

Prelazione agraria e simulazione del contratto di affitto di un fondo rustico

Cass. Sez. III Civ. 2 luglio 2022, n. 21972 - Sestini, pres.; Scrima, est. - M.G. (avv. Pierpaolo) c. C.S., Z.A. (avv. Crimi ed a.). (*Cassa con rinvio App. Bari 2 aprile 2019*)

Prelazione e riscatto - Simulazione del contratto di affitto di un fondo rustico – Riscatto.

(*Omissis*)

FATTO

C.S. e Z.A. convennero in giudizio, dinanzi al Tribunale di Monopoli (poi di Rutigliano e quindi di Bari), M.G. e D.B.V.C.M. per sentir, tra l'altro, dichiarare la simulazione del contratto di affitto di un fondo rustico, sito in (OMISSIS) e accogliere la domanda di riscatto di tale fondo, con condanna della M. al rilascio dello stesso.

Rappresentarono gli attori che M.G., con scrittura privata del 20 aprile 2006, aveva acquistato dal D.B. il fondo rustico in parola al prezzo irrisorio di Euro 1.200,00, senza comunicare loro, preventivamente, come previsto dalla L. n. 817 del 1971, art. 7, la proposta di vendita al fine di consentire agli attori l'esercizio del diritto di prelazione nella qualità di confinanti.

Sostennero inoltre gli attori che, poiché nella scrittura del 2 maggio del 2006 le parti si erano date reciprocamente atto che "il possesso legale viene dato contestualmente alla sottoscrizione del presente atto mentre quello materiale è stato dato alla parte acquirente in data 1 ottobre 2003 (giusta contratto di affitto registrato ad Ostuni il 22 ottobre 2003 al n. 2550)...", a loro avviso, con tale contratto le parti avessero dissimulato, in realtà, un contratto di compravendita e chiesero, pertanto, di dichiararne la nullità, in quanto emesso in frode alla legge.

A supporto della domanda di simulazione gli attori dedussero le seguenti circostanze: a) il canone di locazione meramente simbolico; b) l'autorizzazione del proprietario a compiere atti di miglioria; c) la stipulazione della vendita dopo trenta mesi a fronte di un contratto di fitto della durata di quindici anni; d) l'affidamento in fitto di un fondo piccolo da parte di un imprenditore agricolo titolare di ampie porzioni di terreni contigui a quello in questione. Evidenziarono, altresì, gli attori la mancanza della qualità di coltivatore diretto da parte della M. che risiedeva in Varese e che mai era stata vista dedicarsi al lavoro agricolo nel fondo oggetto di causa.

Il Tribunale di Bari, con sentenza n. 475, emessa il 4 febbraio 2015, rigettò la domanda, ritenendo non provata la simulazione del contratto di fitto agrario del 2003.

Avverso la decisione di primo grado i coniugi C.- Z. proposero impugnazione e convennero in giudizio personalmente anche i procuratori delle loro controparti in primo grado, ai quali chiesero la restituzione delle somme agli stessi versate a titolo di pagamento delle spese di giudizio che il Tribunale di Bari aveva distratto in loro favore.

Si costituirono in giudizio tutti gli appellati, in essi compresi i difensori predetti, che chiesero il rigetto del gravame.

La Corte di appello di Bari, con sentenza n. 815/2019, pubblicata il 2 aprile 2019, accolse l'appello per quanto di ragione e, in riforma della decisione di primo grado, dichiarò la simulazione del contratto di fitto di fondi rustici tra D.B.V.C.M.F. e M.G., registrato il 22 ottobre 2003; accolse per l'effetto la domanda di riscatto degli appellanti sul fondo in questione mediante la loro sostituzione all'acquirente M.G., nel contratto di compravendita di cui alla scrittura del 2006, registrata ad Ostuni il 2 maggio 2006, previo pagamento del prezzo di acquisto di Euro 1.200,00; condannò la M. e rilasciare il fondo in favore degli appellanti; rigettò la domanda di risarcimento proposta dagli appellanti, per mancanza di prova del danno; condannò gli appellanti, in solido tra loro, alle spese del doppio grado del giudizio di merito; dichiarò inammissibile l'appello proposto nei confronti degli avv. Ca.Al. e G.S. e condannò gli appellanti al pagamento, in favore dei predetti legali, delle spese di quel grado; ordinò al Conservatore dei registri immobiliari di trascrivere quella sentenza, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2652 c.c., n. 4.

Avverso la sentenza della Corte territoriale M.G. ha proposto ricorso per cassazione basato su tre motivi.

C.S. e Z.A. hanno resistito con controricorso, contenente pure ricorso incidentale basato su un unico motivo.

Gli intimati non hanno svolto attività difensiva in questa sede. Fissato per l'udienza pubblica del 3 febbraio 2022, il ricorso è stato trattato in camera di consiglio, in base alla disciplina dettata dal D.L. n. 137 del 2020, art. 23, comma 8 bis, inserito dalla legge di conversione n. 176 del 2020, senza l'intervento del Procuratore Generale e dei difensori delle parti, non avendo nessuno degli interessati fatto richiesta di discussione orale.

Il P.G., in prossimità della camera di consiglio, ha depositato conclusioni scritte, chiedendo "che la Corte rigetti il ricorso".

DIRITTO

1. Con il primo motivo, lamentando "Violazione e falsa applicazione di norme di diritto (art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3), con riferimento alla disciplina vigente in tema di simulazione nel contratto (art. 1414 c.c.)", la ricorrente censura il



percorso logico seguito dalla Corte di merito che l'ha indotta a ritenere come simulato il contratto di affitto e, quindi, a rendere operativo il retratto agrario. La Corte di merito avrebbe ritenuto dimostrato che il contratto dissimulato tra la M. e il D.B. fosse un contratto di compravendita immobiliare, ignorando però il disposto dell'art. 1350 c.c., che prevede per gli atti aventi ad oggetto disposizione di diritti immobiliari la nullità degli stessi ove non "riportati in forma scritta". Inoltre, il contratto di affitto agrario non avrebbe potuto essere ritenuto simulato atteso che: a) la M. avrebbe provveduto per tre annualità a corrispondere il canone di locazione; b) erroneamente il canone di locazione sarebbe stato definito irrisorio, tenuto conto della estensione ridotta del fondo e della conformazione dello stesso di cui si dà atto nella stessa sentenza di appello.

Rappresenta la ricorrente di aver affidato, successivamente alla proposizione dell'azione giudiziaria, ad un agronomo l'incarico di effettuare un'analisi sulla congruità del canone di affitto e che nel suo elaborato il professionista ha determinato il canone annuo del fondo fino alla sentenza della Corte costituzionale n. 138 del 2002 che ha abolito i criteri fissati dalla L. n. 203 del 1982, nella misura di 16.604,69 lire pari ad 8,58 Euro, valutando poi come corrispondente ai valori di mercato quello liberamente fissato dalle parte in Euro 100, equivalente a 10 volte il reddito dominicale al momento della valutazione. Inoltre, erroneamente sarebbe stato ritenuto indizio della simulazione del contratto di locazione quanto emergente dalla clausola 5 del contratto di affitto, con cui si autorizzava la parte conduttrice a eseguire opere di miglioramento fondiario, addizioni e trasformazioni degli ordinamenti produttivi praticati.

Sostiene altresì la ricorrente che la Corte di merito "ha ritenuto corretto il ragionamento che ha tratto l'indizio simulatorio (della concessione di un contratto di compravendita) dalla concessione del diritto di edificare e di assoggettare urbanisticamente la capacità edificatoria del fondo" ed invece l'analisi del testo della clausola contrattuale farebbe emergere chiaramente che non vi sarebbe alcun assoggettamento urbanistico e/o cessione di volumetria, atteso che la parte conduttrice è autorizzata ad eseguire opere di miglioramento fondiario, quali costruzioni e fabbricati rurali ad uso del fondo e ad utilizzare i terreni oggetto per i necessari vincoli di fabbricabilità per la loro realizzazione, sicché non sarebbe possibile una diversa interpretazione; inoltre, nella sentenza impugnata, si evidenzerebbe la piena corrispondenza della clausola alla L. n. 203 del 1982, art. 16, che consente espressamente l'esecuzione di opere di miglioramento indicando testualmente i fabbricati rurali fra gli interventi. Assume la M., che, pertanto, non sarebbe vero che si tratterebbe di una facoltà oggettivamente incompatibile con la natura transitoria ancorché a lungo termine del contratto di fitto agrario, trattandosi di facoltà non solo compatibile ma anche pienamente legittima e normativamente riconosciuta ed evidenzia, inoltre, che l'area in questione sarebbe situata in una zona SIC e quindi sarebbe priva di possibile sfruttamento edilizio anche per la limitata estensione.

Ad avviso della ricorrente il ragionamento della Corte di merito sarebbe censurabile pure laddove ha ritenuto sussistente la simulazione anche in base alla circostanza che il contratto di compravendita sia stato stipulato dopo circa trenta mesi dalla stipula del contratto di fitto, e cioè non appena trascorso il periodo previsto dalla L. n. 590 del 1965, art. 8, atteso che quell'articolo prevede unicamente un termine a partire dal quale l'affittuario matura il diritto di prelazione ma non avrebbe alcun significato quando tale diritto sia esercitato; sarebbe del tutto apodittica, altresì, l'ulteriore affermazione circa la irrisorietà del prezzo di vendita, alla luce della ridotte dimensioni e della precaria manutenzione dei muri di sostegno dei terrazzamenti; del tutto irrazionale sarebbe anche l'affermazione secondo cui sarebbe inverosimile che il venditore avrebbe ridotto il prezzo di vendita in ragione degli intervenuti miglioramenti connessi al fondo, che non avrebbero riverberato alcun effetto nella propria sfera giuridica.

Ad avviso della ricorrente, non si sarebbe tenuto in alcun conto del senso della norma di cui alla L. n. 11 del 1971, art. 15, comma 2, che prevede che l'affittuario che ha eseguito i miglioramenti ha diritto a un'indennità corrispondente all'aumento di valore conseguito a fondo e sussistente alla fine dell'affitto; inoltre, tra le opere necessarie vi era il rifacimento della strada di accesso e la pulizia dei canali di scorrimento delle acque, per la cui esecuzione erano stati spesi 1.368 Euro, sicché le argomentazioni poste a sostegno della sentenza emessa dalla Corte d'appello sarebbero tutte prive di fondamento e assolutamente inidonee a superare il vaglio di legittimità, avendo per alcuni versi violato e per altri versi non applicato le disposizioni normative tanto da falsare gli esiti del giudizio.

1.1. Il motivo va disatteso.

1.2. Quanto all'unica questione in iure che viene posta con il mezzo all'esame, e cioè se sia possibile ritenere che il contratto di compravendita immobiliare dissimulato fosse stato stipulato, tenuto conto degli obblighi di forma prescritti dall'art. 1350 c.c., va evidenziato che l'art. 1414 c.c., comma 2, che fa riferimento ai requisiti di sostanza e di forma, si riferisce agli effetti del contratto dissimulato tra le parti, laddove, nel caso all'esame, la simulazione è fatta valere dal terzo pregiudicato, sicché la censura sul punto è infondata.

Al riguardo si osserva che, secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, la prova della simulazione (per i limiti v. artt. 1417 e 2721 e 2722 c.c.) è normalmente desumibile da presunzioni (Cass. 4/05/2007, n. 10240; v., con riferimento ad un caso analogo a quello all'esame, Cass. 18/04/2001, n. 5680) e la scelta di esse, la valutazione ed il giudizio di idoneità dei fatti posti a fondamento dell'argomentazione induttiva - traducendosi in un accertamento relativo a una mera quaestio voluntatis - sono rimessi al giudice di merito, onde la motivazione da questi adottata, ove non viziata, non è censurabile in sede di legittimità (Cass. 6 settembre 2002, n. 12980). Nel caso di domanda di simulazione del contratto proposta da terzi estranei al negozio, infatti, spetta al giudice del merito valutare l'opportunità

di fondare la decisione su elementi presuntivi, da considerare non solo analiticamente ma anche nella loro convergenza globale, a consentire illazioni che ne discendano secondo l'"id quod plerumque accidit", restando il relativo apprezzamento incensurabile in sede di legittimità, se sorretto da motivazione non viziata (Cass. 26 novembre 2008, n. 28224; Cass. 28 ottobre 2014, n. 22801; Cass. 27/03/2018, n. 7512).

Il giudice di merito ha fondato la decisione su elementi presuntivi ricavati dalle clausole del contratto e la scelta e la valutazione degli elementi presuntivi prescelti sono sindacabili solo nei ristretti limiti della denuncia del vizio motivazionale consentiti dall'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, come novellato.

Peraltro, il motivo all'esame, nella parte in cui la ricorrente contesta la sussistenza degli elementi indiziari in base ai quali la Corte di merito ha accertato la simulazione del contratto di affitto, si risolve nella richiesta, in sostanza, di una rivalutazione degli elementi probatori già esaminati dalla Corte di merito, il che non è consentito in questa sede, con conseguente inammissibilità del mezzo sotto tale profilo.

2. Con il secondo motivo, lamentando "Violazione e falsa applicazione di norme di diritto (art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3) con riferimento alla disciplina vigente in tema di retratto agrario rinvenibile nelle disposizioni di cui alla L. n. 817 del 1971, art. 7, comma 2, n. 2", la ricorrente chiede la riforma della sentenza anche nella parte in cui si ritiene acclarata la sussistenza in campo agli attuali controricorrenti dei requisiti soggettivi legittimanti l'accoglimento dell'azione di riscatto, in quanto la Corte di appello avrebbe erroneamente ritenuto non contestata la circostanza di non avere i predetti venduto terreni nel biennio precedente all'esercizio del riscatto senza verificare che la stessa fosse stata mai provata. Tra la documentazione versata in atti dai coniugi C. - Z. sarebbe presente un certificato ipotecario generale attestante la mancanza di atti di vendita di terreni effettuati dagli stessi fino al 20 aprile 2006 ma, poiché occorre far riferimento alla data in cui il diritto viene esercitato, la data di ricezione della dichiarazione di riscatto formulata dai predetti nei confronti della ricorrente va individuata nella notifica dell'atto di citazione cioè nel 29 novembre 2006, sicché tra la certificazione attestante l'assenza di trascrizioni catastali degli attori (20 aprile 2006) e la notifica della volontà di esercitare il diritto di riscatto 29 novembre 2006 vi sarebbe un periodo di sette mesi privo di documentazione nel corso del quale non sarebbe dato sapere se vi siano stati atti dispositivi di terreni da parte dei C. Z..

Farebbe sorgere dubbi anche sulla qualità di coltivatore diretto del C. la testimonianza del signor c., che avrebbe fatto riferimento all'attività agricola svolta da altro soggetto (C.P. figlio di S.) il che sarebbe confermato dal certificato rilasciato dalla Camera di Commercio attestante la cancellazione dell'impresa individuale C.S., cui partecipava anche Z.A., con dichiarata cessazione di attività al 28 agosto 2002 e cancellazione al 30 ottobre 2002.

L'assenza di prove della sussistenza dei presupposti per l'esercizio dell'azione e, nonostante questa, l'accoglimento del richiesto retratto rappresenterebbero una chiara violazione di norma valutabile in sede di legittimità.

2. Il motivo è inammissibile in quanto la censura, pur se veicolata ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, si risolve in una richiesta di revisione dell'accertamento in fatto svolto dalla Corte di merito sulla base delle risultanze istruttorie complessivamente acquisite; peraltro, neppure risulta specificamente contestata dalla ricorrente - con dettagliata indicazione di quando e in quali esatti termini sia stata nel merito sollevata contestazione specifica sul punto - l'affermazione della Corte di merito secondo cui "Non è contestata, ed è dunque pacifica, la... natura di coltivatori diretti (degli appellanti) del fondo di loro proprietà; la loro forza lavoro è perfettamente in grado di condurre il fondo, come risultante dall'ampliamento che segue l'esercizio del diritto di prelazione; (gli appellanti) hanno dimostrato di non aver venduto terreni nel biennio precedente (circostanza nemmeno contestata)" (per l'operatività del principio di non contestazione anche nelle controversie di riscatto o prelazione agraria v. Cass. 17/06/2016, n. 12517, secondo cui la non contestazione del convenuto costituisce, anche nelle controversie in tema di riscatto o prelazione agraria, un comportamento univocamente rilevante ai fini della determinazione dell'oggetto del giudizio, con effetti vincolanti per il giudice, che deve astenersi da qualsivoglia controllo probatorio del fatto non contestato acquisito al materiale processuale, ritenendolo sussistente, in quanto l'atteggiamento difensivo delle parti espunge il fatto stesso dall'ambito degli accertamenti richiesti).

3. Con il terzo motivo la ricorrente deduce "Violazione di norme di diritto (art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3), con riferimento alla disciplina vigente in tema di onere della prova dei fatti posti a fondamento del diritto fatto valere (art. 2697 c.c.)".

M.G. contesta l'affermazione della Corte di merito secondo cui, sulla base degli elementi descritti nella sentenza impugnata, deve ritenersi raggiunta la prova della simulazione del contratto di fitto agrario, sostenendo che la "valutazione degli elementi indiziari suppositamente rinvenuti e considerati fondanti l'accoglimento della richiesta di riforma della sentenza di primo grado è assolutamente erronea e in violazione dell'art. 2697 c.c.". In particolare la resistente assume di aver, invece, provato la reale esistenza di un contratto di fitto del fondo, il pagamento dei canoni di locazione, la lavorazione dei terreni, la congruità del canone di locazione e del prezzo di vendita e la coltivazione del fondo, elementi ai quali la Corte di appello non avrebbe dato alcuna rilevanza.

3.1. Il motivo è inammissibile.

La violazione del precetto di cui all'art. 2697 c.c. si configura soltanto nell'ipotesi che il giudice abbia attribuito l'onere della prova ad una parte diversa da quella che ne è gravata secondo le regole dettate da quella norma, non anche quando, a seguito di una incongrua valutazione delle acquisizioni istruttorie, il giudice abbia errato nel ritenere che la parte onerata abbia assolto tale onere, poiché in questo caso vi è soltanto un erroneo apprezzamento sull'esito della prova, sindacabile

in sede di legittimità solo per il vizio di cui all'art. 360 c.p.c., n. 5, nei soli ristretti limiti in cui è ora consentito (Cass. 5/09/2006, n. 19064; Cass. 10/06/2016, n. 11892, in motivazione; Cass., ord., 23/10/2018, n. 26769; Cass. 19/08/2020, n. 17313).

Si evidenzia, peraltro, che la ricorrente non può dolersi che il Giudice, nel valutare le prove proposte dalle parti, abbia attribuito maggior forza di convincimento ad alcune piuttosto che ad altre, essendo tale attività consentita dall'art. 116 c.p.c. (Cass., ord., 23/10/2018, n. 26769).

3. Il ricorso principale deve essere, pertanto, rigettato.

4. Con l'unico motivo del ricorso incidentale, denunciando "Violazione e falsa applicazione degli artt. 93,100,101,103 e 336 c.p.c., e art. 2033 c.c. in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3", i coniugi C. - Z. censurano la sentenza impugnata nella parte in cui ha ritenuto che il procuratore distrattario convenuto per la restituzione delle spese di primo grado percepite non possa essere parte del giudizio promosso per la riforma del provvedimento che tali spese ha liquidato.

Al riguardo i ricorrenti incidentali rappresentano di non aver impugnato la disposta distrazione ma di essersi limitati a chiedere che, in vista dell'accoglimento dell'appello, quanto versato per effetto di quel capo della sentenza impugnata fosse loro restituito laddove, invece, la Corte di merito avrebbe "assimilato la domanda di ripetizione d'indebito oggettivo concretamente proposta dagli appellanti ad una insussistente impugnazione del provvedimento di distrazione".

Deducedo, altresì, che, come correttamente rilevato dalla Corte di appello, l'avv. G.S., a differenza dell'avv. Ca.Al., non ha ricevuto il pagamento disposto con il provvedimento di distrazione e precisano di chiedere la cassazione della sentenza impugnata nella parte in cui ha dichiarato il difetto di legittimazione passiva del solo avv. Ca.Al. e gli ha liquidato le spese di quel grado, specificando di proporre il ricorso incidentale esclusivamente nei confronti di tale legale, prestando acquiescenza alla pronuncia impugnata nella parte in cui ha accertato che l'avv. G. non potesse essere destinatario della domanda restitutoria, in quanto non aveva ricevuto alcun pagamento.

4.1. Il motivo così come precisato dai ricorrenti incidentali è fondato alla luce del principio, secondo cui, nel caso di riforma o annullamento della sentenza, costituente titolo esecutivo, di condanna al pagamento delle spese e degli onorari in favore del difensore della parte già vittoriosa, il quale abbia reso la dichiarazione di cui all'art. 93 c.p.c., tenuto alla restituzione delle somme pagate a detto titolo è lo stesso difensore distrattario, il quale, come titolare di un autonomo rapporto instauratosi direttamente con la parte già soccombente, è l'unico legittimato passivo rispetto all'azione di ripetizione d'indebito oggettivo proposta da tale parte, in favore della quale la restituzione di dette somme può essere disposta, oltre che in un giudizio autonomamente instaurato a tal fine, anche dal giudice dell'impugnazione o, in caso di cassazione, dal giudice di rinvio ai sensi dell'art. 389 c.p.c. (Cass. 20/09/2002, n. 13752; v. anche Cass., ord., 24/02/2022, n. 6225, pubblicata nel corso della redazione del presente provvedimento).

5. Il ricorso incidentale, va, pertanto, accolto.

6. Conclusivamente, va rigettato il ricorso principale; va accolto il ricorso incidentale e la sentenza impugnata va cassata in relazione; la causa va rinviata, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, alla Corte di appello di Bari, in diversa composizione.

7. Va dato atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, se dovuto, da parte della ricorrente principale, 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 dovuto per il ricorso principale, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis (Cass., sez. un., 20/02/2020, n. 4315).

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso principale; accoglie il ricorso incidentale e cassa in relazione la sentenza impugnata; rinvia la causa, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, alla Corte di appello di Bari, in diversa composizione; dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, se dovuto, da parte della ricorrente principale, 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*)