

Sulla nullità di alcune clausole di un contratto di affitto agrario e sull'assistenza delle organizzazioni professionali di categoria

Cass. Sez. III Civ. 15 giugno 2023, n. 17195 ord. - Sestini, pres.; Pellecchia, est. - D.L.A. ed a. (avv. Colucci) c. Ateagri s.s. società agricola (avv. Tapparo). (Cassa con rinvio App. Trieste 8 aprile 2020)

Contratti agrari - Affitto - Nullità di alcune clausole del contratto di affitto agrario - Clausole derogatorie della disciplina legale sottoscritte senza ricevere una effettiva assistenza sindacale da parte delle organizzazioni professionali di categoria.

(Omissis)

RILEVATO

che:

1. Nel 2018, D.L.A., + Altri Omessi convenivano in giudizio, dinanzi al Tribunale di Udine, la Ateagri S.S., al fine di sentir dichiarare la nullità di alcune clausole del contratto di affitto agrario, stipulato dalla loro dante causa L.L. con la società convenuta.

A fondamento della domanda, deducevano che, in sede di modifica del contratto di affitto agrario stipulato nel 2012, le parti avevano pattuito alcune clausole derogatorie della disciplina legale di cui alla L. n. 203 del 1982, senza ricevere una effettiva assistenza sindacale da parte delle organizzazioni professionali di categoria.

In subordine, rilevavano la nullità delle suddette clausole, per indeterminatezza o indeterminabilità dell'oggetto, domandando la reviviscenza delle corrispondenti pattuizioni contenute nell'originario contratto di affitto, ovvero la sostituzione delle stesse con la disciplina di legge.

I ricorrenti domandavano, altresì, la condanna della affittuaria al risarcimento dei danni subiti in conseguenza della omessa manutenzione degli immobili concessi in affitto, adibiti a cantina.

Si costituiva in giudizio la Ateagri S.S., contestando la fondatezza dell'istanza avversaria, nonché domandando, in via riconvenzionale, il rimborso delle spese sostenute per gli interventi di manutenzione straordinaria effettuati sull'immobile, relativi in particolare al solaio della cantina e al rinnovo dei vigneti.

Istruita la causa mediante prova testimoniale, il Tribunale di Udine, con la sentenza n. 1152/2019, accoglieva la domanda e, per l'effetto, dichiarava la nullità delle clausole di cui all'art. 2, comma 34 - art. 5 e art. 6, comma 2 dell'atto di modifica dell'originario contratto di affitto agrario.

Il Tribunale condannava altresì la Ateagri S.S. al risarcimento del danno derivante dai vizi manutentivi degli immobili concessi in affitto.

In accoglimento della domanda riconvenzionale, il Giudice di primo grado condannava poi i ricorrenti alla rifusione di Euro 13.900,00, oltre accessori, a titolo di rimborso delle spese sostenute dall'affittuaria per la ristrutturazione del solaio della cantina.

2. In parziale accoglimento dell'appello principale proposto dalla Ateagri S.S., la Corte di Appello di Trieste, con la sentenza n. 11/2020, dell'8 aprile 2020, ha rigettato la domanda di nullità delle clausole di cui all'art. 2, commi 3, 4 e 5 e art. 6, comma 2 del contratto di affitto agrario.

Contrariamente a quanto affermato dal Giudice di prime cure, la Corte di Appello ha rilevato che la stipulazione dell'accordo risultava avvenuta in presenza dei rappresentanti delle organizzazioni professionali di categoria, avendo questi ultimi sottoscritto l'atto.

Il Giudice di appello ha, inoltre, evidenziato che la contraria prova testimoniale non fosse idonea a superare l'efficacia probatoria del documento contrattuale.

La Corte, in parziale accoglimento dell'appello incidentale, ha poi respinto la domanda di condanna dei D.L. al rimborso delle spese sostenute per gli interventi di manutenzione straordinaria, ritenendo che la società agraria non avesse provato di aver effettivamente sostenuto la spesa in questione.

3. Avverso detta pronuncia D.L.A., + Altri Omessi propongono ricorso per Cassazione, sulla base di nove motivi.

Resiste con controricorso la Ateagri S.S., spiegando, altresì, ricorso incidentale, affidato ad un motivo.

D.L.A., + Altri Omessi resistono, a loro volta, con controricorso al ricorso incidentale avversario.

CONSIDERATO

che:

4.1. Con il primo motivo di ricorso, i ricorrenti lamentano la violazione e/o falsa applicazione della L. n. 11 del 1971, art. 23, L. n. 203 del 1982, artt. 45 e 58 in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3.

La Corte d'Appello avrebbe erroneamente escluso la nullità delle clausole di cui all'art. 2, commi 3, 4 e 5 e art. 6, comma 2 del contratto di affitto agrario, ritenendo che la modifica del contratto fosse avvenuta con l'assistenza dei rappresentanti

sindacali.

In particolare, la decisione non avrebbe tenuto conto della circostanza che i nominativi dei presunti rappresentanti sindacali non risultavano né dall'epigrafe dell'accordo, né dal corpo del testo, né potevano desumersi dalle illeggibili firme apposte al documento, con conseguente grave incertezza sull'identità di questi ultimi.

Contrariamente a quanto sostenuto dalla decisione di appello, la natura ignota dei rappresentanti sindacali non potrebbe essere superata dalla consapevole sottoscrizione dei contraenti, non sufficiente ad attestare che i soggetti intervenuti fossero idonei ex lege a derogare alla normativa di cui alla L. n. 203 del 1982.

4.2. Con il secondo motivo di ricorso, i ricorrenti lamentano, in riferimento agli artt. 343, 346 c.p.c., la nullità della sentenza e/o del procedimento per violazione di norme processuali, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4 e/o la violazione di legge, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3.

La sentenza impugnata avrebbe violato le suddette norme, come interpretate dalla giurisprudenza di legittimità, nella parte in cui ha ritenuto che i D.L. avrebbero dovuto proporre appello incidentale sulla questione della identità ignota dei rappresentanti sindacali.

I ricorrenti osservano infatti che, trattandosi di una eccezione di merito su cui il Tribunale non si era né direttamente, né indirettamente pronunciato, la questione sarebbe stata correttamente riproposta in appello ai sensi dell'art. 346 c.p.c..

4.3. Con il terzo motivo, i ricorrenti lamentano l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5.

La Corte di Appello avrebbe omesso di considerare che la clausola di cui all'art. 11 dell'atto di modifica del contratto di affitto, con cui si attestava la prestata assistenza da parte delle organizzazioni di categoria, integrava una clausola di mero stile. Pertanto, essa non sarebbe idonea a provare l'effettiva assistenza dei rappresentanti sindacali nella stipula dell'accordo, in considerazione del suo contenuto generico e dell'assenza di riferimenti alle deroghe concordate rispetto alla disciplina legale.

4.4. Con il quarto motivo, i ricorrenti lamentano l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4.

Il Giudice di Appello avrebbe omesso di considerare che i timbri apposti nell'atto erano di Confindustria, che, in quanto confederazione, non sarebbe un soggetto ex lege abilitato all'assistenza in materia di deroghe alla disciplina agraria.

4.5. Con il quinto motivo, i ricorrenti lamentano la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1346 c.c. e L. n. 203 del 1982, artt. 16 e 17, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3.

A giudizio dei ricorrenti, la Corte di Appello avrebbe erroneamente rigettato la domanda subordinata di nullità delle clausole per indeterminatezza dell'oggetto.

Le clausole di cui all'art. 2, comma 3 e art. 6, comma 2 dell'atto modificativo del contratto di affitto difetterebbero infatti di determinatezza, in quanto conferirebbero all'affittuaria l'autorizzazione a priori a realizzare, su terreni non precisati, qualsivoglia modifica culturale.

Tale autorizzazione preventiva non presenterebbe, allora, i requisiti enucleati dalla giurisprudenza di legittimità, secondo cui essa deve contenere l'indicazione della natura, delle caratteristiche e delle finalità degli interventi migliorativi.

4.6. Con il sesto motivo denunciano la nullità della sentenza impugnata per motivazione apparente/perplessa, ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4 in violazione dell'art. 111 Cost., comma 6, artt. 132 e 429 c.p.c..

La corte territoriale avrebbe errato perché ha ritenuto infondata la censura di nullità per indeterminatezza dell'oggetto dell'art. 2, comma 3 e art. 6, comma 2, della modifica contrattuale del 14 aprile 2015 sulla scorta di una motivazione apparente ed apodittica.

4.7. Con il settimo motivo, i ricorrenti lamentano la nullità della sentenza per motivazione apparente, perplessa, omessa in violazione dell'art. 111 Cost., comma 6, artt. 132 e 429 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4.

Con il settimo motivo, i ricorrenti lamentano la nullità della sentenza per motivazione apparente, perplessa, omessa in violazione dell'art. 111 Cost., comma 6, artt. 132 e 429 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4.

I ricorrenti osservano che la Corte, dopo aver affermato, alle pagg. 11-12 della sentenza, che le censure di nullità per indeterminatezza dell'art. 2, commi 3, 4 e 5 e dell'art. 6, comma 2 sono infondate, si è limitata a motivare sulla domanda di nullità per indeterminatezza delle sole clausole di cui all'art. 2, comma 3 e art. 6, comma 2, mentre ha omesso integralmente di offrire una motivazione alla base del proprio convincimento per quanto riguarda le clausole di cui all'art. 2, commi 4 e 5.

4.8. Con l'ottavo motivo, si lamenta la nullità della sentenza impugnata per omessa pronuncia, in violazione dell'art. 112 c.p.c., con riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4.

La Corte di Appello avrebbe omesso di pronunciarsi sulla domanda subordinata di annullamento per errore della clausola 2 comma 3 dell'accordo modificativo del contratto di affitto agrario.

Il consenso prestato dalla L. alla stipula della clausola era viziato da errore determinante del consenso della L. e certamente conosciuto e conoscibile dalla controparte affittuaria. L'autorizzazione al rinnovo, alla sostituzione o all'estensione della superficie vitata, che la clausola prevedeva, aveva infatti quale presupposto una circostanza fattuale, poi smentita dalla documentazione prodotta in giudizio, su cui la concedente aveva fondato il proprio consenso.

4.9. Con il nono motivo, i ricorrenti lamentano la violazione di norme processuali (artt. 115 e 416 c.p.c.), con riferimento



all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4.

La Corte di Appello avrebbe errato nel non ritenere che l'indeterminatezza delle clausole di cui all'art. 2, commi 3, 4 e 5 e art. 6, comma 2 fosse stata ammessa dalla Ateagri S.S., in applicazione del principio di non contestazione.

L'indeterminatezza di tali pattuizioni era stata infatti dedotta dai De Luca già con il ricorso di primo grado e non contestata dalla Ateagri in sede di costituzione in giudizio, né nelle note conclusive di primo grado.

Inoltre, la società affittuaria aveva espressamente riconosciuto il vizio di indeterminatezza delle clausole nell'ambito del tentativo di conciliazione, come si evince dal verbale dell'incontro all'IPA sottoscritto dalle parti nel 2017.

5.1. Con l'unico motivo di ricorso incidentale, si censura la violazione e/o falsa applicazione delle norme processuali, con riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 5.

La Corte di Appello avrebbe errato nel non valorizzare i mezzi di prova che dimostravano la fondatezza della domanda riconvenzionale.

Sostiene infatti la ricorrente incidentale che dalla scrittura privata del 2013, prodotta in giudizio risulterebbe la ricognizione del debito da parte dei D.L., nonché l'accordo che l'importo dovuto a titolo di rimborso delle spese sostenute dall'affittuaria sarebbe stato recuperato sulla prima scadenza del canone di affitto annuo.

6. Il primo, secondo, terzo e quarto motivo sono infondati.

La Corte di Cassazione, ha più volte ribadito, in tema di stipulazione di accordi in deroga alle norme vigenti in materia di contratti agrari, ai sensi della L. n. 203 del 1982, art. 45 che perché si abbia assistenza dell'associazione professionale di categoria è necessario che essa si estrinsechi in un'attività effettiva di consulenza e di indirizzo che chiarisca alle parti il contenuto e lo scopo delle singole clausole contrattuali che si discostino dalle disposizioni di legge affinché la stipulazione avvenga con la massima consapevolezza possibile, e, quindi, purché l'assistenza sia stata così prestata, sussiste la validità del contratto ed e', a tal fine, probante la sottoscrizione, da parte dei contraenti e dei loro rispettivi rappresentanti sindacali, del documento negoziale (Cass. n. 19906/2018; Cass. n. 14759/2008).

La violazione della L. 11 febbraio 1971, n. 11, art. 23, comma 3 (come sostituito dalla L. 3 maggio 1982, n. 203, art. 45), disposizione che subordina la validità delle stipulazioni avvenute in deroga alle norme vigenti in materia di contratti agrari alla necessità che le parti siano assistite dalle rispettive organizzazioni professionali, determina una nullità cd. "di protezione" che, in quanto tale, può essere fatta valere solo dalla parte interessata, la quale lamenti il difetto di assistenza, e non dalla controparte (Cass. n. 14046/2013). Principio affermato anche da Cass. civ. Sez. VI - 3 Ord., 07 maggio 2019, n. 11893 che ritiene che per la validità del contratto agrario che deroghi al regime di cui alla L. 3 maggio 1982, n. 203, è sufficiente, al momento della stipula, che soltanto gli affittuari e non anche i proprietari siano stati assistiti da un rappresentante dell'organizzazione professionale cui aderiscono, tenuto conto che la nullità L. n. 203 del 1982, ex art. 45 prevista per l'ipotesi del contratto agrario che deroghi alle previsioni imperative di cui all'art. 58 della stessa legge, può essere fatta valere soltanto dalla parte interessata, che non sia stata assistita, trattandosi di una nullità di protezione. Inoltre la dichiarazione in contratto dell'avvenuta prestazione dell'attività di assistenza, con la sottoscrizione del documento negoziale da parte dei contraenti e dei loro rispettivi rappresentanti sindacali, risulta "probante si che, in difetto della proposizione di apposita azione di annullamento per vizio della volontà, tale efficacia probatoria documentale non può essere disattesa mediante la deduzione di una prova orale diretta soltanto a dimostrare la non corrispondenza al vero di quanto liberamente attestato dai contraenti" (così Cass., 4.6.2008, n. 14759). Inoltre, con riguardo a tale attestazione ha a sua volta affermato che "per contestare la veridicità del contenuto della dichiarazione si rende necessario fare ricorso alle normali azioni atte a rilevare il contrasto fra volontà e dichiarazione (Cass., 15.3.2007, n. 5983; Cass. 2.6.1999, n. 5383; Cass. 13.4.1987, n. 3667); a questo fine non è sufficiente chiedere di provare a mezzo testimoni la non corrispondenza al vero di quanto liberamente attestato dai contraenti (Cass. 30.3.2000, n. 3882), sicché tale richiesta, ove sia proposta, va disattesa".

Ebbene con la sentenza impugnata la Corte d'Appello ha seguito i suindicati principi di questa Corte (cfr. pag. 8 e 9).

Inoltre, in particolare per quanto riguarda il terzo e quarto motivo, i ricorrenti non deducono l'omesso esame di fatti decisivi ma contestano, in realtà, una valutazione di merito relativa all'adeguatezza dell'assistenza prestata ai contraenti.

6.1. Occorre esaminare adesso il sesto motivo. Esso è fondato.

La corte ritiene, a pag. 13 della sentenza impugnata, sufficientemente determinato il concetto di estirpi, ovvero "tutti quelli che volesse praticare", e di nuove culture, ovvero "tutte quelle che volesse fare", indipendentemente dall'indicazione dei terreni dove effettuarle e soprattutto dalla tipologia delle colture da effettuare.

Tale motivazione è apparente oltre che contraddittoria.

Infatti, non è dato comprendere in base a quale ragionamento logico giuridico la Corte territoriale possa ritenere che ai fini della determinatezza (o determinabilità) dell'oggetto dell'accordo è sufficiente stabilire la facoltà dell'affittuaria di provvedere "ad estirpi" e a nuove culture su tutti i terreni che preferisce.

6.2. Il settimo motivo, con cui i ricorrenti denunciano la omessa motivazione in relazione alla questione sollevata in appello relativa alla indeterminatezza delle clausole di cui all'art. 2, commi 4 e 5 del contratto del 2015, concernenti l'indennità spettante all'affittuaria per perdita di redditività degli impianti e per spese, è fondato.

Il giudice dell'appello sul punto non ha pronunciato. La Corte si è occupata solo della non genericità delle clausole che concernono estirpi e nuovi impianti. E ciò benché la questione della indeterminatezza delle clausole di cui all'art. 2, commi

4 e 5 del contratto fosse stata posta dal ricorso in primo grado (pag. 17), ribadita dalle note conclusive in primo grado (pag. 12) e riproposta dalla memoria di costituzione in appello (pagg. 20-21).

6.3. Dall'accoglimento del sesto e settimo motivo deriva l'assorbimento del quinto motivo di ricorso.

6.4. E' inammissibile l'ottavo motivo, con cui i ricorrenti lamentano l'omessa pronuncia sulla domanda di annullamento per errore della clausola di cui all'art. 2, comma 3, perché non riproduce il contenuto della domanda su cui si fonda il motivo.

Infatti, i ricorrenti, in violazione dei principi espressi dall'art. 366 c.p.c., n. 6 non dicono perché la statuizione emessa dalla Corte, sulla richiesta di annullamento dell'art. 2 (oltre che del 4), non dovrebbe riguardare anche il comma 3.

Sussiste, pertanto, un difetto di sufficienza circa il contenuto della domanda di annullamento, in relazione al tenore dell'art. 2 del contratto, che non consente di affermare che sia mancata la pronuncia sul punto.

6.5. Il nono motivo è inammissibile.

I ricorrenti richiedono una rivalutazione dei dati fattuali e in particolare probatori, il cui giudizio rimane nella piena discrezionalità del giudice di merito, non sindacabile in sede di legittimità.

7. Il ricorso incidentale è inammissibile in quanto le censure proposte sono dirette a provocare una nuova valutazione delle risultanze di causa, diversa da quella espressa dal giudice del merito e conforme a quella sostenuta dalla parte.

La ricorrente incidentale avanza una richiesta di rivalutazione dei dati fattuali, in particolare probatori, il cui giudizio rimane nella piena discrezionalità del giudice di merito, non sindacabile in sede di legittimità, né si rinvencono vizi di alcun genere nella motivazione del Giudice territoriale che appare logica ed esaustiva.

La Corte d'Appello, infatti, ha esaminato il materiale istruttorio ed ha rilevato che, non avendo prodotto la Ateagri in giudizio le fatture relative alle spese asseritamente sostenute per il rifacimento del solaio della cantina, tali spese non risultavano adeguatamente provate.

8. Pertanto la Corte rigetta il primo, secondo, terzo, quarto motivo, dichiara inammissibili l'ottavo e nono motivo, accoglie il sesto e settimo motivo, come in motivazione, dichiara assorbito il quinto, cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia, anche per le spese di questo giudizio, alla Corte d'Appello di Trieste in diversa composizione personale. Dichiaro inammissibile il ricorso incidentale.

9. La Corte di rinvio provvederà anche sulle spese di lite.

P.Q.M.

La Corte rigettati il primo, il secondo, il terzo e il quarto motivo, dichiarati inammissibili l'ottavo e il nono motivo, accoglie il sesto e settimo motivo, come in motivazione, dichiarando assorbito il quinto motivo; cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia, anche per le spese di questo giudizio, alla Corte d'Appello di Trieste in diversa composizione personale.

Dichiaro inammissibile il ricorso incidentale.

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 dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente incidentale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello, ove dovuto, per il ricorso principale, a norma del citato art. 13, comma 1-bis.

(Omissis)