

## Esclusa l'esistenza di un contratto di affitto per difetto dei requisiti fondamentali (concessione in godimento di un fondo rustico, obbligo di coltivazione da parte dell'affittuario e previsione di un canone periodico)

Cass. Sez. III Civ. 21 aprile 2023, n. 10806 ord. - Scoditti, pres.; Gorgoni, es. - D.R. (avv. Santi) c. D.D. ed a. (avv. Nobili).  
(Dichiara inammissibile App. Firenze 19 gennaio 2022)

**Contratti agrari - Affitto - Scrittura privata - Difetto dei requisiti fondamentali di tale tipologia contrattuale vale a dire la concessione in godimento di un fondo rustico, l'obbligo di coltivazione da parte dell'affittuario e la previsione di un canone periodico.**

(Omissis)

RILEVATO

che:

i coniugi D.D. e P.A. convenivano il figlio D.R., dinanzi al Tribunale di Pisa, sezione specializzata agraria, per chiederne la condanna al rilascio del fondo agricolo di loro proprietà, posto nel Comune di (Omissis), di complessivi ha 86.96.00 con sovrastanti fabbricati rurali, esponendo di aver abitato in quel Comune fino all'anno (Omissis), quando si erano trasferiti a Cecina in altra loro proprietà rurale, lasciando in godimento l'abitazione al figlio R. e alla sua famiglia, e di aver "gestito" con l'aiuto dei figli R. e D.M.V., l'azienda agricola avviata sul fondo di loro proprietà, sopra descritto, fino al 2009, quando il figlio R. aveva iniziato a coltivare direttamente il fondo impedendo loro di accedervi;

D.R. si costituiva in giudizio, negando di aver estromesso i genitori dal fondo ed eccependo di occupare legittimamente il fondo agricolo in forza di contratto di affitto di fondo rustico, di cui alla scrittura privata del (Omissis);

con sentenza n. 815/2021, il Tribunale di Pisa condannava D.R. a rilasciare gli immobili per cui è causa, negando che il contenuto della scrittura privata del (Omissis) potesse qualificarsi come un contratto di affitto dell'azienda;

D.R. ha impugnato la sentenza del Tribunale chiedendo preliminarmente alla Corte di ammettere le istanze istruttorie non ammesse dal Tribunale e di accertare e dichiarare l'esistenza tra le parti di un valido rapporto di affitto del fondo agricolo con annessi fabbricati, con conseguente rigetto della domanda dei genitori di rilascio del fondo;

con la sentenza n. 2279/2021, pubblicata il 19.1.2022, la Corte d'Appello di Firenze, sezione specializzata agraria, ha rigettato l'appello di D.R. e lo ha condannato anche al pagamento della somma di Euro 500,00 ex art. 96 c.p.c., confermando che il contenuto della scrittura privata del (Omissis) non consentisse di ritenere ricorrente un contratto di affitto agrario, perché difettavano "proprio i requisiti fondamentali di tale tipologia contrattuale vale a dire: 1) la concessione in godimento di un fondo rustico, 2) l'obbligo di coltivazione da parte dell'affittuario; 3) la previsione di un canone periodico";

D.R. ricorre per la cassazione di detta sentenza, formulando tre motivi;

la trattazione del ricorso è stata fissata ai sensi dell'art. 380 bis 1 c.p.c.;

il Pubblico Ministero non ha depositato conclusioni scritte;

entrambe le parti hanno depositato memoria.

CONSIDERATO

che:

1) con il primo motivo il ricorrente denuncia "violazione e falsa applicazione della L. n. 203 del 1982, art. 41 in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3";

il ricorrente censura la sentenza impugnata per non averlo ammesso a provare oralmente la ricorrenza di un contratto di affitto e per avere ritenuto inammissibile la prova orale di cui al capitolo n. 4 a causa della "mancanza di prova della concessione in godimento di un fondo rustico e della sussistenza di un rapporto sinallagmatico...", cioè proprio il fatto che la prova testimoniale era destinata a provare, senza considerare che detta prova era decisiva anche per poter ritenere quale delle due ricostruzioni fattuali fosse vera: se quella dei genitori, che denunciavano che nel 2009 era avvenuta la loro estromissione dal fondo, la sua che evidenziava invece che la sua coltivazione del fondo risaliva all'anno 2004 e che, pertanto, egli coltivava il fondo non in forza di un atto di estromissione dei genitori, ma per loro concessione e dietro pagamento del canone d'affitto convenuto con la scrittura (Omissis);

il motivo non è meritevole di accoglimento;

in primo luogo, va osservato che la Corte territoriale ha confermato la decisione di prime cure quanto alla non ammissione della prova testimoniale, non perché sia incorsa nella violazione della L. n. 203 del 1982, art. 41 cioè non perché ha ritenuto necessaria la forma scritta del contratto di affitto a coltivatore diretto, ma perché ha giudicato la prova testimoniale "inidonea a provare l'esistenza, tra le parti, di un contratto di affitto di fondo agrario, in quanto vertente su circostanze del

tutte estranee rispetto al suo contenuto tipico";

e' appena il caso di aggiungere che: i) il giudizio sulla superfluità o genericità della prova testimoniale è insindacabile in cassazione, involgendo una valutazione di fatto che può essere censurata soltanto se basata su erronei principi giuridici, ovvero su incongruenze di ordine logico (cfr., ex multis, Cass. 21/11/2022, n. 34189); ii) che se è pur vero che il contratto d'affitto a coltivatore diretto è a forma libera, non vi è stato un accertamento del giudice del merito circa la qualità di coltivatore diretto del ricorrente;

2) con il secondo motivo D.R. rimprovera alla sentenza impugnata "violazione dell'art. 2697 c.c. in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3", per non avere preteso dai coniugi D.- P. la prova di essere stati estromessi dal possesso del fondo dal 2004 piuttosto che dal luglio 2009;

il motivo è inammissibile, perché in violazione dell'art. 366 c.p.c., comma 1, n. 6, non risulta specificatamente indicato se era stato proposto un motivo di appello sulla circostanza, sì da escludere che la formazione del giudicato interno (va evidenziato che fra i motivi di appello indicati in sentenza non vi è quello qui proposto come ricorso per cassazione);

3) con il terzo motivo, rubricato "violazione o falsa applicazione della L. n. 203 del 1982, art. 27 in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3", il ricorrente lamenta che la Corte territoriale: i) abbia erroneamente ritenuto non individuato il fondo rustico che sarebbe stato concesso in godimento dietro pagamento del canone di Euro 11.000,00, perché nella scrittura privata (Omissis) si leggeva "le spese e le entrate della semina sono a carico di D.R. sull'azienda Santa Giulia, (Omissis)"; ii) non abbia attribuito il giusto rilievo, ai sensi della L. n. 203 del 1982, art. 27 alla corresponsione dall'anno 2005 e non dall'anno 2009 della somma di Euro 11.000,00 all'anno (Misura 6 e PAC di competenza del figlio ma attribuita al padre), perché sul punto la sentenza impugnata ha ritenuto che la ripartizione del premio per la Misura 6 e delle somme derivanti dai titoli all'aiuto (PAC) era frutto di un accordo tra le parti per ripartire tra loro gli utili e le spese, dopo che D.R. aveva cessato di far parte dell'impresa familiare, come era stato accertato dal Tribunale di Pisa, in un altro giudizio intercorso tra le stesse parti;

il motivo è inammissibile, perché sollecita una non consentita rivalutazione dei fatti di causa che è incompatibile coi caratteri morfologici e funzionali del giudizio di legittimità;

3) il ricorso e', dunque, inammissibile;

4) le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo;

7) seguendo l'insegnamento di Cass., Sez. Un., 20/02/2020 n. 4315 si dà atto, ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2012, art. 13, comma 1 quater, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello da corrispondere per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso e condanna la parte ricorrente al pagamento delle spese in favore della controricorrente, liquidandole in Euro 4.500,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, 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 a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis se dovuto.

(Omissis)