

Sulla competenza delle Sezioni specializzate agrarie

Cass. Sez. III Civ. 23 dicembre 2024, n. 34026 ord. - Frasca, pres.; Iannello, est. - Lu.Ma. (avv. Orsini) c. Tenuta Monte Sant'Angelo Srl in liquidazione (avv. Parrella) ed a. (*Regola giurisdizione*)

Contratti agrari - Risoluzione per morosità di un contratto di affitto di fondo rustico e violazione del divieto di subconcessione - Società di capitali - Competenza delle Sezioni specializzate agrarie.

(*Omissis*)

RILEVATO CHE

con l'ordinanza in epigrafe la Sezione Specializzata Agraria del Tribunale di Napoli-pronunciando sulla domanda proposta da Lu.Ma. contro la Tenuta Monte Sant'Angelo Srl in liquidazione e la Mari Srl volta a ottenere l'accertamento della intervenuta risoluzione per morosità del contratto di affitto di fondo rustico per morosità e, in via subordinata, per violazione del divieto di subconcessione, in giudizio nel quale è intervenuta Lu.Ri., comproprietaria del bene ha dichiarato, in accoglimento dell'eccezione preliminarmente opposta dalla T.M. Sant'Angelo Srl, la propria incompetenza per materia, in favore di quella del Tribunale Ordinario della stessa città;

richiamata la massima di Cass. n. 3438 del 03/02/2022 (secondo cui "La controversia in materia di locazione di un fabbricato con annesso fondo rustico per lo svolgimento di un'impresa agricola non è di competenza delle sezioni specializzate agrarie non essendo sufficiente a configurare un contratto agrario né la destinazione agricola del fondo, né la qualità di imprenditore agricolo del conduttore") ha ritenuto mancare nella specie i requisiti, soggettivi e oggettivi, per la qualificazione del contratto come agrario, rilevando in particolare: a) quanto al profilo soggettivo che la conduttrice T.M. Sant'Angelo Srl non è coltivatrice diretta ma società di capitali con fine di lucro detentrica di una azienda dedita all'attività di azienda agrituristica;

b) sotto il profilo oggettivo che, con il contratto, era stato ceduto il godimento di una serie di fabbricati costituenti il complesso immobiliare, ove la Tenuta Monte Sant'Angelo Srl svolgeva attività recettizia e di ristorazione;

ha rimarcato inoltre (v. pagg. 9-10 del contratto) l'esistenza di una serie di indici rinvenienti dal testo contrattuale esplicitamente o implicitamente rinviati alla disciplina delle locazioni di immobili ad uso commerciale, concludendo nel senso che "la prospettazione attorea secondo cui la detenzione del fondo sia avvenuta in forza di un contratto di affitto, o di altro contratto agrario si appalesa prima facie infondata";

avverso tale ordinanza Maria Carolina Lu.Ma. propone ricorso per regolamento necessario di competenza articolando tre motivi;

vi resistono la Tenuta Monte Sant'Angelo Srl in liquidazione e la Mari Srl depositando scritture difensive ex art. 47, ult. co., cod. proc. civ.;

il Pubblico Ministero ha formulato conclusioni scritte, con le quali ha chiesto che la Corte dichiari la competenza del Tribunale ordinario di Napoli;

la ricorrente ha depositato memoria;

CONSIDERATO CHE

con il primo motivo la ricorrente-sotto la rubrica "violazione e/o falsa applicazione dell'art 1 della Legge n. 320/1963 e dell'art. 9 della Legge n. 29/1990; omessa, insufficiente e/o contraddittoria motivazione circa fatti decisivi per il giudizio"- lamenta la violazione dei criteri stabiliti dalla giurisprudenza per la individuazione delle controversie assoggettate alla competenza delle sezioni specializzate agrarie, rilevando che, secondo principio da ultimo ribadito da Cass. n. 9191 del 2024 (che richiama Cass. n. 35345 del 2022), "per radicare la competenza funzionale della sezione specializzata agraria, è necessario e sufficiente che la controversia implichi la necessità dell'accertamento, positivo o negativo, di uno dei rapporti soggetti alle speciali norme cogenti che disciplinano i contratti agrari, senza che, nella introduzione del giudizio, le parti siano tenute ad indicare, specificamente ed analiticamente, la natura del rapporto oggetto della lite, essendo quel giudice specializzato chiamato a conoscere anche delle vicende che richiedano la astratta individuazione delle caratteristiche e del nomen iuris dei rapporti in contestazione, pur nella eventualità che il giudizio si risolva in una negazione della natura agraria della instaurata controversia";

osserva come "il singolare approfondimento operato dalla Sezione specializzata nell'affrontare con dovizia di particolari la questione della natura agraria o non agraria del rapporto dedotto in lite costituisca paradossalmente, nella fattispecie, il presupposto del radicamento della competenza proprio in capo al suddetto Giudice", il quale, "eventualmente ritenuta la natura non agraria del divisato contratto, avrebbe dovuto esaminarne il merito fino a pervenire, anche a seguito di regolare istruttoria, alla relativa sentenza non consistente in una pronuncia sulla sola competenza";

con gli altri due motivi-rubricati rispettivamente "omessa, insufficiente e/o contraddittoria motivazione circa fatti decisivi per il giudizio; violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1362,1363,1364 e 1365 del cod. civ." e "omessa, insufficiente



e/o contraddittoria motivazione circa fatti decisivi per il giudizio"-la ricorrente contesta, comunque, nel merito la qualificazione operata dal giudice a quo rilevando:

- la non pertinenza, per diversità di oggetto, dell'evocato precedente di Cass. n. 3438 del 2022;
- il travisamento delle risultanze oggettive avendo quel Collegio proceduto alla individuazione della "destinazione oggettiva" dell'immobile locato non già sulla base delle previsioni di cui al contratto di affitto (nel quale oggetto della concessione è innanzitutto il fondo rustico e solo secondariamente i fabbricati annessi), bensì sulla scorta di un diverso e distinto atto concernente la cessione dell'azienda posseduta dalla società conduttrice;
- l'errore concettuale commesso nel ritenere che l'attività agrituristica svolta dalla società conduttrice con il possesso delle prescritte autorizzazioni amministrative comporti l'esercizio di un'attività di tipo commerciale e non agricolo, in contrasto con la definizione normativa contenuta nell'art. 2 legge n. 96 del 2006;
- l'insufficiente approfondimento istruttorio e la mancata considerazione della notevole estensione del fondo (circa sedici ettari) rispetto alla limitata superficie dei manufatti abitativi (per complessivi 5 vani catastali, distribuiti su unico livello) e ciò senza contare che il fabbricato, censito alla categoria D/10, è appunto un manufatto strumentale all'attività agricola nel quale peraltro nessuna attività commerciale diversa da quella agricola può essere svolta;
- l'erroneità dell'assunto secondo cui la conduttrice T.M. Sant'Angelo Srl, in quanto società di capitali, non potrebbe assumere la titolarità di un rapporto di affitto agrario;
- la mancata considerazione della esiguità del canone di affitto e della lunga durata pattuita (trent'anni);
- la compatibilità, con la natura agraria del rapporto, del richiamo alla disciplina della tacita rinnovazione salvo disdetta da dare almeno dodici mesi prima, della facoltà di recesso ad nutum del conduttore e di altri aspetti del regolamento contrattuale;

le considerazioni svolte con il primo motivo si appalesano fondate e devono condurre, con assorbimento di ogni valutazione delle ragioni svolte con il secondo, all'accoglimento del proposto regolamento;

secondo principio saldamente e da tempo acquisito nella giurisprudenza di questa Corte la competenza funzionale ed inderogabile delle sezioni specializzate agrarie-da ultimo prevista, in via generale, dalla legge 14 febbraio 1990, n. 29-si estende a tutte le controversie implicanti l'accertamento, positivo e negativo, di rapporti soggetti alle norme vigenti in materia di contratti agrari e non solo a quelle che postulano esclusivamente la proroga legale dei contratti agrari, ma anche a quelle che richiedono l'accertamento delle caratteristiche e della natura del rapporto quando si tratti di stabilire se il convenuto per il rilascio di un fondo sia occupante sine titolo ovvero, alla stregua di una prospettazione prima facie non infondata, detenga lo stesso in forza di un contratto di affitto, senza poter trovare deroga in ragione del successivo eventuale risultato dell'indagine di merito sulla sussistenza del preteso rapporto agrario, e senza che a tal fine sia neppure consentito alcun accertamento sulla base delle risultanze processuali, come l'interpretazione di una scrittura privata, in quanto ciò attiene al merito della controversia e presuppone già esistente la competenza del giudice (v. ex plurimis Cass. n. 9689 del 24/09/1990; n. 3830 del 01/04/1995; n. 4251 del 13/04/1995; n. n. 3281 del 16/04/1997; n. 7358 del 08/08/1997; n. 4360 del 29/04/1998; n. 4037 del 23/04/1999; 14689 del 02/10/2003; n. 15881 del 11/07/2014; n. 35345 del 01/12/2022; n. 9191 del 05/04/2024), là dove il tralascio riferimento alla possibilità di un rilievo di infondatezza prima facie della prospettazione della natura agraria va inteso come emergente dalle stesse allegazioni delle parti, senza necessità di altre indagini che, per l'appunto, costituiscono esercizio di una valutazione del merito riservata, quale che ne sia l'esito, alla sezione specializzata (v. Cass. n. 1169 del 11/02/1999);

nel caso di specie la prospettazione della natura agraria del rapporto, lungi dal potersi ritenere contraddetta dalle stesse allegazioni delle parti, è chiaramente posta a fondamento delle domande di risoluzione, di condanna e di accertamento della nullità della subconcessione, evidenziandosi: al pt. E del ricorso introduttivo che, quanto alla morosità, la ricorrente aveva inviato alla affittuaria diffida ex art. 5 legge n. 203 del 1982; al pt. G che era stato promosso il prescritto tentativo di conciliazione; al pt. J che, "stante la natura del contratto di affitto in questione", assumeva rilievo di causa di risoluzione, in quanto iniziativa "vietata dall'art. 21 legge n. 203 del 1982";

che i resistenti contestino tale prospettazione non esclude ma anzi conferma che al tema di lite apparteneva, costituendone anzi nucleo centrale, l'accertamento, positivo o negativo, della natura agraria del rapporto dedotto;

si trae del resto dalle motivazioni addotte nell'ordinanza impugnata che la valutazione espressa dal giudice a quo non trae alcun argomento dalle mere allegazioni delle parti ma piuttosto affonda le radici nelle risultanze di causa, che, come tale, non può dirsi funzionale alla decisione della competenza, ma anzi la presuppone;

non può dunque dubitarsi che le domande e le prospettazioni poste a base delle stesse, infondate o meno abbiano poi nel merito a ritenersi, valgano a radicare la competenza per materia della adita sezione specializzata agraria del Tribunale di Napoli;

mette conto precisare che dall'esposto principio deriva anche, quale logico corollario, che la Sezione Specializzata Agraria dovrà decidere la causa nel merito in ogni caso, anche nella prospettiva che il contratto non sia agrario, non potendo certamente ipotizzarsi una pronuncia di merito che si limiti a negare la natura agraria del rapporto agrario prospettata dalla domanda senza trarre dalla negazione di tale qualificazione e dall'accertamento di una diversa natura del rapporto le conseguenze per la decisione della controversia secondo le regole comuni del diritto civile relative a tale diversa natura; varrà rammentare in proposito che, già nel 1968 (sent. n. 2378 del 09/07/1968, Rv. 334727), questa Corte ha precisato

che, "qualora debba essere decisa la questione relativa alla natura del rapporto e alla sua assoggettabilità alla proroga legale stabilita dalla legislazione agraria, la causa appartiene alla competenza esclusiva per materia della Sezione specializzata agraria presso il Tribunale, la quale si determina per il solo fatto che sia stato eccepito il diritto alla continuazione del rapporto per proroga legale, indipendente mente dalla fondatezza dell'eccezione, e riguarda l'intera causa, perché, per il principio della devoluzione unitaria della controversia e in virtù della vis attrattiva della questione di proroga, la Sezione specializzata rimane competente a decidere anche le questioni connesse che attengono all'esistenza e alla qualificazione del rapporto, alla sua disciplina e agli effetti che ne derivano";

nel riprendere e confermare tale principio, Cass. n. 18111 del 15/09/2015, Rv. 636739, ha evidenziato, in motivazione, come la ragione dello stesso si spieghi "anche se si considera la prospettiva che sull'eccezione di agrarietà sia fondata una formale domanda riconvenzionale di accertamento del modo di essere del rapporto come agrario, perché la domanda principale postulante una natura non agraria del rapporto e quella riconvenzionale, inerendo entrambe l'accertamento della natura dell'unico rapporto corrente fra le parti, sono legate fra loro da un nesso di pregiudizialità per incompatibilità, cioè per esclusione, sicché l'accertamento postulato è nella sostanza il medesimo e non l'accertamento di due rapporti diversi e tanto giustifica anche in tal caso la competenza del giudice specializzato"; nello stesso senso si vedano anche:

- Cass. n. 7093 del 11/04/2016, Rv. 639541, secondo cui "quando, a fronte di domanda di accertamento negativo sull'esistenza di un valido contratto agrario perché posto in essere da un comproprietario dei beni affittati senza il consenso dei restanti comproprietari, il convenuto spieghi domanda riconvenzionale di accertamento di un valido rapporto agrario nei confronti del comproprietario non attore, con ampliamento del thema decidendum anche nei confronti degli originari attori, la competenza per materia sull'accertamento positivo o negativo del rapporto agrario, di carattere trilaterale, impone, salvo che la domanda riconvenzionale risulti "prima facie" infondata, la rimessione dell'intera controversia alla sezione specializzata agraria, inerendo entrambe le pretese all'accertamento della natura dell'unico rapporto, con conseguente nesso pregiudicante per incompatibilità";

- Cass. n. 37592 del 22/12/2022, Rv. 666708, secondo cui "appartengono alla competenza della sezione specializzata agraria le controversie che presuppongono l'accertamento delle caratteristiche, della validità e della stessa esistenza del rapporto da qualificare, onde stabilire se esso sia compreso o meno fra le fattispecie a cui è applicabile la disciplina speciale e, dunque, anche la domanda con la quale l'attore, in presenza di una condotta del convenuto che presuppone la qualificazione del titolo di detenzione di un fondo in termini di rapporto agrario, chieda l'accertamento negativo di tale rapporto e, quindi, invochi l'applicazione delle regole comuni del diritto civile");

nello stesso ordine di idee si colloca Cass. n. 25286 del 20/09/2024, Rv. 672138, la quale trae dall'esposto principio un coerente corollario di ordine processuale affermando che "la sentenza della sezione specializzata agraria che accoglie la domanda di accertamento negativo della natura agraria del rapporto e declina, conseguentemente, la propria competenza per materia sulle altre domande proposte dall'attore, in quanto relative alla cessazione di efficacia di un contratto di locazione, non è impugnabile col regolamento necessario di competenza, ma solo con l'appello, non trattandosi di statuizione sulla competenza, bensì di pronuncia nel merito" (si sottolinea in motivazione che la sola statuizione impugnata era quella di accertamento negativo della natura agraria del rapporto e che su di essa la Sezione Specializzata Agraria si era pronunciata con piena cognizione nel merito);

le spese seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo ai sensi del D.M. n. 55 del 2014 sulla base dell'art. 5, comma 5, del detto D.M. secondo cui "Qualora il valore effettivo della controversia non risulti determinabile mediante l'applicazione dei criteri sopra enunciati, la stessa si considererà di valore indeterminabile";

invero, essendo il processo sul regolamento di competenza un processo su una questione, quella di competenza o di sospensione, e che, dunque, non riguarda la controversia nella sua interezza, non appare giustificato fare riferimento al valore di essa secondo i criteri indicati dal comma 1 dello stesso art. 5 e, pertanto, l'ipotesi del giudizio di regolamento di competenza si presta ad essere ricondotta al suddetto comma 5 dello stesso art. 5 (v. in tal senso, ex aliis Cass. 14/01/2020, n. 504; 23/10/2015, n. 21672; 25/02/2015, n. 3881; 29/01/2015, n. 1706);

P.Q.M.

dichiara la competenza della Sezione Specializzata Agraria del Tribunale di Napoli, fissando per la riassunzione il termine di tre mesi dalla comunicazione della presente ordinanza.

Condanna le resistenti, in solido, alla rifusione, in favore della ricorrente, delle spese processuali liquidate in Euro 2.800,00, oltre alle spese forfetarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori di legge.

(Omissis)