



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

1053/10 SENT
N. 264/09
N. 834/10
R. Trib.
Cronol.
Regist.

Il Tribunale di Castrovillari, Sezione Specializzata Agraria, composto dai sigg. Magistrati:

Dott. Giancarlo	Maggiore	Presidente est.
D.ssa Marina	Cavallo	Giudice
D.ssa Teresa	Reggio	Giudice
Dott. Nicola	Filidoro	Esperto
Dott. Alessandro	Veneziano	Esperto

nella causa iscritta al n. 2167/2009 R.G., proposta da:

[REDACTED],
rappresentati e difesi dall' [REDACTED], presso il cui studio in [REDACTED]

sono elettivamente domiciliati, giusta mandato in atti;

Ricorrenti

CONTRO

[REDACTED], in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dagli avv. [REDACTED] e [REDACTED], ed elettivamente domiciliati presso lo studio dell'avv. [REDACTED]

Resistente

Avente ad oggetto: domanda di accertamento

Discussa all'udienza del 21.10.2010

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso depositato presso il Tribunale di Castrovillari in data 12.11.2009, i sig.ri [redacted] [redacted], premettendo di aver stipulato con la società [redacted] (successivamente divenuta [redacted] e ancora [redacted] in data 11.05.1990 un accordo, ai sensi dell'art. 45 legge 203/1982, di concessione in comodato precario oneroso di un terreno sito in Cassano Ionio località Bruscata Piccola.

Esponavano che lo scopo del contratto era l'attuazione di colture stagionali, ed era altresì previsto in contratto un corrispettivo per il godimento dei fondi. In virtù dei successivi rinnovi del contratto, il rapporto negoziale si era protratto ininterrottamente dal 1990 al 2008, quando, in occasione dell'ultimo rinnovo, la società resistente aveva inopinatamente inserito nel contratto alcune clausole nuove ed inaccettabili, tra cui l'aumento del corrispettivo, con la conseguenza che i ricorrenti non avevano ritenuto di accettare tali clausole e l'intero contratto e dunque, resi edotti dell'applicabilità alla fattispecie della normativa sull'affitto dei fondi rustici ai sensi della legge 203/1982, chiedevano a Tribunale, concludendo in tal senso, di accertare che il contratto in questione integrava in realtà, a dispetto del nomen iuris utilizzato dalle parti, un contratto di affitto agrario, con conseguente durata quindicinale.

In subordine, allegavano i ricorrenti la sussistenza di un errore di diritto sulla durata del contratto, e in estremo subordine, chiedevano di dichiarare non dovute, ovvero ridurre, il corrispettivo pattuito, in ragione della mancanza di causa, con vittoria di spese e onorari di lite. Precisavano altresì che in forza della dedotta natura del contratto, doveva considerarsi nulla la clausola derogativa della competenza territoriale in favore del Foro di Roma inserita nel contratto.

La [redacted] si costituiva in giudizio eccependo, in rito, l'eccezione di incompetenza territoriale a favore del Tribunale di Roma in forza della suddetta clausola negoziale, e, nel merito, la totale infondatezza della domanda, posto che il contratto concluso e rinnovato tra le parti integrava pienamente un accordo in deroga alle norme agrarie, ex art. 45 legge 203/1982 ed era stato concluso con l'assistenza delle associazioni sindacali di categoria, per come previsto dalla suddetta norma.

R

Spiegava altresì domanda riconvenzionale tesa ad ottenere in ogni caso il rilascio del fondo abusivamente detenuto, stante il mancato pagamento di gran parte del corrispettivo pattuito, con condanna dei ricorrenti al pagamento anche di quest'ultimo, con vittoria di spese e onorari di lite.

All'udienza del 21.10.2010 le parti discutevano la causa riportandosi ai rispettivi scritti, e all'esito della camera di consiglio il collegio pronunciava sentenza mediante lettura del dispositivo in udienza.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente va esaminata e decisa l'eccezione di incompetenza sollevata dalla resistente.

Essa è infondata.

Invero, i ricorrenti hanno contestato la natura di comodato del contratto stipulato (resctius, dei contratti di volta in volta rinnovati nel tempo) tra le parti, affermandone la vera natura di contratto di affitto agrario, che come tale hanno chiesto al Tribunale di accertare, con la conseguenza che, secondo l'insegnamento della Suprema Corte, ciò è sufficiente a radicare la competenza territoriale inderogabile della sezione specializzata agraria.

Ha chiarito infatti la giurisprudenza di legittimità che "Per radicare la competenza 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, come nel caso in cui sia necessario accertare se il convenuto per il rilascio del fondo sia un occupante "sine titulo" ovvero, alla stregua di una prospettazione "prima facie" non infondata, detenga lo stesso in forza di un contratto di affitto o di altro contratto agrario." (Cassazione civile, sez. III, 16 novembre 1999, n. 12697; Cass. civ. Sez. III 16.07.2002 n. 10276, Cass. civ. Sez. III 11.04.2001 n. 5405). Segnatamente, con quest'ultima pronuncia il Supremo Collegio che affermato che in tutti i casi suddetti "la sola prospettazione del rapporto agrario sempre che non sia "prima facie" infondata, impone la devoluzione della controversia alla sezione agraria. "

E del resto, anche seguendo l'ipotesi, propugnata dalla resistente, secondo cui i contratti in questione integrino dei contratti in deroga a norma di quanto stabilito dall'art. 45 legge 203/1982, la

R

competenza a conoscerne resterebbe in caso alla sezione specializzata agraria. In altri termini, è in ogni caso nulla ed inefficace la clausola contrattuale derogativa della ordinaria competenza territoriale.

Ciò premesso e chiarito, la domanda principale è infondata e va rigettata, per i motivi di seguito espressi.

Invero, i ricorrenti hanno allegato di aver concluso con la resistente, nel 1990, un contratto della durata di quattro anni, qualificato come comodato precario oneroso ai sensi dell'art. 45 della legge 203/1982, successivamente rinnovato di volta in volta fino al 2008, avente ad oggetto un terreno sito in Cassano Ionio contrada "Bruscata Piccola" e analogamente denominato, contratto che in realtà integrerebbe un contratto di affitto agrario.

La resistente, al contrario, ha affermato che i contratti in questione, come espressamente affermato in contratto, sarebbero degli ordinari contratti di "comodato precario oneroso" - figura conosciuta e ammessa dalla giurisprudenza - e ricadenti nel paradigma normativo di cui all'art. 45 della legge 203/1982, pienamente validi ed efficaci siccome conclusi con l'assistenza delle rispettive associazioni sindacali.

Rileva, al riguardo, il Tribunale che il ragionamento seguito dai ricorrenti è viziato da una contraddizione di fondo, posto che gli stessi hanno dapprima sostenuto la tesi di una simulazione del contratto (apparente) di comodato, al fine di farne accertare la reale natura di contratto di affitto agrario (con le relative conseguenze in tema di durata); al tempo stesso, tuttavia, si sono rifiutati di erogare il corrispettivo per l'utilizzo del terreno successivamente al 2008, rimanendone detentori abusivi. In un caso o nell'altro, infatti, i ricorrenti avrebbero dovuto pagare quanto dovuto, ovvero il corrispettivo pattuito in contratto, a titolo di corrispettivo per il comodato precario (oneroso) o a titolo di corrispettivo del rapporto di affitto.

Le parti divergono, quindi, sulla qualificazione da dare al contratto in questione, affermando i ricorrenti doversi dare prevalenza, in omaggio al canone interpretativo di cui all'art. 1362 comma 1 c.c., alla comune intenzione dei contraenti, e la resistente doversi dare invece prevalente alla lettera delle espressioni riportate in contratto.

Ciò posto, il collegio ritiene che in realtà il contratto stipulato tra le parti nel 1990 – e di volta in volta rinnovato – vada qualificato in realtà come vero e proprio contratto di affitto agrario.

Giova premettere che l'indagine sulla qualificazione del contratto *de quo* non può non prendere le mosse dall'art. art. 1362 c.c., che, come noto, stabilisce che "Nell'interpretare il contratto si deve indagare quale sia stata la comune intenzione delle parti e non limitarsi al senso letterale delle parole", aggiungendo, al secondo comma, che "Per determinare la comune intenzione delle parti, si deve valutare il loro comportamento complessivo anche posteriore alla conclusione del contratto".

Orbene, sotto questo profilo va rilevato che le parti hanno qualificato il contratto come "accordo a norma dell'art. 45 legge 3 maggio 1982 n. 203", vi hanno fatto partecipare i rappresentanti delle rispettive associazioni sindacali (come previsto dalla suddetta norma) e hanno affermato espressamente trattarsi di "contratto di comodato precario oneroso", con cui la società resistente ha concesso il godimento dei fondi per un periodo di quattro anni (come detto, successivamente rinnovato sino al 2008), riservandosi in ogni caso la facoltà di pretendere in ogni momento la restituzione dei fondi (art. 2), a fronte del pagamento della somma annuale di L. 22.000.000 (successivamente aggiornata ad € 12.0000,00 annuali).

Tali elementi, di natura precipuamente letterale, deporrebbero indubbiamente per la natura di comodato del contratto stipulato tra le parti.

Tuttavia, in senso contrario a tali elementi, e in modo ambiguo rispetto al complesso del contratto, le parti hanno altresì dichiarato, quale scopo perseguito dalle parti, lo "svolgimento di attività agricole" sulle aree in questione "per l'effettuazione di colture stagionali", prevedendo un corrispettivo per il precario godimento pari a L. 22.000.000 annuali.

Viepiù – quale comportamento complessivo delle parti "posteriore alla conclusione del contratto" – vi è stata la puntuale e costante rinnovazione del contratto, effettuata senza soluzione di continuità, che in sostanza ha permesso ai ricorrenti di coltivare i fondi *de quibus* dal 1990 al 2008 ininterrottamente.

9

A fronte di tali risultanze, ritiene il collegio che non siano decisive a dimostrare l'effettiva natura di comodato le espressioni letterali e le clausole negoziali utilizzate dalle parti che fanno riferimento alla figura del comodato, contrastando esse sia con altre clausole presenti in contratto che con il comportamento complessivo, anche posteriore alla conclusione del contratto.

Ed invero, lo scopo perseguito dalle parti - "svolgimento di attività agricole per l'effettuazione di colture stagionali a fronte del pagamento di un corrispettivo in denaro" - corrisponde pienamente alla causa del contratto di affitto agrario, e non corrisponde affatto alla causa del contratto di comodato che, come noto, presuppone un rapporto di fiducia caratterizzato essenzialmente dall'*intuitu personae*.

E' bensì vero, infatti, che il contratto di comodato è solo "essenzialmente" gratuito a norma dell'art. 1803 c.c., con la conseguenza che l'esistenza di un compenso non esclude di per se stessa il comodato.

E' altresì vero, tuttavia, che la giurisprudenza, anche di legittimità, ha da tempo chiarito che l'elemento che risulta determinante, al fine di distinguere il contratto di comodato da altre figure negoziali, è l'eventuale nesso di corrispettività previsto o comunque configurato dalle parti.

Ha affermato infatti la Suprema Corte che "Il carattere di essenziale gratuità del comodato non viene meno a causa di un modesto contributo pecuniario spontaneamente corrisposto dal comodatario, mentre cessa se il vantaggio fornito al comodante si pone come corrispettivo del godimento della cosa ed assuma natura di controprestazione" (Cass. civ. Sez. III 16.11.1994 n. 9694, Cass. 2.03.2001 n. 3021, Cass. 15.01.2003 n. 485, Cass. 4.01.1997 n. 4976).

Ancora, ha chiarito la Cassazione che "Al fine di qualificare come comodato o locazione o affitto il contratto avente ad oggetto un fondo rustico, rilevano la gratuità o onerosità del contratto, che devono valutarsi avuto riguardo alla causa del contratto stesso, intesa come funzione economico - sociale che il contratto medesimo è destinato obiettivamente ad adempiere: quella di rendere gratuitamente un beneficio ovvero di conseguire l'equivalente; occorre inoltre mettere a confronto i sacrifici ed i vantaggi che dal negozio rispettivamente derivano, così da poter giudicare se essi si trovino sullo stesso piano con carattere di equivalenza oppure se tale equilibrio manchi, potendo l'onere

inserirsi nel contratto non con funzione di corrispettivo, sì da non eliminarne la gratuità; in particolare, causa tipica del contratto agrario è quella di costituire una impresa agraria su fondo altrui, e tale causa resta estranea al contratto di comodato avente ad oggetto un fondo rustico, anche nel caso in cui si tratti di comodato modale avente ad oggetto una cosa produttiva, all'interno del quale il comodatario non si limiti ad una semplice attività di custodia, ma svolga anche un'attività di gestione." (Cassazione civile, sez. III, 20 agosto 2003, n. 12216, Cassazione civile, sez. III, 7 luglio 2003, n. 10684, Cassazione civile, sez. III, 5 ottobre 1995, n. 10447).

Ed invero, uno degli elementi essenziali del contratto di affitto - di natura commutativa, la cui causa è la costituzione di un'impresa agricola su fondo altrui - è il corrispettivo, in danaro o in utilità di altra natura, ma periodico, certo o almeno determinabile (art. 1571 cod. civ.), e di norma correlato al valore di godimento del bene per realizzare una tendenziale equivalenza tra le due prestazioni. Tale corrispettivo deve poi avere il carattere dell'obbligatorietà, ossia deve trovare causa nell'adempimento di un obbligo dell'affittuario e fonte nel contratto di affitto.

Orbene, nella specie le parti hanno previsto espressamente il pagamento di una somma di denaro, da parte dei [REDACTED] "a titolo di corrispettivo per il precario godimento" (art. 3 contratto del 1990), ovvero "~~a titolo di corrispettivo per l'utilizzazione precaria delle aree concesse in comodato oneroso~~" (art. 8 contratti successivi).

Dunque, da un lato sono le stesse parti ad aver affermato e chiarito che il pagamento della somma contrattualmente stabilita per il godimento del bene diretto alla coltivazione stagionale dovesse avvenire a titolo di corrispettivo del godimento, dall'altro l'importo di tale somma non può certamente definirsi quale modesto contributo pecuniario, configurandosi l'importo annuale di € 12.000,00 come corrispondente ad un ordinario canone di affitto agrario per i terreni delle dimensioni di quelli in oggetto.

Se così è, anche la presenza, all'atto della stipula dei contratti, dei rappresentanti sindacali di categoria non è sufficiente a sancire l'effettiva natura di comodato del contratto concluso tra le parti, posto che essa si concretizza in un requisito - richiesto obbligatoriamente dall'art. 45 legge 203/1982

Q

per la validità del contratto - di natura puramente formale, che vale esclusivamente a far presumere che i soggetti assistiti siano stati resi edotti dai rispettivi sindacati del significato e delle conseguenze di tutte le clausole contenute nel contratto.

E' tuttavia evidente che qualora sia proprio la volontà delle parti diretta a far risultare all'esterno - ossia agli occhi dei terzi - un determinato contratto, mentre il reale intento negoziale è altro (e corrisponde al contratto dissimulato), la presenza delle associazioni sindacali è del tutto irrilevante ed insignificante, non potendo essa impedire che le parti addivengano all'operazione negoziale corrispondente all'intento realmente perseguito.

In maniera non dissimile, del resto, una donazione di bene immobile deve essere simulata necessariamente come contratto (ad es. di vendita) stipulato con atto pubblico e alla presenza dei testimoni, laddove tali requisiti formali (presenza del notaio, atto stipulato in forma pubblica, presenza dei testimoni) non può impedire che le parti pongano in essere un negozio simulato.

In definitiva, quindi, tutti gli elementi rilevanti della fattispecie depongono per la qualificazione del contratto in questione come contratto di affitto agrario e non come comodato precario oneroso.

Ne deriva che sotto questo profilo la domanda dei ricorrenti è fondata, risultando accertato che ~~il contratto stipulato tra le parti avente ad oggetto la coltivazione del fondo rustico *de quo* ha natura di~~ contratto di affitto, e non di comodato precario oneroso.

Alla luce di tali considerazioni - che rendono evidentemente irrilevanti le ulteriori considerazioni dei ricorrenti in ordine alle diverse alternative pure proposte in merito alla stipulazione dei contratti (errore di diritto, mancanza di causa) - le parti hanno concluso in data 11.05.1990 un contratto di affitto agrario, il quale, stante la inderogabilità della durata quindicinale del contratto per come prescritto dall'art. 2 L. 203/1982, è venuto a scadere in data 10.05.2005 e si è rinnovato, in base ai contratti successivamente stipulati, per altri quindici anni, e dunque fino al 10.05.2020.

Ciò posto, tuttavia, la resistente ha proposto una domanda riconvenzionale tesa ad ottenere il rilascio del bene in proprio favore, stante, tra l'altro, il mancato pagamento del corrispettivo dovuto. Ha infatti allegato e dimostrato la resistente che a partire dal 1.07.2008 (data di scadenza dell'ultimo

Q

presunto contratto di comodato) ad oggi, i ricorrenti, pur rimanendo ininterrottamente nella detenzione dei fondi per cui è causa, hanno versato unicamente una piccola parte del dovuto, ovvero unicamente la somma di € 8.640,00, in data 8.10.2009, a fronte della somma dovuta pari, al 30.09.2009, ad € 18.316,96. La domanda riconvenzionale va qualificata, dunque, come domanda di risoluzione per inadempimento del conduttore ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1453 c.c..

E poiché i ricorrenti non hanno contestato tale inadempimento, né hanno provato (come loro onere, secondo quanto chiarito da Cass. sez. un., 30 ottobre 2001, n. 13533) in alcun modo di aver provveduto al pagamento di quanto dovuto, la domanda riconvenzionale si rivela fondata e va accolta.

Conseguentemente va dichiarata la risoluzione ex art. 1453 c.c. del contratto di affitto agrario stipulato tra le parti per grave inadempimento dei conduttori.

Dell'inadempimento imputabile ricorrono, invero, tutti gli elementi previsti dall'art. 1453 c.c., con particolare riferimento alla gravità dell'inadempimento in questione che, in relazione al mancato pagamento di diverse mensilità canone, risulta essere grave.

Vanno conseguentemente condannati i ricorrenti al rilascio del fondo in questione, in favore della resistente, al termine dell'annata agraria, ovvero entro il 10.11.2010, sgombero fra persone, cose ed animali, nonché condannati i medesimi ricorrenti al pagamento, in favore della resistente, della somma corrispondente all'ammontare dei canoni dovuti, in base al contratto stipulato in data 10.01.2008, dal 1.07.2008 fino all'effettivo rilascio, oltre interessi legali dalle singole scadenze fino al soddisfo.

Le considerazioni che precedono sono assorbenti, nell'economia del giudizio, e comportano l'irrelevanza di ogni altra questione sollevata dalle parti.

Le spese, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta, con ricorso presentato in data 12.11.2009, [REDACTED] o nei confronti di [REDACTED], in persona del legale rappresentante *pro tempore*, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

9

1. Dichiaro accertato che il contratto avente ad oggetto la coltivazione del fondo rustico denominato "Bruscata piccola" stipulato tra le parti ha natura di contratto di affitto.
2. Rigetta per il resto la domanda.
3. Accoglie la domanda riconvenzionale, e per l'effetto ordina ai ricorrenti di rilasciare il fondo oggetto di causa entro e non oltre il 10.11.2010.
4. Condanna i ricorrenti al pagamento, in favore della resistente, della somma corrispondente all'ammontare dei canoni dovuti, in base al contratto stipulato in data 10.01.2008, dal 1.07.2008 fino all'effettivo rilascio, oltre interessi legali dalle singole scadenze fino al soddisfo.
5. Condanna i ricorrenti al pagamento, in favore della resistente, delle spese e competenze del presente giudizio, liquidate in complessivi € 2.100,00, di cui € 700,00 per diritti ed € 1.400,00 per onorari, oltre Iva Cap e rimborso forfettario come per legge.

Così deciso in Castrovillari il 21 ottobre 2010

IL PRESIDENTE EST.

Dott. Giancarlo Maggiore

MJ 30/11/10

Il Direttore Amministrativo
Dr. Gerardo Puccia