

CASS. CIV. SEZ. III, SENT., (UD. 19-11-2009) 29-01-2010, N. 2044



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE TERZA CIVILE**

nella persona del:

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. FINOCCHIARO Mario - Presidente
Dott. CALABRESE Donato - Consigliere
Dott. SPIRITO Angelo - Consigliere
Dott. AMENDOLA Adelaide - rel. Consigliere
Dott. TRAVAGLINO Giacomo - Consigliere

SENTENZA

sul ricorso 24655-2005 proposto da:

TOMATIS GIACOMO SRL (OMISSIS), in persona del legale rappresentate Sig.ra T.M. elettivamente domiciliato in ROMA, VIA LIVIO ANDRONICO 24, presso lo studio dell'avvocato LOIACONO ROMAGNOLI MARIA TERESA, che lo rappresenta e difende unitamente agli avvocati POMERO PATRIZIA, SERTORIO MARCO con procura in calce al ricorso;

- ricorrente -

e contro

S.G., OSP. CIVICO (OMISSIS);

- intimati -

sul ricorso 30660-2005 proposto da:

S.G. (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, VIA BISSOLATI 76, presso lo studio dell'avvocato DIONISIO GIANANTONIO, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato BERNARDI ELENA con procura in calce al controricorso;

- ricorrente -

contro

TOMATIS GIACOMO SRL, OSP. CIVICO (OMISSIS);

- intimati -

avverso la sentenza n. 649/2005 della CORTE D'APPELLO di TORINO, Seconda Sezione Civile, emessa il 17/12/2004; depositata il 18/04/2005; R.G.N. 1534/2003;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 19/11/2009 dal Consigliere Dott. ADELAIDE AMENDOLA;

udito l'Avvocato Alessandra GIACOMETTI per delega Avvocato GIANANTONIO DIONISIO;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. MARINELLI Vincenzo che ha concluso per il rigetto del ricorso principale assorbimento del ricorso incidentale.
Svolgimento del processo

L'iter processuale può così essere ricostruito sulla base della sentenza impugnata.

Con ricorso depositato il 30 marzo 2001 Tomatis Giacomo s.r.l., premesso di essersi resa aggiudicataria di una serie di fondi agricoli messi all'asta dall'Ospedale Civico (OMISSIS), alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione o di riscatto eventualmente spettante ai conduttori o proprietari confinanti coltivatori diretti e che il signor S.G., insediato sui terreni de quibus in base a contratto di affitto del (OMISSIS), aveva dichiarato di volere esercitare il diritto di prelazione, conseguentemente stipulando il contratto di compravendita con l'ospedale in data (OMISSIS) e poscia concedendo in affitto una porzione rilevante degli immobili a Beton s.p.a. per l'impianto di una cava di materiali inerti, chiedeva al Tribunale di Cuneo di accertare la cessazione all'(OMISSIS) del contratto di affitto agrario; la conseguente inesistenza del diritto di prelazione esercitato da S.G.; la nullità del contratto di compravendita dallo stesso stipulato, con contestuale declaratoria dell'intervenuta aggiudicazione dei medesimi beni in suo favore. In subordine, chiedeva che il contratto venisse dichiarato nullo per frode alla legge.

I convenuti, costituitisi in giudizio, contestavano la domanda.

Con sentenza del 15 aprile 2003 il Tribunale di Cuneo dichiarava la nullità del contratto di compravendita stipulato tra l'Ospedale Civico (OMISSIS) e S.G. in data 10 dicembre 1999, respingendo ogni altra domanda.

Riteneva il giudice di prime cure che il rapporto di affitto tra le parti fosse cessato il (OMISSIS), in ragione dell'effetto novativo dell'accordo stipulato il (OMISSIS) - che, sulla base della Delib. C.d.A. ospedale 24 settembre 1964, aveva disposto la conversione dell'originario rapporto di mezzadria, risalente al (OMISSIS), in affitto - e della tempestiva intimazione della disdetta.

Proposto gravame principale da S.G. e incidentale da Tomatis Giacomo s.r.l., la Corte d'appello di

Torino, in data 18 aprile 2005, in riforma della impugnata pronuncia, rigettava tutte le domande proposte dalla società attrice.

Avverso detta decisione ha proposto ricorso per cassazione Tomatis Giacomo s.r.l., articolando due motivi.

Ha resistito con controricorso S.G., che ha avanzato altresì ricorso incidentale condizionato all'accoglimento dell'avverso mezzo, affidato a due motivi.

Entrambe le parti hanno depositato memoria.

Motivi della decisione

I Va preliminarmente disposta, ai sensi dell'art. 335 cod. proc. civ., la riunione dei ricorsi proposti da Tomatis Giacomo s.r.l. e da S.G. avverso la stessa sentenza.

1.1 Col primo motivo Tomatis Giacomo s.r.l. denuncia violazione e/o falsa applicazione della L. 3 maggio 1982, n. 203, art. 2 in relazione agli artt. 1230 e 1362 cod. civ., nonché insufficienza e contraddittorietà della motivazione, sulla natura novativa o meramente modificativa della conversione della mezzadria parziale in affitto Delib. 24 settembre 1964.

Evidenzia all'uopo che, se si riconosceva portata novativa all'accordo, il contratto in corso alla data della entrata in vigore della L. n. 203 del 1982, con inizio nel 1964, era venuto a scadenza il (OMISSIS), data per la quale era stata intimata regolare disdetta; ove invece si negava tale portata, il contratto, iniziato nel 1948, doveva intendersi cessato il (OMISSIS) di modo che, stante la intempestività della disdetta, si era ex lege rinnovato fino al (OMISSIS): il diritto di prelazione dell'affittuario, operativo in quest'ultimo caso, era invece insussistente nel primo.

Ciò posto, secondo il ricorrente la decisione della Corte territoriale, che aveva escluso la valenza novativa della conversione della mezzadria in affitto, sarebbe basata su un'erronea e fuorviata lettura della sentenza 28 novembre 1994, n. 10130 delle sezioni unite della Suprema Corte. Ivi era stato invero esaminato e risolto il dubbio circa la portata novativa o meno della conversione della mezzadria in affitto (unicamente) con riferimento alla conversione attuata ai sensi della L. n. 203 del 1982, art. 25 (sent. 28 novembre 1994, n. 10130), e in tale prospettiva era stato specificamente sottolineato come nella conversione ex lege, operativa a richiesta di una sola delle parti, non sussiste certamente la *volutas novandi*.

Fuori di tale ipotesi, in realtà, il Supremo Collegio aveva sempre considerato centrale, in caso di accordi tra concedente/locatore e mezzadro/affittuario, l'indagine sulla volontà dei contraenti, a tal fine precisando che l'intento delle parti di estinguere l'obbligazione precedente deve risultare in modo non equivoco, ex art. 1230 c.c., comma 2 (sent. 6 febbraio 1996, n. 958; 22 giugno 2001, n. 8596).

Sostiene quindi l'impugnante che nella fattispecie la valenza novativa dell'accordo intervenuto nel 1969, con decorrenza 1964, emergeva dalla Delibera dell'Ente, dalla quale risultavano tutti gli elementi, oggettivi e soggettivi, della novazione.

Il giudice d'appello sarebbe pertanto incorso in assoluta mancanza di motivazione su un punto decisivo della controversia, posto che non avrebbe indagato la reale e concreta volontà dei contraenti, nè si sarebbe confrontato con il contenuto della delibera innanzi menzionata, e ciò tanto più che il primo decidente aveva invece diffusamente argomentato sugli indici indicativi della natura novativa dell'accordo.

1.2 Le critiche così formulate sono, per certi aspetti inammissibili, per altri infondate.

Sulla questione cruciale dell'effetto novativo o meramente modificativo dell'accordo intervenuto tra le parti mette conto evidenziare quanto segue.

Il giudice a quo ha motivato il suo convincimento in ordine al carattere meramente modificativo della conversione, evidenziando che l'originario contratto agrario, intercorrente, sin dal (OMISSIS), tra l'Ospedale Civico (OMISSIS) e S.G., avo del convenuto - contratto che era in parte di mezzadria e in parte di affitto - venne trasformato, sulla base in data della Delib. 24 settembre 1964, e all'esito di una valutazione di convenienza dell'affare e di un fruttuoso scambio di idee con i mezzadri interessati, in affitto a decorrere dal (OMISSIS).

Secondo il decidente si trattò di mera modificazione, non già di novazione, perchè il rapporto di affittanza, che doveva subire ulteriori rimaneggiamenti pattizi nel corso degli anni successivi, intercorreva pur sempre tra i medesimi soggetti, riguardava gli stessi poteri e aveva contenuto sostanzialmente analogo al pregresso rapporto di mezzadria parziale. E invero rilevante, ai fini della corretta applicazione della disciplina transitoria di cui alla L. n. 203 del 1982, art. 2 era l'anno in cui un certo conduttore o una certa famiglia si erano installati su un fondo, indipendentemente dalla circostanza che, dopo la stipulazione del contratto, fossero stati conclusi nuovi accordi modificativi, ovvero che l'originario rapporto di mezzadria fosse stato convertito in affitto, perchè tale criterio, enunciato dalla giurisprudenza di legittimità, a partire dal noto arresto delle sezioni unite n. 10130 del 1994, si prestava ad operare anche con riferimento ad ipotesi, come quella dedotta in giudizio, di conversione convenzionalmente stabilita dalle parti, in epoca anteriore all'entrata in vigore della L. n. 203 del 1982 (confr. Cass. 22 giugno 2001, n. 8596).

Escluso dunque che il contratto di affitto fosse già scaduto nel momento in cui era stato esercitato il diritto di prelazione (essendosi esso per contro tacitamente rinnovato), il retratto non poteva ritenersi precluso.

1.3 La motivazione del provvedimento impugnato, della quale si sono esposti i punti salienti, resiste alle critiche formulate in ricorso con le seguenti precisazioni.

Non ignora il collegio che l'effetto novativo della conversione di un contratto associativo in affitto di fondo rustico, ai fini della determinazione del termine di scadenza del rapporto, è stato da questa Corte, in via di principio, escluso, allorchè la conversione venga attuata a seguito della richiesta formulata da una delle parti dell'originario contratto, ai sensi della L. 3 maggio 1982, n. 203, art. 25 e segg. in relazione all'art. 2 della medesima fonte, mentre, laddove venga in rilievo un accordo negoziale col quale, in epoca anteriore all'entrata in vigore della predetta legge, le parti abbiano

convenuto di porre termine a una mezzadria e di dare inizio a un affitto, spetterà al giudice di merito, facendo uso degli ordinari criteri di ermeneutica contrattuale, indagare se l'accordo aveva o meno oggetto e intento novativo ai sensi dell'art. 1230 cod. civ., e tanto sia in ragione della irretroattività della disciplina di cui alla L. n. 203 del 1982, sia per la diversità delle relative fattispecie (confr. Cass. civ. 3, sent. 6 febbraio 1996).

E' tuttavia opinione della Corte che il decidente non si sia sottratto all'impegno valutativo demandatogli dalla legge e che della scelta operata in dispositivo abbia dato ampia e appagante motivazione.

Il giudice di merito ha per vero indicato una serie di indici plausibilmente ritenuti indicativi del carattere non novativo dell'accordo, quali l'identità dei soggetti e del fondo, nonché la parziale sovrapposibilità del contenuto del nuovo contratto e di quello preesistente che, giova ricordarlo, era in parte di mezzadria e in parte di affitto, correttamente considerando in definitiva dirimente la circostanza che la famiglia S. fosse insediata sui terreni oggetto di causa sin dal (OMISSIS).

Nell'acclarata insussistenza di violazioni dei canoni di ermeneutica contrattuale e di vizi propri della motivazione, l'interpretazione della volontà delle parti effettuata dal giudice di merito deve ritenersi incensurabile in questa sede di legittimità.

Non è superfluo aggiungere che peraltro il motivo, nella parte in cui richiama la Delib. 24 settembre 1964, difetta di autosufficienza.

Tale atto non è stato invero riportato in ricorso, come pur sarebbe stato necessario, al fine di consentire il vaglio di decisività, ma la valutazione della sua portata è stata affidata alla mediazione della sentenza di primo grado che, scrutinandone il contenuto, ritenne la portata novativa dell'accordo. Si ricorda in proposito che, con riferimento al regime processuale anteriore al D.Lgs. n. 40 del 2006, questa Corte ha ripetutamente affermato che, ad integrare il requisito dell'autosufficienza, è necessario non solo che il contenuto delle prove documentali sia riprodotto nel ricorso, ma anche che risulti indicato la fase del giudizio di merito in cui la produzione è avvenuta e la sede del fascicolo d'ufficio o di quelli di parte, rispettivamente acquisito e prodotti, ove il documento è rinvenibile (confr. Cass. civ., 3, 11 febbraio 2009, n. 3340), adempimenti ai quali si è palesemente sottratto il ricorrente.

2.1 Passando quindi all'esame del secondo mezzo, con esso l'impugnante lamenta violazione degli artt. 8, legge n. 590 del 1965 e successive modificazioni e integrazioni, artt. 1344, 1418 e 2729 cod. civ., nonché mancanza, insufficienza e contraddittorietà della motivazione, per avere il giudice di merito negato il buon fondamento della domanda di nullità per frode alla legge, sull'assunto che il contratto di affitto tra il S. e Beton s.p.a. coinvolgeva solo una parte dei terreni oggetto della compravendita in data (OMISSIS). In realtà, considerata la destinazione estrattiva degli stessi e la conseguente, notevole entità dell'esborso necessario al loro acquisto, certamente superiore a quello normalmente praticato per fondi agricoli, appariva chiaro che il convenuto si era interposto, facendo valere il suo diritto di prelazione al solo fine di concedere lo sfruttamento della cava a Beton s.p.a., impresa concorrente di Tomatis. La dimostrata, preordinata combinazione negoziale tra l'acquirente titolare del diritto di prelazione e il terzo resosi effettivo utilizzatore del fondo, neutralizzava la

pretesa perduranza dell'attività di agricoltore del S..

2.2 Anche tali censure non hanno pregio.

La correttezza dell'impianto argomentativo del giudice di merito va apprezzata tenendo conto che, in materia di contratti agrari, il dato della coltivazione del fondo che, quale elemento costitutivo della prelazione agraria, deve essere accertato per l'avente diritto con riferimento all'epoca in cui la stessa venga esercitata, deve sussistere non solo in termini di attualità ma anche di prospettiva futura, e va di conseguenza escluso allorchè, attraverso una preordinata combinazione negoziale - che, in quanto in frode alla legge, determina la nullità sia del contratto di acquisto che del successivo atto di rivendita - il diritto di prelazione venga azionato dall'affittuario coltivatore diretto o dal mezzadro non per continuare l'impresa agricola, ma per poter, invece, operare la rivendita del fondo ad un terzo non avente diritto (confr. Cass. civ. 3, 16 novembre 2005, n. 23079).

Senonchè nella fattispecie ha avuto esito negativo proprio il riscontro della ricorrenza, in concreto, di tale, preordinata combinazione negoziale, valutata alla luce di un indice di sicura affidabilità, quale la devoluzione a Beton s.p.a. (peraltro con contratto di affitto e non di vendita), di una porzione per vero modesta dei terreni oggetto dell'acquisto, pari a circa il 20% dell'insieme, quantità inidonea a elidere in maniera significativa la destinazione agricola dei beni acquistati, nonchè a smentire la perseveranza del convenuto nell'attività di coltivazione diretta della residua parte del fondo.

In realtà le critiche, ancorchè svolte in chiave di violazione di legge e di vizi motivazionali, mirano a sollecitare una rivalutazione della fattispecie concreta, e segnatamente il negativo apprezzamento della sussistenza di una finalità elusiva del dettato di norme imperative, perseguita dalle parti, apprezzamento che, in quanto congruamente motivato, è incensurabile in sede di legittimità (Cass. civ. 9 luglio 2009, n. 16130).

3.1 Infine, quanto al ricorso incidentale condizionato, volto a riproporre l'eccezione di inammissibilità della domanda di nullità di Tomatis s.r.l. per avere la stessa società dato causa alla denunciata invalidità, partecipando al bando d'asta ed accettandone le condizioni, nonchè la pretesa revoca della disdetta, in epoca successiva alla intimazione, esso, prima ancora che assorbito dal rigetto del ricorso principale, deve essere dichiarato improcedibile.

Il ricorso incidentale, notificato il 17 dicembre 2004, risulta invero depositato il 2 febbraio 2005, ben oltre, dunque, il termine di venti giorni dall'ultima notificazione alle parti contro le quali è proposto previsto dall'art. 369 cod. proc. civ., comma 1 norma la cui trasparente finalità è quella di radicare definitivamente il procedimento d'impugnazione, consentendo alla Corte la preliminare verifica, senza possibilità di contestazioni, della regolarità della costituzione del contraddittorio e della sussistenza delle condizioni di ammissibilità e procedibilità del ricorso (confr.

Cass. civ., 3, 26 giugno 2008, n. 17534).

La difficoltà delle questioni e l'esito complessivo del giudizio consigliano di compensare integralmente tra le parti le spese.



P.Q.M.

La Corte riunisce i ricorsi; rigetta il ricorso principale; dichiara improcedibile il ricorso incidentale.
Compensa integralmente tra le parti le spese del giudizio.

Così deciso in Roma, il 19 novembre 2009.

Depositato in Cancelleria il 29 gennaio 2010