

Cessazione del rapporto di affitto agrario per inadempimento contrattuale

Cass. Sez. III Civ. 13 marzo 2026, n. 5710 ord. - Rubino, pres.; Gianniti, est. - Gu.Lu. (avv. Clemente) c. Primavera Srl (avv. Pizzuti). (*Conferma App. Salerno 5 agosto 2022*)

Contratti agrari - Cessazione del rapporto di affitto agrario per inadempimento contrattuale.

(*Omissis*)

FATTO

1. Con ricorso ex art. 11 D.Lgs. n. 150/2011, la società "PRIMAVERA" Srl adiva la Sezione Specializzata Agraria del Tribunale di Salerno, chiedendo dichiararsi la cessazione del rapporto di affitto agrario intercorrente con Gu.Lu. e Gu.Lu., avente ad oggetto fondi rustici siti in agro di Roccadaspide, di cui era divenuta proprietaria in virtù di conferimento per atto pubblico del 31 maggio 2011 (in catasto al foglio Omissis, oltre alla condanna dei resistenti al pagamento dei canoni e/o dell'indennità di occupazione a decorrere dal maggio 2011, nonché al rilascio dei fondi alle scadenze accertate. Deduceva che, anteriormente al detto conferimento, era intercorso un rapporto di affitto agrario tra la precedente proprietaria, Ci.Ch., e i Gu.Lu., e che i conduttori non avevano adempiuto le obbligazioni su di loro gravanti.

Costituitisi in giudizio, i Gu.Lu. in via preliminare, eccepivano la nullità del ricorso introduttivo per carenza dei requisiti di cui all'art. 414, nn. 3 e 4, c.p.c.; deducevano l'improponibilità della domanda per violazione dell'art. 46 L. n. 203/1982; contestavano l'ammontare dei canoni richiesti e sostenevano di avere corrisposto alla originaria concedente i canoni convenuti sino alla scadenza dei contratti, come accertato dalla sentenza n. 5893/2016 del Tribunale di Salerno.

Il Tribunale di Salerno, Sezione Specializzata Agraria, con sentenza n. 283/2022, accoglieva parzialmente il ricorso e condannava i resistenti, in solido, al pagamento della somma di Euro 38.450,55, oltre interessi, a titolo di canoni di affitto rimasti inadempiti.

Avverso tale decisione proponevano appello Gu.Lu. Giovanni e Gu.Lu.

La Corte d'Appello di Salerno, con sentenza n. 781/2022, rigettava il gravame, confermando la decisione di primo grado e condannando l'appellante alle spese di lite.

2. Avverso la predetta sentenza ha proposto ricorso per cassazione Luigi Gu.Lu.

Ha resistito con controricorso la PRIMAVERA Srl

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

I Difensori di entrambe le parti hanno depositato memoria.

La Corte si è riservata il deposito della motivazione entro il termine di giorni sessanta dalla decisione.

DIRITTO

1. Nella impugnata sentenza la corte territoriale – rigettata l'eccezione preliminare di nullità del ricorso ex art. 414 c.p.c., ritenendo che, sebbene il quantum non fosse specificamente indicato nell'atto introduttivo, l'oggetto della domanda fosse chiaramente determinabile dal complesso degli atti e dai documenti prodotti, consentendo ai Gu.Lu. una piena difesa – ha confermato il parziale accoglimento della domanda originariamente proposta dalla società, in quanto a) ha ritenuto rispettato l'onere del tentativo di conciliazione, ravvisando una perfetta corrispondenza tra quanto richiesto in sede amministrativa (pagamento dei canoni dal 2011) e quanto poi azionato in giudizio; b) ha escluso il vizio di ultrapetizione, affermando che il giudice di merito può quantificare il debito sulla base degli elementi emersi in istruttoria e, nel caso specifico, il canone di 500 Euro per ettaro era stato riconosciuto dai difensori dei Gu.Lu. in udienza; c) ha stabilito che i conduttori non potevano invocare l'efficacia liberatoria dei pagamenti asseritamente fatti alla Ci.Ch., poiché non ne avevano fornito prova e poiché erano a conoscenza dell'alienazione dei fondi già dal 2012.

2. Gu.Lu. articola in ricorso cinque motivi. Precisamente

- con il primo motivo denuncia "Violazione e falsa applicazione dell'art. 414 e segg. c.p.c. - in relazione all'art. 360, punto 4, C.p.c.", nella parte in cui la corte territoriale ha ritenuto valido il ricorso introduttivo della società "PRIMAVERA" Srl, pur trattandosi di atto, in tesi difensiva, nullo, per omessa determinazione dell'oggetto della domanda e per carente esposizione dei fatti e degli elementi di diritto posti a fondamento della pretesa, con conseguente nullità della stessa sentenza impugnata;

- con il secondo motivo denuncia, in subordine al mancato accoglimento del primo, "Nullità della sentenza per mancata motivazione ai sensi dell'art. 132 II comma n. 4 c.p.c. - art. 360 punto 4 c.p.c.", nella parte in cui la corte territoriale, con motivazione in tesi difensiva apparente e comunque insufficiente, ha rigettato i motivi di gravame relativi alla nullità del ricorso e alla quantificazione dei canoni, senza dare adeguato conto delle specifiche censure, da lui formulate in sede di atto di appello, rendendo motivazione sarebbe meramente apparente o comunque insufficiente;



- con il terzo motivo denuncia "Falsa ed errata applicazione dell'art. 46 della Legge n.203/1982 e dell'art. 11 DL n.150/2011 – Improcedibilità della domanda introdotta con la nota del 3.6.2021 nel giudizio di I grado dalla Soc. PRIMAVERA Srl e quella costruita dal Tribunale in quanto non annunciata nella richiesta di tentativo di conciliazione, in relazione all'art. 360, punto 3, c.p.c.", nella parte in cui la corte territoriale ha ritenuto ammissibile la domanda integrativa formulata dalla società nel corso del giudizio di primo grado, volta a ottenere la differenza di canoni e/o indennità di occupazione ancora dovuti a partire dal 31 maggio 2011 e fino all'ottobre 2020, pari ad Euro 54.619,00, trattandosi di domanda nuova, non preceduta dal necessario tentativo obbligatorio di conciliazione ex art. 46 L. n. 203/1982, e pertanto improcedibile;

- con il quarto motivo denuncia, in subordine al mancato accoglimento dei precedenti motivi, "Violazione dell'art. 2909 in relazione all'art. 360 punto 3 c.p.c.", nella parte in cui la corte territoriale ha ritenuto dovuti i canoni in favore della società a decorrere dal maggio 2011, violando il giudicato formatosi con la sentenza n. 5893/2016 del Tribunale di Salerno e con la sentenza n. 74/2018 della Corte d'Appello, le quali in tesi difensiva avevano già accertato la misura dei canoni, l'intervenuta scadenza dei contratti agrari e l'avvenuto pagamento dei canoni alla precedente proprietaria per il periodo anteriore;

- con il quinto motivo denuncia "Violazione degli artt. 112e 115 c.p.c. in relazione all'art. 360 punto 4 c.p.c.", nella parte in cui la corte territoriale ha confermato la condanna al pagamento della somma di Euro 38.450,55, pronunciandosi ultra petita, nonché nella parte in cui ha recepito una ricostruzione dei fatti non coerente con le risultanze documentali prodotte dalle parti, violando il canone di iuxta alligata et probata, in virtù del quale la decisione dev'essere tratta unicamente dalle allegazioni delle parti, dedotte a fondamento della domanda.

In sintesi, il ricorrente Gu.Lu. in via preliminare, insiste sul fatto che un ricorso che omette la quantificazione del canone impedisce all'affittuario di difendersi e che la CTU non può supplire a tale carenza di allegazione; sempre in via preliminare deduce l'improcedibilità per difformità tra conciliazione e causa e sostiene che, in assenza di comunicazione formale, era legittimo pagare i canoni alla Ci.Ch.; infine, nel merito, denuncia che la corte territoriale ha recepito acriticamente calcoli presuntivi del Tribunale.

3. Il ricorso non è fondato.

3.1. Non fondato è il primo motivo, che ha ad oggetto la pretesa nullità del ricorso introduttivo.

Invero, nel rito del lavoro (applicabile alle controversie agrarie), la nullità del ricorso per mancata determinazione dell'oggetto della domanda o per omessa esposizione dei fatti è configurabile solo quando l'incertezza sia assoluta.

Nella fattispecie, la corte territoriale ha correttamente rilevato che il ricorso della società delineava con sufficiente chiarezza sia il petitum (condanna al pagamento dei canoni dal subentro nella proprietà) sia la causa petendi (il titolo di acquisto e il rapporto di affitto in essere); e che, come da consolidata giurisprudenza di questa Corte (cfr., tra le tante, anche Cass. n. 12059/2003, n. 5794/2004, n. 19009/2018, peraltro testualmente richiamate dalla corte di merito) la mancata indicazione numerica dell'esatto ammontare del credito non inficia la validità dell'atto quando la pretesa sia agevolmente determinabile in corso di causa attraverso i documenti prodotti e i poteri del giudice.

3.2. Non fondato è il secondo motivo, che denuncia motivazione apparente.

Tale vizio ricorre solo quando il ragionamento del giudice sia talmente carente o contraddittorio da non permettere di comprendere l'iter logico-giuridico della decisione.

Nel caso di specie, invece, la sentenza impugnata esplicita chiaramente che il requisito della determinatezza è integrato dalla richiesta di pagamento riferita a fondi e periodi precisi.

D'altronde non vi è alcuna contraddizione nel rigettare l'eccezione di nullità e, contestualmente, procedere alla quantificazione del credito basandosi sugli elementi emersi in istruttoria, inclusi i parametri (500 Euro per ettaro) concordati dagli stessi difensori in udienza.

3.3. Non fondato è il terzo motivo che denuncia improcedibilità per difformità nel tentativo di conciliazione, previsto dall'art. 46 L. 203/1982.

Ai fini della procedibilità della domanda agraria, secondo consolidata giurisprudenza di questa Corte (cfr., tra le tante, Cass. n. 16281/2019), non è richiesta una perfetta e biunivoca coincidenza testuale tra la richiesta conciliativa e il ricorso giudiziale, essendo sufficiente la puntuale individuazione dei fatti costitutivi della pretesa.

Nel caso di specie, la corte territoriale ha accertato per tabulas che l'oggetto del tentativo di conciliazione (cessazione del rapporto e pagamento dei canoni dal maggio 2011) coincideva sostanzialmente con la domanda azionata in giudizio. Tale valutazione costituisce un apprezzamento di fatto insindacabile in sede di legittimità se, come nel caso di specie, sia sorretto da motivazione congrua.

3.4. Non fondato è il quarto motivo, che denuncia violazione del giudicato interno sulla conoscenza della cessione.

Il ricorrente sostiene che si sia formato un giudicato sulla circostanza che la conoscenza dell'acquisto risalisse solo al 2019.

Tuttavia, in tema di affitto agrario, il terzo acquirente subentra nei diritti del locatore dal momento dell'acquisto (artt. 1599e 1602 c.c.) in altri termini, la questione della tempestiva comunicazione del subentro del terzo acquirente rileva, ai fini dell'efficacia liberatoria dei pagamenti effettuati al precedente locatore, solo ove il conduttore dimostri di aver effettivamente adempiuto l'obbligazione nei confronti di quest'ultimo, gravando su di lui il relativo onere probatorio; sicché,

in difetto di tale prova, la dedotta tardività della comunicazione resta priva di decisività.

L'applicazione degli artt. 1599e 1602 c.c. sul subentro istantaneo del terzo acquirente è coerente con l'insegnamento di legittimità che esclude l'effetto retroattivo ma garantisce i crediti maturati dopo l'acquisto.

Il conduttore può indubbiamente invocare l'efficacia liberatoria dei pagamenti fatti al vecchio proprietario prima della notifica della cessione (ex art. 1264 c.c.), ma l'onere di provare tali pagamenti grava sul debitore.

Nel caso di specie, dando corretta applicazione ai suddetti principi, la corte di merito ha ritenuto che i Gu.Lu. non avessero provato di aver versato i canoni alla precedente proprietaria per il periodo dal 2011 in poi, e, conseguentemente, ha condannato gli stessi al pagamento in favore della società PRIMAVERA dalla data del subentro.

3.5. Non fondato è anche il quinto motivo, che denuncia vizio di ultrapetizione.

Contrariamente a quanto deduce parte ricorrente, non ricorre il vizio di ultrapetizione quando il giudice, pur a fronte di una domanda originariamente generica nel quantum, proceda alla liquidazione delle somme sulla base dei fatti allegati e degli elementi probatori acquisiti al processo.

Nel caso di specie, la condanna è avvenuta nel perimetro del petitum mediato (canoni di affitto) e la quantificazione è stata operata sulla base di un parametro di canone annuo (500 euro/ettaro) che la stessa corte ha qualificato come dato concordato e riconosciuto dai difensori delle parti in corso di causa.

Il giudice ha quindi operato una mera attività di accertamento del merito della pretesa senza attribuire un bene diverso da quello richiesto.

4. Al rigetto del ricorso consegue la condanna di parte ricorrente alla rifusione delle spese sostenute da parte resistente, 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

- rigetta il ricorso;

- condanna parte ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio, spese che liquida in favore di parte resistente nella misura di Euro 3.000,00 per compensi, oltre, alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1-quater del D.P.R. n. 115 del 2002, si deve dare atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, ad opera di parte ricorrente al competente ufficio di merito, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato a norma del comma 1-bis del citato art. 13, se dovuto.

(Omissis)