

Opponibilità di scritture integrative in contratti di affitto agrario e indennità per miglorie in pendenza di procedura esecutiva

Cass. Sez. III Civ. 9 giugno 2026, n. 18719 ord. - Rubino, pres.; Fanticini, est. - Azienda Agricola Ca' Ad Puntirolo Srls (avv. Vincenzi) c. Do.Ma. ed Na.El. (avv. Cappelli) ed a. (*Cassa in parte con rinvio App. Bologna 15 giugno 2023*)

Contratti agrari - Affitto agrario - Beni oggetto di affitto sottoposti a procedura esecutiva immobiliare - Opponibilità agli aggiudicatari - Scrittura integrativa - Data certa - Miglorie agrarie - Indennità - Diritto di ritenzione - Nullità clausole in deroga - Rappresentatività organizzazioni agricole

(*Omissis*)

RILEVATO CHE:

- la Azienda Agricola CA' AD PUNTIROL Srls affermava di essere affittuaria di terreni e fabbricati rurali, destinati ad attività agricola e agrituristica, siti nel Comune di Forlì in forza di due contratti agrari sottoscritti il 15 dicembre 2016 e registrati il 20 gennaio 2017; la società sosteneva, poi, di avere concordato, con scrittura privata in data 16 gennaio 2018, con gli affittanti Ca.Da., Gi.El. e LITERARUMDE di Ca.Da. e C. Snc l'esecuzione di vari interventi di migloria e la relativa compensazione con i canoni dovuti;
- con pignoramento del 1 febbraio 2018 i beni oggetto di affitto venivano sottoposti alla procedura esecutiva immobiliare n. 24/2018 R.G. Esec. del Tribunale di Forlì;
- Ra.Mi. - nella qualità di custode giudiziario nominato nel novembre 2019 - richiedeva all'affittuaria, nel 2021, il pagamento, a favore della procedura, dei canoni maturati dalla data del pignoramento;
- la società affittuaria contestava la pretesa, opponendo, tra l'altro, l'esecuzione delle miglorie di cui alla scrittura del 16 gennaio 2018;
- avendo avuto esito negativo l'esperito tentativo di conciliazione, con ricorso depositato il 9 febbraio 2022, la Azienda Agricola CA' AD PUNTIROL Srls adiva la Sezione specializzata agraria del Tribunale di Forlì e conveniva in giudizio Ra.Mi. (custode), Ca.Da., Gi.El. e LITERARUMDE di Ca.Da. e C. Snc (originari proprietari) chiedendo: (i) l'accertamento della durata quindicennale dei contratti e la loro opponibilità alla procedura e all'aggiudicatario; (ii) l'opponibilità della scrittura integrativa del 16 gennaio 2018; (iii) in subordine, il riconoscimento di un credito per miglorie e la compensazione coi canoni; (iv) il risarcimento danni per asseriti vizi degli immobili e/o la riduzione del canone; (v) il riconoscimento del proprio diritto di ritenzione sino al pagamento delle miglorie;
- si costituiva Ra.Mi., che resisteva alle avverse domande e spiegava domanda riconvenzionale per i canoni;
- nel giudizio intervenivano Do.Ma. ed Na.El., quali successori a titolo particolare degli originari affittanti, essendo divenuti proprietari a seguito di aggiudicazione dei cespiti nell'ambito della procedura esecutiva (decreto di trasferimento del 10 marzo 2022);
- il Tribunale di Forlì - Sezione specializzata agraria, con la sentenza n. 535 del 31 maggio 2022, rigettava le domande di Azienda Agricola CA' AD PUNTIROL Srls, dichiarava inammissibili le riconvenzionali proposte da Ra.Mi. e dagli intervenuti Do.Ma. ed Na.El., rigettava la domanda ex art. 96 cod. proc. civ. dei medesimi intervenuti e compensava integralmente le spese di lite;
- la Azienda Agricola CA' AD PUNTIROL Srls proponeva appello col quale formulava le seguenti censure: "1) l'omessa pronuncia in ordine alla nullità delle clausole in deroga dei contratti di affitto per essere applicabile la disciplina legale, atteso che tale domanda, non presa in esame dal Tribunale sul presupposto della sua ritenuta superfluità, ha invece una sua ulteriore ragion d'essere in connessione con la domanda sulle miglorie; 2) l'erroneità dell'assunto secondo cui non sarebbe opponibile agli acquirenti la scrittura dd. 16 .1. 2018, essendosi altresì rigettata l'istanza di prova testimoniale avanzata al riguardo: tale scrittura, infatti, non è un contratto di locazione e dunque non è ad essa applicabile l'art. 2923 cod. civ. citato in sentenza; 3) l'erroneo mancato riconoscimento del proprio diritto agli indennizzi per le eseguite miglorie anche alla luce della disciplina legale di cui alla legge n. 203/1982 ed alla ritenzione del fondo fino al correlato pagamento" (così alle pagg. 12-13 della sentenza impugnata);
- resistevano all'impugnazione Ra.Mi., Do.Ma. ed Na.El., mentre restavano contumaci Ca.Da., Gi.El. e LITERARUMDE di Ca.Da. Davide e C. Snc
- la Corte d'Appello di Bologna - Sezione specializzata agraria definiva il giudizio con la sentenza n. 278 del 15 giugno 2023, con la quale rigettava integralmente l'appello e confermava la sentenza di primo grado, con rifusione delle spese in favore degli appellati;
- avverso detta sentenza la Azienda Agricola CA' AD PUNTIROL Srls proponeva ricorso per cassazione, fondato su quattro motivi;
- Do.Ma. ed Na.El. resistevano con controricorso;

- Ra.Mi., Ca.Da., Gi.El. e LITERARUMDE di Ca.Da. e C. Snc non svolgevano difese nel giudizio di legittimità;
- la ricorrente depositava memoria ex art. 380-bis.1, comma 1, cod. proc. civ. con la quale affermava che, con la sentenza n. 9 del 6/6/2025, asseritamente passata in giudicato (ma priva della certificazione di cui all'art. 124 disp. att. cod. proc. civ.), il Tribunale di Forlì - Sezione specializzata agraria ha accertato "che il canone locativo previsto nei due contratti di affitto aventi ad oggetto fabbricati e terreni e distinti al Catasto fabbricati del Comune di Forlì al foglio (Omissis), particelle (Omissis) sub. (Omissis) e (Omissis) sub. (Omissis) ed al Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio (Omissis), particelle (Omissis) (contratto registrato al n. 385/2020) e aventi ad oggetto Terreni distinti al catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio (Omissis) P.IIIa (Omissis), foglio (Omissis) P.IIIa (Omissis), foglio (Omissis) P.IIIa (Omissis), foglio (Omissis) P.IIIa (Omissis), foglio (Omissis) P.IIIa (Omissis), foglio (Omissis) P.IIIa (Omissis) (contratto registrato al n. 386/2020) è da considerarsi vile" e, pertanto, ha dichiarato "la non opponibilità dei predetti contratti agli aggiudicatari/attuali proprietari ex art. 2923 co. 3 cod. civ. ed ordina(to) il rilascio dei predetti immobili, al termine dell'annata agraria, in favore dei sig.ri Do.Ma. e Na.El. ";
- all'esito della camera di consiglio del 28/5/2026, il Collegio si riservava il deposito dell'ordinanza nei successivi sessanta giorni, a norma dell'art. 380-bis.1, comma 2, cod. proc. civ.;

CONSIDERATO CHE:

- preliminarmente, non occorre disporre il rinvio a nuovo ruolo in attesa della decisione delle Sezioni Unite (investite dall'ordinanza interlocutoria di Cass. Sez. T, 11/5/2026, n. 13651) per la soluzione della questione - di valenza nomofilattica - relativa alla questione se l'esistenza del giudicato esterno debba essere provata esclusivamente con l'allegazione del certificato di cui all'art. 124 disp. att. cod. proc. civ. oppure possa essere ritenuta dimostrata anche con altri mezzi;
- infatti, si può prescindere dalle statuizioni della sentenza n. 9 del 6/6/2025 della Sezione Specializzata Agraria del Tribunale di Forlì (il cui passaggio in giudicato non è stato attestato a norma dell'art. 124 disp. att. cod. proc. civ., ma dichiarato dalla parte che avrebbe interesse a contrastare tale decisione), perché l'eventuale giudicato determinerebbe la cessazione della materia del contendere in relazione ai primi due motivi (di seguito illustrati), ma gli stessi sono comunque privi di fondamento e, dunque, in ossequio al principio di ragionevole durata del processo, possono essere sin d'ora esaminati in questa sede;
- col primo motivo si deduce "violazione e falsa applicazione dell'art. 2923, comma I, cod. civ. nel ritenere che la scrittura privata del 16.01.2018 sia disciplinata da tale disposizione, in relazione all'art. 360, n. 3, cod. proc. civ."; la ricorrente sostiene che la Corte d'Appello avrebbe erroneamente applicato l'art. 2923 cod. civ. alla scrittura del 16 gennaio 2018, che non sarebbe una "locazione", bensì un accordo interno al rapporto di affitto volto a regolare le migliorie e la compensazione dei canoni;
- il motivo è infondato;
- difatti, non è condivisibile la prospettazione della ricorrente, la quale assume che la scrittura, asseritamente risalente al 16 gennaio 2018, non integra un contratto di locazione e, pertanto, non ricade nell'ambito applicativo dell'art. 2923 cod. civ.;
- la stessa ricorrente riconosce che la predetta scrittura costituisce un accordo volto a disciplinare aspetti del rapporto di affitto agrario già in essere; ne deriva che essa non può che essere qualificata come accordo modificativo del rapporto contrattuale originario;
- tale qualificazione implica che il negozio in esame assume natura contrattuale, configurandosi (ai sensi dell'art. 1321 cod. civ.) come patto diretto a regolare un rapporto giuridico patrimoniale;
- siffatto accordo accede al contratto di affitto agrario, incidendo su elementi essenziali del medesimo, quali - in particolare - le obbligazioni economiche dell'affittuaria, atteso che esso interviene a disciplinare il regime delle migliorie e la correlata compensazione con i canoni; si tratta, dunque, di una pattuizione che si inserisce funzionalmente nel sinallagma contrattuale, modificandone il contenuto;
- proprio in ragione di tale funzione modificativa del rapporto di affitto, l'accordo de quo soggiace alla disciplina dettata dall'art. 2923 cod. civ., disposizione pacificamente applicabile anche ai contratti agrari;
- non è infatti decisivo il dato letterale dell'art. 2923 cod. civ., che fa riferimento alla sola "locazione", dovendo riconoscersi - secondo un orientamento ormai consolidato - che detta norma trova applicazione anche ai contratti di affitto e, in particolare, all'affitto agrario disciplinato dalla legge 3 maggio 1982, n. 203;
- la giurisprudenza di legittimità è, sul punto, costante nel ritenere che le peculiarità del contratto agrario - ed in specie la previsione di validità ed efficacia erga omnes anche in difetto di forma scritta e trascrizione, ai sensi dell'art. 41 della legge n. 203 del 1982 - comportino una deroga ai requisiti formali stabiliti dagli artt. 1350, n. 8, e 2643, n. 8, cod. civ., ma non incidano sull'operatività delle disposizioni di cui agli artt. 2923 cod. civ. e 560 cod. proc. civ., che restano pienamente applicabili anche in presenza di contratti agrari (tra le molte: Cass. Sez. 3, 18/05/2015, n. 10136, Rv. 635455-01; Cass. Sez. 3, 03/08/2005, n. 16242, Rv. 584974-01; Cass. Sez. 3, 29/10/1997, n. 10651, Rv. 509356-01; Cass. Sez. 3, 12/12/1994, n. 10599, Rv. 489134-01);
- ne consegue che anche gli accordi modificativi del contratto di affitto agrario - in quanto incidenti sul contenuto del rapporto e idonei a riflettersi sulla posizione del terzo acquirente o dell'aggiudicatario - devono rispettare i requisiti previsti dall'art. 2923 cod. civ., con particolare riferimento alla necessità della data certa anteriore al pignoramento ai fini

dell'opponibilità;

- alla stregua di tali considerazioni, la doglianza della ricorrente, fondata sulla pretesa estraneità della scrittura del 16 gennaio 2018 alla disciplina dell'art. 2923 cod. civ., si appalesa priva di fondamento, risolvendosi in una non condivisibile qualificazione giuridica dell'accordo, che, per contro, integra a tutti gli effetti un patto contrattuale accessorio e modificativo del rapporto agrario, come tale soggetto alla disciplina dettata dalla norma invocata nella sentenza impugnata;
- col secondo motivo si deduce "violazione e falsa applicazione dell'art. 2704 cod. civ. nel negare l'ammissibilità della prova testimoniale in merito alla data di sottoscrizione della scrittura del 16.01.2018, in relazione all'art. 360, n. 3, cod. proc. civ.", per avere la Corte d'Appello escluso l'ammissibilità della prova per testi, reputata invece idonea a dimostrare l'anteriorità della scrittura al pignoramento;
- il motivo è inammissibile per plurime ragioni;
- in primis, in violazione dell'art. 366, comma 1, n. 3, cod. proc. civ., la ricorrente ha omesso di esporre in maniera esaustiva la vicenda processuale: si lamenta la mancata ammissione della prova testimoniale da parte del primo e del secondo giudice, ma si omette di precisare se la richiesta istruttoria, già respinta, sia stata ribadita al momento della precisazione delle conclusioni (in proposito, ex multis, Cass. Sez. 3, 15/03/2026, n. 5814: "La parte che si sia vista rigettare dal giudice di primo grado le proprie richieste istruttorie ha l'onere di reiterarle in modo specifico al momento della precisazione delle conclusioni, senza limitarsi al generico richiamo agli atti difensivi, poiché diversamente, le stesse dovranno ritenersi abbandonate e non potranno essere reiterate in sede di appello"; analogamente, Cass. Sez. 2, 13/05/2025, n. 12791, Rv. 674567-01);
- in secondo luogo, la ricorrente - pur deducendo la violazione dell'art. 2704 cod. civ. - non si confronta col primo comma della citata disposizione e con la decisione della Corte di merito che - nella parte in cui esige la registrazione della scrittura - su quella si fonda: " Nel ricorso per cassazione, il vizio di violazione e falsa applicazione di legge ex art. 360, comma 1, n. 3), cod. proc. civ., giusta il disposto dell'art. 366, comma 1, n. 4), cod. proc. civ., dev'essere dedotto, a pena d'inammissibilità, non solo con l'indicazione delle norme che si assumono violate, ma anche mediante la specifica indicazione delle affermazioni, contenute nella sentenza impugnata, che si assumono in contrasto con le norme regolatrici della fattispecie e con l'interpretazione fornita dalla giurisprudenza di legittimità o dalla prevalente dottrina, così da prospettare criticamente una valutazione comparativa fra opposte soluzioni, non risultando altrimenti consentito alla S.C. di adempiere al proprio compito istituzionale di verificare il fondamento della denunziata violazione." (ex multis, Cass. Sez. 3, 26/07/2024, n. 20870, Rv. 671836-01);
- peraltro, contrariamente a quanto sostenuto nel ricorso (a pag. 10 si legge: "... la giurisprudenza di legittimità non è stringente sul tema e ritiene che l'art. 2704 cod. civ. non contenga un'elencazione tassativa dei fatti in base ai quali la data di una scrittura privata non autentica deve ritenersi certa rispetto ai terzi..."), questa Corte ha più volte ribadito che, "In assenza delle situazioni tipiche di certezza contemplate dall'art. 2704, comma 1, cod. civ., la data della scrittura privata è opponibile ai terzi se sia dedotto e dimostrato un fatto idoneo a stabilire in modo ugualmente certo l'anteriorità della formazione del documento; la relativa prova può essere fornita anche per testimoni o in via presuntiva, atteso che, a differenza di quella vertente direttamente sulla data, i limiti probatori previsti dalla citata norma riguardano la natura del fatto idoneo a stabilire con certezza l'anteriorità, non anche le modalità di prova di tale fatto" (Cass. Sez. 1, 01/10/2015, n. 19656, Rv. 637288-01; analogamente, Cass. Sez. 3, 03/08/2012, n. 13943, Rv. 623641-01, e Cass. Sez. T, 19/07/2023, n. 21446, Rv. 668535-01);
- in altre parole, se la data certa (ai fini dell'opponibilità, anteriore al pignoramento ex art. 2923 cod. civ.) non può essere desunta da una delle situazioni tipiche di certezza contemplate dall'art. 2704, comma 1, cod. civ., la parte interessata è onerata di dedurre e dimostrare, anche avvalendosi di prove per testimoni o presunzioni, un fatto idoneo a stabilire in modo ugualmente certo l'anteriorità della formazione del documento; ma le prove non possono essere rivolte a provare in via diretta la redazione della scrittura in una certa data, né, in via indiziaria e induttiva, alla formulazione di un giudizio di verosimiglianza della data apposta sul documento;
- con tale consolidato orientamento interpretativo dell'art. 2704 cod. civ. la ricorrente non commisura la propria censura, limitandosi ad asserire che il capitolo dedotto per la prova testimoniale ("Vero che l'integrazione ai contratti di affitto che le si mostra (doc. 3) è stata sottoscritta in sua presenza nella data indicata sul documento e comunque prima del pignoramento immobiliare?"; pag. 7 del ricorso) doveva essere ammesso;
- risulta evidente, poi, che la società ricorrente ha travisato la ratio della decisione di secondo grado, la quale ha richiamato giurisprudenza di legittimità secondo cui è astrattamente ammissibile la prova per testi o per presunzioni di un fatto, diverso dalla registrazione, idoneo a dimostrare la data certa, sempre che non si tratti di un atto proprio della stessa parte interessata alla prova della data certa (Cass. Sez. 2, 07/12/2021, n. 38805, menzionata dalla Corte d'Appello, ma anche Cass. Sez. 1, 22/10/2009, n. 22430); l'argomentazione è addotta dal giudice d'appello ad abundantiam e solo per rilevare - oltre a quanto già scritto poco prima (pag. 14 della sentenza impugnata) - che un riscontro extradocumentale (il fatto diverso dalla registrazione) non sarebbe stato comunque ammissibile perché riguardante atto della stessa parte interessata;
- da ultimo, non risulta censurata un'autonoma ratio decidenti della sentenza della Corte d'Appello, la quale ha espressamente fatto proprie le "motivazioni in punto di fatto e di diritto esposte nell'appellata sentenza, da intendersi qui interamente recepite" (pag. 13 della pronuncia impugnata): nel condividere le argomentazioni del primo giudice, la Corte di

merito ha quindi incluso pure l'argomento secondo cui, in base agli artt. 2812, 2918, e 2924 cod. civ., "è evidente come nel caso di specie la "rinuncia... ai futuri canoni fino alla completa estinzione del debito" formalizzata dalla proprietà nell'accordo integrativo del 16 gennaio 2018, non trascritto e privo altresì di data certa anteriore al pignoramento, non possano considerarsi in alcun modo opponibili né ai creditori ipotecari della procedura esecutiva n. 24/2018 R.G.Es. Imm. né agli aggiudicatari Do.Ma. e Na.El.";

- l'omessa impugnazione comporta il passaggio in giudicato della statuizione sull'inefficacia, nei confronti del custode e degli aggiudicatari/acquirenti, della rinuncia a pretendere futuri canoni;

- col terzo motivo si deduce "violazione e falsa applicazione degli artt. 2739 cod. civ. nel negare l'ammissibilità del giuramento decisorio, in relazione all'art. 360, n. 3, cod. proc. civ."; secondo la ricorrente, la Corte d'Appello avrebbe illegittimamente escluso il giuramento decisorio, non riguardante la data certa della scrittura, bensì il consenso del concedente all'esecuzione delle migliorie, fatto decisivo ai fini dell'indennizzo;

- col quarto motivo si denuncia "nullità della sentenza per motivazione apparente in ordine al rigetto della domanda di nullità delle clausole in deroga alla L. 203/82 contenute nei contratti di affitto, in relazione all'art. 360, n. 4 cod. proc. civ. e comunque violazione e falsa applicazione dell'art. 45, L. 203/82, in relazione all'art. 360, n. 3, cod. proc. civ.", per avere la Corte d'Appello reso una motivazione solo apparente in relazione alla rappresentatività nazionale dell'ANPA e alla conseguente validità della deroga ex art. 45 L. 203/1982;

- i motivi possono essere esaminati congiuntamente perché, per espressa affermazione della ricorrente, tra loro collegati: infatti, entrambi si ricollegano alla richiesta di indennità per miglioramenti ex artt. 16 e 17 della Legge n. 203 del 1982, formulata dalla Azienda Agricola CA' AD PUNTIROL Srls in subordine rispetto a quella avanzata sulla scorta della scrittura del 16/1/2018 ("In ogni caso, anche nella subordinata ipotesi in cui non si ritenga opponibile la scrittura integrativa del 16.01.2018, l'affittuaria ha comunque eseguito migliorie sugli immobili, che dovranno essere riconosciute mediante gli indennizzi di cui agli artt. 16 e 17, L. 203/82.");

- in particolare, la ricorrente sostiene che, al di là della scrittura, vi era stato un preventivo accordo sulle migliorie da apportare (oggetto del giuramento deferito in secondo grado) e che le clausole contrattuali limitative del diritto all'indennizzo in assenza di un accordo scritto ("Le parti convengono che ogni miglitoria, addizione e trasformazione da apportarsi ai terreni ed ai fabbricati goduti in affitto dovrà essere preventivamente concordata con la proprietà che ne rilascerà autorizzazione scritta e comunque dovrà formare oggetto di apposita convenzione da stipularsi ai sensi dell'art. 45 della legge 203/82. Le parti convengono, con rinuncia espressa ai rispettivi diritti di legge, che ogni miglioramento al terreno, agli impianti ed ai fabbricati non preceduto da accordi scritti tra le parti resta a beneficio della proprietà senza indennizzi, rimborsi e maggiorazioni.") sono da considerare nulle perché stipulate senza "l'assistenza delle rispettive organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello nazionale, tramite le loro organizzazioni provinciali" (come invece prescritto dall'art. 45 della Legge n. 203 del 1982);

- quest'ultima questione è stata proposta per la prima volta in appello;

- infatti, nel ricorso introduttivo del primo grado, la società aveva lamentato la mancanza di rappresentatività dell'Associazione Nazionale Produttori Agricoli (ANPA), che aveva assistito le parti, in relazione alle clausole (derogatorie) riguardanti la durata dell'affitto agrario: "La società affittuaria ha interesse a che sia riconosciuta la nullità delle clausole in deroga dei contratti di affitto per essere applicabile la disciplina legale, in modo da poter opporre alla procedura esecutiva e al futuro acquirente i contratti di affitto nella durata legale quindicennale... occorre rideterminarne la durata, in quanto in violazione della disciplina di legge è stata prevista una durata minima dei contratti agrari di anni quindici (artt. 1, L. 203/82). I contratti di affitto oggetto di causa (docc. 1 e 2), formalmente perfezionati in deroga alla disciplina legale ex art. 45 L. 203/1982, presentano un'evidente anomalia, essendo stati stipulati con l'assistenza dell'ANPA, organizzazione professionale agricola non rappresentativa a livello nazionale, poiché non riconosciuta tale dal CNEL... Pertanto, a mente del combinato disposto di cui ai commi 45 ex L. 203/1982 e giurisprudenza di legittimità (tra le tante, Cass. 15359/99), dovendosi applicare il regime legale previsto dall'art. 1 L. 203/82. Pertanto, i contratti di affitto in questione non andranno a scadere in data 01.10.2025, ma in data 15.1.2031 e saranno opponibili alla procedura e al futuro acquirente...";

- il Tribunale di Forlì non si è pronunciato sulla rappresentatività dell'ANPA perché, entro i limiti in cui era stata dedotta l'invalidità negoziale (e, cioè, con riguardo alla durata), ha affermato che, "atteso l'insuperabile limite del novennio ex art. 2923 co. 2 c. c., risulta del tutto superflua la verifica in ordine alla rappresentatività (o meno) a livello nazionale dell'organizzazione professionale agricola A.N.P.A., che ha assistito le parti in occasione della stipula dei due contratti in argomento, non essendo in ogni caso opponibile agli aggiudicatari Do.Ma. Marco e Na.El. Elisa l'invocata durata quindicennale dei contratti medesimi";

- con l'appello, la Azienda Agricola CA' AD PUNTIROL ha "spostato il tiro" e ha dedotto che la mancanza di rappresentatività rilevava come causa di invalidità di altre pattuizioni derogatorie e, segnatamente, di quelle in tema di migliorie: in proposito si osserva che è ammissibile la deduzione ex novo in appello di una nullità contrattuale (Cass. Sez. U., 12/12/2014, n. 26242), anche quando si tratti di nullità di protezione (Cass. Sez. 1, 22/06/2022, n. 20170);

- la Corte territoriale ha rilevato che "in occasione della stipula dei contratti del 15 dicembre 2016 le parti avevano espressamente concordato che "ogni miglitoria, addizione e trasformazione da apportarsi ai terreni ed ai fabbricati goduti in

affitto" avrebbe dovuto "essere preventivamente concordata con la proprietà", la quale ne avrebbe rilasciato "autorizzazione scritta", e che "comunque" avrebbe dovuto "formare" oggetto di apposita convenzione da stipularsi ai sensi dell'art. 45 della legge 203/82" (pagg. 14-15 della sentenza impugnata): la mancanza di un'apposita convenzione è stata considerata ex se determinante per escludere qualsivoglia indennizzo per le migliorie;

- sul punto il contenuto contrattuale deroga, effettivamente, alla disciplina degli artt. 16 e 17 della Legge n. 203 del 1982, perché - mentre la normativa consente all'affittuario di conseguire l'indennità per le migliorie anche in assenza di un previo accordo con il concedente, mediante il ricorso alla prevista procedura amministrativa - la clausola negoziale subordina il sorgere del diritto all'indennizzo alla preventiva autorizzazione scritta della proprietà, escludendolo radicalmente in difetto di tale presupposto;

- in altri termini, la pattuizione non si limita a disciplinare le modalità di esercizio del diritto, ma ne restringe l'ambito applicativo, introducendo una condizione non prevista dalla legge e incidendo in senso peggiorativo sulla posizione dell'affittuario;

- la succitata deroga è in astratto ammissibile ai sensi dell'art. 45 della Legge n. 203 del 1982, purché intervenuta con l'assistenza delle organizzazioni professionali maggiormente rappresentative, sicché tale requisito assume rilevanza essenziale;

- la Corte d'Appello supporta la validità dell'accordo derogatorio (in relazione alla "deroga all'ordinario termine di durata quindicennale del rapporto") con una motivazione - i contratti di affitto sono stati "ritualmente stipulati ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 della legge n. 203/1982, attesa la rappresentatività a livello nazionale della associazione professionale agricola (l'ANPA) che ha svolto assistenza alle parti" - che prescinde totalmente dalle doglianze della società appellante, dalle argomentazioni addotte per negare la rappresentatività dell'ANPA e dalle istanze istruttorie dalla stessa avanzate (salvo quanto di seguito esposto circa il giuramento decisorio);

- si tratta, dunque, di motivazione apodittica e apparente, di talché, in accoglimento del motivo e limitatamente alla domanda di indennizzo per migliorie sugli immobili ex artt. 16 e 17 Legge n. 203 del 1982, la sentenza va cassata;

- riguardo alla mancata ammissione del giuramento decisorio, la Corte d'Appello incorre in un'erronea lettura dell'oggetto della prova: infatti, anche richiamando la decisione di primo grado, fonda la propria decisione sulla necessità di una prova documentale della data certa della scrittura e sulla superfluità del preventivo assenso degli affittanti all'esecuzione delle migliorie in mancanza di "apposita convenzione da stipularsi ai sensi dell'art. 45 della legge 203/82";

- tuttavia, sul presupposto della nullità delle clausole derogatorie, la ricorrente ha inteso deferire agli affittanti un giuramento sul "consenso della proprietà (quale) condizione necessaria per ottenere l'indennizzo delle migliorie" (pag. 11 del ricorso) e, cioè, per dimostrare il "preventivo accordo" tra le parti (questa la formula del giuramento riportata nel ricorso: "Vero che, in qualità di proprietario dei terreni di cui ai contratti di affitto oggetto di causa ha dato il proprio preventivo assenso, e cioè all'inizio dell'anno 2017, a CA' AD PUNTIROL Srl alla realizzazione del vigneto attualmente ubicato sul fondo di via (Omissis) e relativo impianto di irrigazione"), previsto dall'art. 16 della Legge n. 203 del 1982 in alternativa al procedimento che coinvolge l'ispettorato provinciale dell'agricoltura;

- risulta chiaro che - qualora il giudice del rinvio - ravvisi la nullità delle clausole derogatorie alla Legge n. 203 del 1982

- il giuramento deferito a Ca.Da. ed Gi.El., in proprio e quali soci della LITERARUMDE di Ca.Da. e C. Snc, ai fini della prova del preventivo accordo assume valore rilevante, ancorché non dirimente (in ragione del disposto dell'art. 2738, comma 3, cod. civ. o, comunque, in caso di litisconsorzio facoltativo, delle statuizioni di Cass. Sez. 3, 24/03/1981, n. 1699, Rv. 412373-01, e di Cass. Sez. 2, 27/06/1968, n. 2182, Rv. 334373-01);

- fondata è, dunque, anche la doglianza riguardante la mancata ammissione del giuramento;

- in conclusione, il primo motivo del ricorso va respinto, il secondo è inammissibile mentre, in accoglimento del terzo e del quarto, la sentenza impugnata va cassata, con rinvio alla Corte d'Appello di Bologna - Sezione specializzata agraria, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità;

P.Q.M.

la Corte

rigetta il primo motivo del ricorso;

dichiara inammissibile il secondo motivo;

accoglie il terzo e il quarto motivo e, in relazione a dette censure, cassa la sentenza impugnata con rinvio alla Corte d'Appello di Bologna - Sezione specializzata agraria, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

(Omissis)