 con C.A., dante causa dei ricorrenti che li aveva loro donati riservandosene l'usufrutto.

In particolare i ricorrenti dedussero la falsità della sottoscrizione apposta dalla C. sul detto contratto e proposero ulteriori domande (di annullamento del contratto per incapacità della C. al momento della stipula e per illiceità della causa, con condanna del convenuto al pagamento di somme dovute a titolo di rendita sui fondi).

Si costituì il M. che, in via riconvenzionale, chiese riconoscersi la decorrenza del contratto d'affitto fin dal 2007 e, in caso di accoglimento della domanda proposta dai ricorrenti, la condanna di questi ultimi al pagamento delle indennità per i miglioramenti effettuati sul terreno.

Espletata consulenza grafologica, il Tribunale adito, con sentenza n. 263, depositata il 17 febbraio 2014, rigettò tutte le domande, dichiarò valido il contratto con decorrenza dal 2 gennaio 2010 e avente durata quindicennale, sostituendo ex art. 1419 c.c., la clausola di durata trentennale con la disciplina legale di cui alla L. n. 203 del 1982, art. 1, comma 2, e condannò i ricorrenti alle spese di lite.

Avverso la sentenza di primo grado I.R. e B.T. proposero appello, del quale chiese il rigetto M.M. che, a sua volta, propose appello incidentale, tendente al riconoscimento della decorrenza del contratto dal 2007.

In particolare gli appellanti, per quanto ancora rileva in questa sede, sostennero che, riconosciuta l'illegittimità della durata trentennale del contratto, doveva applicarsi l'art. 999 c.c., secondo cui le locazioni stipulate dall'usufruttuario sono opponibili al proprietario ma non oltre il quinquennio dalla cessazione dell'usufrutto e non la Legge Speciale n. 203 del 1982, come ritenuto dal Tribunale.

La Corte d'appello di Reggio Calabria, con sentenza n. 868/2018, pubblicata il 18 dicembre 2018, in parziale accoglimento dell'appello principale e in riforma della sentenza impugnata, che nel resto confermò, dichiarò cessato il contratto di affitto in questione a decorrere dal 7 marzo 2015 e ordinò al M. il rilascio dell'immobile, rigettando ogni altro motivo dell'appello principale e incidentale, e compensò integralmente le spese del doppio grado del giudizio di merito. Avverso la sentenza di secondo grado M.M. ha proposto ricorso per Cassazione basato su sei motivi.

I.R. e B.T. hanno resistito con controricorso illustrato da memoria.

DIRITTO

1. Il primo motivo è così rubricato: "Illegittima applicazione dell'art. 999 c.c., con riferimento ed in contrapposizione alla L. n. 203 del 1982, artt. 1 e 58, agli artt. 1615, 1628 e 1571, in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3".

Rappresenta il ricorrente che la sentenza impugnata ha escluso l'applicabilità della L. n. 203 del 1982, al caso in questione ritenendo tale norma applicabile alla locazione mentre per l'affitto agrario va applicata la legge speciale, evidenziando che l'art. 999 c.c., è norma di carattere speciale rispetto alla menzionata legge e che il predetto articolo del codice civile va applicato anche ai contratti di affitto di fondo rustico; pertanto, la Corte ha ritenuto che il contratto di affitto a

coltivatore diretto stipulato dall'usufruttuario non può durare oltre il quinquennio dalla cessazione dell'usufrutto, data che in questo caso coincide con il consolidamento in capo ai nudi proprietari causato dal decesso dell'usufruttuario.

Il ricorrente, pur riconoscendo che la Corte di merito ha applicato il principio enunciato da questa Corte con la sentenza n. 693 del 2010, chiede la revisione di tale orientamento, eventualmente anche con rimessione alle Sezioni Unite. Assume il M. che l'art. 999 c.c., che disciplina l'ipotesi, diversa da quella in esame, del contratto di locazione concluso dall'usufruttuario, non sarebbe applicabile in quanto la sua disciplina non sarebbe estensibile all'affitto e all'affitto di fondo rustico, che sono ipotesi diverse dalla locazione, come si evincerebbe dalla specifica disciplina dettata in relazione ai detti tre contratti dallo stesso codice civile che, inoltre, ne fornisce una diversa descrizione e utilizza un diverso nomen juris per ciascuno di essi.

Ad avviso del ricorrente, occorre considerare che all'art. 1628 c.c., nel disciplinare l'affitto di fondo rustico, prevede che la durata minima del rapporto non può essere inferiore alle norme corporative, oggi alla L. n. 203 del 1982, che ha la funzione di tutelare il soggetto debole e gli interessi del coltivatore produttore, considerato che un ciclo produttivo agrario, nella media, non può essere inferiore a 15 anni. La qualità di usufruttuario di C.A. al momento della stipula del contratto di affitto non può, secondo il ricorrente, essere elemento di deroga all'applicazione della disciplina della predetta legge. Sostiene altresì il M. che la Corte d'appello ha escluso la nullità del contratto e ha rideterminato la durata dello stesso applicando l'art. 999 c.c., e negando che la legge richiamata sia derogativa del suddetto articolo. In realtà, ad avviso del ricorrente, tale legge "deve essere letta in combinato disposto con l'art. 1628 c.c., che a sua volta è derogativ(o) della libertà di determinazione delle parti in relazione alla durata di un contratto, conseguentemente è errato affermare che della L. n. 203 del 1982, art. 58, non è abrogativo di ogni eventuale interpretazione o applicazione della legge in senso difforme, non fosse altro in quanto e di complemento all'art. 1628 c.c.".

1.1. Il motivo è infondato, rilevandosi che non vi è motivo di discostarsi - neppure avendo il ricorrente offerto convincenti ragioni al riguardo - dall'ormai consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità secondo cui l'art. 999 c.c., comma 1 - in base al quale le locazioni concluse dall'usufruttuario, in corso al tempo della cessazione dell'usufrutto, purché constino da atto pubblico o da scrittura privata di data certa anteriore, continuano per la durata stabilita, ma non oltre il quinquennio dalla cessazione dell'usufrutto è norma di carattere speciale rispetto a quelle, di carattere generale, di cui della L. n. 203 del 1982, artt. 1 e 41, che, prevedendo per i contratti di affitto a coltivatore diretto una diversa durata e l'assenza di vincoli formali, non hanno abrogato la norma codicistica; ne consegue che tali contratti, ove stipulati dall'usufruttuario del fondo, sono soggetti, in caso di cessazione dell'usufrutto, al limite di durata quinquennale di cui all'art. 999 c.c., comma 1 (Cass. 19/01/2010, n. 693 e Cass., 1/04/2010, n. 8000).

2. Con il secondo motivo, rubricato "Violazione dell'art. 999 c.c. con riferimento alla qualifica di usufruttuaria e non di proprietaria della signora C.A. in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3", il ricorrente rappresenta che la Corte di merito ha rigettato l'appello di controparte con riferimento alla domanda di nullità del contratto per incapacità della stipulante, ha rigettato l'appello incidentale dell'attuale ricorrente volto alla dichiarazione di decorrenza del contratto all'anno 2007, epoca antecedente alla donazione alla riserva di usufrutto, e ha confermato la sentenza di primo grado che ha riconosciuto la validità ed efficacia del contratto di affitto e lamenta che quella Corte abbia illegittimamente riconosciuto l'obbligo di applicare al caso di specie la prescrizione di cui all'art. 999 c.c., sicché, trascorsi cinque anni dalla morte dell'usufruttuario il contratto in parola avrebbe avuto termine, contrariamente a quanto ritenuto dal Tribunale che, applicando invece la L. n. 203 del 1982, aveva stabilito in quindici anni la durata del contratto.

Assume il ricorrente che la decisione della Corte muoverebbe dal presupposto che la C. all'epoca della sottoscrizione del contratto fosse usufruttuaria ma tale circostanza non sarebbe veritiera e, pertanto, il presupposto giuridico per l'applicazione della norma sarebbe inesistente. Deduce in particolare il M. che il contratto di affitto ha in oggetto anche il terreno individuato con la particella (OMISSIS) del foglio (OMISSIS) che, all'epoca della sottoscrizione del contratto di affitto, era nella piena proprietà e disponibilità della C., non essendo stato oggetto della donazione con riserva di usufrutto, ed evidenzia che, come peraltro già rappresentato dagli stessi attuali controricorrenti in appello, il trasferimento mortis causa di tale particella si sarebbe concretizzato con la disposizione testamentaria della C. pubblicata con atto del notaio Ca. nel 2007.

Pertanto, essendo pacifico che la C. all'epoca della sottoscrizione del contratto di affitto era usufruttuaria per i beni in cui era nuda proprietaria la B., individuati con le particelle (OMISSIS), mentre era piena proprietaria del terreno individuato con la particella (OMISSIS), divenuto di proprietà esclusiva di I. solo in forza di disposizione testamentaria, il contratto in parola, almeno per la particella (OMISSIS), non avrebbe potuto essere dichiarato cessato alla scadenza del quinquennio successivo alla morte della C., in difetto del presupposto per l'applicazione dell'art. 999 c.c..

3. Con il terzo motivo, rubricato "Violazione della L. n. 203 del 1982, art. 2, in relazione alla durata trentennale del contratto di affitto, avuto riguardo ai motivi proposti di illegittimità della decisione in relazione all'applicazione al caso di specie dell'art. 999 c.c., ed in relazione... all'art. 360 c.c., n. 3", il ricorrente sostiene che la durata del contratto di affitto in parola sarebbe stata pattuita per trenta anni, che dovendosi applicare non l'art. 999 c.c., ma la L. n. 203 del 1982, questa, all'art. 2, stabilisce, per i contratti agrari stipulati dopo l'annata agraria 1959-60, la durata minima di quindici anni ma non la durata massima, che non sussisterebbero ragioni per la nullità della detta pattuizione e che, comunque, il contratto può essere rinnovato per ulteriori quindici anni, sicché sarebbe valida la clausola relativa alla durata contrattuale

trentennale, con riferimento all'intero contratto, in ipotesi di accoglimento del primo motivo, e in relazione alla sola particella (OMISSIS), in ipotesi di accoglimento del secondo motivo di ricorso, con conseguente illegittimità della decisione di secondo grado che non ha accolto il motivo di appello relativo alla durata trentennale del contratto in questione.

4. I motivi secondo e terzo, essendo strettamente connessi, ben possono essere esaminati congiuntamente e sono inammissibili.

Ed invero, come pure eccepito dai controricorrenti (a p. 8 della memoria), non risulta che l'attuale ricorrente abbia sollevato eccezioni nel giudizio di merito fondate sulla qualità di usufruttuaria e non di proprietaria della C. nella stipula del contratto in parola in relazione alla particella (OMISSIS), neppure avendo il ricorrente dedotto alcunché al riguardo (e comunque vedi comparse di costituzione del M. in primo grado ed in appello espressamente richiamate dai controricorrenti, dalle quali non risultano proposte siffatte eccezioni).

Secondo la giurisprudenza consolidata di questa Corte, i motivi del ricorso per cassazione devono investire, a pena di inammissibilità, questioni che siano già comprese nel tema del decidere del giudizio di appello, non essendo prospettabili per la prima volta in cassazione questioni nuove o nuovi temi di contestazione non trattati nella fase del merito e non rilevabili di ufficio (Cass., ord., 9 luglio 2013, n. 17041; Cass. 26 gennaio 2001, n. 1100; Cass. 13 aprile 2004, n. 6989; Cass. 19 marzo 2004, n. 5561; Cass. 3 febbraio 2004, n. 1915).

Pertanto il ricorrente che proponga una questione in sede di legittimità ha l'onere, al fine di evitare una statuizione di inammissibilità per novità della censura, non solo di allegare l'avvenuta deduzione della questione innanzi al giudice di merito, ma anche di indicare in quale atto del giudizio precedente lo abbia fatto, onde dar modo alla Corte di cassazione di controllare ex actis la veridicità di tale asserzione prima di esaminare nel merito la questione stessa (Cass. 28 settembre 2008, n. 20518; Cass. 18/10/2013, n. 23675), il che, come già detto, non è avvenuto nella specie.

4.1. A quanto precede, va aggiunto che, in ogni caso, i motivi sarebbero infondati sul rilievo che, trattandosi di contratto misto, la disciplina giuridica applicabile va individuata in quella risultante dalle norme del contratto tipico nel cui schema sono riconducibili gli elementi prevalenti, senza escludere ogni rilevanza giuridica agli altri elementi che sono voluti dalle parti e concorrono a fissare l'ampiezza del vincolo contrattuale, ai quali si applicano le norme proprie del contratto cui appartengono, in quanto compatibili con quelle del contratto prevalente (Cass. 8/02/2006, n. 2642; Cass., sez. un., 12/05/2008, n. 11656 e Cass., ord., 17/10/2019, n. 26485).

5. Con il quarto motivo, denunciando "Violazione della L. n. 203 del 1982, art. 17, in correlazione con gli artt. 4 e 5 del contratto d'affitto ed in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, con riferimento al rigetto della richiesta di liquidazione dell'indennizzo per i miglioramenti", il ricorrente censura la sentenza impugnata nella parte in cui la Corte di appello ha ritenuto che le migliorie non erano state autorizzate, e che pur a voler considerare le stesse autorizzate e a ritenere applicabile la clausola n. 5 che stabilisce l'obbligo di corrispondere un indennizzo, comunque tale clausola non conterrebbe alcun parametro per il calcolo dell'indennizzo stesso, sicché, nel vuoto di disciplina pattizia, non potrebbe che applicarsi quella legale e, quindi, l'indennizzo non sarebbe comunque dovuto.

Ad avviso del ricorrente l'autorizzazione del concedente all'esecuzione di opere di miglioramento non sarebbe generica, genericità peraltro non eccepita dalle controparti, che si sarebbero limitate a sostenere di non aver mai concesso alcuna autorizzazione né avrebbero eccepito l'inefficacia di detta clausola, sicché la Corte di merito non avrebbe potuto sollevare tali eccezioni d'ufficio; lamenta, inoltre, che quella Corte, avendo ritenuto, in base alla "lettura integrata degli artt. 4 e 5 del contratto di affitto", sussistente un'autorizzazione valida ed inefficace, abbia tuttavia rigettato la richiesta di indennizzo, così decidendo in contrasto con la L. n. 203 del 1982, art. 17, che prevede proprio come determinare l'indennizzo in mancanza di accordo tra le parti.

6. Con il quinto motivo, lamentando "Violazione della L. n. 203 del 1982, art. 17, con riferimento agli artt. 4 e 5, del contratto di affitto ed in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 2", il M. sostiene che l'affermazione del diritto a percepire l'indennizzo da parte dei ricorrenti comporterebbe la necessità, non esaminata dalla Corte di merito, avendo la stessa rigettato la domanda, di accogliere la domanda proposta in via riconvenzionale con il ricorso introduttivo e in via di appello incidentale in sede di gravame relativamente alle opere da indennizzare, precisando di aver quantificato tale indennizzo in Euro 25.000,00.

7. I motivi quarto e quinto possono essere unitariamente esaminati e sono infondati.

Va anzitutto evidenziato che l'interpretazione fornita dalla Corte di merito delle clausole contrattuali risulta plausibile e che, inoltre, sulla scorta, all'evidenza, di un accertamento in fatto, la Corte di merito ha ritenuto generiche le autorizzazioni di cui all'art. 4 del contratto. Comunque le censure si appalesano infondate atteso che secondo l'orientamento della giurisprudenza di legittimità, al quale va data continuità in questa sede, in materia di contratti agrari, il diritto all'indennità riconosciuto all'affittuario, ai sensi della L. n. 203 del 1982, art. 17, presuppone il preventivo consenso del concedente (o, in difetto, l'autorizzazione dell'Ispettorato provinciale dell'agricoltura), il quale deve sostanziarsi in una manifestazione di volontà autorizzativa che specifichi la natura, le caratteristiche e le finalità degli interventi migliorativi, non essendo sufficiente un'autorizzazione meramente generica per tipi e/o categorie di opere; il consenso del concedente all'esecuzione dei miglioramenti, che può essere anche tacito, deve in ogni caso precedere e non seguire l'esecuzione delle opere, non potendo un assenso successivo far venir meno ex tunc l'illiceità della condotta del concessionario o del

mezzadro, dovuta al difetto della condizione legittimante, ma, eventualmente, solo precludere conseguenze pregiudizievoli al coltivatore, come la risoluzione per inadempimento (Cass., ord., 21/11/2019, n. 30332).

8. Con il sesto motivo il M. lamenta la "Violazione degli artt. 92 c.p.c. e segg., riferimento all'art. 360, n. 3, per aver disposto la compensazione delle spese".

Ad avviso del ricorrente tale compensazione sarebbe illegittima considerato che il motivo principale del ricorso degli appellanti era stato rigettato per assoluta infondatezza, tenuto anche conto della gravità dell'accusa implicita in esso contenuta nei confronti del M. (di aver utilizzato un contratto con firma apocrifia o di aver approfittato dello stato di incapacità della C.).

8.1. Il motivo è inammissibile atteso che, secondo il granitico orientamento della giurisprudenza di legittimità, in tema di spese processuali, il sindacato della Corte di cassazione, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, è limitato ad accertare che non risulti violato il principio secondo il quale le stesse non possono essere poste a carico della parte totalmente vittoriosa, per cui vi esula, rientrando nel potere discrezionale del giudice di merito, la valutazione dell'opportunità di compensarle in tutto o in parte, sia nell'ipotesi di soccombenza reciproca che in quella di concorso delle altre ragioni previste dall'art. 92 c.p.c. (v., ex multis, Cass., ord., 31/03/2017, n. 8421). Va altresì rimarcato che il sindacato di legittimità sulla pronuncia di compensazione è diretto ad evitare che siano addotte ragioni illogiche o erronee a fondamento della decisione di compensarne i costi tra le parti e consiste, come affermato dalla Corte costituzionale (sent. n. 157 del 2014), in una verifica "in negativo" in ragione della "elasticità" costituzionalmente necessaria che caratterizza il potere giudiziale di compensazione delle spese di lite (Cass., ord., 26/07/2021, n. 21400), evidenziandosi che, nella specie, neppure risultano censurate le ragioni che espressamente la Corte di merito ha posto a fondamento dell'operata compensazione.

9. Il ricorso deve essere, pertanto, rigettato.

10. Le spese del giudizio di cassazione, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza e ne va disposta la distrazione in favore dei difensori anticipatori dei controricorrenti, avv. Natale Carbone e Carmela Infortuna.

11. Va dato atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, se dovuto, da parte del ricorrente, 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, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello eventualmente dovuto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso; condanna il ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio di legittimità, che liquida, in favore dei controricorrenti, in Euro 7.800,00 per compensi, oltre alle spese forfetarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 e agli accessori di legge, con distrazione in favore dei difensori anticipatori dei controricorrenti, avv. Natale Carbone Carmela Infortuna; 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, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, se dovuto, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello eventualmente dovuto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis.

(Omissis)