

Risoluzione del contratto di affitto per inadempimento degli affittuari

Cass. Sez. III Civ. 29 dicembre 2023, n. 36523 ord. - Frasca, pres.; Cirillo, est. - C.A. ed a. (avv. Alaimo) c. V.M.G. ed a. (avv. Buscaglia). (*Conferma App. Palermo 21 maggio 2021*)

Contratti agrari - Mezzadria - Conversione del contratto associativo - Registrazione unilaterale del contratto verbale di affitto del fondo rustico - Durata - Risoluzione del contratto di affitto per inadempimento degli affittuari.

(*Omissis*)

FATTO

1. Con ricorso alla Sezione specializzata agraria del Tribunale di Agrigento M.G. e V.G. convennero in giudizio G. e C.A. e, sulla premessa del fallito tentativo di conciliazione precedentemente svoltosi tra le parti, chiesero che fosse dichiarata l'inesistenza di un valido titolo contrattuale tra le parti, con conseguente condanna dei convenuti al rilascio di un fondo di proprietà degli attori sito nel Comune di (*Omissis*). In subordine, in caso di eventuale riconoscimento dell'esistenza di un contratto di mezzadria tra le parti, gli attori chiesero che il Tribunale dichiarasse la risoluzione di quel contratto a seguito della comunicazione della disdetta inviata in data (*Omissis*); e sempre in subordine, e per il caso di ritenuta esistenza di un contratto di mezzadria, che lo stesso fosse dichiarato risolto per grave inadempimento dei convenuti, con condanna al rilascio e al risarcimento dei danni.

Si costituirono in giudizio i convenuti, rilevando che il fondo in questione era stato coltivato dal loro padre C. in forza di un contratto di mezzadria concluso tra quest'ultimo e Vi.Ga., padre degli attori. Alla cessazione del contratto associativo, i due genitori avevano stipulato un contratto verbale di affitto che, per effetto dell'entrata in vigore della L. 3 maggio 1982, n. 203, si era tramutato in affitto, prorogandosi per legge secondo le disposizioni ivi stabilite. I convenuti, pertanto, chiesero il rigetto della domanda di rilascio e che la domanda di risoluzione per inadempimento fosse dichiarata improcedibile a causa del mancato previo invio della diffida di cui alla L. n. 203 del 1982, art. 5. Avanzarono poi domanda riconvenzionale per il pagamento di una somma equivalente al valore delle migliorie da loro apportate al fondo.

Il Tribunale accolse in parte la domanda principale e, dichiarata l'inesistenza di un contratto tra le parti, condannò i convenuti al rilascio del fondo al termine dell'annata agraria in corso, rigettò la domanda di risarcimento danni avanzata dagli attori nonché la domanda riconvenzionale dei convenuti e condannò questi ultimi al pagamento delle spese di lite.

2. La pronuncia è stata impugnata in via principale da G. e C.A. e in via incidentale da M.G. e V.G. e la Corte d'appello di Palermo, Sezione specializzata agraria, con sentenza del 21 maggio 2021, in parziale riforma della decisione del Tribunale, ha dichiarato risolto il contratto di affitto del fondo di proprietà dei V. per inadempimento degli affittuari C., confermando la statuizione di rilascio del fondo da parte di questi ultimi, compensando le spese dei due gradi nella misura di un terzo e ponendo i due terzi residui a carico di G. e C.A..

Ha osservato la Corte territoriale, per quanto di residuo interesse in questa sede, che la decisione di primo grado doveva essere in sostanza confermata, ma seguendo una diversa motivazione.

Dalle dichiarazioni rese da M.G. e V.G., infatti, era emerso che essi, in sostanza, riconoscevano che il padre dei fratelli C. aveva legittimamente condotto il fondo in questione, sulla base di un rapporto non precisamente qualificato. Ciò premesso, la Corte ha ricordato che la L. n. 203 del 1982, art. 25 prevede la conversione, su richiesta delle parti, dei contratti associativi all'epoca esistenti, tra i quali la mezzadria, in contratti di affitto; mentre il successivo art. 34 dispone che i contratti non convertiti hanno una durata residua di sei o dieci anni. In questo contesto doveva essere valutata la pacifica circostanza in base alla quale C.C. aveva, nel (*Omissis*), provveduto alla registrazione unilaterale del contratto verbale di affitto del fondo rustico in questione; elemento che, valutato insieme alle deposizioni dei testimoni escussi, induceva a concludere "nel senso della ricorrenza tra i genitori delle parti in causa di un contratto di affitto di fondo". E poiché, a norma della L. n. 203 del 1982, art. 1, comma 2, i contratti di affitto a coltivatori diretti hanno una durata minima di quindici anni, soggetta, in mancanza di disdetta, a proroga per un uguale periodo, la Corte palermitana ha affermato che il contratto verbale del (*Omissis*) era venuto a scadere al termine dell'annata agraria (*Omissis*), cioè al (*Omissis*). In assenza di disdetta, perciò, quel contratto si era prorogato per legge per altri quindici anni, fino al (*Omissis*), trasferendosi prima in capo agli eredi di Vi.Ga. e poi, alla morte di C.C., agli eredi di questo, G. e C.A..

Corretta in questi termini la sentenza del Tribunale, la Corte d'appello ha affermato che doveva "tuttavia escludersi il diritto degli appellanti a proseguire nel riconosciuto contratto di affitto di fondo rustico fino al (*Omissis*)", essendo meritevole di accoglimento la domanda, riproposta in sede di appello incidentale subordinato dai proprietari M.G. e V.G., di risoluzione del contratto di affitto per inadempimento dell'affittuario. Richiamato, a questo proposito, il testo della L. n. 203 del 1982, art. 5 la Corte di merito ha stabilito che non risultava provato, da parte dei germani C., il proprio esatto adempimento delle obbligazioni conseguenti al contratto di affitto. Ciò perché era "rimasto indimostrato che gli affittuari avessero provveduto al pagamento del canone a partire dall'anno 2010", sicché doveva confermarsi la statuizione di

rilascio del fondo conseguente "alla cessazione del vincolo contrattuale per fatto dell'affittuario".

3. Contro la sentenza della Corte d'appello di Palermo propongono ricorso G. e C.A. con unico atto affidato a due motivi. Resistono M.G. e V.G. con un unico controricorso.

DIRITTO

1. Con il primo motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3), la violazione e falsa applicazione della L. n. 203 del 1982, art. 5, comma 3, per avere la Corte d'appello ritenuto erroneamente assolta la condizione di procedibilità prevista dalla legge.

Osservano i ricorrenti che la norma suindicata impone al locatore, prima di intraprendere il giudizio, di contestare all'affittuario, con lettera raccomandata, le mancanze nelle quali è incorso, con un adempimento che deve precedere il tentativo obbligatorio di conciliazione previsto dalla L. n. 203 del 1982, art. 46 (oggi i D.Lgs. 1 settembre 2011, n. 150, art. 11). Nessuna formale contestazione di inadempimento, invece, sarebbe stata compiuta dai proprietari, perché la nota del (Omissis) richiamata in sentenza non contiene, secondo i ricorrenti, alcuna contestazione degli addebiti degli affittuari, né tantomeno la richiesta di pagamenti di canoni insoluti. In quella nota veniva chiesto solo il rilascio del fondo e il risarcimento dei danni derivanti dall'illegittima occupazione del medesimo; e i ricorrenti ricordano di avere formalmente contestato, all'udienza del 24 aprile 2018, l'inammissibilità ed improcedibilità di tale domanda nuova. Ne consegue che la formale contestazione richiesta dalla legge non sarebbe realmente avvenuta.

2. Con il secondo motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5), la violazione e falsa applicazione dell'art. 116 c.p.c. per travisamento della prova, omessa valutazione di un dato probatorio e motivazione contraddittoria.

I ricorrenti sostengono che la Corte d'appello avrebbe violato la norma suindicata per non aver correttamente valutato le prove acquisite e per averne travisato il contenuto. Richiamato il testo della nota del (Omissis), i ricorrenti ricordano che in essa i proprietari avevano solo comunicato di voler agire nei confronti dei germani C. per ottenere il rilascio immediato del fondo in quanto asseritamente occupato in modo illegittimo. Ne consegue che la condizione di procedibilità di cui alla L. n. 203 del 1982, art. 5 non sarebbe stata assolta e la Corte d'appello avrebbe "stravolto" il contenuto di quella nota, con evidente travisamento della prova conseguente al fatto che la sentenza avrebbe dato di quel documento una lettura in insanabile contrasto con il suo contenuto effettivo. I proprietari, infatti, avevano lamentato solo la mancata consegna dei frutti e del resoconto in relazione al contratto di mezzadria, senza in alcun modo riferirsi al contratto di affitto agrario riconosciuto dalla Corte d'appello.

3. La Corte osserva, in via preliminare, che il ricorso è improcedibile per mancato deposito della copia notificata della sentenza impugnata. Quest'ultima, infatti, risulta depositata in data 21 maggio 2021 e i ricorrenti hanno dato atto, nella premessa al ricorso, che la stessa era stata loro notificata il 1 giugno 2021, mentre il ricorso è stato notificato il 28 luglio 2021. Ne consegue che esso è tempestivo se si assume come data di esordio del termine breve per l'impugnazione quello della notifica; ma poiché di tale notifica non c'è prova, né da parte dei ricorrenti né da parte dei controricorrenti, deve assumersi come data certa solo quella del deposito, rispetto alla quale il ricorso non è stato notificato entro 60 giorni.

Trova pertanto applicazione la costante giurisprudenza di questa Corte, maturatasi attraverso alcune pronunce delle Sezioni Unite (sentenze 16 aprile 2009, n. 9004, 2 maggio 2017, n. 10648, e 6 luglio 2022, n. 21349), in base alle quali nel giudizio di cassazione è esclusa la dichiarazione di improcedibilità di cui all'art. 369 c.p.c., comma 2, n. 2), quando l'impugnazione sia proposta contro una sentenza notificata, di cui il ricorrente non abbia depositato, unitamente al ricorso, la relata di notifica (o le copie cartacee dei messaggi di spedizione e di ricezione, in caso di notifica a mezzo PEC), ove tale documentazione risulti comunque nella disponibilità del giudice, per essere stata prodotta dal controricorrente nel termine di cui all'art. 370 c.p.c., comma 3, ovvero acquisita - nei casi in cui la legge dispone che la cancelleria provveda alla comunicazione o alla notificazione del provvedimento impugnato (da cui decorre il termine breve per impugnare ex art. 325 c.p.c.) - mediante l'istanza di trasmissione del fascicolo di ufficio.

Ma poiché, per quanto si è detto, la copia notificata della sentenza non è nella disponibilità del Collegio, il ricorso deve essere dichiarato improcedibile (v. pure, in argomento, l'ordinanza 30 aprile 2019, n. 11386, conforme alla sentenza 10 luglio 2013, n. 17066, le quali ritengono il ricorso ugualmente procedibile, anche in difetto della produzione di copia autentica della sentenza impugnata e della relata di notificazione della medesima, ove risulti dal ricorso stesso che la sua notificazione si è perfezionata, dal lato del ricorrente, entro il sessantesimo giorno dalla pubblicazione della sentenza).

4. Ritiene tuttavia la Corte di dover ugualmente precisare che i due motivi di ricorso - ove pure non sussistesse la preliminare ragione di improcedibilità appena indicata - sarebbero privi di fondamento.

4.1. Giova premettere che costituisce giurisprudenza consolidata di questa Corte il principio secondo cui in tema di risoluzione di contratto agrario, la contestazione delle inadempienze, prevista dalla L. n. 203 del 1982, art. 5, comma 3 e costituente condizione di proponibilità della domanda giudiziale, avendo lo scopo di porre l'affittuario in condizione di provvedere, entro tre mesi dalla comunicazione, alle relative sanatorie, fissa una fase pregiudiziale che deve necessariamente precedere la convocazione dinanzi all'Ispettorato dell'agricoltura per il tentativo di conciliazione previsto dall'art. 46 medesima Legge, e, quindi, formare oggetto di un atto separato ed autonomo, posto che tale tentativo si

giustifica solo dopo l'inadempienza effettuata dal locatore ai sensi dell'art. 5 cit. e comunque dopo che, attraverso eventuali contestazioni dell'affittuario in ordine alle inadempienze addebitategli, si siano chiariti i termini della controversia. Ne consegue che la domanda giudiziale di risoluzione proposta senza il preventivo adempimento di cui alla L. n. 203 del 1982, art. 5 nelle forme ivi previste, non si sottrae alla sanzione di improponibilità, quand'anche l'azione sia stata sperimentata dopo l'espletamento del tentativo di conciliazione, di cui al successivo art. 46 ed ancorché questo sia stato promosso mediante comunicazione di un atto contenente l'indicazione degli addebiti contestati all'affittuario (Sezioni Unite, sentenza 19 gennaio 1993, n. 633, più volte confermata in seguito).

In presenza di un contratto di affitto, quindi, la contestazione dell'inadempimento deve necessariamente precedere il tentativo di conciliazione, in quanto destinata ad attivare il termine di tre mesi, in favore dell'affittuario, per la sanatoria dell'inadempienza (che il più delle volte consiste nel mancato pagamento dei canoni).

4.2. Pacifico essendo il principio di diritto suindicato, al quale va data oggi ulteriore continuità, la (diversa) questione sulla quale questa Corte sarebbe chiamata a pronunciarsi consiste nello stabilire se, ove l'attore intenda agire nei confronti di colui il quale si pone, in tesi, come occupante abusivo - cioè un occupante che non sia titolare di alcun contratto - sia tenuto ugualmente a contestare tale inadempimento.

Nel caso in esame, infatti, come si è visto, M.G. e V.G. hanno agito in giudizio G. e C.A. chiedendo che i convenuti fossero condannati al rilascio del fondo di proprietà degli attori per inesistenza di un valido titolo contrattuale tra le parti; e solo in subordine hanno chiesto che venisse dichiarata la risoluzione del contratto agrario, se e soltanto se di tale contratto fosse stata riconosciuta l'esistenza (dagli attori negata). Il successivo svolgersi del giudizio ha fatto sì che siano ormai non più in discussione né l'esistenza di un contratto di affitto agrario (verbale) né la proroga dello stesso, per legge, fino al (Omissis); la ricostruzione della vicenda compiuta in questi termini dalla Corte d'appello, infatti, non è stata oggetto di ricorso incidentale da parte degli originari attori, sicché sul punto si è formato ormai il giudicato interno.

Al quesito di cui sopra, però, la Corte ritiene debba darsi risposta negativa, in base al principio di diritto secondo cui, se l'attore agisce sostenendo l'inesistenza di un rapporto agrario, e solo in subordine pone una domanda di risoluzione per inadempimento, nell'ipotesi in cui sia accertata l'esistenza di un contratto agrario, egli non è tenuto a contestare previamente l'inadempimento, posto che nella sua ottica il contratto non esiste e il convenuto è solo un occupante abusivo. E' appena il caso di rilevare, infine, che la sentenza impugnata ha comunque accertato che, nel caso concreto, la lettera del (Omissis) aveva natura di contestazione dell'inadempimento, e tale punto non potrebbe più essere oggetto di diverso esame nella presente sede di legittimità.

5. Il ricorso, pertanto, è dichiarato improcedibile.

A tale esito segue la condanna dei ricorrenti al pagamento delle spese del giudizio di cassazione, liquidate ai sensi del D.M. 10 marzo 2014, n. 55.

Non sussistono le condizioni di cui al D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, trattandosi di causa agraria esente per legge.

P.Q.M.

La Corte dichiara improcedibile il ricorso e condanna i ricorrenti al pagamento delle spese del giudizio di cassazione, liquidate in complessivi Euro 5.800, di cui Euro 200 per spese, oltre spese generali ed accessori di legge.

(Omissis)