

Vendita di un fondo da parte di una fondazione (Onlus) a mezzo di un procedimento di evidenza pubblica e diritto di prelazione

Cass. Sez. II Civ. 30 gennaio 2023, n. 2660 ord. - Bertuzzi, pres.; Varrone, est. - C.C. (avv.ti Marini, Grechi e Ciceraro) c. L'Airone di M.D.C. s.a.s. (avv.ti Piselli e Vitali) ed a. (*Conferma App. Brescia 20 novembre 2017*)

Prelazione e riscatto - Onlus - Vendita di un fondo a mezzo di un procedimento di evidenza pubblica - Accertamento della nullità del contratto - Contratto di affitto scaduto - Contratto tacitamente rinnovato.

(*Omissis*)

FATTO

1. La società Airone DI M.D.C. proponeva appello avverso la sentenza del Tribunale di Bergamo con la quale era stata rigettata la domanda volta ad ottenere l'accertamento della nullità del contratto stipulato dalla fondazione RSA Vaglietti Corsini ONLUS con C.C. per erronea applicazione delle disposizioni in tema di prelazione agraria.

L'appellante deduceva, in particolare, che al momento dell'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'affittuario del fondo, il contratto di affitto fosse già scaduto.

2. Si costituivano nel giudizio di appello la fondazione RSA Vaglietti Corsini ONLUS e C.C., chiedendo la conferma della decisione impugnata. In particolare, il C. sosteneva che il contratto agrario era stato tacitamente rinnovato dalla Fondazione.

3. La Corte d'Appello di Brescia accoglieva l'impugnazione e in riforma della sentenza dichiarava la nullità del contratto di compravendita tra la fondazione RSA Vaglietti Corsini ONLUS e C.C. relativo al solo fondo sito in Urgnano, catastalmente identificato alla part. (*Omissis*) e ne disponeva, ai sensi dell'art. 2932 c.c., il trasferimento in favore della Società Airone DI M.D.C., subordinatamente al versamento a favore della fondazione del prezzo di Euro 108.146.

3.1 La Corte d'Appello evidenziava come la fondazione con Delib. 26 settembre 2010 avesse deciso di vendere i terreni agricoli e a seguito dell'espletamento di una gara. Il prezzo più alto era stato offerto dalla società Airone che si era aggiudicata il bene.

La Fondazione, tuttavia, conformemente al bando, aveva provveduto a trasmettere nel marzo 2011 ai fini dell'esercizio della prelazione agraria l'offerta al C. quale affittuario del fondo (con contratto che aveva la data di scadenza del 10 novembre 2011 *rectius* 2010) che l'aveva esercitata.

La Corte d'Appello evidenziava che, ai sensi della giurisprudenza di legittimità, il promissario acquirente che vede esercitata malamente dal suo titolare, la prelazione agraria, può agire per far valere la nullità del contratto stipulato tra il coltivatore diretto e il promittente venditore e può ottenere il trasferimento dell'immobile a suo favore ai sensi della 2932 c.c..

Nella specie il contratto di affitto agrario era stato espressamente stipulato con il termine, dichiarato improrogabile, del 10 novembre 2010. A conferma della dichiarata volontà della fondazione di escludere in modo assoluto la continuazione del rapporto vi era anche la lettera del 14 ottobre 2010 con la quale si confermava la disdetta del contratto proprio in base alla dichiarata volontà della Fondazione di procedere alla vendita del bene.

A questo proposito, la Corte d'Appello osservava l'infondatezza dell'eccezione sollevata dalla difesa del C. circa la pretesa nullità del patto sulla durata del contratto. Infatti, secondo la giurisprudenza di legittimità, solo la parte interessata poteva lamentare l'eventuale assenza dell'associazione di categoria e nella specie l'associazione di riferimento del C., ovvero la confederazione dei coltivatori diretti, aveva partecipato alla stipula del contratto ed era assolutamente pacifica la possibilità per le parti, con l'assistenza delle associazioni di categoria, di stipulare un termine di durata inferiore a quello legale o anche escludere il rinnovo tacito.

Sulla base di tale considerazione la scadenza del contratto agrario tra la fondazione e il C. era improrogabilmente fissata al 10 novembre 2010. Alla data della comunicazione dell'offerta il contratto aveva cessato di avere efficacia per scadenza del termine contrattuale e, dunque, l'esercizio da parte dell'affittuario del diritto di prelazione non poteva più essere espletato, essendo venuta meno la ragione della tutela.

Non assumeva alcun rilievo il fatto che l'affittuario era rimasto nel possesso del terreno sulla base di quanto affermato dalla giurisprudenza di legittimità secondo cui la qualità di coltivatore presupponeva la permanenza in capo al richiedente della qualifica che non poteva riconoscersi a chi avesse perduto tale qualità per la cessazione del contratto di affitto, a nulla rilevando la sua permanenza di fatto nell'immobile.

L'acquisto effettuato in base all'esercitato diritto di riscatto doveva, dunque, essere dichiarato nullo anche perché la Fondazione non era soggetta alle regole sull'evidenza pubblica dei contratti e l'eccezione di nullità dell'aggiudicazione era infondata. Peraltro, lo stesso C. aveva concorso all'aggiudicazione dell'altro fondo e da ciò si doveva implicitamente desumere la regolarità della procedura.

In accoglimento della domanda della società Airone doveva essere disposto il trasferimento del fondo in suo favore in applicazione dell'art. 2932 c.c. previo versamento del prezzo. Quanto alla richiesta di risarcimento del danno la stessa appariva fondata essendo evidente che alla società attrice era stata sottratta, dal tempo dalla stipula dell'atto fino alla sentenza, la possibilità di ricavare reddito dal bene. La quantificazione del danno andava fatto sulla scorta del canone annuale di locazione di Euro 270.

4. C.C. ha proposto ricorso avverso la suddetta sentenza sulla base di un motivo.

5. La società Airone DI M.D.C. ha resistito con controricorso.

6. Il ricorrente, con memoria depositata in prossimità dell'udienza ha insistito nella richiesta di accoglimento del ricorso.

DIRITTO

1. Il primo ed unico motivo di ricorso è così rubricato: violazione degli artt. 112,115 e 116 c.p.c., art. 2697 c.c. e del R.D. n. 827 del 1924, nonché omissione di pronuncia.

Il ricorrente, sin dalla comparsa di costituzione in primo grado, aveva eccepito come non potesse riconoscersi alla società attrice lo status di aggiudicataria provvisoria, stante l'assoluta nullità del verbale d'asta del 28 febbraio 2011 e dell'atto presupposto costituito dall'avviso d'asta pubblica del 3 novembre 2010.

Il procedimento di evidenza pubblica era sottoposto alla disciplina ordinamentale sulla contabilità dello Stato di cui al citato R.D. n. 827 del 1924 e il cui art. 37 prevedeva i pubblici incanti e l'effettuazione delle pubblicazioni. Nella specie, non era stata espletata alcuna pubblicazione e l'avviso d'asta era privo dell'indicazione di alcuna forma di cauzione e risultava omessa la dichiarazione del pubblico ufficiale indicante i luoghi nei quali il detto avviso era stato pubblicato. Inoltre, al processo verbale non erano state unite le offerte ricevute né l'esemplare dell'avviso d'asta e mancava la sottoscrizione dei testimoni e del pubblico ufficiale.

Tali vizi del procedimento non potevano che condurre alla disapplicazione o alla declaratoria di illegittimità della aggiudicazione. Tali censure non esaminate perché assorbite con la sentenza di primo grado erano state riproposte ex art. 346 c.p.c..

Il ricorrente evidenzia l'erroneità della sentenza perché la procedura era pacificamente assoggettata alle regole di evidenza pubblica e ciò non era neanche controverso.

Peraltro, una volta operata dalla Fondazione la scelta di procedere alla vendita dei fondi a mezzo di un procedimento di evidenza pubblica e dunque una volta volontariamente applicate le regole dettate per tali procedimenti queste dovevano essere interamente rispettate. La Corte d'Appello avrebbe dovuto procedere alla valutazione dell'eccezione di nullità del procedimento. Peraltro, non vi sarebbe stata alcuna contestazione da parte della Fondazione, così come dell'aggiudicataria provvisoria società Airone. Per questo motivo il ricorrente ritiene violati anche gli artt. 115 e 112 c.p.c..

1.1 Il motivo di ricorso è in parte inammissibile in parte infondato.

Il ricorrente non contesta la natura di soggetto di diritto privato della Fondazione ma afferma che la stessa è soggetta alle regole dell'evidenza pubblica per la vendita del terreno o quantomeno, che la stessa si è "auto vincolata" all'espletamento di una gara pubblica e all'applicazione delle norme di evidenza pubblica.

Il ricorrente, tuttavia, non fornisce alcun elemento dal quale desumere la natura di soggetto pubblico della Fondazione RSA Vaglietti Corsini ONLUS ed anzi la questione sotto questo profilo non risulta in alcun modo trattata nel corso del giudizio di merito. Secondo la giurisprudenza di questa Corte, ai fini della qualificazione di un ente come organismo di diritto pubblico, il D.Lgs. n. 163 del 2006, art. 3, comma 26, dev'essere interpretato, alla stregua della giurisprudenza comunitaria, nel senso che devono sussistere cumulativamente i seguenti tre requisiti: a) l'ente dev'essere dotato di personalità giuridica; b) la sua attività dev'essere finanziata in modo maggioritario ovvero soggetta al controllo o alla vigilanza da parte dello Stato o di altro ente pubblico territoriale o di organismo di diritto pubblico; c) l'ente (anche in forma societaria) dev'essere istituito per soddisfare esigenze di interesse generale, aventi carattere non industriale o commerciale... (Sez. U, Sent. n. 8225 del 2010).

1.2 Le Onlus, infatti, sono organizzazioni non lucrative di utilità sociale introdotte nel nostro ordinamento con il D.Lgs. 4 dicembre 1997, n. 460, e costituiscono una particolare categoria di enti, che il legislatore ha inteso individuare nel più vasto ambito degli enti non commerciali (la cui disciplina viene in generale richiamata), ritenute particolarmente meritevole di un regime fiscale di assoluto favore in considerazione delle finalità di "interesse collettivo", e quindi socialmente apprezzabili, che le stesse istituzionalmente perseguono con lo svolgimento della propria attività. Tale attività deve, in particolare, essere caratterizzata dal "perseguimento di esclusive finalità di solidarietà sociale": ciò significa che la finalità solidaristica (perseguita in via esclusiva) costituisce l'essenziale requisito qualificante delle ONLUS.

A tal fine, il D.Lgs. n. 460 del 1997, art. 10 prescrive precisi vincoli statutari, individuando - tassativamente - i settori di attività in cui le ONLUS devono operare, stabilendo poi una serie di obblighi (tra i quali appunto "l'esclusivo perseguimento di finalità di solidarietà sociale") e divieti, ed imponendo l'inserimento di dette clausole negli statuti o negli atti costitutivi. Il fine solidaristico è sottolineato dall'art. 10, comma 2 il quale precisa, in relazione ad alcuni settori, che esso è configurabile (solo) quando l'attività è diretta "ad arrecare benefici" (oltre che a "componenti collettività estere, limitatamente agli aiuti umanitari") "a persone svantaggiate in ragione di condizioni fisiche, psichiche.

In altri termini il ricorrente si limita ad una mera affermazione di principio circa l'assoggettabilità della Fondazione RSA Vaglietti Corsini ONLUS al regime pubblicistico della gara pubblica ma non fornisce alcun elemento per supportare tale conclusione rispetto alla natura, allo statuto, ai compiti e al finanziamento dell'ente. Come si è detto, infatti, la figura dell'organismo di diritto pubblico, ai sensi del D.Lgs. 4 dicembre 2006, n. 163, art. 3 ricorre quando il soggetto è dotato di personalità giuridica (requisito personalistico), le sue finalità non hanno carattere industriale o generale (requisito teleologico) e la sua attività è finanziata, in prevalenza, da pubbliche amministrazioni ovvero è direttamente controllata dalle stesse od orientata da un organo di gestione a prevalente designazione pubblica (requisito dell'influenza dominante). (ex plurimis Sez. U, Ord. n. 8051 del 2014).

Sotto questo profilo la censura pertanto si rileva inammissibile.

1.3 La restante censura di violazione del R.D. n. 827 del 1924 cui la Fondazione si sarebbe volontariamente sottoposta vincolandosi al rispetto delle norme procedurali ivi previste è infondata.

Infatti, il presunto mancato rispetto delle regole procedurali non può riflettersi sul contratto seguito all'aggiudicazione, essendo tali regole adottate dalla Fondazione nel suo esclusivo interesse finalizzato a trovare il miglior acquirente.

D'altra parte, è evidente l'infondatezza della pretesa del ricorrente che non si avvede che, una volta esclusa la natura di organismo pubblico della Fondazione, la fattispecie viene ad essere regolata interamente dalle norme del diritto privato e il vizio della procedura di aggiudicazione non può essere fatto valere in sede civile. In tal caso, infatti, le norme procedurali dirette alla pubblicità della gara e a trovare il miglior offerente sono poste a tutela dell'interesse della parte venditrice per individuare l'acquirente al miglior prezzo.

La fattispecie, dunque, è riconducibile alla disciplina dell'offerta pubblica o, al più, alla promessa al pubblico. Peraltro nell'ipotesi di applicazione delle norme di evidenza pubblica mancherebbe la stessa giurisdizione del giudice ordinario in quanto in tal caso i soggetti privati non sono portatori di diritti soggettivi, ma solo di un interesse al regolare svolgimento del procedimento di aggiudicazione il quale, in presenza di una posizione "differenziata" del soggetto che intenda parteciparvi, assume la consistenza dell'interesse legittimo e riceve tutela attraverso l'osservanza delle norme "di azione", che disciplinano, nell'interesse pubblico, quel procedimento.

Sulla base di tali argomentazioni viene a mancare la stessa legittimazione del ricorrente a far valere la violazione delle regole per l'aggiudicazione del terreno e a chiedere la disapplicazione del verbale di aggiudicazione, essendo egli privo di qualsiasi titolo sia per non avere partecipato alla gara sia per essere scaduto il suo contratto di affitto.

2. Il ricorso è rigettato.

3. Le spese del giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

4. Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1-quater si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte del ricorrente di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità nei confronti della parte controricorrente che liquida in Euro 5300, più 200 per esborsi, oltre al rimborso forfettario al 15% IVA e CPA come per legge;

ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, inserito dalla L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17, dichiara la sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte del ricorrente di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis se dovuto.

(Omissis)