

Inefficacia di un contratto di compravendita di fondo rustico per mancata *denuntiatio* al confinante ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione agraria (presenza sul fondo di un soggetto in virtù di un contratto di comodato erroneamente qualificato di affitto)

Cass. Sez. II Civ. 6 febbraio 2024, n. 3313 - Giusti, pres.; Varrone, est. - Ki.Ed. (avv.ti Imbardelli, Gratteri, Modena) c. Bu.Si. (avv.ti Motti Barsini, Mori Pometti). (*Cassa con rinvio App. Firenze 16 aprile 2019*)

Prelazione e riscatto - Riscatto - Inefficacia di un contratto di compravendita per mancata *denuntiatio* al confinante della proposta di alienazione ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione agraria - Soggetto insediato sul fondo in virtù di un contratto di comodato erroneamente qualificato di affitto.

(*Omissis*)

FATTO

1. Con sentenza n. 228/2014, emessa in data 29/04/2014, il Tribunale di Siena rigettava la domanda avanzata da Ki.Ed., volta ad ottenere la declaratoria di inefficacia di un contratto di compravendita a rogito notaio Zorzi in data 08/10/2009, con il quale Sc.Li. e Sc.Gi., senza aver notificato la proposta di alienazione ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione agraria, meglio previsto nelle leggi 590/1965 e 811/1971, vendevano a bu.Si. un terreno agricolo sito in Comune di C in C, loc. P d P, censito al nuovo catasto terreni di detto Comune al foglia 68 partt. 147, 148 e 149.

2. Il primo giudice, espletata attività istruttoria, disposta CTU e riqualificato il rapporto negoziale intercorrente tra i coniugi Sc.Gi. e bu.Si. quale "contratto di affitto agrario", ravvisava l'insussistenza dei presupposti costitutivi del diritto di prelazione in favore dell'attrice, atteso che, ai sensi degli artt. 8 L. n.590/1965 e 7 L. 817/1971, in ipotesi di trasferimento a titolo oneroso di fondo al coltivatore diretto proprietario di terreni confinanti con quello offerto in vendita spettava un diritto di prelazione "reale", assistito dal c.d. retratto, a condizione che sul fondo non vi fosse il contestuale e stabile insediamento di titolari di contratti agrari, quali "mezzadri, coloni; affittuari, compartecipanti od enfiteuti coltivatori diretti" come doveva invece considerarsi la bu.Si..

3. Ki.Ed. proponeva appello avverso la suddetta sentenza.

4. bu.Si., nel costituirsi in giudizio, contestava, perché infondate, le censure mosse da parte appellante nei confronti della sentenza impugnata e, con appello incidentale condizionato all'eventuale accoglimento di quello principale chiedeva l'accertamento del suo diritto a rimanere nel possesso del fondo sino all'anno 2037 e, in difetto, il risarcimento del danno a carico dei terzi cedenti e il rimborso delle migliorie apportate sul terreno.

5. Si costituivano altresì Sc.Gi. e Sc.Li., che proponevano a loro volta appello incidentale condizionato, per la condanna dell'attrice Ki.Ed. alla manleva in loro favore per tutte le somme eventualmente dovute in favore della convenuta bu.Si. in ragione del proprio arricchimento senza causa derivante dalle opere eseguite sul fondo da quest'ultima.

6. La Corte d'Appello di Firenze rigettava il gravame. In primo luogo la Corte d'Appello riteneva di esaminare come "ragione più liquida" la doglianza espressa dall'appellante nella parte in cui il primo giudice aveva ritenuto la pregressa pendenza, tra le parti della compravendita (bu.Si. - Sc.Gi.), di un contratto, stipulato in data 13 luglio 2007, che, in realtà, pur nominalmente titolato quale "contratto di comodato", di fatto, dissimulava un vero e proprio "contratto di affitto di fondo rustico, a titolo oneroso".

Il motivo di appello doveva ritenersi infondato, ben potendo il Tribunale provvedere alla riqualificazione giuridica del contratto, nominalmente definito "di comodato", intervenuto, a suo tempo, tra la bu.Si. e i signori @3-4Sc.@. Invero, in considerazione delle eccezioni avanzate dai convenuti, a buona ragione, il Tribunale aveva ritenuto di dover indagare sulla effettiva natura del contratto intervenuto tra i medesimi, in relazione al contenuto del negozio datato 13 luglio 2007, nella necessità di procedere ad individuare la corretta qualificazione ed identificazione della tipologia contrattuale intervenuta tra le parti al fine di classificarne il tipo e scegliere la normativa correttamente applicabile (Cass 18656/2012). Infatti, la parte appellante non aveva posto alcuna contestazione riguardo al potere del giudice di prime cure di riqualificare il rapporto intercorso tra la bu.Si. e gli @3-4Sc.@, ma aveva contestato che vi fossero i presupposti per ritenere la sussistenza del contratto di affitto di fondo poiché rimasto non provato l'aspetto del carattere oneroso, con riferimento alla controprestazione dovuta dall'affittuario. Al contrario, il Collegio condivideva l'impostazione adottata dal Tribunale, secondo cui in atti vi era ampia prova del carattere oneroso del contratto, con particolare riferimento alla effettiva trasformazione a fini produttivi e commerciali del terreno, con pari travisamento degli obblighi derivati dall'ipotesi che si trattasse di un semplice comodato, anche modale. Il corrispettivo della locazione ben poteva essere costituito da obblighi specifici assunti dall'affittuario come, nel caso di specie, quello di migliorare il fondo mediante la



realizzazione di una vera e propria attività commerciale derivante dalla realizzazione di vigneti, previo acquisto dei relativi diritti di reimpianto.

Infatti, non era possibile qualificare il contratto come comodato e neanche come comodato modale. La stessa appellante, a fronte di una contestazione del tutto generica, non aveva posto in dubbio le varie attività commerciali avviate dalla affittuaria sul fondo nella qualità di "imprenditore agricolo professionale", come attestato dalla Provincia di Siena - servizio sviluppo rurale" - non assumendo rilievo la circostanza che tale attestazione fosse intervenuta in epoca, di poco, successiva alla stipula del contratto in contestazione. Dette attività, in realtà, certificavano la volontà delle parti di costituire a favore della bu.Si. la locazione ad uso commerciale del fondo al fine di avviare una serie di interventi o migliorie che ne avrebbero chiaramente trasformato la destinazione, non avendo, peraltro, parte attrice dato alcuna prova delle diverse allegazioni, circa il fatto che il terreno sarebbe rimasto del tutto incolto. Del pari irrilevante era il fatto che detta locazione, nel tempo, avesse potuto preconstituire la volontà delle parti di stipulare la compravendita del terreno.

Quanto alla opponibilità del contratto dissimulato, ai sensi dell'art. 1415 c.c., nei confronti dell'appellante, terzo in buona fede, occorre affermarne l'inammissibilità, considerato che, nel primo grado del giudizio, l'attrice si era limitata ad invocare l'accertamento del proprio diritto ad esercitare il "retrato", senza far cenno alcuno della presenza dell'accordo simulato. Secondo la giurisprudenza di legittimità nell'ipotesi di retratto agrario, ai fini del suo corretto esercizio, l'azione di simulazione deve essere contemporaneamente instaurata con l'azione di riscatto del bene, atteso che la prima postula un interesse correlato all'esercizio di un proprio diritto, che con riferimento alla vendita di un fondo agrario concesso in affitto a coltivatore diretto, va individuato nel diritto di prelazione o nel succedaneo diritto di riscatto, ai sensi dell'art. 8 della legge n. 590 del 1965. Ne consegue che l'assenza di espressa domanda sulla simulazione, comporta la semplice analisi del caso in merito alla mera sussistenza del diritto di riscatto.

La Corte rigettava anche il terzo motivo di appello relativo alle spese, confermandone la liquidazione secondo la soccombenza e dichiarava il non luogo a provvedere in ordine agli appelli incidentali condizionati.

7. Ki.Ed. ha proposto ricorso per cassazione avverso la suddetta sentenza.

8. bu.Si., Sc.Gi. e Sc.Li. hanno resistito con rispettivi controricorsi.

9. Il ricorso è stato assegnato alla trattazione in camera di consiglio ex art. 380-bis c.p.c., con proposta di inammissibilità.

10. All'udienza del 14 ottobre 2020 la proposta dell'allora relatore non è stata accolta dal collegio che ha ritenuto non ricorrere le ipotesi di cui all'art. 375, primo comma, nn. 1 e 5 c.p.c., e ha affermato la necessità della rimessione della causa alla pubblica udienza della sezione semplice ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 380 bis c.p.c.

11. La controricorrente bu.Si. ha depositato memoria in prossimità dell'odierna udienza.

12. Il Procuratore Generale ha concluso per l'accoglimento del ricorso.

DIRITTO

1. Il primo motivo di ricorso è così rubricato: violazione e falsa applicazione degli artt. 1362 e 1367 c.c. e degli artt. 16,17,45 e 58L. 3 maggio 1982, n. 203 e dei principi emergenti.

La ricorrente lamenta come - a fronte di un contratto denominato comodato, che non prevedeva alcun corrispettivo - la Corte d'appello abbia sovvertito l'inequivocabile tenore letterale del medesimo, affermando che il corrispettivo sarebbe stato rappresentato dall'obbligo di migliorare il fondo, mediante la realizzazione di vigneti, previo acquisto dei relativi diritti di reimpianto" obbligo di cui non vi sarebbe traccia nel contratto. L'unica disposizione del contratto riferita ai miglioramenti fondiari ed al reimpianto dei vigneti stabilisce che "la parte comodataria sin d'ora è autorizzata dalla concedente, ad apportare migliorie ed accessioni di qualsiasi tipo senza alcuna autorizzazione scritta ed in particolare di trasferire diritti di reimpianto (di) vigneti sui terreni oggetto del contratto, di realizzare vigneti e di richiedere autorizzazioni per la realizzazione dei miglioramenti fondiari".

La comodataria, dunque, nella specie non sarebbe obbligata, ma semplicemente "autorizzata" al trasferimento dei diritti di reimpianto ed alla realizzazione dei vigneti. La semplice facoltà di compiere una determinata attività non può certo ritenersi idonea a configurare un corrispettivo quale requisito indefettibile del contratto di affitto di fondo rustico. Tale requisito deve essere in danaro o in utilità di altra natura periodico, certo o almeno determinabile, di norma correlato al valore di godimento del bene per realizzare una tendenziale equivalenza tra le due prestazioni. Ne consegue che il mero, eventuale pagamento di taluni oneri attinenti al fondo e di alcune spese accessorie, non costituendo lo scopo e l'oggetto del contratto, non varrebbero di per sé a qualificare il rapporto giuridico in termini di contratto di affitto, mentre, non assumendo natura sinallagmatica, sarebbe elemento compatibile con il contratto di comodato (modale), che trova la sua causa nel rapporto di conoscenza e di fiducia tra i contraenti (Sez. III, 10 marzo 2016, n. 4682).

L'interpretazione della Corte d'Appello si porrebbe in contrasto, oltre che con il dato letterale, anche con il principio di conservazione del contratto ex art. 1367 c.c. che impone di privilegiare una interpretazione in base alla quale le clausole contrattuali possano spiegare un effetto rispetto a quella per cui esse non ne avrebbero alcuno. Ed invero, secondo la prospettiva ermeneutica della Corte fiorentina, l'acquisizione dei miglioramenti, addizioni o trasformazioni del terreno da parte dei signori @3-4Sc.@, in quanto corrispettivo per il godimento del fondo, avverrebbe senza il pagamento di alcuna somma di denaro e, quindi, senza riconoscimento di indennità: in tal modo tuttavia l'approdo interpretativo sarebbe quello



di privare di efficacia la pattuizione contrattuale, che sarebbe sanzionata da nullità ai sensi del combinato disposto degli artt. 17 e 58 della legge n. 203 del 1982.

Dalla corretta interpretazione e qualificazione di detto contratto come comodato discenderebbe la piena operatività del diritto di prelazione agraria in favore della signora Ki.Ed. ai sensi del combinato disposto dell'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590 e dell'art. 7 della legge agosto 1971, n. 817, con la conseguente inefficacia del contratto di compravendita in data 8 ottobre 2010 attesa la mancata *denuntiatio* alla ricorrente confinante, coltivatrice diretta, ed il diritto della stessa al riscatto del fondo.

1.2 Il primo motivo di ricorso è fondato.

La Corte d'Appello ha confermato la sentenza di primo grado e ha qualificato il rapporto negoziale intercorrente tra i coniugi Sc.Gi. e bu.Si. quale "contratto di affitto agrario", ricavando l'onerosità del rapporto dalla previsione di realizzare migliorie al fondo da parte della bu.Si., mediante la realizzazione di una vera e propria attività commerciale derivante, come nel caso di specie, dalla realizzazione di vigneti, previo acquisto dei relativi diritti di reimpianto. Secondo la Corte d'Appello, per tale motivo, non era possibile qualificare il contratto come comodato e neanche come comodato modale.

Preliminarmente, deve ribadirsi che la qualificazione del contratto è operazione diversa da quella della interpretazione del contratto ed ha la funzione di stabilire quale sia la disciplina in concreto ad esso applicabile, con le relative conseguenze effettuali. Infatti, mentre l'attività di interpretazione è diretta alla ricerca e alla individuazione della comune volontà dei contraenti e costituisce un tipico accertamento di fatto riservato al giudice di merito (normalmente incensurabile in sede di legittimità, salvo che per omesso esame di un fatto decisivo e oggetto di discussione tra le parti, ovvero, ancora, ai sensi dell'art. 360, primo comma, num. 3, cod. proc. civ., per violazione dei canoni legali di ermeneutica contrattuale, previsti dall'art. 1362 e ss. cod. civ.), l'attività di qualificazione, affidandosi al metodo della sussunzione, si risolve nell'applicazione di norme giuridiche e può formare oggetto di verifica in sede di legittimità sia per ciò che attiene alla descrizione del modello tipico cui si riferisce, sia per quanto riguarda la rilevanza qualificante degli elementi di fatto così come accertati, sia, infine, con riferimento alla individuazione delle implicazioni effettuali conseguenti alla sussunzione della fattispecie concreta nel paradigma normativo (v. Cass. 14/07/2016, n. 14355; 04/10/2017, n. 23171; Sez. 3, Sentenza n. 15603 del 04/06/2021, Rv. 661741 - 01).

In altri termini, dall'identificazione degli elementi costitutivi dell'attività negoziale e delle finalità pratiche perseguite dalle parti dipende la conseguente qualificazione del contratto con attribuzione del corretto *nomen juris*, previa interpretazione sul piano giuridico, degli elementi di fatto precedentemente accertati.

Nel caso di specie la qualificazione operata dalla Corte d'Appello del negozio in esame quale contratto di affitto agrario è volta ad affermare la sussistenza della qualità di affittuario coltivatore diretto della bu.Si. con suo diritto ad acquistare il fondo che già coltivava in virtù del suddetto rapporto negoziale esistente con i precedenti proprietari. In base a tale rapporto la bu.Si., infatti, avrebbe titolo ad esercitare la prelazione prima della ricorrente (nel caso quest'ultima possedeva la qualità di coltivatore proprietario di terreni confinanti circostanza non accertata nel giudizio di merito) in applicazione dell'art. 7 della l. n. 817 del 1971 che riconosce il diritto di prelazione al coltivatore diretto proprietario di terreni confinanti purché appunto sugli stessi non siano insediati mezzadri, coloni, affittuari, compartecipanti od enfiteuti coltivatori diretti.

Il collegio rileva che la qualificazione operata dalla Corte d'Appello non è correlata ai presupposti come sopra specificati, ovvero all'identificazione degli elementi costitutivi dell'attività negoziale, alle finalità pratiche perseguite dalle parti e agli elementi di fatto emergenti dalla fattispecie.

D'altra parte, anche sotto il profilo più strettamente interpretativo della volontà delle parti, l'interpretazione data in entrambi i gradi dai giudici del merito è del tutto implausibile rispetto agli ordinari canoni interpretativi a partire da quello principale del tenore letterale ex art. 1362 c.c.

In ogni caso, la indicata qualificazione del negozio come rientrante nella sfera di applicazione della disciplina dei contratti agrari non trova riscontro nella pluralità dei fattori indicati dalla Corte d'Appello, sia quanto all'onerosità del rapporto, sia quanto all'oggetto del contratto e agli obblighi delle parti contraenti.

Di conseguenza è errata l'attribuzione del *nomen juris* di contratto di affitto agrario sulla base di una ricostruzione dei suddetti elementi che prescinde del tutto dal tenore letterale del contratto e dai reciproci obblighi delle parti, ponendosi pertanto in violazione della disciplina di cui alla L. 3 maggio 1982, n. 203.

Infatti, la Corte d'Appello ricava l'onerosità del rapporto dalla asserita sussistenza dell'obbligazione di apportare migliorie al fondo ma dal contratto, trascritto nel ricorso in ossequio al principio di specificità, emerge che la bu.Si. aveva solo la facoltà di apportare miglioramenti senza alcun obbligo e senza la possibilità di attribuire a questa facoltà la funzione di corrispettivo per la locazione del fondo al fine della sua coltivazione.

Allo stesso modo non assume rilevanza il fatto che sul fondo la bu.Si. eserciti attività imprenditoriale. Deve ribadirsi infatti che: In tema di rapporti agrari, l'art. 27 della l. n. 203 del 1982 -secondo cui le norme regolatrici dell'affitto dei fondi rustici si applicano anche a tutti i contratti agrari, stipulati dopo l'entrata in vigore della legge medesima - non trova applicazione nell'ipotesi di concessione in comodato di un fondo rustico, stante l'impossibilità di qualificarla come contratto agrario (la cui causa, estranea al comodato, è quella di costituire un'impresa agraria sul fondo altrui), anche nel caso in cui, trattandosi di comodato modale avente per oggetto una cosa produttiva, il comodatario non si limiti ad una

semplice attività di custodia, ma svolga un'attività di gestione (Sez. 2, Sentenza n. 2861 del 12/02/2016, Rv. 638858 -01). Una volta qualificato il rapporto negoziale come comodato deve darsi continuità al seguente principio di diritto: In tema di rapporti agrari, la disposizione prevista dall'art. 8 comma 1 della legge 26 maggio 1965, n. 590 - norma di stretta interpretazione in quanto apportante speciali limitazioni al diritto di proprietà -contempla un numero chiuso di situazioni soggettive protette e non può trovare applicazione oltre i casi ivi previsti; pertanto, il diritto di prelazione (e riscatto) agrario può essere esercitato solo da chi - coltivatore diretto - possa vantare, per effetto di un contratto concluso con il proprietario del fondo oggetto di trasferimento a titolo oneroso, la qualifica, alternativamente, di "affittuario", "colono", "mezzadro" o "compartecipante", con la conseguenza che esso non spetta a chi detenga il fondo, oggetto di compravendita, in forza di concessione in comodato - stante l'impossibilità di qualificarla come contratto agrario (Sez. 3, Sentenza n. 5072 del 05/03/2007, Rv. 596375 - 01).

2. In conclusione in accoglimento del motivo di ricorso la sentenza impugnata deve essere cassata con rinvio alla Corte d'Appello di Firenze in diversa composizione che provvederà anche alla liquidazione delle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'Appello di Firenze in diversa composizione che provvederà anche alla liquidazione delle spese del giudizio di legittimità.

(Omissis)

