



TERZA SEZIONE CIVILE

ORIGINALE

CASSAZ 15 3 7 0 - 2 0 17

LA CORTE SUPREMA DI

CONTROVERSIE AGRARIE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

R.G.N. 21291/2015

Dott. ROBERTA VIVALDI

- Presidente -

Dott. STEFANO OLIVIERI

- Consigliere -

crop.A 3 3 7 K

Dott. LUIGI ALESSANDRO SCARANO

- Consigliere

ud. 28/04/2017

Dott. CHIARA GRAZIOSI

- Rel. Consigliere -

Dott. MARCO ROSSETTI

- Consigliere -

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 21291-2015 proposto da:

BOZZINI GIORGIO, elettivamence domiciliato in ROMA, VIA CARLO POMA 2, presso lo studio dell'avvocato MASSIMO ORLANDO, che lo rappresenta e difende unitamente agli avvocati GIAMPIERO BERTI, GIUSEPPE BONELLI, GIANGIORGIO CASAROTTO giusta procura speciale a margine del ricorso;

- ricorrente -

2017 contro

1048

TOSI FRANCESCO, elettivamente domiciliato in ROMA,
VIA FRANCESCO DENZA 7, presso lo studio dell'avvocato
UGO BIAGIANTI, che lo rappresenta e difende
unitamente all'avvocato ENRICA MOLINARI giusta

9

procura speciale a margine del controricorso;

CROZZI ANNA, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA

F.DENZA 27, presso lo studio dell'avvocato PAOLO

DAVIDE PIPERNO, che la rappresenta e difende

unitamente all'avvocato PIERANTONIO ERCOLI giusta

procura speciale in calce al controricorso;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 2187/2015 della CORTE D'APPELLO di MILANO, depositata il 10/06/2015; udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 28/04/2017 dal Consigliere Dott. CHIARA GRAZIOSI;

Ritenuto in fatto: 21291.2015

Con ricorso del 8 aprile 2014 Anna Crozzi adiva il Tribunale di Lodi, sezione specializzata agraria, perché accertasse che il contratto di affitto agrario da lei stipulato quale concedente con Giorgio Bozzini quale affittuario in data 11 novembre 2006 era cessato il 10 novembre 2012 e condannasse pertanto il Bozzini al rilascio del fondo. In data 4 giugno 2014 si costituivano con intervento volontario adesivo alle ragioni della ricorrente Francesco Tosi, Pietro Tosi e Stefano Tosi. Il Bozzini si costituiva il 7 luglio 2014, chiedendo il rigetto delle avverse domande e, in via riconvenzionale, di accertare l'invalidità, la annullabilità o la nullità del contratto per non averlo egli stipulato con assistenza dell'organizzazione professionale e per vizio del suo consenso riguardo la clausola 4 prevedente la durata di sei anni, nonché di accertare anche in considerazione dell'articolo 1339 c.c. che il contratto sarebbe scaduto in data 10 novembre 2021.

Con sentenza del 24 ottobre 2014-4 febbraio 2015 il Tribunale dichiarava il contratto scaduto il 10 novembre 2012, condannava il Bozzini al rilascio del fondo per il 10 novembre 2014 e ne rigettava le domande riconvenzionali.

Avendo il Bozzini proposto appello ed essendosi costituiti resistendo la Crozzi e i Tosi, la Corte d'appello di Milano, sezione specializzata agraria, ha respinto il gravame con sentenza del 20 maggio-10 giugno 2015.

Ha presentato ricorso il Bozzini sulla base di due motivi, concludendolo con istanza al Primo Presidente di rimessione degli atti alle Sezioni Unite; si difendono con controricorso i Tosi.

In data 6 aprile 2017 il ricorrente ha depositato ulteriore istanza di rimessione alle Sezioni Unite, il cui accoglimento o meno è stato deferito al presente collegio con provvedimento del Presidente Titolare di questa Terza Sezione Civile emesso il 10 aprile 2017.

Considerato in diritto:

1.1.1 Il primo motivo denuncia, ai sensi dell'articolo 360, primo comma, n.3 c.p.c., violazione e/o falsa applicazione degli articoli 45 e 58 l. 3 maggio 1982 n. 203, 1339, 2702, 2730 e 2733, secondo comma, c.c.

Ad avviso del ricorrente, configurare una carenza di una effettiva volontà dell'affittuario di stipulare il contratto derogando la durata prevista dalla legge come falsa rappresentazione "non ha senso compiuto", e "la problematica di un errore sul contenuto del contratto sarebbe semmai immediatamente oggetto di impugnazione" ex articolo 1428 c.c.. La questione quindi non sarebbe confondibile con la derogabilità dell'articolo 45 l. 203/1982, come invece l'avrebbe confusa il giudice d'appello. L'errore rilevante ai fini del citato articolo 45 dovrebbe riguardare "l'oggetto del dichiarato, cioè l'esistenza di una prestazione di assistenza" all'affittuario dal suo



rappresentante sindacale. L'ipotesi che qui interessa "è di una dichiarazione consapevolmente mendace" e non di un errore, cioè di una falsa rappresentazione della realtà da parte dell'affittuario stipulante. Non sarebbero pertanto pertinenti le norme relative all'annullamento del contratto per vizio di volontà.

Inoltre, in un sistema di tutela dell'affittuario quale parte debole e di assistenza irrinunciabile ai sensi del citato articolo 45, il mendacio dell'affittuario - tranne eventualmente in ipotesi di dolo - non sarebbe sanzionabile, indipendentemente dalle ragioni ad esso sottese, cioè che il affittuario non abbia ritenuto necessaria l'assistenza o sia stato costretto al mendacio dal concedente. Il giudice d'appello, "sostanzialmente sulla scia della giurisprudenza" di legittimità, avrebbe impedito all'affittuario di contestare la veridicità di quanto da lui dichiarato in ordine all'assistenza sindacale chiedendogli la prova di requisiti inesistenti, cioè dell'esistenza di errore e quindi di inconsapevolezza della falsità del dichiarato, venendo così a vanificare l'articolo 45 suddetto e a derogare l'articolo 2702 c.c. (per cui la scrittura privata ha valore di efficacia probatoria privilegiata, se la sottoscrizione viene riconosciuta o accertata, solo sulla provenienza e non anche sulla veridicità delle dichiarazioni, che è liberamente contestabile) nonché a imporre in sostanza, esigendo un'azione di annullamento per vizio di volontà, la disciplina dettata dal codice civile per la confessione. Ma nel caso di specie oggetto della dichiarazione sarebbe un'assistenza sindacale necessaria per rimuovere l'indisponibilità dei diritti derivanti all'affittuario dalla disciplina vincolistica (articolo 68 l. 203/1982): e quindi la dichiarazione concernerebbe fatti riguardanti diritti non disponibili e non costituirebbe piena prova contro chi la rende, ex articolo 2733, secondo comma, c.c. Insostenibili sarebbero pertanto i limiti dettati dalla giurisprudenza di legittimità in ordine alla possibilità di provare la non veridicità della dichiarazione sull'assistenza sindacale.

Anche se, poi, nonostante le critiche appena svolte, si ritenesse applicabile a tale dichiarazione la disciplina della confessione, in conformità con la giurisprudenza di legittimità, sarebbe "ben difficilmente configurabile" l'animus confitendi, elemento necessario per la fattispecie confessoria. Si richiama al riguardo una giurisprudenza (Cass. 11412/2012) per cui, in un caso - reputato dal ricorrente analogo - di intermediazione finanziaria, la dichiarazione del cliente sulla ricezione delle necessarie informazioni non integrerebbe confessione stragiudiziale perché in essa non sarebbero riscontrabili la consapevolezza e la volontà di ammettere un fatto specifico sfavorevole. Pertanto, contro la interpretazione della corte di merito pur conforme a quella della giurisprudenza di legittimità, si dovrebbe concludere che la dichiarazione dell'affittuario non è confessione, e quindi non è subordinata alla relativa disciplina; e comunque se fosse confessione la sua veridicità sarebbe liberamente contestabile dal dichiarante perché riguardante diritti indisponibili. Dunque non vi sarebbe limite per "contrastare immediatamente sul piano probatorio la veridicità della dichiarazione" sull'assistenza sindacale. Erroneo sarebbe stato, allora, il rigetto della istanza di prova testimoniale sulla veridicità della dichiarazione quanto all'assistenza sindacale, e parimenti

conseguentemente erroneo il rigetto del primo motivo di appello sulla nullità della deroga alla durata legale del contratto ex articolo 58 l. 203/1982: si dovrebbe, in conclusione, applicare l'effetto sostitutivo previsto dall'articolo 1339 c.c. rideterminando quindi la durata del contratto in quindici anni.

1.1.2 Il secondo motivo denuncia, ai sensi dell'articolo 360, primo comma, n.3 c.p.c., violazione e/o falsa applicazione degli articoli 45 l. 203/1982, 2702, 2730 e 2735 c.c.

Nell'atto d'appello sarebbe stata denunciata anche la non corrispondenza tra l'assistenza sindacale indicata nel contratto e l'attività realmente espletata, negando che vi sia stata "un'attività effettiva di consulenza e di indirizzo" da parte dell'associazione sindacale, e chiedendo di provarlo con le formulate istanze istruttorie: istanze non dirette a contrastare la veridicità dei fatti attestati documentalmente, bensì "la corrispondenza alla realtà di ciò che rappresenta una descrizione meramente valutativa". La contestazione della veridicità della dichiarazione sull'assistenza sindacale sarebbe infatti diversa dalla "contestazione di un'identificazione in termini meramente autovalutativi (da parte della stessa dichiarazione) dell'attività che si è affermato essere stata svolta dai rappresentanti" sindacali per verificarne la conformità ai parametri di cui all'articolo 45 l. 203/1982: e qui non sarebbero "concludenti le attestazioni meramente generiche che si rinvengono nella clausola contrattuale" nei termini di "fattiva assistenza e partecipazione". Si sarebbe quindi dovuto ammettere la prova su quanto era realmente accaduto.

- 1.1.3 Nella istanza di rimessione del giudizio alle Sezioni Unite depositata il 6 aprile 2017 il ricorrente afferma che il giudizio verte sull'interpretazione dell'articolo 45 l. 203/1982 "concernendo le condizioni di ammissibilità delle deroghe alla disciplina cogente", in sostanza dovendosi distaccare dalla giurisprudenza di questa Terza Sezione Civile che esige, pur non trovando "alcuna concreta corrispondenza con la fattispecie materiale" un'azione di annullamento per vizio della volontà nel caso in cui, invece, si sia verificata "una divergenza tra quanto, pur consapevolmente, dichiarato (l'avvenuta prestazione di assistenza) e una difforme realtà storica (la carenza invece di tale assistenza", così vanificando, nonostante il sistema sia diretto alla tutela del contraente debole, "l'intero sistema dell'art. 45".
- 1.2 Va premesso che i due motivi propongono a ben guardare la stessa doglianza, pur diversificandone il punto di vista, il primo infatti rapportandosi all'assistenza sindacale in senso generico e il secondo rapportandosi alla sua necessaria effettività: la giurisprudenza di questa Suprema Corte (e anche quella invocata dallo stesso ricorrente) esige comunque, affinché sia rispettata la norma di cui si tratta ovvero l'articolo 45 I. 3 maggio 1982 n. 203, che ha sostituito il terzo comma dell'articolo 23 I. 11 febbraio 1971 n. 11 stabilendo che "sono validi tra le parti, anche in deroga alle norme vigenti in materia di contratti agrari, gli accordi, anche non aventi natura transattiva, stipulati tra le parti stesse in materia di contratti agrari con l'assistenza delle rispettive organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative

a livello nazionale, tramite le loro organizzazioni provinciali" -, che l'assistenza sindacale sia effettiva (v. p. es. Cass. sez. 3, 4 giugno 2008 n. 14759 e Cass. sez. 3, 15 marzo 2007 n. 5983, entrambe citate pure dal ricorrente, per le quali, perché l'assistenza dell'associazione professionale di categoria ai fini dell'articolo 45 sussista, occorre appunto che "si estrinsechi in un'attività effettiva di consulenza e di indirizzo che chiarisca alle parti il contenuto e lo scopo delle singole clausole contrattuali che si discostino dalle disposizioni di legge affinché la stipulazione avvenga con la massima consapevolezza possibile"). E ciò logicamente anche in considerazione della ratio di tutela di una parte debole insita nell'articolo 45, il mancato rispetto della norma comportando infatti nullità c.d. "di protezione" (Cass. sez. 3, 4 giugno 2013 n. 14046; Cass. sez. 3, 15 maggio 2013 n. 18763).

I due motivi, pertanto, devono essere vagliati congiuntamente.

2.2 Mediante una serie di argomentazioni come sopra sintetizzate, non prive di un certo grado di suggestione, il ricorso tenta tuttavia di eludere la situazione giuridica derivante dalla sua condotta e dalle sue opzioni quale parte stipulante del contratto d'affitto agrario *de quo*, situazione che è stata correttamente inquadrata nei gradi di merito, al punto che lo stesso ricorrente ammette che la sentenza impugnata si pone sulla scia della giurisprudenza di legittimità - rispetto alla quale, infatti, chiede un *revirement* da parte delle Sezioni Unite -.

Il Bozzini, infatti, dà atto di avere stipulato un contratto d'affitto la cui durata, derogando la normativa vincolistica, è stata sensibilmente ridotta: da quindici a sei anni. Non ha impugnato, tuttavia, il contratto per vizi afferenti la sua volontà, bensì chiesto che, in applicazione del combinato disposto degli articoli 1339 c.c. (per cui le clausole *contra legem* sono automaticamente sostituite da quelle legali) e 58 l. 203/1982 (per cui tutte le norme racchiuse nella l. 203/1982 sono inderogabili e le convenzioni che non le rispettano sono nulle, salva appunto, per quanto qui interessa, l'ipotesi di cui all'articolo 45 della stessa legge), la clausola che ha derogato la durata legale sia dichiarata nulla e la durata pattuita sia quindi sostituita da quella legale. Il che sarebbe del tutto lineare, se non fosse presente nel sistema proprio l'articolo 45 l. 203/1982, che abilita le parti alla deroga delle norme imperative in materia di contratti agrari se la relativa stipulazione viene effettuata con l'assistenza delle associazioni professionali/sindacali. E, nel caso di specie, che vi sia stata tale assistenza è stato affermato nel contratto, vale a dire è stato affermato anche dall'attuale ricorrente.

Peraltro, come già si rilevava, il ricorrente non mira ad ottenere l'annullamento del contratto: il suo interesse impugnatorio si focalizza soltanto su una clausola, quella della durata del contratto, perseguendo la sopravvivenza di quest'ultimo (ex articolo 1339 c.c.): e infatti costituendosi davanti al giudice di primo grado ha tra l'altro chiesto, in via riconvenzionale, l'accertamento della scadenza del contratto al 10 novembre 2021. Se, dunque, la clausola da correggere non può essere inficiata sul piano negoziale - non negando il ricorrente la sua volontà di averla stipulata, né tantomeno adducendo che essa sarebbe stata una volontà frutto



di inganno o di coercizione -, l'elemento che può mettersi in discussione (così, almeno, viene prospettato nel ricorso) è a monte: l'assistenza sindacale quando fu stipulato il contratto. Poiché la deroga è consentita dal legislatore solo nel caso in cui la parte negoziante è stata tutelata dall'associazione sindacale, se la tutela suddetta è mancata si ritorna, tramite la nullità della clausola derogante, al dettato legale, in questo caso ai quindici anni di durata del contratto d'affitto agrario.

Peraltro, è ben consapevole il ricorrente che nel contratto, anche da lui sottoscritto, si è dato atto della assistenza dell'organizzazione di categoria. Ne consegue quale unica via – e impervia, nella conformazione per cui il ricorrente opta -, la domanda di accertare che detta dichiarazione è falsa, benché sia stata resa nella consapevolezza della sua falsità, e precisamente di accertarlo (senza alcuna querela di falso) mediante prova testimoniale.

2.3 Per ottenere tale scopo, *in primis* come si è visto il ricorrente argomenta sulla natura di scrittura privata del contratto in questione, invocando l'articolo 2702 c.c., ai fini della provenienza della scrittura privata non disconosciuta. Ben consapevole, tuttavia, del fatto che la regiudicanda non concerne la provenienza della scrittura - che è anzi del tutto pacifica - bensì la veridicità di una parte del suo contenuto, si inoltra con rapidità nel nucleo della sua prospettazione, ovvero la corretta applicazione della normativa attinente alla confessione stragiudiziale nel caso di specie.

In sintesi, questa è la sequenza: dichiarando la sussistenza dell'assistenza dell'associazione di categoria, il ricorrente avrebbe dichiarato un fatto a lui sfavorevole nel senso dell'articolo 2730 c.c.; dunque si tratterebbe di una confessione; la confessione sarebbe stragiudiziale ex articolo 2735 c.c., e quindi avrebbe la stessa efficacia probatoria di quella giudiziale; e la confessione giudiziale, in forza del secondo comma dell'articolo 2733 c.c., costituisce prova legale contro chi l'ha resa "purché non verta su fatti relativi a diritti non disponibili". A questo punto viene sfoderato l'argomento apparentemente più efficace: dal momento che il sistema dei contratti agrari è un sistema di tutela della parte debole, i diritti cui attengono tali contratti, qualora siano già stati direttamente disciplinati dalla legge, non sono disponibili. Essi invece diverrebbero disponibili esclusivamente nel caso in cui vi sia l'assistenza sindacale ex articolo 45 l. 203/1982: id est, se l'assistenza sindacale non vi fosse realmente stata, benché dichiarata come presente nel contratto, il contratto avrebbe invalidamente trattato diritti indisponibili - nel senso di derogarne il contenuto rispetto a quanto stabilito direttamente dalla legge -, con conseguente necessità di correzione ex articolo 1339 c.c. in parte qua.

2.4 Una siffatta prospettazione non collima con il dettato normativo, anzi intrinsecamente lo contrasta, onde la sua apparenza suggestiva non riesce a raggiungere la fondatezza.

Il legislatore, attraverso le leggi speciali invocate, consente infatti alle parti, *claris verbis*, di coinvolgere nell'esercizio della loro autonomia negoziale anche la durata del contratto d'affitto

agrario: il che significa che le parti possono "disporre" di essa. La durata del contratto di affitto agrario non è pertanto oggetto di un diritto indisponibile né del concedente né dell'affittuario. Il fatto che la clausola derogante la durata legale di tale negozio debba essere stipulata mediante l'assistenza dell'organizzazione di categoria incorrendo altrimenti in nullità non incide sulla natura del diritto, ovvero non attesta la indisponibilità del diritto, bensì, a ben guardare, conferma proprio la disponibilità del diritto, individuando una specifica modalità da seguire per disporne. La disposizione di un diritto attraverso un negozio invalido logicamente non equivale automaticamente alla indisponibilità del diritto stesso, una concretezza non coincidendo sempre e comunque con la generalità. Che l'oggetto di un negozio sia o meno un diritto indisponibile è un prius rispetto all'esistenza/stipulazione del negozio, vale a dire discende dalla natura del diritto, e non, si ripete, dalle modalità - che integrano un posterius, collocandosi in un successivo stadio normativo - imposte per governarlo nell'ambito dell'autonomia negoziale. E ciò è confermato, d'altronde, dalla relatività di interesse della tutela concretizzata nell'assistenza sindacale: già sopra si è rilevato (richiamando i recenti arresti di questa Suprema Corte al riguardo) che la nullità che scaturisce da una mancata assistenza - rectius, da una mancata effettiva assistenza - ex articolo 45 l. 203/1982 non attinge alla oggettività, bensì ha ricadute meramente soggettive quale nullità "di protezione" (cfr. ancora Cass. sez. 3, 4 giugno 2008 n. 14759, che nota come l'articolo 23 l.11/1971, riformato dall'articolo 45 l. 203/1982, "nello stabilire, a pena di invalidità delle clausole difformi dalla disciplina legale, l'assistenza delle rispettive associazioni sindacali, non tutela un interesse superiore a quello delle stesse parti").

2.5 Se, dunque, la dichiarazione dell'esistenza dell'assistenza sindacale è un fatto che non attiene a diritti indisponibili, nulla può opporsi sotto questo profilo all'applicazione, alla suddetta dichiarazione, della disciplina del codice civile che regola la confessione. Né, infine, "rientrando" in tale disciplina è neutralizzabile la qualifica di confessione della dichiarazione resa nell'ambito del contratto - ovvero, è sopprimibile la sua natura di prova legale così da poterla contrastare direttamente mediante prova testimoniale - con l'argomento finale della impostazione che si sta esaminando, ovvero con una pretesa mancanza di *animus confitendi* addotta sulla scorta di una giurisprudenza che in realtà non è affatto pertinente.

Il ricorrente ha richiamato Cass. sez. 1, 6 luglio 2012 n. 11412, per cui "in tema d'intermediazione finanziaria, la dichiarazione del cliente, contenuta nell'ordine di acquisto di un prodotto finanziario, con la quale egli dia atto di avere ricevuto le informazioni necessarie e sufficienti ai fini della completa valutazione del "grado di rischiosità", non può essere qualificata come confessione stragiudiziale, essendo a tal fine necessaria la consapevolezza e volontà di ammettere un fatto specifico sfavorevole per il dichiarante e favorevole all'altra parte, che determini la realizzazione di un obiettivo pregiudizio, ed è, inoltre, inidonea ad assolvere gli obblighi informativi prescritti dagli artt. 21 del d.lgs. n. 58 del 1998 e 28 del Reg. Consob n. 11522 del 1998, trattandosi di una dichiarazione riassuntiva e generica circa

l'avvenuta completezza dell'informazione sottoscritta dal cliente.". Peraltro, l'esistenza di una assistenza sindacale presenta una natura non corrispondente alla ricezione di una specifica e dettagliata informazione tecnica necessaria per valutare addirittura il "grado di rischiosità" del negozio nel suo complesso, tanto è vero che quest'ultima deve essere fornita per iscritto con modalità normativamente predeterminate. Il caso trattato dall'arresto invocato dal ricorrente si colloca, invero, in ultima analisi, sul piano della valutazione - piuttosto che della dichiarazione di fatti, e precisamente dell'eventuale pregiudizio economico racchiuso nel sinallagma del contratto: ed è per questo che la relativa dichiarazione del cliente che ha una così intensa necessità di essere informato si svincola, nell'ottica dell'arresto citato, dalla natura confessoria (è ciò che emerge in sostanza dalla motivazione della sentenza invocata:"una dichiarazione che si limiti ad affermare "si dà atto che mi avete fornito le informazioni necessarie e sufficienti ai fini della completa valutazione del grado di rischiosità" non può essere qualificata come confessione stragiudiziale neanche alla stregua del costante orientamento della giurisprudenza di legittimità, essendo necessaria a tal fine la consapevolezza e la volontà di ammettere un fatto specifico sfavorevole per il dichiarante e favorevole all'altra parte che determini la realizzazione di un obiettivo pregiudizio (Cass. 16127 del 2002; 23495 del 2010). Quest'ultimo requisito, in particolare, esclude l'applicabilità dell'art. 2735 cod. civ., alla dichiarazione in questione. Essa, infatti, essendo contestuale al perfezionamento del vincolo contrattuale di acquisto, non può comprendere la consapevolezza del probabile pregiudizio economico risultato finanziario dell'investimento e, conseguentemente, esclusivamente che la sottoscrizione dell'ordine può essere stata preceduta da un'informazione relativa alla tipologia del prodotto finanziario ed al rischio ad esso generalmente riconducibile. Entro questi limiti nessun contenuto confessorio può riconoscersi ad una dichiarazione ricognitiva di una scansione necessaria, antecedente al contratto, predisposta in ottemperanza (formale) ad obblighi posti dalla legge a carico dell'intermediario. Per poter attribuire a tale dichiarazione un'efficacia realmente confessoria sarebbe stato necessario quanto meno dimostrare che nell'adempimento dello specifico obbligo informativo contrattuale, l'intermediario avesse illustrato, in concreto, le condizioni economico finanziarie del "gruppo" dal quale provenivano le obbligazioni acquistate e l'effettivo potenziale di redditività e di rischio ad esse correlato."). L'animus confitendi, invero, investe esclusivamente la dichiarazione di un puro fatto, prescindendo dalla consapevolezza più o meno tecnica delle sue conseguenze (cfr. p. es. Cass. sez. 3, 17 gennaio 2003 n. 607). D'altronde, si nota meramente ad abundantiam, il ricorrente nei propri precedenti argomenti non ha negato l'integrità della sua coscienza e della sua volontà nel rendere le dichiarazioni incluse nel contratto - su questo anche fondando l'asserita non pertinenza di un'azione di annullamento -, limitandosi ad escludere che la sua condotta sia stata dolosa.

Non vi è dunque fondamento nella prospettazione del ricorso che giustifichi un distacco dall'orientamento giurisprudenziale nomofilattico che il ricorrente riconosce essere stato



seguito dai giudici di merito e che - senza effettivo sostegno, a questo punto - qualifica erroneo; né tanto meno vi è ragione per mettere in discussione tale consolidato insegnamento dinanzi alle Sezioni Unite. Il ricorrente non si è avvalso degli strumenti, offerti dall'ordinamento, per impugnare l'accordo negoziale da cui è derivata anche la deroga della durata legale del contratto d'affitto, per cui correttamente i giudici di merito non hanno consentito di inficiare con mera prova testimoniale il contenuto del negozio né ne hanno dichiarato nulla la clausola relativa alla durata. Il ricorso, in conclusione, deve essere rigettato., con conseguente condanna del ricorrente a rifondere a controparte le spese processuali, liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a rifondere al controricorrente le spese processuali, liquidate in un totale di € 8200, oltre a € 200 per esborsi e agli accessori di legge.

Così deciso in Roma il 28 aprile 2017

Robeita Vivaldi

Il Funzionario Gindiziario Innocenzo BATTISTA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Oggi 2011

Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BANTISTA

