

# Concessione in comodato oneroso di un terreno agricolo, richiesta di far accertare la natura di patto agrario all'accordo (affitto) e conseguente rimborso dei canoni non corrisposti

Cass. Sez. III Civ. 6 settembre 2024, n. 24028 ord. - Frasca, pres.; Tassone, est. - Ma.Co., Ma.Sa., Ma.Da., Ma.Sa., Ma.Ro. (avv.ti Vetere) c. Italia Turismo S.p.A. (avv. Marotta). (*Conferma App. Catanzaro 9 maggio 2023*)

## Contratti agrari - Concessione in comodato oneroso di un terreno agricolo - Natura di patto agrario dell'accordo - Contratto di affitto agrario - Richiesta di rimborso dei canoni non pagati

(*Omissis*)

### RILEVATO CHE

1. Italia Turismo Spa, proprietaria di un vasto comprensorio di aree con destinazione turistico-residenziale in agro del Comune di C allo I, località Br, aveva stipulato con i signori Ma.Sa. (nato nel 1955) e Ma.Co., nonché con il sig. Ma.Gi., poi deceduto, un accordo avente ad oggetto l'utilizzazione a titolo di comodato oneroso di una parte delle suddette aree. L'accordo era poi stato prorogato più volte su richiesta dei Ma. e, da ultimo, rinnovato in data 10 gennaio 2008, quando le parti stipulavano un "Atto ricognitivo" con il quale ITALIA TURISMO concedeva a controparte in comodato oneroso - per la durata di sei mesi - il terreno della superficie di ha 96 circa, identificato al N.C.T. del comune di Cassano allo Ionio al foglio n. 44, particelle (parte di ognuna, cfr. ancora doc. 1) nn. 16, 24, 27, 126, 164, 165, 166, 207, 210, 211, 239, 468, 487, 488, 148, 20.

Alla scadenza i Ma. chiedevano il rinnovo del contratto, senza tuttavia pervenire a stipulare alcun accordo e, successivamente, adivano l'Autorità Giudiziaria per far accettare e riconoscere la natura di patto agrario all'accordo stipulato in precedenza e, di conseguenza, la sua durata legale con i successivi rinnovi.

2. Ne seguiva un contenzioso, definito con sentenza del Tribunale di Castrovilliari n. 1053/2010, poi confermata in appello e, successivamente, in Cassazione.

2.1. Secondo la sentenza del Tribunale di Castrovilliari n. 1053/2010 il contratto intervenuto tra le parti aveva "natura di contratto di affitto agrario" con durata quindicennale decorrente dall'11 maggio 1990 e scadenza 10 maggio 2020; pertanto, Italia Turismo prendeva atto di tali decisioni e richiedeva quindi ai Ma. il pagamento della complessiva somma di Euro 117.036,50 per i canoni non pagati dal 10 gennaio 2008 al 30 giugno 2016, comprensivo di interessi e rivalutazione.

3. Perdurando l'inadempimento dei Maritato, Italia Turismo quindi richiedeva ed otteneva il decreto ingiuntivo n. 673/2019 ed all'esito dei giudizi di opposizione proposti da Ma.Sa. e Cosimo Damiano e dagli eredi di Ma.Gi., con sentenza del 12 gennaio 2021, il Tribunale di Castrovilliari condannava gli opposenti al pagamento della somma dovuta ad Italia Turismo ed al rimborso delle spese di lite, sentenza poi confermata dalla sentenza n. 1473/2021 dalla Corte d'Appello di Catanzaro, salvo che sotto il profilo della solidarietà passiva dell'obbligazione di pagamento.

3.1. Avverso tale ultima decisione i MA. proponevano ricorso per cassazione; con ordinanza del 9 febbraio 2023, n. 4064, questa Suprema Corte dichiarava inammissibile il ricorso e, conseguentemente, la perdita di efficacia del ricorso incidentale proposto da Italia Turismo.

4. In pendenza del giudizio sopra richiamato i Maritato continuavano a godere dell'uso del terreno di Italia Turismo senza corrispondere quanto dovuto, neanche con riferimento al periodo successivo al 30 giugno 2016.

5. Stante il persistente inadempimento ed in considerazione dell'approssimarsi della scadenza contrattuale, Italia Turismo intimava ai Ma. formale disdetta dell'accordo a suo tempo stipulato, chiedendo ai conduttori la restituzione delle aree alla scadenza contrattuale del 10 maggio 2020.

6. Nonostante la formale disdetta dell'accordo, la regolare convocazione per la restituzione delle aree e l'assenza di rilievi in ordine alla disdetta intimata, le aree non venivano riconsegnate -anzi era stato opposto un formale rifiuto- né è stato pagato il relativo canone di affitto fino alla scadenza e neppure l'indennità dovuta successivamente per l'abusiva occupazione delle aree.

7. Italia Turismo adiva quindi nuovamente il Tribunale di Castrovilliari, mentre si costituivano, resistendo, i MA., fatta eccezione per Ma.Ro., rimasta contumace.

7.1. Con sentenza n. 850 del 22 giugno 2022 il Tribunale di Castrovilliari, in accoglimento delle domande proposte da Italia Turismo, così pronunciava: "Dichiara cessato alla data del 10.5.2020 il contratto di affitto del fondo rustico sito nel Comune di C allo I e riportato in catasto al foglio di mappa n. (omissis), particelle nn.(omissis), meglio descritto in atti; Ordina ai resistenti di rilasciare - in favore di parte ricorrente - il fondo di cui al punto che precede entro il 10.11.2022; Condanna Ma.Sa. (classe 1955) e Ma.Co. al pagamento in favore di Italia Turismo Spa in persona del l.r.p.t.: a) di Euro 9.000,00 ciascuno, oltre interessi legali dalla scadenza di ogni singola annata come indicata in parte motiva al saldo

effettivo, a titolo di canoni di locazione; b) di Euro 3.600 ciascuno per l'annata successiva alla scadenza del contratto (maggio-aprile 2021), oltre interessi dal 16.6.2021 al saldo effettivo; oltre alla somma di Euro 3.600,00 per ogni annata successiva sino al rilascio, oltre interessi dal termine di ciascuna di dette annate al saldo, a titolo di indennità di occupazione; Condanna Ma.Ro. al pagamento in favore di Italia Turismo Spa in persona del lr.p.t.: a) di Euro 3.000,00, oltre interessi legali dalla scadenza di ogni singola annata come indicata in parte motiva al saldo effettivo, a titolo di canoni di locazione; b) di Euro 1.200 per l'annata successiva alla scadenza del contratto (maggio 2020 - aprile 2021), oltre interessi dal 16.6.2021 al saldo effettivo, oltre alla somma di Euro 1.200 per ogni annata successiva sino al rilascio, oltre interessi dal termine di ciascuna di dette annate successive al saldo, a titolo di indennità di occupazione; Condanna Ma.Da. e Ma.Sa. al pagamento in favore di Italia Turismo Spa in personal del l.r.p.t. di Euro 10,77 ciascuno per l'annata 2021-2022 a titolo di indennità di occupazione, oltre interessi dalla scadenza della stessa (30.4.2022) al saldo effettivo, oltre Euro 1.200,00 ciascuno per ogni annata successiva sino al rilascio; Condanna i resistenti, in solido tra loro, al pagamento delle spese di lite del presente giudizio, in favore di Italia Turismo Spa (omissis)".

8. Anche tale decisione è stata impugnata in appello da Ma.Co., Ma.Sa. (nato nel 1955), Ma.Da. e Ma.Sa. (nato nel 1980), mentre Ma.Ro. è rimasta contumace.

8.1. Con sentenza 3-9 maggio 2023 n. 539 la Corte di Appello di Catanzaro - Sez. specializzata agraria, ha così statuito: "La Corte di Appello di Catanzaro, Sezione Specializzata Agraria, definitivamente decidendo sull'appello proposto avverso la sentenza n. 850/2022 emessa dal Tribunale di Castrovilliari -Sezione Specializzata Agraria in data 22.6.2022, non notificata, e sull'appello incidentale, rigettata ogni altra istanza e domanda, così provvede: 1. Dichiara la contumacia di Ma.Ro.. 2. Rigetta l'appello principale e l'appello incidentale. 3. Condanna gli appellanti in solido al pagamento in favore di Italia Turismo Spa delle spese di lite ....".

9. Avverso tale sentenza Ma.Co., Ma.Sa. (nato nel 1955), Ma.Da., Ma.Ro. e Ma.Sa. (nato nel 1980) propongono ora ricorso per cassazione, affidato a due motivi di ricorso.

Resiste con controricorso Italia Turismo Spa

10. In data 30 gennaio 2024 il Consigliere Delegato ha formulato proposta di definizione del ricorso ai sensi dell'art. 380-bis cod. proc. civ.

In data 12 febbraio 2024 i ricorrenti hanno insistito per la decisione del ricorso.

11. La trattazione del ricorso è stata fissata in adunanza camerale ai sensi dell'art. 380-bis.1, cod. proc. civ.

Il Pubblico Ministero non ha depositato conclusioni. I ricorrenti e la resistente hanno depositato memorie illustrate.

#### CONSIDERATO CHE

1. Con il primo motivo i ricorrenti denunciano "Violazione e falsa applicazione dell'art. 2909 cod. civ. e dell'art. 12 delle preleggi nonché degli artt. 34 e 99 cod. proc. civ. in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, cod. proc. civ.". Lamentano che la corte di appello sarebbe incorsa in un triplice errore ritenendo che sulla scadenza del contratto si era formato il giudicato, dovendosi ravvisare: a) il primo errore, nel fatto che il Tribunale di Castrovilliari con la sentenza n. 1053/2010 non era stato adito dalle parti in causa per accertare la data di scadenza del contratto, per come si evince dalla motivazione, dal dispositivo e dalle sentenze emesse nei gradi successivi, e segnatamente di quella di appello che ha rigettato la domanda di risoluzione per inadempimento del contratto di comodato (e non di scadenza del contratto di affitto), che era stata accolta in primo grado; b) il secondo errore, per non aver rilevato la natura incidentale dell'affermazione, uniformandosi al consolidato principio giurisprudenziale secondo cui l'accertamento incidentale è inidoneo a costituire giudicato (vengono richiamate Cass.4849/2023; 35794/2021); c) il terzo errore, per aver implicitamente ritenuto proposta una domanda (quella di risoluzione del contratto per scadenza) che le parti non avevano proposto.

Censurano pertanto l'impugnata sentenza là dove ha affermato l'esistenza di un giudicato esterno e così ha trascurato di considerare che, nel procedimento iscritto al n. 2167/2009, il Tribunale di Castrovilliari, nell'emettere la sentenza n. 1053/2010, non aveva affrontato e deciso la questione relativa alla data di inizio e di scadenza del contratto agrario, oggetto invece della sentenza n. 850/2022 del Tribunale di Castrovilliari.

2. Con il secondo motivo i ricorrenti denunciano "Motivazione totalmente" mancante o meramente apparente ovvero perplessa ed obiettivamente incomprendibile, emergente dal testo della sentenza impugnata, in relazione all'art. 360 n. 1 - n. 5 nel testo riformulato dall'art. 54 del D.L. 83/2012 convertito con modificazione dalla legge n. 134/2012".

Lamentano che a p. 8 della decisione la corte territoriale avrebbe apoditticamente affermato: "se la data di instaurazione del rapporto contrattuale è l'11.05.1990, va da sé che il contratto per legge è venuto a scadere una prima volta il 10.5.2005 ed una seconda volta il 10.05.2020", ma le ragioni giustificatrici della data di scadenza del contratto non risultano esplicite in alcun modo, mentre era necessaria che venissero indicate in modo chiaro, comprensibile e convincente, col supporto di pertinenti elementi probatori e giuridici, con riferimento, in primo luogo, alla affermata data di inizio del rapporto, (anno 1990), dalla quale è stata poi dedotta la data di scadenza del contratto.

Lamentano quindi che l'impugnata sentenza sarebbe assolutamente priva di motivazione sia in ordine alla data di inizio, che di scadenza del contratto di affitto; inoltre, si dovrebbe pure disattendere, per mancanza di motivazione, l'assunto che, dopo il 2005, il contratto si sarebbe rinnovato per un quindicennio, con definitiva scadenza al 10 maggio 2020.

Deducono che sarebbe incomprensibile, poi, anche la ragione giuridica per la quale il rapporto si dovrebbe considerare regolato dalla legge 203/82 sin dall'inizio, ossia dal 1990, inferendone poi che era scaduto una prima volta il 2005 e la seconda volta il 2020, in quanto la predetta ricostruzione della genesi e scadenza di un rapporto di affitto è possibile solo se risulta stipulato un contratto nel quale viene indicata espressamente la data di inizio del rapporto (e quindi non nel caso di specie, in cui l'affitto è stato accertato dal Tribunale di Castrovilliari con la sentenza -di accertamento costitutivo- n. 1053/2010, alla quale non può riconoscersi efficacia retroattiva).

La corte territoriale avrebbe invece dovuto ritenere che le parti, fino almeno al 2008, erano state legate solo da un contratto di comodato e che fra le stesse è intercorso un contratto di affitto solo dopo il passaggio in giudicato della sentenza n. 1053/2010 con la quale il Tribunale di Castrovilliari aveva qualificato di natura agraria il rapporto di affitto solo a seguito della pronuncia, e del conseguente passaggio in giudicato, della sentenza con la quale il Tribunale di Castrovilliari ha dichiarato, con sentenza confermata dalla Cassazione, che il contratto di comodato in realtà presentava tutti gli elementi del contratto di affitto (sic, p. 20 del ricorso).

3. Il Consigliere delegato aveva formulato proposta di definizione anticipata del seguente tenore:

"Considerato che: il primo motivo è inammissibile ai sensi dell'art. 366 n. 6 cod. proc. civ.; nel giudizio di legittimità, la parte ricorrente che deduca l'inesistenza del giudicato esterno invece affermato dalla Corte di appello deve, per il principio di autosufficienza del ricorso ed a pena d'inammissibilità dello stesso, riprodurre in quest'ultimo il testo integrale della sentenza che si assume essere passata in giudicato, non essendo a tal fine sufficiente il richiamo a stralci della motivazione (Cass. n. 17310 del 19/08/2020; v. anche, conf., in motivazione, Cass. n. 1398 del 22/01/2021; n. 25971 del 02/09/2022; n. 4793 del 2023; n. 14392 del 2023; n. 18889 del 2023); nella specie, il riferimento che i ricorrenti fanno alle pronunce indicate come fonte di giudicato preclusivo non soddisfano in alcun modo detto onere; il secondo motivo è manifestamente infondato; ciò che vi si deduce esula dal contenuto che al detto paradigma hanno attribuito Cass. Sez. U. n. 8053 e 8054 del 2014, secondo le quali: "La riformulazione dell'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ., disposta dall'art. 54 del D.L. 22 giugno 2012, n. 83, conv. in legge 7 agosto 2012, n. 134, deve essere interpretata, alla luce dei canoni ermeneutici dettati dall'art. 12 delle preleggi, come riduzione al "minimo costituzionale" del sindacato di legittimità sulla motivazione. Pertanto, è denunciabile in cassazione solo l'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante, in quanto attinente all'esistenza della motivazione in sé, purché il vizio risulti dal testo della sentenza impugnata, a prescindere dal confronto con le risultanze processuali. Tale anomalia si esaurisce nella "mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico", nella "motivazione apparente", nel "contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili" e nella "motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile", esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di "sufficienza" della motivazione"; nel caso di specie la motivazione è perfettamente comprensibile; propone la definizione del ricorso ai sensi dell'art. 380-bis cod. proc. civ. con pronuncia di rigetto".

4. Orbene, la proposta, per come formulata in relazione sia al primo motivo che al secondo motivo, va condivisa.

4.1. In relazione al primo motivo, osserva il Collegio che nell'illustrazione si pretende innanzitutto di individuare il preteso giudicato esterno e di discuterne l'interpretazione, senza riferire in alcun modo quali erano i termini della domanda proposta nel relativo giudizio. Il preteso giudicato viene individuato soltanto attraverso la riproduzione delle cinque righe riprodotte a pag. 6, lett. a), del ricorso.

Il tutto in patente violazione dell'art. 366, n. 6, cod. proc. civ.

Ciò che si dice nelle lettere b) e c) del ricorso dovrebbe individuare i termini della domanda di cui era stato investito il Tribunale, ma tale individuazione -in disparte che si fa riferimento ad un ricorso del 6.11.2009 rispetto al quale non si adempie all'onere di localizzazione in questo giudizio di legittimità, imposto dall'art. 366, n. 6, cod. proc. civ. - risulta non solo del tutto generica, ma -soprattutto - non è parametrata in alcun modo al tenore della sentenza del Tribunale, cioè non contiene alcuna precisazione circa il modo in cui quella sentenza ha assunto la non meglio individuata domanda come oggetto di decisione. Tale individuazione, cioè l'indicazione del modo in cui nella sentenza il Tribunale aveva assunto come oggetto del decidere la domanda, risulta del tutto carente e la carenza si estende al resto dell'illustrazione del motivo. Sicché risulta pienamente corretto quanto rileva la proposta di definizione.

L'indicata carenza rende inoltre incomprensibile il rilievo sub d) della stessa pag. 6 del ricorso, relativo alla sentenza di appello.

Parimenti incomprensibile e non appoggiato al corretto adempimento dell'onere di cui all'art. 366, n. 6, cod. proc. civ. rimane quanto si argomenta nelle pagine 10 e ss. in punto di preteso accertamento incidentale ai sensi dell'art. 34 cod. proc. civ. nonché in punto di copertura da parte del giudicato del dedotto e deducibile (v. ultima proposizione della p. 11). Il rilievo di inammissibilità della proposta di definizione anticipata è, dunque, pienamente giustificato.

Il Collegio inoltre osserva che parte ricorrente ha preteso di adempiere all'onere dell'art. 366, n. 6, cod. proc. civ. evocato dalla proposta di definizione anticipata con il riferimento alla c.d. autosufficienza senza rispettare gli oneri di riproduzione del contenuto del preteso giudicato esterno e ciò sia direttamente sia, com'è consentito dalla norma, anche indirettamente, mediante però rinvio alla parte dell'atto cui l'indiretta riproduzione corrisponde. Il ricorso, che in chiusura indica la produzione della sentenza del Tribunale e di quella della corte di appello si risolve in una inammissibile delega a questa Corte a rinvenire Essa in detti atti ciò che in ipotesi sarebbe rilevante ai fini della individuazione dell'esistenza o meno del giudicato interno.

4.2. Il Collegio, infine, non può esimersi dal rilevare che il primo motivo, se ne fosse stato possibile l'esame sotto il profilo del rispetto dei c.d. requisiti di contenuto-forma di cui all'art. 366 cod. proc. civ. e segnatamente di quello del n. 6 (nella cui nuova versione l'onere di riproduzione contenutistica è scolpito espressamente dall'aggettivo "specifica"), si sarebbe rivelato ulteriormente inammissibile alla stregua del consolidato principio di diritto di cui a Cass. n. 359 del 2005, espressamente ribadito, sebbene in motivazione non massimata sul punto, anche dalle Sezioni Unite nella sentenza n. 7074 del 2017. Infatti, l'illustrazione del motivo non si correla all'ampia motivazione della sentenza impugnata, ignorandone i passaggi ed assumendo solo come oggetto di critica le cinque righe a p. 6 lett. a) ed il passaggio a p. 11, ultima proposizione.

4.3. In relazione al secondo motivo, come già condivisibilmente rilevato nella proposta di definizione anticipata, la lettura della motivazione dell'impugnata sentenza consente di escludere l'esistenza di una motivazione apparente o contraddittoria; anzi, sulla base delle decisioni passate in giudicato la sentenza impugnata qualifica il rapporto di natura agraria e lo assoggetta alla disciplina vincolante contenuta nella legge 203/1982.

Privo di pregio è l'assunto dei ricorrenti secondo cui non potrebbe sostenersi che il contratto nel 2005 si è rinnovato per un quindicennio fino al 2020, posto che dopo il primo contratto le "parti avevano stipulato annualmente nuovi contratti di comodato oneroso ..."; siffatta ricostruzione è infatti smentita da quanto accertato dalla sentenza del Tribunale di Castrovilliari passata in giudicato.

5. In conclusione, il ricorso dev'essere definito con condivisione della proposta di definizione anticipata e deve essere rigettato.

6. Le spese del giudizio di legittimità, liquidate nella misura indicata in dispositivo, seguono la socombenza.

7. Inoltre, i ricorrenti, giusta il terzo comma dell'art. 380-bis c.p.c., devono essere condannati ex art. 96, terzo comma, cod. proc. civ. al pagamento, a favore della controparte, di una somma equitativamente determinata, nella misura parimenti indicata in dispositivo, nonché, ex art. 96, quarto comma, cod. proc. civ. al pagamento di una ulteriore somma, sempre liquidata in dispositivo, in favore della cassa delle ammende.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso. Condanna i ricorrenti al pagamento in solido, in favore della società controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 6.000,00 per compensi, oltre spese forfettarie nella misura del 15 per cento, esborsi, liquidati in Euro 200,00, ed accessori di legge. Condanna i ricorrenti al pagamento in solido, in favore della società controricorrente, della somma di Euro 3.000,00, ai sensi dell'art. 96, comma terzo, cod. proc. civ. Condanna i ricorrenti al pagamento in solido, in favore della Cassa delle ammende, della somma di Euro 500, ai sensi dell'art. 96, comma quarto, cod. proc. civ.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del D.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17 della l. n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, al competente ufficio di merito, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis, dello stesso articolo 13, se dovuto.

(*Omissis*)