

Affitto di fondo rustico: nessuna *mutatio libelli* se la domanda di rilascio resta fondata sull'assenza di un valido contratto

Cass. Sez. III Civ. 6 luglio 2026, n. 22706 ord. - Rubino, pres.; Tassone, est. - Pi.Do. (avv. Murolo) c. Sc.Ni. (avv.ti Ferrara e Coraggio). (*Dichiara inammissibile App. Salerno 23 marzo 2023*)

Contratti agrari - Affitto di fondo rustico - Forma scritta - Affitto a non coltivatore diretto - Contratto verbale - Rilascio del fondo - Occupazione senza titolo - *Mutatio libelli* - Ricorso per cassazione - Specificità dei motivi - *Rationes decidendi* autonome - Inammissibilità del ricorso.

(*Omissis*)

FATTO

1. Sc.Ni. conveniva Pi.Do. dinanzi la Sezione Specializzata Agraria del Tribunale di Vallo della Lucania affermando: -) di essere proprietario di un fondo rustico in contrada Z del Comune di A; -) di essersi determinato "a concedere in fitto detto fondo (al Pi.Do.); da allora, benché invitato più volte formalmente ed avendo con il medesimo concordato il contratto a sottoscrivere ed il prezzo della locazione, di fatto il sig. Pi.Do. non ha mai concretamente voluto sottoscrivere il contratto di fitto".

Proponeva pertanto azione di restituzione del fondo.

2. Con sentenza n. 705/2022, il Tribunale di Vallo della Lucania respingeva il ricorso.

3. Avverso tale sentenza Sc.Ni. proponeva appello.

Formulava espresso rilievo per cui "nessuna delle parti ha mai dedotto che nella specie si controverta in tema di affitto a coltivatore diretto" e che, pertanto, la controversia andava ricondotta all'ipotesi di affitto a non coltivatore diretto ed alla corrispondente disciplina di legge, per cui era necessaria la prova scritta ad substantiam.

Chiedeva quindi di "accertare e dichiarare che Pi.Do. detiene senza titolo il fondo rustico sito in Comune di A... (ecc.)" e introduceva, quale ulteriore capo di domanda in aggiunta a quello di restituzione del fondo, la richiesta di declaratoria che il contratto di affitto ultranovenne dedotto ex adverso risulta insanabilmente nullo per difetto dell'indispensabile forma scritta richiesta ad substantiam.

4. Con sentenza n. 376/2023 la Corte d'Appello di Salerno accoglieva il gravame, ordinando a Pi.Do. il "rilascio del fondo oggetto di causa al termine della presente annata agraria", e condannandolo alla rifusione delle spese di entrambi i gradi di merito.

5. Avverso tale sentenza Pi.Do. propone ricorso per cassazione, affidato a tre motivi.

Resiste con controricorso Sc.Ni.

6. La trattazione del ricorso è stata fissata in adunanza camerale ai sensi dell'art. 380-bis 1 c.p.c.

Il ricorrente ha depositato memoria.

DIRITTO

1. Con il primo motivo il ricorrente denuncia "Fondamento della decisione su fatti diversi da quelli concordemente allegati dalle parti. Violazione dell'art. 112 e dell'art. 115 c. p.c. in relazione agli artt. 414, co. 1, n. 4 e 416, commi 2 e 3, c.p.c. (art. 360, n. 4, c.p.c.)".

Censura, sotto il profilo dell'error in procedendo, la sentenza impugnata per avere la corte di merito escluso la valida costituzione di un rapporto di affitto agrario valorizzando circostanze di fatto (lo svolgimento o meno da parte di esso ricorrente dell'attività di coltivazione del fondo) e profili in diritto (il possesso o meno dello status di coltivatore diretto) mai allegati in causa.

Sostiene che il ricorrente in prime cure si era limitato ad affermare la stipula orale del contratto di affitto e che su tale accertata ed incontestata circostanza soltanto il giudice di merito avrebbe dovuto fondare la decisione, ai sensi dell'art. 115 c.p.c.

2. Con il secondo motivo il ricorrente denuncia "Violazione del divieto di introduzione di nova in appello di cui all'art. 437, co. 2, c.p.c. (art. 360, n. 4, c.p.c.)".

Lamenta che la corte territoriale avrebbe omesso di rilevare, nonostante specifica eccezione di parte, l'inammissibile introduzione, con l'atto di appello, non solo di quei nuovi aspetti fattuali e nuovi temi di indagine già indicati nel primo motivo, ma anche di una nuova domanda di declaratoria di nullità del contratto di affitto agrario ultranovenne, fondata sulla mancanza della forma scritta richiesta ad substantiam. Sostiene che tali questioni, mai prospettate né trattate in primo

grado, avrebbero dovuto essere immediatamente espunte dal thema decidendum, con conseguente declaratoria di inammissibilità delle relative censure e dell'appello nel suo complesso.

3. Con il terzo motivo il ricorrente denuncia "Errata qualificazione della forma scritta richiesta per il contratto agrario a coltivatore non diretto come requisito costitutivo di validità del contratto medesimo, invece che come forma richiesta ai soli fini della prova. Violazione dell'art. 3 della L. 22/7/1966, n. 606 (art. 360, n. 3, c.p.c.)".

Censura l'impugnata sentenza nella parte in cui ha ritenuto che l'art. 3 della L. n. 606 del 1966 richieda la forma scritta del contratto agrario stipulato con soggetto non coltivatore diretto quale requisito di validità, e non già ai soli fini della prova; con conseguente erronea esclusione della validità ed efficacia del negozio, nonostante l'intervenuto accordo delle parti sui suoi elementi essenziali e la sua esecuzione spontanea, attuata mediante la consegna della detenzione del fondo e il pagamento del corrispettivo.

4. I tre motivi, che possono essere scrutinati congiuntamente per la stretta connessione, sono inammissibili.

4.1. Il ricorrente si limita a riproporre le censure già svolte in sede di appello e, nel contempo, ignora la motivazione svolta dall'impugnata sentenza, che ha specificatamente rilevato che: -) con il ricorso introduttivo del giudizio di primo grado lo Sc.Ni. aveva dedotto l'occupazione senza titolo del fondo di sua proprietà da parte di Pi.Do. sul presupposto che, seppur più volte richiesto, quest'ultimo non aveva inteso stipulare il contratto per iscritto; -) il Tribunale in prime cure aveva accolto la tesi del resistente per essere nel caso di specie ravvisabili tutti gli elementi del contratto di affitto a coltivatore diretto che, in quanto tale, non richiedeva la forma scritta ad substantiam; -) sono invece fondate le doglianze svolte dall'appellante secondo cui la motivazione del primo giudice si era fondata su due erronei presupposti: il primo, che il ricorrente in primo grado avesse inteso ricondurre il rapporto tra le parti ad un contratto di affitto a coltivatore diretto; il secondo, che di tale rapporto fosse stata data dimostrazione.

4.3. Nell'affermare la fondatezza del proposto gravame, la corte territoriale ha inoltre precisamente osservato che, nel ricorso introduttivo del giudizio di primo grado, mai il ricorrente aveva fatto riferimento ad un contratto di affitto a coltivatore diretto, ed anzi aveva "lasciato chiaramente intendere che la sua volontà era quella di perfezionare un contratto di affitto a conduttore non coltivatore diretto"; inoltre la corte ha accertato la presenza, nelle produzioni dell'allora ricorrente Sc.Ni., di "una dichiarazione, scritta di pugno e sottoscritta dal Pi.Do., in cui quest'ultimo riconosceva di essere occupante precario del fondo sin al 2010 e di dover pertanto corrispondere al proprietario una indennità" a tale titolo.

In forza di tali decisive statuizioni, la corte territoriale ha pertanto escluso, in rito, la violazione da parte dell'appellante del divieto di nova posto dall'art. 345 c.p.c. vigente ratione temporis (v. p. 14 dell'impugnata sentenza: "nell'articolazione del gravame non è ravvisabile alcuna mutatio libelli, giacché la domanda di rilascio del fondo era stata avanzata in primo grado sul presupposto che alcun contratto fosse stato stipulato tra le parti, essendosi il Pi.Do. rifiutato di sottoscriverlo pur a seguito delle diffide inviategli dallo Sc.Ni. e pur avendo ottenuto da anni dal proprietario il relativo possesso"), nonché, sul piano probatorio, l'esistenza di fatti "non contestati", anzitutto della qualità di coltivatore diretto del Pi.Do., dato che siffatta qualità non era mai stata eccepita dal resistente che, a fortiori, non aveva offerto alcuna prova dei precisi requisiti previsti dall'art. 6 della legge n. 203/1982.

4.4. Anche la censura oggetto del terzo motivo di ricorso, secondo cui la corte territoriale avrebbe erroneamente richiesto, nel caso di specie, la forma scritta del contratto inter partes, in quanto normativamente prevista come ad substantiam invece che soltanto ad probationem, non coglie nel segno, in quanto eccentrica rispetto alla ferma motivazione con cui, sulla scorta dei rilievi più sopra menzionati, la corte di merito è pervenuta ad affermare che, nel caso di specie, resta assorbito ogni profilo relativo alla forma del contratto - pur essendo essa, per l'affitto a coltivatore non diretto, richiesta ad substantiam secondo la giurisprudenza di questa Corte (Cass. n. 6312/2023) -, avendo l'originario ricorrente, poi appellante, "non soltanto non ammesso, ma decisamente negato la stipula, anche in forma verbale, di un qualsiasi contratto" (p. 15 della sentenza impugnata).

5.5. Orbene, le plurime e dirimenti statuizioni poste dalla corte di merito a fondamento della decisione non sono state specificamente attinte dalle censure formulate dall'odierno ricorrente. Ne consegue l'inammissibilità dell'intero ricorso, sia in applicazione del principio per cui il motivo di impugnazione deve tradursi in una critica specifica e puntuale della decisione impugnata, mediante l'esplicita indicazione delle ragioni per cui essa sarebbe errata, nel necessario confronto con le argomentazioni che la sorreggono (Cass., n. 22478/2018; Cass., n. 5202/2025; Cass., Sez. Un., n. 7074/2017, in motivazione), sia in applicazione del consolidato orientamento secondo cui, quando la sentenza impugnata si fonda su più rationes decidendi autonome, ciascuna idonea da sola a sorreggerla, l'omessa censura anche di una sola di esse rende definitiva la relativa statuizione e priva di decisività le restanti doglianze (Cass., n. 18403/2023; Cass., n. 18641/2017; Cass., Sez. Un., n. 7931/2013).

6. Le spese del giudizio di legittimità, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso.

Condanna il ricorrente al pagamento, in favore del controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 2.300,00 per compensi, oltre spese forfettarie nella misura del 15 per cento, esborsi, liquidati in Euro 200,00, ed accessori di legge.

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 del ricorrente, 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)

