

Fatto Diritto P.Q.M.

Cassazione civile , sez. III 12/06/2015 n. 12233

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE TERZA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. SEGRETO Antonio	- Presidente	-
Dott. AMBROSIO Annamaria	- Consigliere	-
Dott. SESTINI Danilo	- Consigliere	-
Dott. RUBINO Lina	- rel. Consigliere	-
Dott. CIRILLO Francesco Maria	- Consigliere	-

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 4468/2012 proposto da:

I7
rappresentanti avv. C.V. e ing. S.P.,
elettivamente domiciliata in ROMA, VIA SISTINA 4, presso lo studio
dell'avvocato che la rappresenta e difende giusta
procura speciale a margine del ricorso;

- ricorrente -

contro

M.S., M.G., M.C.D.,
elettivamente domiciliati in ROMA, VIA DI TRASONE 8, presso lo studio
dell'avvocato, rappresentati e difesi dall'avvocato
VETERE Vincenzo, giusta procura speciale a margine del controricorso;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 998/2011 della CORTE D'APPELLO di CATANZARO,
depositata il 19/10/2011, R.G.N. 101/2011;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del
20/03/2015 dal Consigliere Dott. LINA RUBINO;

udito l'Avvocato per delega;

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott.
BASILE Tommaso, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

**I FATTI**

M.C. e M.S. convenivano in giudizio davanti al Tribunale di Castrovillari la s.p.a. per sentire accertare che il contratto di comodato precario oneroso concluso dalle parti alla presenza delle rispettive associazioni di categoria, della L. n. 203 del 1982, ex art. 45, avente ad oggetto un appezzamento di terreno di circa 96 ettari per lo svolgimento di attività agricole (in area a destinazione turistico residenziale), con rinuncia espressa all'applicazione della normativa agraria in ordine alla durata, all'entità del canone, al diritto di prelazione e ad ogni altro aspetto, senza la predeterminazione di una durata minima e con la previsione di un corrispettivo annuo di circa Euro 13.000,00 in effetti fosse un contratto di affitto agrario, con conseguente durata quindicennale.

Il Tribunale accoglieva la domanda e qualificava il contratto come contratto di affitto agrario con durata di anni 15. Tuttavia riteneva di interpretare la domanda riconvenzionale proposta dalla società come domanda di risoluzione del contratto per inadempimento degli affittuari e, dato atto che i M. avevano pagato solo una piccola parte del canone convenuto, dichiarava tale risoluzione condannando gli attori al rilascio del terreno oltre che al pagamento dei canoni

scaduti.

Proponevano appello i M..

La Corte d'Appello di Catanzaro, con la sentenza qui impugnata, accoglieva parzialmente l'appello ritenendo la sentenza di primo grado affetta da ultrapetizione laddove aveva sostituito alla causa petendi per il rilascio dell'immobile (cessazione del contratto di comodato) una causa del tutto differente (inadempimento del contratto di affitto e conseguente risoluzione), e puntualizzando che anche la richiesta di pagamento sarebbe stata effettuata dalla società non per canoni scaduti ma a titolo di indennità per occupazione senza titolo del bene. Riteneva però esatta la qualificazione del contratto tra le parti in termini di affitto di fondo rustico, e rigettava di conseguenza la riconvenzionale della mo s.p.a. volta ad ottenere il rilascio del terreno.

La o s.p.a. propone ricorso per cassazione, articolato in un unico motivo.

Resistono i M. con controricorso illustrato da memoria.



LE RAGIONI DELLA DECISIONE

La società s.p.a. deduce come unico motivo di ricorso la violazione degli artt. 1362 e 1810 c.c. e della L. n. 203 del 1982, in ordine alla erronea qualificazione del contratto in termini di affitto agrario, in luogo di contratto di comodato precario immobiliare oneroso.

Il motivo è infondato.

Sostiene la ricorrente che il rapporto contrattuale, che si è protratto per ben diciotto anni, era stato qualificato espressamente dalle parti come comodato oneroso, e di esso non era stato previsto un termine di durata minima, al contrario la disponibilità acquisita del bene era precaria e revocabile in qualsiasi momento a discrezione della società proprietaria anche perchè si precisava che il fondo avesse una vocazione turistico edilizia. Pertanto il contenuto effettivo delle pattuizioni contrattuali corrispondeva secondo la ricorrente alla qualificazione nominale che la corte d'appello ha ritenuto di disattendere.

Vi è da dire, in primo luogo, che come correttamente osservato dalla corte d'appello, la configurazione del rapporto contrattuale offerta in causa dalla ricorrente, è in parte diversa rispetto alla stessa qualificazione data dalle parti nel contratto: nella scrittura privata intercorsa il contratto è denominato come comodato oneroso, il rapporto descritto dalla a s.p.a. è rapportabile alla figura del precario immobiliare oneroso, la corte territoriale ha ritenuto invece trattarsi di un normale contratto di affitto agrario.

La figura atipica del precario immobiliare oneroso è caratterizzata dalla concessione in godimento di un bene immobile che, pur remunerata (normalmente in maniera parziale), sia provvisoria, revocabile e finalizzata alla custodia del bene; in tal modo, essa si distingue sia dal comodato, ancorchè il rapporto sia in entrambi i casi precario, per la presenza di un corrispettivo, sia dalla locazione per la possibilità riconosciuta al concedente di far cessare in qualsiasi momento il godimento. La sua caratterizzazione in questi termini è stata effettuata da questa Corte fin da Cass. n. 6146 del 1986.

Per quanto concerne invece le caratteristiche del contratto di affitto agrario e i tratti distintivi di esso rispetto al contratto di comodato, anche modale, questa Corte ha focalizzato 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; 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 (Cass. n. 12216 del 2003).

A fronte delle diverse caratteristiche dei suddetti contratti, corretta appare la qualificazione

data dalla Corte d'appello, che con valutazione di merito argomentata e del resto neppure sindacata sotto il profilo della solidità della motivazione ha concluso trattarsi di un contratto di affitto agrario. Essa ha accertato che nella fattispecie si trattava di concessione in godimento di un terreno di amplissima estensione (96 ettari) per consentirne a chi ne acquistava la disponibilità lo sfruttamento economico a mezzo delle colture stagionali, a fronte di un corrispettivo tutt'altro che simbolico. In più, nello stesso contratto si indicava che i M. erano coltivatori diretti e la coltivazione del fondo, per la sua stessa estensione non poteva che avvenire con carattere imprenditoriale. Le caratteristiche concrete del rapporto, dettagliatamente riportate nella sentenza impugnata, dimostrano coerentemente che la stessa precarietà della concessione in godimento in effetti non esisteva, tenuto conto che la durata del rapporto era correlata alla durata di colture stagionali e che esso si rinnovava di anno in anno; inoltre, la corte ha individuato la vera causa del contratto nello sfruttamento economico del terreno (sia per i M., che lo coltivavano, che per la società, che ne ricavava un corrispettivo non simbolico né rapportabile ad un semplice rimborso spese), e non la semplice custodia di esso, compensata dal godimento dello stesso precariamente concessa ai comodatari.

Il ricorso va pertanto rigettato.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come al dispositivo.



P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso. Pone a carico della ricorrente le spese di giudizio sostenute dai contro ricorrenti e le liquida in complessivi Euro 2.200,00 di cui Euro 200,00 per spese, oltre accessori e contributo spese generali.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Corte di Cassazione, il 20 marzo 2015.

Depositato in Cancelleria il 12 giugno 2015