

Domanda di accertamento della scadenza di un rapporto di affitto e rilascio del bene

Cass. Sez. III Civ. 23 marzo 2023, n. 8334 ord. - Frasca, pres.; Iannello, est. - S.C. (avv.ti M. ed M. Scognamiglio) c. V.A. ed a. (avv.ti G. ed A. Tedeschi). (*Dichiara inammissibile App. Salerno 19 novembre 2020*)

Contratti agrari - Domanda di accertamento della scadenza di un rapporto di affitto e rilascio del bene.

(*Omissis*)

RITENUTO

Che:

1.- D., C., A. e V.N. sono proprietari di un fondo sito in Scafati, da tempo concesso in affitto a S.C.. Essi hanno agito davanti al Tribunale di Nocera Inferiore, Sezione Specializzata Agraria per ottenere l'accertamento che il rapporto di affitto era scaduto, e dunque il rilascio del bene.

2.- Si è costituito in giudizio S.C., il quale, oltre ad eccepire il difetto di legittimazione dei ricorrenti, nonché la rinnovazione del contratto, ha altresì proposto domanda riconvenzionale per ottenere il rimborso dei miglioramenti effettuati al fondo in questione.

3.- Il giudice di primo grado ha parzialmente accolto la domanda principale, dichiarando la risoluzione solo relativamente ad una porzione dell'intero fondo di proprietà dei ricorrenti, ed ha rigettato la domanda riconvenzionale.

I proprietari hanno impugnato questa decisione al fine di ottenere la risoluzione del contratto rispetto all'intero fondo e non ad una sola particella, ed altrettanto ha fatto il resistente S., che ha insistito con un appello incidentale nella sua richiesta originaria, compresa quella oggetto di domanda riconvenzionale volta ad ottenere il rimborso dei miglioramenti effettuati.

La Corte d'appello, Sezione Specializzata Agraria, ha accolto l'appello principale dichiarando dunque la risoluzione del contratto rispetto all'intero fondo ed ha rigettato l'appello incidentale.

4.- Avverso tale decisione ricorre S.C. con tre motivi. Gli intimati hanno notificato controricorso con cui chiedono il rigetto dell'impugnazione. La trattazione è stata fissata in adunanza camerale ai sensi dell'art. 380 bis c.p.c. Parte resistente ha depositato memoria.

CONSIDERATO

Che:

5.- Il primo motivo denuncia violazione degli artt. 438 e 430 c.p.c..

La tesi del ricorrente è la seguente.

La Corte di appello, applicando il rito lavoro, ha deciso la controversia mediante lettura in udienza sia del dispositivo che delle motivazioni, ma senza tener conto del fatto che la lettura sia del dispositivo che della motivazione è prevista per il primo grado ma non è prevista per l'appello.

Così facendo, ossia dando lettura in udienza sia del dispositivo che della motivazione, la Corte d'appello ha causato nullità della sentenza.

Il motivo è inammissibile.

Lo è ai sensi dell'art. 366 c.p.c., n. 6, giacché - a prescindere dal fatto che, nell'esposizione del fatto, si dice che, all'udienza del 19 novembre 2020, che poi si indica tenuta con modalità da remoto, la Corte ha dato lettura del dispositivo e quindi ha depositato la sentenza, e non già che è stata letta in udienza anche la motivazione, cioè l'intera decisione - non si fornisce l'indicazione specifica degli atti su cui la censura si fonda, cioè del verbale, che non si riproduce e che non si localizza. Nemmeno si dice di voler fare riferimento alla sua presenza nel fascicolo d'ufficio, secondo quanto consentito da Cass., Sez. Un., n. 22726 del 2011.

Ma se anche si volesse intendere che si è voluto fare riferimento alla produzione indicata in chiusura del ricorso sub n. 6, cioè alla copia del fascicolo telematico, e si ritenesse superato il rilievo appena fatto, qualora, all'esito del controllo di tale produzione, e si riscontrasse che si è data lettura del dispositivo nell'udienza c.d. cartolare e che il deposito della sentenza completa è avvenuto senza lettura lo stesso giorno 19, il motivo sarebbe del tutto inidoneo ad enunciare la violazione dell'art. 438 c.p.c., atteso che, nel momento in cui l'art. 438 c.p.c., richiamando l'art. 430 c.p.c., dice che la sentenza dev'essere depositata entro quindici giorni dalla pronuncia (del dispositivo), ben comprende la possibilità di un deposito lo stesso giorno della lettura del dispositivo in udienza.

Peraltro, se la corte territoriale avesse letto tutta la sentenza anziché il solo dispositivo, come ammette l'art. 429 c.p.c., comma 1, testo attuale, inapplicabile in appello, si dovrebbe rilevare che la violazione della norma del procedimento, apprezzata secondo l'art. 156 c.p.c., comma 3, non avrebbe dato luogo ad alcuna nullità, in quanto lo scopo della normativa sarebbe stato raggiunto, ravvisandosi nella emersione della sentenza comunque una pubblicazione in udienza idonea a far



decorrere il termine di impugnazione.

In ogni caso, il motivo, una volta apprezzato ai sensi dell'art. 360-bis c.p.c., n. 2, secondo l'esegesi di cui a Cass., n. 22341 del 2017 e successive conformi, sarebbe inammissibile, in quanto difetterebbe un pregiudizio ai sensi di detta norma, cioè qualsiasi decisività della violazione delle norme del procedimento. Nessuna posizione esercitabile dal ricorrente sarebbe stata pregiudicata.

6.- Il secondo motivo di ricorso denuncia violazione dell'art. 112 c.p.c..

La tesi del ricorrente è che i proprietari avevano agito solo in relazione alla particella numero (Omissis), e che, né nel ricorso introduttivo, e nemmeno nell'appello, era fatta menzione delle particelle (Omissis) né un riferimento a tali particelle era dato desumere dall'atto introduttivo.

Nonostante ciò il giudice d'appello ha dichiarato risolto il contratto d'affitto in relazione a tutte le particelle, dunque all'intero fondo, così pronunciando su una questione non posta dalle parti e oltre la loro domanda.

Il motivo è inammissibile e comunque infondato.

E' inammissibile alla stregua del principio di diritto di cui a Cass. n. 359 del 2005: omette, infatti, completamente di confrontarsi con la motivazione.

Erra, poi, nel dedurre la violazione dell'art. 112, né si può ritenere che abbia denunciato un vizio di motivazione (S.U. n. 17931 del 2013) proprio per via del fatto che non si confronta con la ratio della decisione impugnata, oltre e comunque per il difetto della necessaria chiarezza dell'esposizione.

I giudici di appello in realtà (p. 4 e ss.) si sono posti la questione dell'ambito della domanda introdotta dai proprietari del fondo, dal momento che il giudice di primo grado l'aveva ritenuta circoscritta ad una sola particella ed hanno invece interpretato, diversamente da quel giudice, la domanda introduttiva facendo leva sul suo tenore complessivo nonché sul comportamento processuale delle parti, e dello stesso attuale ricorrente, il quale aveva eccepito di avere realizzato miglioramenti anche sulle altre particelle che qui invece ritiene non essere comprese nella domanda introduttiva.

La correttezza della interpretazione svolta dalla Corte d'appello circa l'ambito della domanda risulta altresì dal tenore di quest'ultima, che lo stesso ricorrente riporta in ricorso trascrivendo l'atto introduttivo del giudizio, e dal quale è agevole ricavare che i proprietari hanno agito quali titolari del diritto sulle particelle (Omissis), (Omissis) di cui si dichiaravano titolari per successione dalla madre, ed hanno in realtà specificato che solo parte del fondo (Omissis) era in realtà concesso in affitto, e, a tale scopo, per indicare quale fosse tale parte, hanno depositato planimetria.

Conseguentemente, l'interpretazione della domanda fatta dalla Corte d'appello, è comunque corretta nel senso che non esorbita dalla prospettazione delle parti e dunque non incorre nel vizio di ultrapetizione.

7.-Il terzo motivo denuncia violazione dell'art. 36 c.p.c..

Esso è in un certo senso una conseguenza del precedente. Come si è detto, l'attuale ricorrente, nel giudizio di merito, ha proposto domanda riconvenzionale volta ad ottenere il rimborso dei miglioramenti effettuati su tutto il fondo e non solo sulla particella (Omissis), e, come si è visto, questa posizione difensiva è stata dalla Corte d'appello ritenuta essa stessa indice dell'ambito della domanda introduttiva, ossia del fatto che era stato chiesto il rilascio di tutto il fondo e non solo della particella (Omissis).

Ritiene il ricorrente che la Corte d'appello, una volta ritenuto che oggetto del rilascio era solo la particella (Omissis), avrebbe dovuto dichiarare la sua riconvenzionale inammissibile anziché rigettarla nel merito proprio perché i miglioramenti non erano riferibili a quella particella bensì alle altre e dunque la domanda riconvenzionale non dipendeva dallo stesso titolo di quella principale.

Il motivo è infondato.

I controricorrenti eccepiscono che il ricorrente non ha alcun interesse a far cambiare la statuizione sulla sua riconvenzionale da rigetto nel merito a inammissibilità, e che dunque il motivo dovrebbe ritenersi inammissibile proprio per questo difetto di interesse.

Tuttavia, si può in astratto ammettere che una pronuncia di inammissibilità può essere più favorevole quanto agli ambiti del giudicato rispetto ad un rigetto nel merito e dunque comportare un certo interesse ad un mutamento del titolo.

Resta tuttavia il fatto che l'infondatezza del motivo precedente rende assorbito quest'ultimo che di quello è conseguenza.

Il ricorso va dunque dichiarato inammissibile.

P.Q.M.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso. Condanna il ricorrente al pagamento della somma di 6200,00 Euro di spese, oltre 200,00 Euro di spese generali.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, inserito dalla L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente principale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis ove dovuto.

(Omissis)