



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE DI APPELLO DI CATANZARO
SECONDA SEZIONE CIVILE

riunita in camera di consiglio e così composta:

dott. Rita Majore	Presidente
dott. Francesca Romano	Consigliere
dott. Adriana Pezzo	Consigliere rel.
dott. Pietro Andricciola	Esperto
dott. Antonio Celi	Esperto

all'udienza collegiale del 14 febbraio 2015 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 947/2014 del Ruolo Generale Contenzioso e vertente

tra

A [redacted]
rappresentate e difesa dall' [redacted] dall' [redacted]
giusta procura a margine dell'atto di appello

APPELLANTE

e

[redacted] rappresentato e difeso dall'avv. [redacted] giusta procura
a margine della comparsa di risposta;

APPELLATO

CONCLUSIONI

Per l'appellante: "...Piaccia all'Ecc.ma Corte adita, respinta ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione, ritenere fondati i motivi esposti con il presente

207/15
7/15

gravame e per l'effetto, in riforma della sentenza impugnata, statuire la validità e la fondatezza delle eccezioni sollevate con la memoria difensiva depositata in primo grado e conseguentemente: A) accertare e dichiarare che il contratto in essere tra le parti è di vendita di prodotti agricoli e non di affitto di fondi rustici; B) in via graduata ed in caso di conferma della sentenza di prime cure sulla declaratoria di esistenza del contratto di affitto di fondo rustico, accertare e dichiarare che il canone di fitto annuo è di € 25.000,00 o di quella minore o maggiore (e in ogni caso superiore a quella di 8.333,00 fissata nella sentenza di primo grado). Il tutto con vittoria di spese e competenze di lite, da distrarsi a favore del sottoscritto avvocato. All'accoglimento del proposto gravame ed in applicazione del principio generale della soccombenza deve seguire quale giuridica conseguenza la condanna del sig. Federico appellato al pagamento delle spese e competenze del doppio grado di giudizio”;

Per l'appellato: *“per tutti gli esposti motivi si insiste pertanto per il rigetto del proposto gravame, con vittoria di spese e competenze difensive da distrarre”.*

MOTIVI DELLA DECISIONE

Così è riassunto lo svolgimento del processo nella gravata sentenza:

<< Con ricorso depositato il 20.10.2013 **[REDACTED]**, premesso che con scrittura privata s.d. **[REDACTED]**, titolare dell'azienda agricola **[REDACTED]**, dichiarava di vendere ad esso ricorrente, titolare dell'azienda agricola **[REDACTED]**, l'intera produzione agrumaria dei propri terreni siti in agro del Comune di **[REDACTED]**, e riportati in catasto ai ff. 1 e 2 p.lle 4,28, 29, 37, 43, 49, 51, 52, 97, 126, 137, 138, 139, 159, 621 ed estesi ha 11,99 per il prezzo di 25.000,00, prevedendo le parti una durata del rapporto dal 15.03.12 al 14.03.15, evocava in giudizio davanti alla sezione specializzata agraria del Tribunale di Castrovillari la **[REDACTED]** per sentir dichiarare che tra le parti era intercorso un contratto di affitto per un canone annuo di € 8.333,00.

Nel costituirsi la **[REDACTED]** preliminarmente deduceva di avere promosso nei confronti di controparte giudizio civile per la risoluzione del rapporto e chiedeva la riunione dei due processi; nel merito instava per il rigetto della pretesa avversaria.

Ritenuta l'insussistenza dei presupposti per la richiesta riunione, ritenuta la causa matura per la decisione, alla odierna udienza, in esito alla discussione orale della

causa, sulle conclusioni delle parti trascritte in epigrafe, veniva pronunciata sentenza con lettura in aula del dispositivo >>.

Con sentenza n. 412/2014 il Tribunale di Castrovillari, sez. agraria, così statuiva: << dichiara che tra le parti è intercorso un contratto di affitto di fondo rustico per un canone annuo di € 8.333,00 con durata quindicennale e decorrenza dall'11.11.2012; spese compensate >>.

Avverso la citata sentenza ha proposto appello [redacted] nella qualità indicata. Si è costituito F. [redacted] resistendo al gravame.

Dopo un preliminare rinvio all'udienza del 14 febbraio 2015 la causa veniva decisa con lettura del dispositivo in pubblica udienza.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. – Deve preliminarmente esaminarsi l'eccezione di giudicato sollevata da parte appellata all'udienza dell'8.11.2014. L'eccezione è infondata e deve essere disattesa. Si lamenta, in particolare, che con l'atto di appello sarebbe stata impugnata la statuizione solo con riguardo alla qualificazione giuridica del contratto dedotta sulla base della ragione giuridica e dell'interpretazione letterale delle singole clausole contrattuali, viceversa non avrebbe investito l'argomentazione fondata sull'art.27 L.1982/203 con conseguente formazione di giudicato interno.

Ora, si evidenzia che il motivo di appello è unico ed è incentrato sull'intera impostazione della sentenza che ha qualificato il contratto oggetto di giudizio come contratto di affitto. Non ricorrono cioè nella motivazione della sentenza argomentazioni alternative necessitanti di impugnazione autonoma, vertendo la motivazione pur sempre sull'interpretazione del contratto da ricondurre agli schemi negoziali tipici.

2.-Con unico motivo parte appellante lamenta violazione e/o erronea interpretazione degli artt. 1362, 1470 e ss. e 1615 e ss. c.c. nonché vizio di omessa e/o insufficiente e/o contraddittoria motivazione su punti decisivi della controversia. Censura in particolare che alla corretta enunciazione dei principi e delle norme che regolano il procedimento di interpretazione e qualificazione del contratto non sia seguita applicazione alla fattispecie in esame. Critica il procedimento logico seguito e consistito nell'elevare la clausola contrattuale di cui al punto n.4 contenuta nella scrittura privata intervenuta tra le parti ad unico e fondamentale elemento

sintomatico della sussistenza tra le parti di un contratto di affitto di azienda, così attribuendo esclusiva portata a singole obbligazioni contrattuali (coltivazione del fondo ed assunzione del rischio di impresa) anziché esaminare l'intero assetto negoziale nella distribuzione dei reciproci obblighi. Denuncia l'omessa valutazione della documentazione versata in atti che attestava il permanere della detenzione del fondo in capo alla proprietaria ed in particolare: a) della missiva del 15.02.2013 dell'avv. V. [redacted] per conto del sig. F. [redacted] dalla quale si evince come la Galucci continuasse a possedere le chiavi di accesso al fondo; b) della missiva del 19 febbraio 2013 a firma dell'avv. D. [redacted] per conto della signora G. [redacted] da cui si evince che quest'ultima aveva consegnato le chiavi ai dipendenti Enel affinché questi ultimi effettuassero le lavorazioni sul fondo; c) della missiva del 7 marzo 2013 a firma della sig.ra G. [redacted] la cui risulta che erano a carico di quest'ultima la compilazione del quaderno di campagna ed il pagamento delle spese di manutenzione ordinaria dell'attrezzatura; d) della missiva del 29.06.2013 a firma dell'avv. [redacted] con cui l'appellante lamentava la mancata esecuzione da parte del F. [redacted] dei lavori, la presenza di danneggiamenti e segni di incuria, il mancato pagamento di opere di bonifica; e) della missiva del 13.07.2013 a firma dell'avv. [redacted] per conto del sig. F. [redacted] da cui risulta che la G. [redacted] richiese l'intervento dei Carabinieri. Precisa dunque che l'intera documentazione versata in atti dimostrava che per tutta lo svolgimento del rapporto contrattuale l'appellante aveva conservato la piena disponibilità ed il pieno godimento del fondo; che oltre al dettato letterale anche il riferimento al D.L.vo n.1/2012 doveva condurre ad inquadrare il negozio nello schema della vendita. Contesta che contrariamente a quanto ritenuto la durata del contratto prolungata nel tempo (triennale) fosse incompatibile con lo schema della vendita ed apodittica l'asserzione secondo cui il rischio di impresa era stato trasferito al Federico, considerandosi che il raccolto della prima annata agraria avrebbe consentito alla controparte di coprire i costi di raccolta di tre anni.

Censura la statuizione relativa alla misura del canone osservando che anche al riguardo era stata omessa l'esplicitazione del ragionamento logico-giuridico seguito, richiamandosi al riferimento contrattuale della singola annata ignorandosi che in una delle missive prodotte – non contestata dal [redacted] – si fa riferimento ad un canone annuale di € 25.000,00 e che secondo la consulenza in atti il valore del prodotto venduto non era inferiore ad € 70.000,00.

3.-L'appello è infondato e deve essere rigettato.

Giova osservare che secondo la giurisprudenza di legittimità (cfr. Sez. 3, Sentenza n. 25840 del 09/12/2014) la regola fondamentale nell'interpretazione dei contratti è la ricerca della "comune intenzione delle parti", senza "limitarsi al senso letterale delle parole" (così il primo comma dell'art. 1362 c.c.). Ciò vuol dire che il testo del contratto è importante ma non è decisivo per la ricostruzione della volontà delle parti. Il senso di un testo scritto non è un a priori rispetto alla ricerca della volontà delle parti, ma un *posterius*, giacché il significato delle dichiarazioni negoziali può ritenersi acquisito solo al termine del processo interpretativo, il quale non può arrestarsi alla ricognizione del tenore letterale delle parole, ma deve estendersi alla considerazione di tutti gli ulteriori elementi, testuali ed extratestuali, indicati dal legislatore, anche quando le espressioni appaiano di per sé chiare e non bisognose di approfondimenti interpretativi. Ed infatti un'espressione apparentemente chiara potrebbe cessare di essere tale, se collegata ad altre espressioni contenute nella stessa dichiarazione o posta in relazione al comportamento complessivo delle parti (in tal senso, *ex multis*, Sez. 3, Sentenza n. 12120 del 09/06/2005). L'art. 1362 c.c., in definitiva, impone all'interprete del contratto di ricostruire in primo luogo la volontà delle parti: per far ciò deve si muovere dal testo contrattuale, ma deve anche verificare se questo sia coerente con la causa del contratto, le dichiarate intenzioni delle parti, e le altre parti del testo, né può il giudice sottrarsi a tale duplice indagine allegando una pretesa chiarezza del significato letterale del contratto (così Sez. 3, Sentenza n. 10484 del 01/06/2004). L'interpretazione del contratto dal punto di vista logico non è dunque un percorso lineare (partire dal testo e risalire all'intenzione); ma un percorso circolare, il quale impone all'interprete di compiere l'esegesi del testo e ricostruire la comune intenzione delle parti in base al testo integrale ed alla condotta. Solo la "chiarezza" del testo preclude ogni altra indagine interpretativa, intendendosi per tale non la chiarezza lessicale in sé e per sé considerata, avulsa dalla considerazione della comune volontà delle parti. Al contrario, la chiarezza che preclude qualsiasi approfondimento interpretativo del testo contrattuale è la chiarezza delle intenzioni dei contraenti.

Applicando il richiamato principio non può attribuirsi significato assorbente alla qualificazione del contratto indicata dalle parti contraenti che pure denominano la

scrittura come vendita se poi si rinviene la pattuizione di obbligazioni incompatibili con lo schema della vendita. In quest'ottica anche il richiamo letterale ad una norma di legge (art. 62 D.L.vo 1/2012) non implica di per sé una conforme interpretazione dello schema negoziale. Il dato letterale deve essere ricostruito tenendo conto della comune intenzione delle parti.

Nella specie le clausole contrattuali e quindi il suo contenuto appaiono dissonanti rispetto al nomen iuris dato al rapporto. L'oggetto della vendita è il trasferimento della proprietà di una cosa o il trasferimento di altro diritto reale verso il pagamento di un corrispettivo. Nella compravendita di prodotti agricoli l'un contraente cede all'altro i frutti di un fondo contro il versamento del prezzo. Il relativo schema negoziale tollera, quanto sia previsto che l'acquirente provveda a sue spese alla raccolta del frutto, una disponibilità del fondo da parte di quest'ultimo, peraltro, assolutamente precaria e circoscritta all'apprensione del frutto stesso. Per converso, resta a detto schema tendenzialmente estranea una durata del rapporto che si protragga nel tempo.

Con il contratto di affitto una parte si obbliga a far godere all'altra un quoziente di terreno per un dato tempo verso un corrispettivo, che può anche essere versato anticipatamente.

Oggetto del rapporto di affitto di fondo rustico è quel particolare complesso di beni organizzato costituito dall'azienda agricola.

Come già ritenuto, deve convenirsi che non sono riconducibili allo schema negoziale della vendita le ulteriori pattuizioni, in dipendenza delle quali la conduzione dei fondi oggetto del rapporto, in essa ricompresi la coltivazione dei terreni, i lavori di potatura, i lavori relativi alla concimazione e ai trattamenti fitosanitari, con i conseguenti oneri finanziari connessi ai relativi costi, restava affidata al Federico, cui facevano capo i rapporti di lavoro subordinato con i diversi operai da utilizzare per le varie operazioni colturali.

Si può altresì aderire all'ulteriore rilievo secondo cui in dipendenza delle clausole contrattuali la detenzione qualificata dei fondi unitamente alla loro gestione aziendale veniva trasferita al XXXXXXXXXX

Depongono ancora per l'inquadramento del contratto nello schema dell'affitto di fondo rustico la durata triennale, l'assunzione dell'obbligazione per lo svolgimento di tutte le attività di coltivazione mediante utilizzo di manodopera e mezzi propri.

Tale detenzione qualificata non è confutata dalle missive prodotte e richiamate (v. infra), che attestano l'insorgenza di dissidi e contrasti nell'esecuzione del contratto e l'interesse di parte appellante alla conduzione e adeguata coltivazione del fondo (cfr. missiva del 29.06.2013 a firma dell'avv. L. [REDACTED]), ma che non bastano a dimostrare, come si vorrebbe, il permanere della detenzione qualificata in capo ad essa. Non riveste tale portata la corrispondenza che attiene alla disponibilità delle chiavi, che si pretenderebbero rivendicate dall'appellato, se peraltro si considera che la detenzione qualificata prescinde dal possesso delle chiavi e che il contratto era stato stipulato nel marzo 2012 e, quindi, molto tempo prima rispetto ad una verosimile sostituzione della serratura. Al contempo del tutto neutra si apprezza per i fini che qui rilevano la pretesa compilazione del quaderno di campagna ad opera della proprietaria. Ancor meno rilevante l'eventuale pagamento da parte di quest'ultima delle spese di manutenzione ordinaria dell'attrezzatura.

In definitiva, si tratta di corrispondenza volta a dirimere singole questioni insorte nel corso dell'esecuzione del contratto ma che non incidono sul contenuto delle prestazioni quali risultanti dalla scrittura privata siglata dalle parti.

Il contratto concluso tra le parti deve essere ricondotto allo schema dell'affitto di fondo rustico. Si evidenzia che, per come pattuito, l'obbligazione di pagamento di un corrispettivo deve essere adempiuta indipendentemente dalla produzione dei frutti. Ne consegue diversamente da quanto prospettato con l'atto di appello il trasferimento del rischio di impresa.

Si precisa che la prova testimoniale dedotta sul punto si è reputata oltre che inconferente a fronte di un'esplicitata volontà negoziale anche inammissibile ex art. 2722 c.c. in quanto volta a contestarne il contenuto (cfr. sui limiti e la portata della norma citata (cfr. Sez. 3, Sentenza n. 9526 del 12/06/2012: << *I limiti legali di ammissibilità della prova orale non operano quando la prova sia diretta non già a contestare il contenuto di un documento, ma a renderne esplicito il significato; in particolare il divieto dell'ammissione della prova testimoniale stabilito dall'art. 2722 cod. civ., in ordine ai patti aggiunti o contrari al contenuto negoziale di un documento, riguarda solo gli accordi diretti a modificare ampliandolo o restringendolo, il contenuto del negozio, mentre il divieto non riguarda la prova diretta ad individuarne la reale portata attraverso l'accertamento degli elementi di fatto che determinarono il consenso dei contraenti* >>)

4.- La sentenza deve essere confermata anche con riferimento alla determinazione del canone di affitto. Il canone è stato correttamente determinato nell'importo annuo di € 8.333,00 a fronte:

- del prezzo di vendita stabilito in € 25.000,00 e da intendersi fissato in misura complessiva non avendo i contraenti fatto riferimento alcuno alla singola annata;
- della prevista durata triennale del rapporto.

La stima è stata oltremodo giustificata dal presumibile produzione media annua dell'agrumeto, dal prezzo medio degli agrumi nel periodo considerato, dai costi di gestione dell'azienda e di produzione e di raccolta del prodotto. La consulenza dedotta sul valore della produzione agrumaria non incide sui criteri adoperati incentrati soprattutto sui costi di produzione assunti da parte appellata.

La sentenza appellata va in definitiva interamente confermata.

Le spese di lite, liquidate in dispositivo sulla base dei parametri di cui al D.M. 55/2014 seguono la soccombenza.

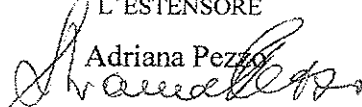
P.Q.M.

La Corte, definitivamente decidendo sull'appello proposto da P. [REDACTED] [REDACTED] nei confronti di F. [REDACTED], avverso la sentenza n.412/2014 del Tribunale di Castrovillari, sez. specializzata agraria, così provvede:

- rigetta l'appello;
- condanna parte appellante a rifondere a parte appellata le spese del grado, che liquida in € 1.880,00, oltre IVA e accessori come per legge, da distrarre a favore del procuratore antistatario.

Catanzaro, 14 febbraio 2015

L'ESTENSORE

Adriana Pezzo


IL PRESIDENTE

Rita Majore


CORTE DI APPELLO
DEPT. II - SEZ. II
05/03/15
IL CANCELLIERE
(Ferdinanda CILURZO)
