



REPUBBLICA ITALIANA  
 IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE DI APPELLO DI CATANZARO

Sezione Specializzata Agraria

riunita in camera di consiglio, con l'intervento dei magistrati:

- |                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| - dott. Rita Majore        | Presidente           |
| - dott. Francesca Romano   | Consigliere relatore |
| - dott. Chiara Ermini      | Consigliere          |
| - dott. Pietro Andricciola | Esperto              |
| - dott. Antonio Celi       | Esperto              |

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile d'appello iscritta al n. 101/2011 del RGAC vertente

TRA

~~Maritina Salvatore, Maritina Corina Damiano e Maritina Giuseppe,~~  
 rappresentati e difesi dall'avv. ~~Vincenzo [redacted]~~, elettivamente domiciliati  
 presso l'avv. ~~[redacted]~~

**Appellanti-appellati incidentali**

E

~~[redacted]~~, rappresentata e difesa dagli avv.ti ~~[redacted]~~ e  
~~[redacted]~~, elettivamente domiciliata presso l'avv. ~~[redacted]~~ in  
 Cosenza, Via ~~[redacted]~~

**Appellata-appellante indicidentale**

All'udienza dell'8 ottobre 2011 la causa è stata posta in decisione sulle seguenti conclusioni:

Si notifica  
 d'urgenza  
 e di persona  
 oggi il  
 23/10/11  
*[Signature]*



*[Handwritten signature and mark]*

Piccola. Esponevano 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 di 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 l. 203/1982, chiedevano al Tribunale, concludendo in tal senso, di accertare che il contratto in questione integrava in

comodato precario oneroso di un terreno sito in Cassano Ionio località Bruscata maggio 1990, un accordo, ai sensi dell'art 45 legge 203/1982, di concessione in successivamente divenuta [redacted] e ancora [redacted] in data 11 novembre 2009, i sigg.ri [redacted] premittendo di avere stipulato con la società [redacted] ( [redacted] ) "Con ricorso depositato presso il Tribunale di Castrovillari in data 12 Le vicende del giudizio vengono così riassunte dal primo giudice.

Svolgimento del processo

per l'appellata: "in via incidentale revocare e/o annullare la sentenza del Tribunale di Castrovillari- Sezione Specializzata Agraria, laddove ha qualificato il contratto de quo avente natura di affitto agrario; in via principale rigettare l'appello del F.lli Maritato in quanto infondato in fatto e in diritto per i motivi esposti in narrativa, confermando per il resto la sentenza impugnata; con vittoria di spese, diritti ed onorari del doppio grado di giudizio, con l'aggravio dell'IIVA e del contributo CPA".

per gli appellanti: "rigettare la domanda riconvenzionale proposta dai convenuti; in subordine accogliere tutte le altre domande proposte dagli appellanti e rigettate dal primo giudice, nonché i mezzi istruttori dai medesimi formulati nel ricorso introduttivo; con vittoria di spese e competenze difensive";



realtà, a dispetto del nomen juris 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 ed 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 ~~XXXXXXXXXX~~ spa 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.

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 ottobre 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".

Con sentenza depositata il 30 novembre 2010, il Tribunale di Castrovillari-Sezione Specializzata Agraria, accoglieva parzialmente la domanda principale e, per quanto di ragione, anche la domanda riconvenzionale.

Nello specifico, qualificava come affitto il contratto corrente inter partes, e ciò in accoglimento della domanda dei M~~XXXXXX~~ tuttavia, qualificando altresì come domanda di risoluzione contrattuale la istanza riconvenzionale di rilascio, fondata anche sul mancato pagamento del canone, dichiarava risolto il rapporto, e condannava i ricorrenti al rilascio del fondo ed al pagamento dei canoni arretrati e delle spese di lite.

Avverso la sentenza producevano appello ~~Maria Salvatore, Mariato~~  
~~Giuseppe~~ ~~Roberto~~ ~~Daniela~~, che prospettavano i seguenti motivi di



gramame: a) la ultrapetizione in cui era incorsa la decisione, posto che i convenuti avevano avanzato una istanza di rilascio per detenzione sine titolo e non domanda di risoluzione del contratto; b) che tale domanda si sarebbe inoltre palesata improponibile perché in violazione degli art. 5 e 46 l. 203/82, non essendo stata proceduta né dalla contestazione dell'inadempimento né dalla procedura dinanzi all'IPA, invece anch'essa attinente al rilascio dell'immobile per abusiva detenzione; c) il titolo allegato nella riconvenzionale non aveva dato modo ai conduttori di chiedere in giudizio il termine di grazia, poiché oggetto del giudizio non era l'inadempimento della parte; d) la violazione degli art. 47 e 53 l. 203/82, per avere il Tribunale ordinato il rilascio al termine dell'annata agraria corrente, mentre la disposizione, alludendo al rilascio in forza di sentenza esecutiva, alludeva chiaramente alla pronuncia di secondo grado, atteso che, al momento in cui era stata promulgata la legge 203/82, la sentenza di primo grado era priva di efficacia esecutiva, peraltro anche in seguito sancita solo come provvisoria.

Concludevano pertanto come da richieste trascritte, avanzando altresì domanda perché venisse riconosciuto che il canone d'affitto non doveva andar soggetto ad Iva.

Si costituiva la ~~Interlocuzione~~ spa che censurava la sentenza quanto alla qualificazione del contratto, che non era da intendersi come affitto, bensì come "precario immobiliare oneroso", figura che si distingueva sia, in parte, dal comodato precario, per la presenza di un corrispettivo, sia dalla locazione, attesa appunto la precarietà, che consentiva la cessazione del rapporto in qualsiasi momento. Tale contratto era stato concluso con l'accordo della parti e l'assistenza delle associazioni di categoria, onde escludere, per come menzionato anche nel contratto, qualsiasi pretesa "in ordine alla durata, alla entità del canone, al diritto di prelazione e ad ogni altro aspetto"; clausola, questa, in alcun modo presa in considerazione dalla sentenza. Avanzava quindi appello incidentale per la riforma della sentenza sul punto.

Deduciva altresì come legittima la qualificazione data alla domanda di rilascio, il cui fondamento era stato rinvenuto nella risoluzione per inadempimento. Negava pertanto il vizio di ultrapetizione, mentre escludeva del pari la necessità della previa contestazione dell'inadempimento, posto che la configurazione corretta del contratto sfuggiva alle disposizioni sui patti agrari.



Concludeva come da istanze trascritte.

Previa discussione, all'udienza dell'8 ottobre 2011 la causa veniva decisa con lettura del dispositivo.

#### Motivi della decisione

Preliminarmente va dichiarata la inammissibilità della domanda, nuova, relativa alla non dovutezza dell'Iva sul canone di affitto.

Nel merito, occorre prendere le mosse dall'appello incidentale, poiché la qualificazione del contratto è preliminare anche ai fini della disciplina applicabile, oltre a costituire oggetto di espressa, e contrapposta, istanza delle parti.

La configurazione offerta dalla ~~Italia Finispa~~ spa riguarda il cd precario immobiliare oneroso, diverso anche dal nomen juris del contratto, denominato comodato oneroso.

I distinguo tra le tre figure contrattuali qui addotte sono riferibili a più profili, all'interno dei quali l'aspetto costituito dal pagamento di un corrispettivo ( tale sia in senso proprio che in senso lato) si incrocia e si sovrappone a quello costituito dalla causa tipica che resta attribuita a tali rapporti.

Nell'affitto la finalità del contratto è quello della coltivazione del fondo dietro versamento di un corrispettivo; il precario immobiliare oneroso è contratto che comporta la concessione in godimento di un bene dietro corrispettivo per una durata precaria e per un fine di custodia; il comodato è contratto in cui la cessione in godimento è essenzialmente gratuita, e l'eventuale pagamento di somme poste a carico del comodatario deve avere carattere del tutto accessorio, ed atteggiarsi come un modus, svincolato da criteri di corrispettività.

Al fine di non pervenire a fuorvianti commistioni, si è ulteriormente affermato che, ove anche la definizione data dalla parti si rivolga al precario immobiliare oneroso, ma "la situazione di fatto denoti unicamente il fine diretto dello sfruttamento economico da parte del concessionario da conseguirsi in unità di tempo, pure esigue, che consentano in linea pratica la realizzazione dell'uso cui l'immobile è stato pattiziamente destinato, il rapporto dev'essere ricondotto negli schemi giuridici della locazione o dell'affitto"; e che "l'elemento particolarmente qualificante del contratto in esame (precario immobiliare oneroso) è dato dalla provvisorietà e revocabilità della concessione per cui il concessionario, pur versando un certo corrispettivo (normalmente parziale) è



A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to consist of several overlapping loops and lines.

tenuto a dimettere il possesso a semplice richiesta del concedente. Ciò perché manca quell'obbligo di far godere la cosa per un certo tempo (fissato dalle parti o dalla legge) o per un uso determinato che caratterizza la locazione (ed il comodato)?

In definitiva, la concessione in precario a carattere oneroso si distingue dal comodato anche precario (art. 1810 CC) per la presenza di un corrispettivo, e dalla locazione per la possibilità riconosciuta al concedente di far cessare in qualsiasi momento il godimento.

L'elemento della maggiore o minore durata del rapporto non assume rilievo al fine della qualificazione del contratto come locazione ovvero precario immobiliare oneroso, essendo invece necessaria, per la configurabilità di un precario, l'obbligazione principale di custodia e la pattuizione di una aleatorietà della durata, nel senso che la stessa sia convenzionalmente condizionata all'arbitrio del concedente, che possa determinare ad nutum la cessazione del rapporto, restando invece configurabile il contratto di locazione ove il diritto al godimento dell'immobile, dietro corrispettivo, venga concesso per un determinato periodo di tempo" (Cass. Civ. 21 gennaio 1986 n. 392).

Per quel che concerne le divergenze col comodato, si è precisato che "in tema di rapporti agrari, uno degli elementi essenziali del contratto di affitto di fondo rustico - 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. Esso deve risultare periodico, certo o almeno determinabile, di norma correlato al valore di godimento del bene per realizzare una tendenziale equivalenza tra le due prestazioni, ed avere carattere anche di obbligatorietà, in quanto deve trovare causa nell'adempimento di un obbligo dell'affittuario e fonte nel contratto di affitto" (Cass. 7 luglio 2003, n. 10684); invece "il comodato non può essere qualificato come contratto agrario, anche se ha ad oggetto un fondo rustico, essendo inidoneo per la sua natura essenzialmente precaria a realizzare la funzione tipica dei contratti agrari di consentire con carattere di stabilità la costituzione di una impresa agraria su fondi altrui (Cass. 29 settembre 1995, n. 10273)" (e così Cass. Civ. 4 novembre 2005 n. 21389). Tuttavia "ai fini di stabilire la sussistenza di un rapporto di comodato o di locazione o di affitto, la valutazione di gratuità o di onerosità deve farsi con riguardo alla causa del contratto, con riguardo cioè alla 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; causa del contratto agrario è quella di costituire un'impresa agraria su fondo altrui, e tale causa resta estranea al contratto di concessione in comodato di un fondo rustico, anche nel caso in cui, trattandosi di comodato modale avente per oggetto una cosa produttiva, il comodatario non si limiti ad una semplice attività di custodia, ma svolga anche un'attività di gestione" (in termini, Cass. 5 ottobre 1995 n. 10447, in motivazione, nonché sempre nello stesso senso, cfr. Cass. 8 marzo 1988 n. 2347). "In siffatto congegno causale, ove le reciproche prestazioni sono interdipendenti, essendo l'una (dazione in godimento del terreno) causa dell'altra (riattivazione della produttività del fondo e opere connesse), giustamente è stata esclusa la figura giuridica del comodato modale, la cui causa resta l'attribuzione a titolo gratuito del godimento del bene, posto che il previsto onere non può mai integrare un corrispettivo di quel godimento, ma ne delimita solo l'estensione e le modalità (v. Cass. 23 giugno 1990 n. 6358)" (Cass. Civ. 20 agosto 2003 n. 12216). E dunque "elemento essenziale del contratto di affitto di fondo rustico è il corrispettivo, in danaro o in utilità di altra natura, periodico, certo o almeno determinabile, di norma correlato al valore di godimento del bene per realizzare una tendenziale equivalenza tra le due prestazioni, e avente carattere di obbligatorietà. Il mero, eventuale pagamento di taluni oneri attinenti al fondo e di alcune spese accessorie, pertanto, non costituendo lo scopo e l'oggetto del contratto, non valgono a qualificare il rapporto giuridico quale contratto di affitto, mentre sono elementi compatibili con il contratto di comodato cd modale" (Cassazione civile, sez. III, 07/07/2003, n. 10684).

Dunque i profili caratterizzanti i singoli istituti sono ben definiti ed individuati ed essi consentono di discernere l'uno dall'altro e di qualificarli anche ai fini della disciplina poi applicabile. Alla luce dell'assetto così definito, occorre procedere alla disamina della fattispecie.

Le parti adducono, e la documentazione dimostra, che il rapporto si è protratto (almeno) dal 1990 al 2008 in forza di contratti sempre rinnovati, stipulati tra i M... (ivi definiti coltivatori diretti) e la -attuale- I... spa; la finalità espressa in tutti i contratti sottoscritti è quella "dello svolgimento di attività agricole", esclusivamente per l'effettuazione di colture stagionali, su terreni comunque aventi altra destinazione urbanistica, e sui quali la proprietaria riserva di effettuare interventi di natura turistico-ricettiva. "A titolo di corrispettivo per l'utilizzazione precaria", recita altra clausola del contratto, viene determinato il canone annuale, che, nell'ultimo contratto, ammonta a complessivi € 12.960,00 per l'intero anno; il comodato precario oneroso non ha durata minima, ma ha invece una durata massima, restando ad IT la facoltà "di chiedere la restituzione di aree in data anteriore" alla scadenza del contratto.

La causa del contratto è dunque quella dell'impianto di coltivazione agricola, cui la durata (a volte annuale ed a volte protratta per più anni) nulla toglie, attesa la natura stagionale delle coltivazioni, e rispetto alla quale è stabilito una controprestazione in danaro esattamente qualificata come corrispettivo e mediamente pari a circa € 11.000 l'anno.

Non v'è dunque, del precario immobiliare oneroso, la finalità di custodia, ma espressamente quella della coltivazione, peraltro con caratteristiche prettamente imprenditoriali, attesa l'estensione dei fondi; non v'è nemmeno, del comodato, la gratuità, essendo prevista una controprestazione commisurata all'estensione dei terreni, denominata corrispettivo, e puntualmente disciplinata nei termini e modalità di pagamento.

La precarietà che al contratto si lega, nella parte in cui la concedente si riserva la possibilità di richiedere la res in corso di contratto, in realtà è in buona parte smentita dalla lunghezza ed ininterrotta durata del rapporto, mentre, in diritto, appare limitata in relazione "alle specifiche esigenze determinate dalla necessità di effettuare gli interventi di natura urbanistica e/o di nuove realizzazioni". Il contratto consente comunque, sia pure nell'apparente precarietà del rapporto, di realizzare la funzione economica che ad esso si lega, ossia la coltura di prodotti stagionali, rispetto alla quale la ristrettezza dell'arco contrattuale non incide, come in effetti non ha inciso, dimostrandosi anch'essa del tutto teorica.

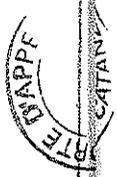
2



La configurazione del rapporto, dunque, al di là del nomen juris dato dalle parti (sulla cui non decisività evidentemente concorda anche l'appellato, quando prospetta la esistenza di un contratto che non è quello nominato nella scrittura), porta ad affermare l'esistenza di un contratto di affitto, di cui sussistono gli elementi costitutivi; quale sia l'ambito di tale contratto (anche oggettivo, posto che solo alcuni fondi sono contemplati in tutti i contratti come oggetto della pattuizione, mentre altri sono indicati solo in alcuni; sicché sembrerebbe logico aver riguardo, sia sul punto che per il resto, solo all'ultimo contratto intercorso) ed in quale misura incidano le deroghe che le parti hanno apportato alla sua disciplina è aspetto che qui non è in esame (come invero non era nemmeno di fronte al primo giudice) e da cui pertanto il collegio prescinde. Un conto è infatti appurare che il contratto che le parti hanno inteso stipulare (peraltro, evidentemente con una decisiva riserva sulla natura non agricola, attesa la partecipazione delle associazioni di categoria) è altro dalla qualificazione data ed altro è valutare quale sia la disciplina cui resta soggetto. Una volta identificato che le parti hanno stipulato un rapporto di affitto agrario, ed una volta identificato che ad esso si sono apportate precise e numerose deroghe, va valutato come la disciplina pattizia si incroci con quella con quella legale, e come ad essa si sovrapponga, ma qui è chiesto solo di esaminare la prima delle questioni. Sotto tale profilo, la precisazione sollevata dagli appellanti in sede di discussione (l'intervenuto giudicato quanto alla durata legale del contratto cui si sarebbe riferito il giudice di primo grado) è aspetto che qui non rileva per nulla né viene indagato, dovendosi solo accertare se, in relazione alla definita fattispecie legale, le domande delle parti siano o meno fondate, e non quale sia la disciplina (legale e/o pattizia) cui il contratto soggiace.

Ciò risponde anche alle contestazioni dell'appellata che invoca la rinuncia, espressa in contratto, quanto alla durata, alla "durata, alla entità del canone, alla prelazione e ad ogni altro aspetto"; tale rinuncia, come correttamente sottolineato dal Tribunale, non può valere ad escludere il potere del giudice di qualificare la fattispecie e poiché a questo è l'esame demandato, non può, per converso, attribuire al giudice alcun potere di discettare sulla disciplina contrattuale, ossia sul contenuto delle deroghe che le parti hanno inteso apportare alla disciplina legale.

La conclusione è nel senso del rigetto dell'appello incidentale, dovendosi confermare la sentenza quanto alla qualificazione del rapporto. Più delicata è la problematica sollevata con l'appello principale, che prospetta profili diversi di censura alla domanda riconvenzionale avanzata in primo grado, ed alla sentenza che l'ha accolta. Quella che al collegio pare assorbente, è l'aspetto che riguarda la ultrapetizione da cui sarebbe viziosa la sentenza, poiché, se si riscontra che la domanda su cui questa ha pronunciato è stata in effetti proposta dalla parte convenuta, allora occorre procedere alla valutazione della sua eventuale proponibilità e procedibilità; se, invece, si valuti che la domanda accolta non sia quella avanzata, simili aspetti non si pongono più. Il Tribunale di Castrovillari ha ritenuto che la [redacted] spa abbia avanzato domanda riconvenzionale di risoluzione del contratto per inadempimento, con riferimento al mancato pagamento del canone. La detta convenuta in primo grado ha così argomentato quanto alla detta riconvenzionale. "Il contratto di cui si discute veniva a scadenza in data 30 giugno 2008.....dalla suddetta data, essi ( i M [redacted] ) sono privi di qualunque titolo ( il neretto è dell'originale) che li legittimi a detenere il bene e ad utilizzarlo per le loro attività, a nulla valendo, come già dimostrato, la invocata durata quindicennale ex lege del contratto. Inoltre, sempre dalla stessa data, essi hanno interrotto il pagamento di qualsivoglia corrispettivo a favore di IT, per cui non vi è dubbio alcuno che si trovano, ormai da oltre un anno, in una situazione di detenzione sine titulo priva di giustificazione. A fronte di tale abusiva occupazione, IT ha il diritto di percepire un'indennità, che è apparso equo indicare sulla base dell'importo indicato nella ...proposta di rinnovo contrattuale ( € 1000 mensili oltre Iva ed interessi). I fratelli M [redacted] in data 8 ottobre 2009, avevano provveduto al pagamento parziale della dovuta indennità...alla data del 30 settembre 2009 infatti il debito dei ricorrenti ammontava ad € 18.316,96 ( mensilità non pagate da giugno 2008 a settembre 2009, comprensive di interessi) per cui essi sono ancora debitori nei confronti di IT di € 9.676,96. Da allora nessun ulteriore versamento è stato effettuato dai F.lli M [redacted] per cui essi risultano ancora debitori della somma di € 9.676,96, comprensiva di interessi, sino al 30 settembre 2009, nonché delle ulteriori mensilità maturate e maturande sino all'effettivo rilascio del terreno. La difesa



di IT confida, quindi che il giudicante voglia condannare i ricorrenti all'immediato rilascio del terreno detenuto sine titulo nonché al pagamento delle somme dovute e debende a titolo di indennità per la perdurate occupazione abusiva sino all'effettivo rilascio".

Le conclusioni sul punto sono le seguenti : " in via riconvenzionale, condannare i ricorrenti all'immediato rilascio del terreno libero da persone e cose ed al pagamento di un'indennità a favore di IT per il periodo di occupazione abusiva del terreno....".

Il primo giudice ha ritenuto che la convenuta avesse proposto "una domanda riconvenzionale tesa ad ottenere il rilascio del bene in proprio favore, stante, tra l'alto, il mancato pagamento del corrispettivo dovuto. Ha infatti allegato e dimostrato la resistente che, a partire del 1.7.2008 (data di scadenza dell'ultimo 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.....La domanda riconvenzionale va qualificata, dunque, come domanda di risoluzione per inadempimento del conduttore ai sensi dell'art. 1453 c.c."

Orbene, il collegio non condivide tale impostazione, poiché la lettura degli atti mostra con chiarezza che la richiesta di rilascio è motivata sulla scadenza del contratto di comodato e dunque sulla detenzione abusiva del bene; anche la richiesta di pagamento non ha riferimento al "dovuto" in senso contrattuale, essendo quest'ultimo stato pagato, ma all'indennità che si lega all'occupazione sine titulo del fondo, che difatti viene parametrata non al contratto concluso, ma alla proposta di rinnovo. Sotto tale aspetto la domanda è identificabile più come domanda risarcitoria che come istanza di pagamento contrattuale, non avendo riguardo nemmeno come quantificazione ad un parametro pattizio.

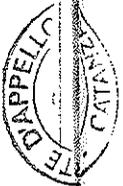
La resistente mai ha indicato il mancato pagamento come inadempimento, né ha invocato questa ragione come fondamento della domanda di rilascio ; ha invece dichiarato che fino al 30 giugno 2008 sono stati effettuati tutti i versamenti dovuti e che dopo tale data si è verificata, essendo scaduto il contratto, una detenzione sine titulo, che la abilitava a ricevere sia il rilascio del fondo che il pagamento di un'indennità riferita a tale periodo di abusiva occupazione.

La sentenza ha dunque sostituito alla causa petendi addotta (scadenza del contratto) una causa del tutto differente (inadempimento contrattuale e conseguente risoluzione), non solo da un punto di vista fattuale, per la diversità dei fatti cui dette prospettazioni rimandano, ma anche sotto un profilo giuridico, poiché all'evidente richiamo di un titolo extracontrattuale ha sostituito un differente (e sempre negato) titolo contrattuale. Anche il petitum assume una diversa consistenza, poiché, se pure il rilascio costituisce oggetto della domanda, la somma che viene liquidata ("corrispondente all'ammontare dei canoni dovuti") è quella derivante da un titolo contrattuale che l'appellata ha sempre negato.

Il vizio di ultrapetizione è esattamente qui identificabile nella sostituzione della causa petendi, dedotta in giudizio, con una differente, basata su fatti diversi da quelli allegati dalle parti.

Ciò comporta la riforma della sentenza in parte qua, ed ovviamente cassa anche i rilievi procedurali mossi avverso la domanda di risoluzione per inadempimento; poiché non è questa la domanda che la resistente ha prodotto, non può nemmeno ravvisarsi la violazione dell'art. 5 della l. 203/82, né quella, connessa, dell'art. 46 dello stesso testo. Mentre, per altro verso, la domanda effettivamente prodotta (di detenzione sine titolo e pagamento indennità) risulta ritualmente avanzata in quanto espressa e formulata nel corso del tentativo di conciliazione svoltosi di fronte all'IPA.

La domanda va però rigettata nel merito, posto che, una volta confermata la qualificazione del contratto come rapporto di affitto agrario, resta automaticamente caducata la pretesa che i M. si trovino sine titolo nella disponibilità del fondo, apparendo invece ben presente il loro diritto di mantenere tale disponibilità, in forza del detto rapporto contrattuale. E' qui che trova un riscontro la preoccupazione degli appellanti, che il rilascio possa farsi derivare dalla scadenza pattizia del contratto di affitto e da una deroga convenuta anche in relazione alla necessità della disdetta. Per tale motivo essi hanno fatto presente che vi sarebbe giudicato sulla scadenza al 2020 del contratto; ma, come detto, la questione sul merito del rapporto e della sua disciplina non è stato qui in alcun modo valutato, né introdotto, sicché la questione non può costituire, né in bonam, né in malam partem, oggetto di disamina.



Va peraltro rimarcata la particolare struttura del giudizio d'appello, segnata dal devolutum; la sentenza ha pronunciato il rilascio in esito alla risoluzione di un contratto di affitto altrimenti in corso, mentre l'appellata ha implicitamente (con l'appello incidentale) riprodotto la richiesta del rilascio del bene detenuto sine titulo, senza appunto dedurre che la data di scadenza potesse valere anche ove il contratto fosse da qualificarsi come affitto, ossia senza prospettare che il contratto d'affitto non sarebbe stato comunque pendente. Le opzioni cui la decisione può puntare per il rilascio sono costituite o dalla conferma della risoluzione, e dalla qualificazione del contratto come non agrario, mentre le deduzioni delle parti non consentono di andare a verificare se il contratto di affitto sia venuto meno per causa diversa dalla risoluzione.

Alla pronuncia segue, secondo le regole sulla soccombenza, valutata in relazione all'esito complessivo del giudizio, la condanna dell'appellato alle spese di entrambi i gradi del giudizio, come liquidate in dispositivo.

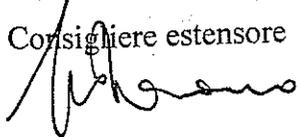
P.Q.M.

La Corte d'Appello di Catanzaro, Sezione Specializzata Agraria, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da M. [redacted] contro [redacted] spa, nonché sull'appello incidentale proposto dall'[redacted] spa con atto depositato il 12 marzo 2011, ritualmente notificato, avverso la sentenza n. 1053/2010 del Tribunale di Castrovillari- Sezione Specializzata Agraria, ogni diversa istanza disattesa, così provvede:

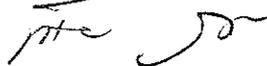
- 1) in parziale riforma dell'impugnata sentenza, rigetta la domanda riconvenzionale siccome proposta;
- 2) conferma nel resto la sentenza impugnata;
- 3) condanna la Italia Tourist spa al pagamento, in favore di M. [redacted] [redacted], in solido, delle spese processuali, liquidate per il primo grado in complessivi € 2205,00 di cui € 5,00 per esborsi, € 600,00 per diritti ed € 1600,00 per onorari, e, per il presente grado, in complessivi € 2405,00 di cui € 5,00 per spese, € 580,00 per diritti ed € 1820 per onorario, oltre Iva e Cap come per legge e rimborso spese forfettarie.

Così deciso in Catanzaro l'8 ottobre 2011

Il Consigliere estensore



Il Presidente



DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
IN DATA 12/10/2011  
Il Direttore di Cancelleria



