

Cessazione degli effetti di un contratto di affitto e successive (illegittime) pretese del retentore in assenza di un valido titolo

Cass. Sez. III Civ. 13 ottobre 2023, n. 28606 ord. - Scarano, pres.; Moscarini, est. - M.D. (avv. Lovaglio) c. Puglia Valore immobiliare società di cartolarizzazione s.r.l. (avv. Macrì). (*Dichiara inammissibile App. Sez. dist. Taranto 26 ottobre 2020*)

Contratti agrari - Contratto di affitto - Condanna al rilascio del fondo - Cessazione degli effetti del contratto - Rinnovo tacito - Configurabilità - Esclusione - Diritto di ritenzione per pretese migliorie sul bene - Assenza di un valido titolo per la ritenzione del bene.

(*Omissis*)

RILEVATO

che:

Puglia Valore Immobiliare Società di Cartolarizzazione s.r.l. (di seguito Puglia Valore Immobiliare) a seguito del passaggio in giudicato di una sentenza con la quale era stata accolta la domanda della Ausl BA/(*Omissis*), proprietaria un fondo rustico sito in agro di (*Omissis*) nei confronti di M.D. affittuario del terreno e per l'effetto era stata pronunciata la condanna del M. al rilascio del bene, allegando di essere subentrata alla Asl nella titolarità del terreno e di volerne ottenere il rilascio, convenne in giudizio, con ricorso al Tribunale di Taranto Sezione Specializzata Agraria, l'affittuario chiedendo di accertare e dichiarare che l'originario contratto di affitto era stato dichiarato risolto, che il rapporto non poteva proseguire con la stipula di un contratto verbale, che la detenzione era da considerarsi priva di titolo e in mala fede, e che il M. doveva essere condannato all'immediato rilascio del terreno e al risarcimento dei danni;

il M. si costituì in giudizio sollevando una serie di eccezioni preliminari e di merito e propose, nei confronti della società attrice, domanda riconvenzionale per sentir pronunciare l'intervenuta rinnovazione del contratto di affitto agrario con scadenza, pertanto, postergata, e in ogni caso il rigetto della domanda di rilascio;

il Tribunale adito, acquisita documentazione volta a comprovare la titolarità del diritto in capo all'attrice, accolse la domanda principale, rigettò la riconvenzionale, e condannò il M. al rilascio del terreno e alle spese del grado; a seguito di appello del soccombente, e nel contraddittorio con la società Puglia Valore Immobiliare, la Corte d'Appello di Lecce, con sentenza del 26/10/2020, ha rigettato integralmente l'appello basato su plurimi pretesi motivi di nullità della sentenza di primo grado per ragioni afferenti prevalentemente alla costituzione del giudice e ha condannato l'appellante alle spese del grado;

avverso la sentenza M.D. ha proposto ricorso per cassazione sulla base di otto motivi;

ha resistito la Puglia Valore Immobiliare con controricorso;

il ricorso è stato assegnato per la trattazione in Adunanza Camerale ai sensi dell'art. 380 bis c.p.c.;

entrambe le parti hanno depositato memoria.

CONSIDERATO

che:

con il primo motivo di ricorso - violazione e falsa applicazione ex art. 360 c.p.c., nn. 2 e 3, dell'art. 21 c.p.c. - il ricorrente lamenta che, essendo la domanda proposta un'azione di rivendicazione del fondo, la competenza non spettava alla sezione specializzata agraria ma al giudice ordinario, sicché la sentenza, in quanto pronunciata da giudice incompetente, doveva essere dichiarata nulla;

con il secondo motivo di ricorso - violazione e falsa applicazione ex art. 360 c.p.c., nn. 3, 4 e 5, in relazione agli artt. 132-158 e 161 c.p.c. e art. 119 disp. att. c.p.c. - lamenta la nullità derivata della sentenza d'appello per nullità della pronuncia di primo grado per essere il dispositivo affetto da numerose correzioni, per la mancanza della data in calce al dispositivo, per mancanza della firma del giudice relatore, per illeggibilità ed irricognoscibilità dell'unica firma presente in calce alla statuizione del dispositivo presumibilmente riconducibile ad un Presidente di un Collegio giudicante mai indicato;

con il terzo motivo di ricorso - violazione e falsa applicazione di norme di diritto ex art. 360 c.p.c., nn. 3 e 4 in relazione all'art. 133 c.p.c. - lamenta nullità derivata della sentenza d'appello per nullità di quella di primo grado per avere il Tribunale pubblicato e notificato due sentenze con due date di pubblicazione diverse, la prima in data 18/12/2019 e la seconda in data 19/12/2019 con palese violazione dell'art. 133 c.p.c., secondo cui la sentenza è resa pubblica mediante deposito nella cancelleria del giudice che l'ha pronunciata, divenendo in quel momento immodificabile ed irrevocabile;

con il quarto motivo - violazione e falsa applicazione di norme di diritto ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, in relazione alla L. n. 203 del 1982, art. 46 e del D.Lgs. n. 150 del 2011, art. 11 - lamenta nullità della sentenza per erroneamente ritenuto espletamento del previo tentativo di conciliazione;

con il quinto motivo di ricorso - violazione e falsa applicazione di norme di diritto ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3,



dell'art. 2697 c.c. e dell'art. 115 c.p.c. - lamenta che la corte di merito ha ritenuto erroneamente provata la legittimazione attiva della Puglia Valore Immobiliare, pur essendo la medesima venuta meno all'onere su di sé gravante di fornirne la prova;

con il sesto motivo di ricorso - violazione o falsa applicazione di norme di diritto ex art. 360 c.p.c., n. 3, in relazione della L. n. 203 del 1982, artt. 1 e 4 - censura la sentenza per avere la corte di merito accertato che il contratto di affitto si era risolto al momento della pronuncia del Tribunale di Taranto passata in giudicato e per non aver dichiarato, invece, il suo tacito rinnovo;

con il settimo motivo di ricorso - violazione di legge o falsa applicazione di norme di diritto ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, in relazione alla L. n. 230 del 1982, artt. 16 e 17 - lamenta che la corte di merito non ha riconosciuto al M. il diritto di ritenzione del fondo in attesa del riconoscimento dei miglioramenti da esso apportati;

con l'ottavo motivo di ricorso - violazione o falsa applicazione ex art. 360, comma 1, n. 3, in relazione alla condanna alle spese in violazione dei parametri di cui al D.M. n. 55 del 2014 - lamenta la violazione da parte della corte di merito dei parametri previsti dal D.M. n. 55 del 2014;

i motivi sono inammissibili;

il primo motivo, relativo al preteso difetto di competenza della sezione specializzata agraria, è inammissibile trattandosi di questione dedotta per la prima volta in sede di legittimità;

il secondo motivo, con cui il ricorrente denuncia pretesi vizi della sentenza impugnata, è inammissibile perché, pur afferendo la censura alla mancata sottoscrizione del dispositivo letto in udienza, risulta dal ricorrente contraddittoriamente dedotti vizi afferenti alla sentenza; il motivo è meramente ripetitivo del primo motivo di appello al quale la corte di merito ha risposto in modo del tutto congruo e non idoneamente attinto dalla censura: "trattandosi di dispositivo letto in udienza l'identità dei componenti del collegio erano individuabili dal verbale dell'udienza del 2/12/2019, non richiedeva la firma anche del giudice relatore e neppure erano richieste le firme accanto alle varie correzioni apportate al dispositivo prescrivendone l'art. 46 disp. att. c.p.c., comma 2, solo la leggibilità della parte soppressa o modificata; né era causa di nullità del dispositivo l'illeggibilità della firma del Presidente del Collegio in quanto il codice di rito non ne richiede la leggibilità e comunque la firma apposta sotto la dicitura "Il Presidente" deve presumersi fino a querela di falso (non proposta) appartenere al Presidente di collegio indicato nel verbale"; a fronte di queste rationes decidendi il ricorrente si limita a reiterare tesi difensive tutte relative a pretesi vizi di nullità della sentenza e ad invocare precedenti di questa Corte del tutto privi di pertinenza con la fattispecie;

il terzo motivo, con cui si lamenta che il cancelliere ebbe a dare due avvisi della pubblicazione della sentenza indicando due giorni diversi come data di pubblicazione è un motivo meramente ripetitivo del terzo motivo di appello, ed è inammissibile in quanto il ricorrente non coglie la ratio decidendi dell'impugnata sentenza secondo cui l'errore materiale non produce nullità della sentenza d'appello, valendo quale data di pubblicazione la prima data;

con il quarto e con il sesto motivo il ricorrente lamenta che la corte di merito ha ritenuto soddisfatto il requisito di proponibilità del ricorso con l'eserito tentativo di conciliazione introducendo per la prima volta in sede di legittimità la questione del difetto afferente al tentativo di conciliazione per non avere il proprietario inviato prima la disdetta; i motivi sono inammissibili perché presuppongono il rinnovo del contratto di affitto quando il rapporto contrattuale era stato risolto giudiziarmente con sentenza definitiva; la sentenza impugnata ha diffusamente motivato in ordine al passaggio in giudicato della sentenza del Tribunale di Taranto che aveva accertato la cessazione degli effetti del contratto e circa la non configurabilità di un rinnovo tacito per un contratto stipulato dal privato con un ente pubblico (Asl proprietaria del terreno);

con il quinto motivo di ricorso il ricorrente censura la sentenza nella parte in cui la corte di merito ha riconosciuto la legittimazione attiva della Puglia Valore Immobiliare; anche questo motivo è inammissibile perché non risulta (quantomeno idoneamente) censurata la ratio decidendi dell'impugnata sentenza secondo cui la Puglia Valore Immobiliare non ha agito allegando il proprio diritto di proprietà ma solo per sentir pronunciare l'illegittima detenzione del bene, sicché la sua legittimazione si desumeva, prima di ogni altra cosa, dal fatto che il ricorrente, invocando un preteso rinnovo di un contratto risalente al (Omissis), aveva finito per invocare l'opponibilità alla società attrice dell'originario contratto di affitto;

con il settimo motivo di ricorso - violazione o falsa applicazione della L. n. 203 del 1982, artt. 16 e 17 - il ricorrente lamenta il rigetto della sua domanda riconvenzionale volta ad accertare il proprio diritto di ritenzione sul bene, per presunte migliorie effettuate sul terreno, prospettando l'omesso esame di fatto decisivo; il motivo è inammissibile perché non fa riferimento ad un fatto storico ma ad una questione di diritto, quale quella della sussistenza di un diritto di ritenzione per pretese migliorie sul bene, correttamente ritenuta assorbita dal giudice per riconosciuta assenza di un valido titolo per la ritenzione del bene; non avendo il ricorrente impugnato la decisione di assorbimento la sua censura è inammissibile;

l'ottavo motivo di ricorso - che prospetta la violazione dei parametri di cui al D.M. n. 55 del 2014 - è inammissibile perché viene con esso dedotto un valore della causa mai emerso nei precedenti gradi di giudizio, laddove nel giudizio di appello il ricorrente non ha impugnato la sentenza di primo grado contenente condanna alle spese del tutto incongrua rispetto al preteso valore della causa;

le spese del giudizio di cassazione, liquidate come in dispositivo in favore della controricorrente, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte dichiara il ricorso inammissibile. Condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di cassazione, che liquida in Euro 6.200 (di cui Euro 200 per esborsi) più accessori di legge e spese generali al 15%, in favore della controricorrente Puglia Valore Immobiliare Società di Cartolarizzazione s.r.l..

(Omissis)

