

Contratto di affitto in deroga con durata annuale senza onere di disdetta

Cass. Sez. III Civ. 10 dicembre 2025, n. 32196 ord. - Frasca, pres.; Gianniti, est. - Sa.Cl. (avv. Groppi) c. Ba.Gi. (avv. Filippini). (*Dichiara inammissibile App. Bologna 4 luglio 2024*)

Contratti agrari - Contratto di affitto in deroga con durata annuale senza onere di disdetta - Successione - Domanda di rilascio alla scadenza.

(*Omissis*)

FATTO

1. Con ricorso ai sensi dell'art. 11 D.Lgs. 150/2011, depositato nel 2022 davanti al Tribunale di Piacenza (R.G. n. 1456/2022), Ba.Gi., proprietario esclusivo dei terreni agricoli con sovrastanti fabbricati rurali siti in F come meglio descritti nel ricorso, chiese la condanna di Sa.Cl. al rilascio del fondo ed alla restituzione dello stesso al ricorrente.

A sostegno della domanda, il Ba.Gi. dedusse:

- a) di avere acquistato la proprietà del suddetto fondo in forza di successione testamentaria a Ba.Va., nato nel 1929 e deceduto il (*Omissis*);
- b) che con contratto sottoscritto alla fine del mese di febbraio 2021, registrato il 3.3.2021, Co.Lu., in qualità di amministratore di sostegno di Ba.Va., aveva concesso in affitto i predetti terreni con sovrastanti fabbricati a Sa.Cl.;
- c) che il contratto era stato stipulato ai sensi dell'art. 45 L. 203/1985 con l'assistenza dei rappresentanti dell'organizzazione professionale agricola maggiormente rappresentativa, posto che il concedente era stato assistito da Ma.Ma. e l'affittuario da Fi.Fr., entrambi in rappresentanza della Coldiretti P, come documentato dal testo negoziale e dalle firme apposte in calce al contratto;
- d) che, in particolare, le parti avevano concordato, anche in ragione delle condizioni di salute del proprietario, beneficiario di amministrazione di sostegno, la durata annuale del contratto, con decorrenza dall'11.11.2020 e scadenza il 10.11.2021, senza onere di disdetta, a fronte del canone annuale di Euro 28.000 da corrisondersi per metà alla sottoscrizione del contratto e per la restante metà entro il 10.11.2021;
- e) che, pur decorso il termine di scadenza contrattualmente pattuito, Sa.Cl. aveva continuato a coltivare i terreni ed a godere dei fabbricati, rifiutandosi di restituirli e rendendosi così inadempiente alle obbligazioni contrattualmente assunte;
- f) che, prima di adire l'Autorità Giudiziaria era stato esperito il tentativo di conciliazione ex art. 11 D.Lgs. 150/2011 con esito negativo.

Si costituì in giudizio Sa.Cl. contestando la ricostruzione fattuale operata da parte ricorrente e chiedendo il rigetto della domanda; sostenne che la clausola relativa alla durata del rapporto inserita nel contratto d'affitto in deroga fosse nulla per mancata assistenza delle organizzazioni sindacali, con conseguente necessità di considerare il termine ordinario quindicennale previsto ex lege. Rilevò il medesimo vizio anche per i contratti stipulati antecedentemente, a partire dal 2011, con conseguente nullità delle relative clausole di durata e sostituzione delle clausole in deroga con quelle previste da norme imperative.

In via subordinata, chiese di annullare i suddetti contratti per errore o dolo, ovvero dichiarare l'inefficacia degli stessi per simulazione. Chiese, infine, la condanna del ricorrente alla restituzione dei canoni versati in eccedenza ed al risarcimento dei danni per perdita dei titoli PAC 2022 a causa dell'illegittima richiesta di restituzione dell'immobile, nonché al versamento di un indennizzo per le migliorie che si assumevano realizzate sul fondo concesso in affitto.

2. Con ricorso (R.G. n. 1703/2022) depositato in data immediatamente successiva rispetto alla notifica del ricorso proposto da Ba.Gi. (R.G. n. 1456/2022), Sa.Cl. propose, in via principale, le medesime domande proposte in via riconvenzionale nel precedente procedimento promosso da Ba.Gi.

3. Il Tribunale di Milano: dapprima, riunite le cause, pendenti tra le medesime parti ed aventi ad oggetto le stesse questioni, tentò la conciliazione e formulò articolata proposta conciliativa che non diede esito; poi, ritenendo la causa sufficientemente istruita per mezzo dei documenti acquisiti, con sentenza n. 577/2023, accolse la domanda proposta da Ba.Gi.

Quanto alle domande svolte dal Sa.Cl. in via riconvenzionale nel procedimento portante e in via principale nel procedimento riunito, dirette ad ottenere la pronuncia di nullità o a sentire annullare tutti i contratti di affitto agrario stipulati tra le parti tra il 2011 e il 2020, il Tribunale (p. 8) ritenne improcedibili le domande di annullamento dei suddetti contratti, rispettivamente per errore/dolo e per simulazione, nonché di condanna di Ba.Gi. al pagamento di un indennizzo per migliorie, perché non erano state oggetto del preliminare tentativo obbligatorio di conciliazione.

Circa la paventata intenzione del resistente di proporre querela di falso con riferimento alle firme apposte dalle parti (e così anche dal defunto Ba.Va.) su tutti i contratti stipulati dal 2011 al 2020, il Tribunale (sempre p. 8) osservò l'insussistenza dei presupposti per ritenere la rilevanza e l'ammissibilità della querela di falso, nei termini descritti dalla parte resistente".



Con riguardo, infine, alle ulteriori domande proposte da Sa.Cl. ed attinenti alla restituzione di canoni di affitto asseritamente dallo stesso versati in eccedenza, nonché al risarcimento dei danni per la perdita di titoli PAC 2022, il Tribunale (p. 9) ritenne che all'accoglimento della domanda proposta da Ba.Gi., che presupponeva la ritenuta legittimità dei contratti in deroga stipulati tra le parti, compreso pertanto l'ammontare del canone pattuito, conseguisse il rigetto di siffatte domande svolte da Sa.Cl.

In definitiva, il Tribunale condannò Sa.Cl. al rilascio del fondo entro il termine dell'annata agraria in corso e dunque entro il 10.11.2023, dichiarò improcedibili le domande svolte da Sa.Cl. per l'annullamento dei contratti per errore/dolo, per simulazione e per indennizzo per migliorie, rigettò le rimanenti domande svolte da Sa.Cl. e lo condannò al pagamento delle spese processuali in favore di Ba.Gi.

4. Avverso la sentenza del giudice di primo grado il Sa.Cl. proponeva appello.

Resisteva il Ba.Gi. che chiedeva il rigetto dell'impugnazione.

La Corte d'Appello di Bologna, rigettata l'istanza di inibitoria, con sentenza n. 776/2024, rigettava l'appello proposto dal Sa.Cl., condannandolo alla rifusione delle spese processuali.

5. Avverso la sentenza della corte territoriale ha proposto ricorso il Sa.Cl.

Ha resistito con controricorso il Ba.Gi.

È stata proposta la definizione del ricorso ai sensi dell'art. 380-bis cod. proc. civ. con pronuncia di inammissibilità.

Il ricorrente ha depositato istanza motivata di decisione.

Per l'odierna adunanza il Procuratore Generale non ha rassegnato conclusioni scritte.

I difensori di entrambe le parti hanno depositato memoria.

DIRITTO

1. Sa.Cl., dopo aver esposto i fatti sostanziali e processuali ritenuti rilevanti sino a p. 15, articola in ricorso (in due pagine) un unico motivo con il quale denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 45 della legge n. 203/1985 nella parte in cui la corte territoriale ha affermato che: "Parimenti infondato è il quinto motivo che riguarda l'ultimo contratto datato 11.11.2020, registrato il 3.3.2021 e sottoscritto da Co.Lu. quale amministratore di sostegno di Ba.Va.

È del tutto evidente, infatti, che la data riportata nel contratto (11.11.2020) è frutto di un semplice errore materiale, posto che nello stesso testo contrattuale si legge che l'amministratore di sostegno era stato nominato con decreto del Tribunale del 26.1.2021, talché l'ultimo contratto non è né nullo né invalido, come sostiene l'appellante, e Sa.Cl. alla data dell'11.11.2020 deteneva il fondo per non averlo rilasciato alla scadenza del contratto precedente".

Sostiene che la corte di merito ha errato nel ritenere che la data del contratto (11 novembre 2020) fosse frutto di errore, essendo indubbio che lo stato di possesso del fondo fosse a quella data conforme alle previsioni contrattuali (diversamente il proprietario avrebbe preteso il rilascio).

In sintesi, secondo il ricorrente, dal 10 novembre 2020 il contratto sarebbe stato stipulato verbalmente ed era di tipo ordinario, con la conseguenza che la durata di legge di anni 15 decorrerebbe da quella data.

2. È stata proposta la inammissibilità dell'unico motivo di ricorso sulla base delle seguenti argomentazioni:

"non è indicata la ragione per la quale dovrebbe dalla motivazione emergere il denunciato error in iudicando per violazione dell'art. 45 legge n. 203 del 1982 (che attiene alla validità dei contratti d'affitto agrario in deroga, "anche non aventi natura transattiva", se "stipulati tra le parti stesse in materia di contratti agrari con l'assistenza delle rispettive organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello nazionale": presupposto questo accertato nella sentenza impugnata e di per sé non fatto segno di alcuna censura);

"la doglianza si concentra sul rilievo della dissonanza tra data iniziale del rapporto indicata in contratto (11/11/2020) e data (successiva) di nomina dell'amministratore di sostegno del concedente (26/01/2021), ma ne rimane non spiegato il significato censorio;

"la Corte d'Appello, dando atto che la detenzione del fondo da parte dell'affittuario si aveva già alla data dell'11/11/2020 "per non averlo rilasciato alla scadenza del contratto precedente", ascrive la detta discrasia temporale a mero ininfluente errore materiale;

"il ricorrente contesta tale valutazione ma, in disparte la natura meramente oppositiva e la carenza di argomentazioni a sostegno di tale contestazione, non spiega per quale motivo una diversa lettura sul punto del contenuto del contratto dovrebbe condurre ad affermarne la nullità e, in particolare, cosa impedisce di attribuire comunque valore al contratto come costitutivo di un rapporto, validamente voluto e regolato dalle parti con l'assistenza delle organizzazioni professionali più rappresentative, con inizio dalla effettiva data di stipula, se del caso anche in prospettiva transattiva di contenzioso nascente da precedente rapporto;

"l'assunto che da quanto esposto dovrebbe ricavarsi la simulazione di "tutti i contratti stipulati" tra le parti - in disparte la sua consistenza prettamente meritoria e l'assenza anche in tal caso di alcuna argomentazione a supporto - prospetta questione rimasta estranea al giudizio, per essere stata giudicata inammissibile, per mancata proposizione del tentativo obbligatorio di conciliazione, dal primo giudice con statuizione confermata dalla Corte d'Appello (con il rigetto del primo e del secondo motivo di gravame), la cui motivazione sul punto non è fatta segno di alcuno specifico motivo di ricorso;

"priva, infine, di alcun riconoscibile valore censorio si rivela l'affermazione conclusiva, assai contorta, secondo cui "lo stato di possesso del fondo a quella data è conforme alle previsioni contrattuali, diversamente il proprietario avrebbe preteso il rilascio. A maggior ragione, se il proprietario avesse inteso lasciare nel possesso del fondo il Sig. Sa.Cl. - in quanto lo deteneva già in precedenza in forza di altro contratto - tanto prova ulteriormente, ove ve ne fosse bisogno, che dal 10.11.2020 il contratto era stato stipulato verbalmente ed era del tipo ordinario, quindi, la durata di legge di anni 15 decorre da quella data".

3. Il ricorso è inammissibile sotto diversi profili.

In primo luogo, il ricorrente, pur denunciando formalmente una violazione di legge, nella illustrazione del motivo, sostanzialmente sollecita la rivalutazione della quaestio facti e non formula alcuna censura che evidenzi in via diretta la denunciata violazione o falsa applicazione della norma dell'art. 45 della legge 203/1982 (cioè, della norma, oggetto di denuncia). La questione se la data sul contratto fosse un errore materiale o la prova di un accordo verbale precedente è un accertamento di fatto, riservato ai giudici di merito.

Inoltre, il ricorso non rispetta le prescrizioni di cui all'art. 366 n. 4 c.p.c., in quanto non illustra in modo chiaro e specifico come la sentenza impugnata abbia violato il suddetto art. 45.

In particolare, il ricorrente non spiega perché l'interpretazione della corte territoriale (che qualifica l'indicazione della data come errore materiale) sarebbe giuridicamente errata e perché dovrebbe condurre alla nullità del contratto.

Ed ancora.

La corte territoriale - dopo aver ampiamente ripercorso la sentenza del giudice di primo grado ed i principi di diritto in detta sentenza evocati (pp. 3-9) e dopo aver in particolare rilevato che tra le parti erano intervenuti successivi contratti in deroga, in relazione al medesimo fondo, ma a condizioni ogni volta diverse in relazione alla durata del contratto ed all'importo del canone -, ad esito di una insindacabile valutazione del materiale istruttorio, è pervenuta (p. 12 ss) al rigetto di ciascuno dei sei motivi di appello, sempre con ampi e argomentati richiami alla sentenza di primo grado.

In particolare, la corte di merito, nel confermare la statuizione del primo giudice, ha ritenuto, sulla base di un giudizio di fatto, che: a) il Sa.Cl. non aveva inteso "adire il Tribunale per chiedere di accertare l'accordo simulatorio che, in tesi, era stato raggiunto oralmente tra le parti nel 2011 per la scadenza, effettivamente voluta dalle parti, nel 2026"; b) l'assistenza al ricorrente da parte della associazione sindacale era stata reale, ragion per cui trovavano applicazione i principi affermati da Cass. n. 17195/2023 e da Cass. n. 11893/2019; c) la data dell'11 novembre 2020 era stata un mero errore materiale, in quanto lo stesso contratto menzionava il decreto di nomina dell'Amministratore di Sostegno del 26 gennaio 2021 (ragion per cui è logicamente impossibile che un contratto stipulato a novembre 2020 possa fare riferimento a un atto giudiziario emesso due mesi dopo).

In definitiva, la corte di merito, avendo ritenuta provata la fattiva assistenza sindacale e non avendo ravvisato vizi di validità, è correttamente pervenuta alla conclusione che il contratto, stipulato ai sensi dell'art. 45 ed oggetto del giudizio di merito, era pienamente efficace.

Infine, il ricorso è inammissibile: a) ai sensi dell'art. 360-bis n. 1 c.p.c., in quanto, secondo consolidato orientamento nella giurisprudenza di legittimità (cfr., tra le tante, Cass. n. 22322/2025 e n. 15370/2017), la sottoscrizione dei contraenti e dei loro rispettivi rappresentanti sindacali ha valore di prova legale e natura confessoria riguardo all'avvenuta assistenza, che può essere contestata solo con querela di falso o azione di annullamento per vizi della volontà; mentre, nel caso di specie, anteriormente alla proposizione del ricorso, non è stata promossa né querela di falso e neppure azione di annullamento per vizi della volontà; b) nella parte in cui reintroduce la questione della simulazione, che è stata dichiarata inammissibile nei gradi di merito, con statuizione che non ha formato oggetto di specifico motivo di ricorso davanti a questa Corte.

4. In definitiva, per tutte le ragioni che precedono, il ricorso deve essere dichiarato inammissibile, in assoluta condivisione dell'originaria proposta di definizione accelerata (riguardo ai cui rilievi né nell'istanza di decisione né nella memoria viene presa posizione), con la conseguenza che, ai sensi dell'art. 380 bis, comma 3, cod. proc. civ., parte ricorrente deve essere condannata ai sensi dell'art. 96, comma 4, codice di rito (sulla cui applicabilità v. Cass. Sez. U. n. 10955/2024), all'ulteriore somma indicata in dispositivo.

All'inammissibilità del ricorso consegue poi la condanna di parte ricorrente alla rifusione delle spese processuali, nonché la declaratoria della sussistenza dei presupposti processuali per il pagamento dell'importo, previsto per legge ed indicato in dispositivo, se dovuto (Cass. Sez. U. 20 febbraio 2020 n. 4315).

P.Q.M.

La Corte:

- dichiara inammissibile il ricorso;
- condanna parte ricorrente:

- a) alla rifusione, in favore di parte resistente, delle spese del presente giudizio, spese che liquida in Euro 6.000 per compensi, oltre alle spese forfetarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in Euro 200 ed agli accessori di legge;
- b) al pagamento, in favore di parte resistente, della somma di Euro 3.000 ai sensi dell'art. 96, terzo comma, cod. proc. civ.;
- c) al pagamento, in favore della cassa delle ammende, della somma di Euro 1.000 ai sensi dell'art. 96, quarto comma, cod. proc. civ.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 -quater del D.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1 -bis dello stesso art. 13, se dovuto.

(Omissis)

