

contratti in genere - requisiti - elementi del contratto - causa - nozione e distinzioni

Causa del contratto - Nozione - Rilevanza dei concreti interessi perseguiti dalle parti - Fattispecie in tema di contratto di affitto di fondo venduto con riservato dominio dall'ente di sviluppo agrario collegato a preliminare avente ad oggetto lo stesso terreno. Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 8100 del 03/04/2013

Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 8100 del 03/04/2013

La causa del contratto costituisce la sintesi dei contrapposti interessi reali che le parti intendono realizzare con la specifica negoziazione, indipendentemente dall'astratto modello utilizzato. Ne deriva che, in ipotesi di scrittura contenente un contratto di affitto agrario di durata decennale, con contestuale pagamento anticipato dell'intero canone dovuto, nonché un preliminare di compravendita del medesimo fondo, con immediata immissione dell'affittuario promissario acquirente nel possesso del predio, stante il collegamento teleologico tra il rapporto di affittanza e la promessa di vendita, in quanto il primo configuri il mezzo escogitato dalle parti per superare il limite legale di provvisoria inalienabilità delle terre di riforma agraria, vendute con riservato dominio dagli enti di sviluppo, la valorizzazione della funzione del singolo accordo intercorso tra i contraenti impone di ritenere che, scaduto il termine di dieci anni pattiziamente previsto, il contratto di affitto non operi più come strumento di composizione dei reciproci interessi, per aver esaurito ogni sua pratica utilità, senza che nessuna previsione legislativa possa automaticamente prorogarlo, con la conseguenza che il protrarsi della detenzione del bene ad opera del promissario debba intendersi come esecuzione del preliminare e non possa perciò integrare alcun inadempimento.