

CASS. CIV., SEZ. III, ORDINANZA, 23/03/2023, N. 8323

In tema di affitto di fondo rustico, qualora il concedente abbia inviato una diffida ai sensi dell'art. 5 della l. n. 203 del 1982 adducendo una pluralità di inadempimenti dell'affittuario, alcuni dei quali indicati in modo sufficientemente specifico ed altri in maniera soltanto generica, il successivo esercizio dell'azione è proponibile limitatamente agli inadempimenti specificamente individuati (che all'affittuario ha avuto facoltà di sanare) sia nel caso in cui ognuno di essi risulti astrattamente idoneo a giustificare la risoluzione, sia se questa possa eventualmente essere dichiarata in base a una loro congiunta valutazione; l'azione è, invece, improponibile per gli inadempimenti indicati genericamente, ancorché l'atto introduttivo provveda a specificarli.



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

SEZIONE TERZA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:
Dott. FRASCA Raffaele - Presidente -
Dott. SESTINI Danilo - Consigliere -
Dott. CONDELLO Pasqualina A. P. - Consigliere -
Dott. CRICENTI Giuseppe - rel. Consigliere -
Dott. ROSSELLO Carmelo C. - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 17690/2020 proposto da:

A.A., B.B., C.C., nella qualità di eredi legittimi di D.D., domiciliati ex lege in Roma, presso la

Cancelleria della Corte di Cassazione, rappresentati e difesi dall'avvocato Petagna Massimiliano;

- ricorrenti - contro

E.E.;

- intimato -

nonchè contro

F.F., elettivamente domiciliata in Roma Via dell'orso 74 presso lo studio dell'avvocato Di Martino Paolo, che la rappresenta e difende;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 4503/2019 della CORTE D'APPELLO di NAPOLI, depositata il 21/10/2019;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 19/01/2023 da Dott. CRICENTI GIUSEPPE.

Svolgimento del processo

Che:

1.-F.F., in qualità di proprietaria di un terreno sito in (Omissis),- già concesso in affitto a C.C., al quale erano succeduti i figli E.E. e D.D.- ha evocato in giudizio E.E., C.C., A.A., B.B. e G.G., quali eredi di D.D., gli affittuari.

La F.F. ha sostenuto, davanti al Tribunale di Napoli, Sezione Specializzata Agraria, che gli affittuari si erano resi inadempienti agli obblighi assunti con il contratto d'affitto, in quanto essi avevano mutato la destinazione del terreno, realizzandovi dei fabbricati che utilizzavano per la panificazione e che, oltretutto, erano stati edificati abusivamente.

2.-L'attrice ha pertanto chiesto la risoluzione per grave inadempimento, o, in subordine, il rilascio del bene alla scadenza del contratto, e il risarcimento dei danni consistenti nella spesa sostenuta per poter sanare l'abuso edilizio realizzato dagli affittuari: somma che veniva quantificata in 62.985,54 Euro.

I convenuti si sono costituiti, ed hanno eccepito innanzitutto l'improcedibilità della domanda per essere stata generica la diffida di cui alla L. 203 del 1982, art. 5 e, nel merito, ne hanno contestato il fondamento sostenendo di non aver realizzato alcun abuso in quanto il manufatto rurale esisteva già da tempo ed era stato solo oggetto di una diversa destinazione da parte loro. Essi hanno pure spiegato domanda riconvenzionale al fine di far riconoscere la proprietà di parte del terreno da loro occupato, ed in particolare di quella parte su cui insistevano i manufatti in questione.

Inoltre, hanno dedotto l'estraneità della G.G. alla controversia, avendo essa rinunciato all'eredità di

D.D..

3.-Il Tribunale di Napoli ha accolto in parte la domanda, nel senso che ha ritenuto l'indicazione di alcuni inadempimenti non specificata e dunque non proponibile la relativa domanda, mentre ha ritenuto specificati e gravi altri inadempimenti (attività di panificazione e realizzazione abusiva del manufatto), salvo tuttavia a riconoscere un risarcimento inferiore rispetto a quello inizialmente richiesto dalla proprietaria, ed ha rigettato le domande riconvenzionali dei convenuti. Ha tuttavia dichiarato il difetto di legittimazione passiva di G.G. che aveva dimostrato di aver rinunciato alla eredità, e dunque di non essere subentrata nella posizione dell'originario affittuario.

La decisione è stata impugnata con ricorso principale da C.C., A.A., e B.B., che hanno nuovamente riproposto la questione della improcedibilità della domanda, che, nel merito, hanno contestato l'inadempimento, e con appello incidentale dalla proprietaria, la quale ha contestato la dichiarazione di improcedibilità che era stata fatta dal Tribunale relativamente ad alcuni degli abusi edilizi contestati agli affittuari, per i quali, secondo il Tribunale, la diffida non era stata specifica. Inoltre, sempre con l'appello incidentale, la proprietaria ha contestato la decisione di primo grado nella parte in cui non ha riconosciuto l'inadempimento per la mancata coltivazione del fondo, e nella parte in cui ha riconosciuto un risarcimento inferiore a quello richiesto per quanto riguardava la spesa sostenuta per eliminare le opere abusive.

La Corte d'appello di Napoli, Sezione Specializzata Agraria, nella contumacia di E.E., ha rigettato sostanzialmente sia l'appello principale che quello incidentale. Ha solo accolto in parte una censura dell'appello principale relativa all'ammontare del risarcimento riconosciuto in primo grado alla proprietaria, riducendolo a 10 mila Euro.

4.-Avverso tale decisione ricorrono A.A., B.B., C.C. con 5 motivi, mentre F.F. ha notificato controricorso per il rigetto dell'impugnazione avversa. Non ha svolto attività difensiva E.E..

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

Non sono state depositate conclusioni dal Pubblico Ministero. Le parti hanno depositato memorie.

Motivi della decisione

Che:

4.1- Con il controricorso la proprietaria eccepisce l'inammissibilità della impugnazione per difetto di interesse: i ricorrenti, infatti, sarebbero solo eredi degli originari coltivatori diretti, ma non coltivatori diretti essi stessi. Il che li priverebbe dell'interesse ad ottenere la prosecuzione di un rapporto agrario, che invece presuppone la qualità di coltivatore.

L'eccezione è inammissibile in quanto ha ad oggetto non già una situazione sopravvenuta rispetto al giudizio di merito, ma che si sostiene essere stata già presente sin dall'inizio del suo svolgimento.

Ove poi si dovesse dare rilievo all'essere la questione rilevabile d'ufficio e dunque esaminabile, in difetto di giudicato interno espresso, anche da questa Corte a prescindere dal rilievo di parte, si

dovrebbe rilevarne l'inammissibilità, atteso che l'assunto è basato su circostanze di fatto, tra l'altro evocate in modo irrispettoso dell'art. 366 c.p.c., n. 6, come l'interrogatorio formale di E.E. e la c.t.u., il che esclude che questa Corte si trovi nella condizione di poter esaminare la questione.

Tanto non esime dal rilevare che, in realtà, la questione non inerisce al profilo dell'interesse, tra l'altro a resistere in giudizio, profilo sotto il quale l'interesse è determinato dall'essere stati i ricorrenti convenuti in giudizio, bensì alla fondatezza nel merito della domanda di risoluzione al di là del profilo per cui è stata riconosciuta fondata, cioè quello della mancata coltivazione. Poiché il primo giudice ebbe a riconoscere l'infondatezza di detta domanda quanto alla pretesa mancata coltivazione del fondo e il giudice di appello ha rigettato il secondo motivo di appello incidentale della F.F., con cui si sosteneva l'inadempimento per mancata adeguata coltivazione del fondo, in realtà la questione prospettata avrebbe dovuto essere prospettata con un ricorso incidentale addirittura non condizionato.

5.-Con il primo motivo i ricorrenti denunciano violazione della L. n. 203 del 1982, art. 5 nella parte in cui impone al proprietario, che intenda agire per la risoluzione per inadempimento, di notificare una preventiva contestazione nella quale indicare gli inadempimenti che ritiene gravi e rilevanti ai fini della risoluzione, onde consentire all'affittuario di poterli sanare.

Come si è detto in precedenza, i giudici di merito hanno ritenuto che la contestazione fosse adeguata e specifica in relazione ad alcuni inadempimenti soltanto e non ad altri: in particolare hanno ritenuto sufficientemente specifica la contestazione della realizzazione abusiva del forno utilizzato per la panificazione ed invece generica l'indicazione degli altri manufatti abusivi che non erano di conseguenza facilmente individuabili.

La tesi dei ricorrenti è che proprio l'accertamento che alcuni inadempimenti, tra quelli contestati nella diffida, erano generici, avrebbe dovuto comportare il vizio dell'intero atto di contestazione, e dunque l'improcedibilità conseguente della domanda nel suo complesso: ciò in quanto, essendo alcuni inadempimenti individuabili ed altri no, era difficile per i destinatari distinguere quali fossero gli uni e quali fossero gli altri, con conseguente inidoneità dell'intero atto.

Il motivo è in parte inammissibile in parte infondato.

E' inammissibile nella parte in cui censura l'erronea interpretazione, non già della legge, bensì dell'atto di contestazione, e ciò in quanto, trattandosi dell'interpretazione del contenuto di una dichiarazione di volontà, ossia la contestazione, si tratta di un accertamento in fatto rimesso al giudice di merito e qui non sindacabile. In altri termini, la questione se le contestazioni degli inadempimenti fossero o meno specifiche è questione che costituisce accertamento di fatto rimesso al giudice di merito e non censurabile ove validamente motivato.

Così come accertamento in fatto è quello relativo alla idoneità della contestazione rispetto al suo scopo: quello di porre il destinatario affittuario nella condizione di conoscere gli inadempimenti che gli vengono contestati e conseguentemente di porvi rimedio onde evitare la risoluzione.

La Corte di merito ha ritenuto che, rispetto ad alcuni inadempimenti, la contestazione era

sufficientemente specifica e che tali inadempimenti erano di gravità tale da giustificare la risoluzione e questo, si ripete, è accertamento riservato a quel giudice.

Altra questione è quella della erronea interpretazione della L. n. 203 del 1982, art. 5 ossia la contestazione fatta alla Corte di non aver ritenuto una "inefficacia" totale dell'atto di contestazione a causa della sua parziale inidoneità di contenuto: più precisamente di non aver ritenuto che la parte viziata dell'atto, cioè quella che conteneva contestazioni troppo generiche, viziava l'intero atto e non solo una parte di esso e rendeva dunque improcedibile l'intera domanda. Questa censura è infondata in quanto, in caso di pluralità di inadempimenti, la contestazione può valere rispetto ad alcuni di essi soltanto ed essere inidonea rispetto ad altri, senza che per ciò stesso sia inefficace o inidonea l'intera contestazione: non v'è ragione per dire che vitiatur sed vitiat.

In altri termini, in questo caso, gli inadempimenti non contestati adeguatamente non potranno essere presi in considerazione dal giudice di merito ai fini della valutazione della gravità del complessivo inadempimento contrattuale, mentre rispetto agli altri si potrà validamente instaurare quel giudizio di rilevanza.

La corte di merito ha nella specie considerato gli inadempimenti individuati idonei a integrare la proponibilità della domanda e correttamente reputato quelli non individuati come inidonei.

La prospettazione dei ricorrenti secondo cui l'indicazione nella diffida di alcuni inadempimenti in modo specifico ed idoneo a consentire la facoltà di sanatoria, e di altri, o meglio nella specie di un altro, fatta invece in modo generico, determinerebbe l'inidoneità della intera lettera di diffida a giustificare l'ottemperanza all'art. 5, è priva di pregio alla stregua del criterio utile per inutile non vitiatur: la funzione della norma è diretta a consentire all'affittuario di sanare l'inadempimento nel termine dilatorio, e lo scopo è raggiunto rispetto agli inadempimenti contestati in modo specifico ed idoneo.

Il motivo è dunque infondato sulla base del seguente principio di diritto: "quando il concedente invia una diffida ai sensi della L. n. 203 del 1982, art. 5 adducendo una pluralità di inadempimenti dell'affittuario ed indichi alcuni degli stessi in modo specifico individuandoli ed altro o altri in modo generico, sì da consentire all'affittuario di sanare eventualmente solo gli inadempimenti individuati, il successivo esercizio dell'azione risulta proponibile solo per gli inadempimenti individuati e ciò tanto se ognuno di essi risulti astrattamente idoneo a giustificare la risoluzione, quanto se questa sia eliciabile solo sulla base della loro congiunta valutazione. L'azione risulta invece improponibile e tale viene correttamente dichiarata solo per gli inadempimenti indicati in modo generico, ancorchè l'atto di esercizio provveda a specificarli."

6.- Il secondo motivo denuncia anch'esso violazione della L. n. 203 del 1982, art. 5.

La censura è pressochè analoga a quella precedente.

Osservano i ricorrenti che i giudici di merito hanno ritenuto la parziale genericità della contestazione di cui al citato art. 5, relativamente ad alcuni manufatti e relativamente alla trasformazione della destinazione agricola del suolo, ma non hanno tratto da tale parziale

indeterminatezza l'improcedibilità totale della domanda, ossia l'improcedibilità anche rispetto a quegli inadempimenti correttamente contestati in quanto specifici.

Il motivo, al pari del precedente, è sia inammissibile che infondato.

Intanto, non è specificata la ragione per la quale la mancata individuazione di alcuni inadempimenti avrebbe impedito agli affittuari di intendere anche gli inadempimenti correttamente contestati.

Va poi nuovamente ribadito che, ove la contestazione di cui alla L. n. 203 del 1982, art. 5 contenga l'individuazione di alcuni inadempimenti in modo generico, e quindi non valido a consentire di proporre la successiva domanda giudiziale, la conseguenza di ciò è l'improcedibilità della domanda solo rispetto a questi ultimi e non anche agli inadempimenti correttamente contestati, che invece potranno essere valutati ai fini della gravità rilevante per la risoluzione.

7.-Il terzo motivo denuncia violazione degli artt. 115 e 116 c.p.c., L. n. 203 del 1982, art. 5, comma 2 nonché dell'art. 1455 c.c..

La Corte di merito, confermando la decisione di primo grado, aveva ritenuto la gravità di due inadempimenti distinti: la realizzazione abusiva del manufatto destinato a panificazione e la trasformazione della destinazione del fondo da agricola ad altro genere.

Secondo i ricorrenti l'accertamento di questi due aspetti, ed in particolar modo l'accertamento della gravità dell'inadempimento, è stato erroneamente effettuato dai giudici di merito.

Infatti, dalla consulenza tecnica disposta in primo grado era emerso, da un lato, che il manufatto esisteva già ed è solo stato ristrutturato e leggermente ampliato per destinarlo ad attività di panificazione, con la conseguenza quindi che il giudice di merito ha errato nel ritenere quel manufatto alla stregua di una nuova e distinta nonché abusiva costruzione, e, per altro verso, era emerso che la destinazione agricola non era stata del tutto abbandonata ma semplicemente ammodernata attraverso la vendita a terzi di prodotti della coltivazione.

Il motivo è inammissibile.

Innanzitutto, l'accertamento circa la gravità dell'inadempimento è rimesso al giudice di merito ed è incensurabile in Cassazione se non per difetto assoluto di motivazione (Cass. 6401/2015; Cass. 12182/2020): in questa sede i ricorrenti censurano per l'appunto l'erronea interpretazione della consulenza tecnica da parte del giudice di merito e dunque l'erronea valutazione di un mezzo di prova utile all'accertamento del fatto.

Ma soprattutto, l'inammissibilità deriva dalla circostanza che la Corte di merito ha ritenuto duplice l'inadempimento rilevante, basato cioè su due distinte condotte aventi una rilevanza autonoma l'una dall'altra: l'una, la realizzazione del manufatto abusivamente, l'altra la destinazione del bene ad un'attività diversa da quella di sfruttamento agricolo attraverso non solo l'attività di panificazione e la rivendita commerciale, ma anche l'apertura di un minimarket direttamente sul terreno in affitto.

La circostanza rilevante è che la Corte di merito sostiene che, mentre l'appello ha avuto ad oggetto la questione della realizzazione abusiva del forno, per contro non vi è stata alcuna doglianza relativamente alla destinazione del medesimo ad attività diversa da quella agricola (si rinvia al punto 4.5. della sentenza impugnata).

A fronte di tale ratio, che significa in altri termini che uno dei due inadempimenti, da solo sufficiente a giustificare la risoluzione, non è stato oggetto di deduzione con l'appello, i ricorrenti non dimostrano il contrario, ossia non dimostrano di avere posto in appello la questione del mutamento della destinazione d'uso, ed in particolare della sua gravità ai fini della risoluzione, con la conseguenza che solo in questa sede, e nei termini della censura di un accertamento di fatto, la questione viene effettivamente affrontata.

8.- Con il quarto motivo si denuncia violazione degli artt. 116 e 132 c.p.c..

In sostanza, la motivazione della sentenza sarebbe contraddittoria nella parte in cui, da un lato, ha ritenuto quale grave inadempimento l'avvenuto mutamento della destinazione, e per altro verso, invece, 'riconosciuto che il fondo continua ad essere coltivato per la gran parte della sua estensione, come accertato dal CTU. Il motivo è inammissibile.

Invero, attesa l'inammissibilità del terzo motivo, la pretesa contraddittorietà della motivazione resta irrilevante: come osservato a proposito del motivo precedente la corte di merito ha ritenuto inammissibili i due motivi indicati sub 4.5., come dedotti al punto 5b e al punto 6, e ciò perchè era stata impugnata solo una delle due rationes decidendi inerenti i distinti inadempimenti enunciata dal primo giudice e, dunque, la motivazione sul totale stravolgimento è stata enunciata in difetto di potestas iudicandi, giusta il principio di diritto di cui a Cass., Sez., Un., n. 3840 del 2007.- 9.- Il quinto motivo denuncia violazione degli artt. 112 c.p.c. e art. 2056 c.c..

Secondo i ricorrenti la Corte di merito ha liquidato un danno per l'eventuale costo di abbattimento del manufatto abusivo, pur non avendo invece la ricorrente mai manifestato la volontà di procedere a tale demolizione, e, in sostanza, pur non avendo la medesima mai proposto la relativa domanda, ossia non avendo mai chiesto un risarcimento per tale tipo di pregiudizio.

Inoltre, si censura la parte della sentenza con la quale è stato equitativamente ridotto l'importo del risarcimento per i danni consistenti nelle spese della domanda di condono in 10.000 Euro, senza però dare conto dei criteri con i quali si è arrivati a determinare quella somma.

Il motivo è inammissibile e comunque infondato.

E' inammissibile, in quanto, riguardo alla violazione dell'art. 112 c.p.c. non si individuano in modo preciso le ragioni dell'ultrapetizione, e comunque a pag. 28, si evocano emergenze processuali dirette a spiegarla senza rispettare l'art. 366 c.p.c., n. 6. La censura ai sensi degli art. 2056 c.c. e art. 1226 c.c. presenta la stessa mancanza e comunque omette di farsi carico della circostanza che la corte di merito ha condiviso i criteri di liquidazione indicati dal tribunale, circa i quali nulla si dice.

Inoltre è comunque infondato: quanto alla prima delle due questioni, cioè al vizio di ultrapetizione,

basta solo osservare che (p. 7 della sentenza) i giudici di merito riconoscono il risarcimento soltanto per le spese relative alla sanatoria, e non già per la demolizione, e che, anzi, hanno proceduto ad una riduzione dell'originaria somma da 15.000 circa a 10.000 proprio in ragione del fatto che, avendo avuto la parte la possibilità di scegliere tra l'abbattimento o il condono, aveva seguito quest'ultima soluzione per la quale solamente andava riconosciuto il rimborso dei costi sostenuti (p. 8).

Nel ridurre da 15.000 circa a 10.000 Euro il risarcimento, la Corte d'appello conferma la valutazione equitativa effettuata dal Tribunale, ma fa presente che il Tribunale aveva indicato i criteri di stima equitativa in quanto aveva considerato la metà degli oneri concessori e di oblazione, poichè l'abusività riguardava per l'appunto la metà dell'immobile realizzato ma soprattutto fa presente che la contestazione del ricorso alla valutazione equitativa da parte del Tribunale, nel motivo d'appello, era del tutto generica o meglio mancante della contestazione circa i criteri logici seguiti dal Tribunale (p. 7 m fine).

Il ricorso va pertanto rigettato.

Va rigettata comunque la richiesta di liquidazione dei danni ex art. 96 c.p.c., sia in quanto, relativamente al comma 1 di tale norma, non sono allegati danni da riparare, sia in quanto, relativamente al comma 3, la questione della validità parziale della contestazione degli inadempimenti si presenta come nuova.

Questa ultima notazione giustifica anzi ad avviso del collegio la compensazione delle spese.

Trattandosi di causa in materia agraria non è dovuto il versamento del doppio del contributo unificato.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso. Compensa le spese.

Conclusioni

Così deciso in Roma, il 19 gennaio 2023.

Depositato in Cancelleria il 23 marzo 2023