



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**

Il Tribunale di Napoli Nord, Sezione Specializzata Agraria, composto dai Signori:

- |   |                     |
|---|---------------------|
| <b>1. Dott.ssa Maria Grazia Savastano</b> | <b>Presidente</b>   |
| <b>2. Dott. Pasquale Ucci</b>             | <b>Giudice</b>      |
| <b>3. Dott.ssa Stefania Fontanarosa</b>   | <b>Giudice rel.</b> |
| <b>4. Dott. Bartolomeo Iodice</b>         | <b>Esperto</b>      |
| <b>5. Dott. Tommaso Maglione</b>          | <b>Esperto</b>      |

riunito in Camera di Consiglio, ha pronunciato all'udienza del *Data\_1* la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al n. 4263 del Ruolo Generale degli Affari Contenziosi dell'anno *Dt\_2*, vertente

**TRA**

*CodiceFiscale\_1*, rapp.to e difeso dall'avv. [...] *Avvocato\_1* presso il cui studio è elettivamente domiciliata in Indirizzo Telematico;

**OPPONENTE**

**E**

*Parte\_1*  
*C.F.\_2*, rapp.ta e difesa dall'avv. *Avvocato\_2* presso il cui studio è elettivamente domiciliata in *Indirizzo\_1*  
*CA\_1* *Lg\_1* ;

OPPOSTO

OGGETTO opposizione a decreto ingiuntivo.

CONCLUSIONI: come in atti.

### **RAGIONI IN FATTO ED IN DIRITTO**

La sig.ra *Parte\_1* ha chiesto e ottenuto ingiunzione di pagamento della somma di euro 7.625,92, oltre interessi, nei confronti del sig. *Controparte\_1* a titolo di canoni di affitto rimasti insoluti (annualità 2016-2017, 2017-2018, 2018-2019, 2019-2020, 2020-2021, 2021-2022).

*Controparte\_1* ha proposto opposizione eccependo: 1) l'improcedibilità della domanda per mancato esperimento del tentativo di conciliazione ex art. 5 L. 203/82; 2) la nullità del contratto di affitto stipulato in deroga senza l'assistenza delle associazioni sindacali; 3) la nullità delle clausole contrattuali che prevedono una durata (sei anni) inferiore a quella legale, quelle relative alla determinazione del canone di affitto e dell'aumento del 3% annuo; 4) l'illegittimità dell'ammontare dei canoni ingiunti, stante il mancato godimento del fabbricato rurale.

Spiegava domanda riconvenzionale volta ad "Accertare e dichiarare nullo il contratto agrario in deroga; in subordine accertare e dichiarare la nullità delle clausole relative alla determinazione del canone di affitto, dell'aumento del 3% annuo, e della durata del contratto, con sostituzione delle relative "clausole legali"; per l'effetto accertare e dichiarare – in caso di contestazione anche attraverso una CTU – la determinazione del canone legale, in applicazione dei criteri di calcolo dell'equo canone ex L. 203/1982 e succ. mod. ed integrazioni, tenendo in considerazione la totale inagibilità del fabbricato rurale; in ogni caso, nel merito dichiarare che non è dovuta la somma di € 7.652,92 ingiunta con l'opposto *CP-* per i motivi opposti; accertare e dichiarare l'intervenuto versamento della somma di euro 1.295,00 da parte del sig. *Controparte\_1* alla ricorrente-opposta, in data *Data\_3* e per l'effetto compensare la predetta

somma già versata con le somme che dovessero risultare dovute in esito del giudizio de quo”.

Si costituiva in giudizio l'opposta eccependo l'infondatezza dei motivi di opposizione.

All'udienza di discussione del *Data\_1*, la causa veniva decisa.

### **1. QUESTIONI PRELIMINARI.**

La domanda di pagamento dei canoni proposta dalla sig.ra *Parte\_1*

[...] è proponibile, in considerazione della previa contestazione, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, degli addebiti all'affittuario a norma dell'art. 5, comma 3 della L. n. 203 del 1982, e del previo esperimento del tentativo di conciliazione, conclusosi con esito negativo, per mancata partecipazione del conduttore (cfr. doc. 4, 5 e 6 allegati al fascicolo di parte ricorrente).

Vanno, invece, dichiarate improponibili le domande riconvenzionali proposte dall'opponente per non essere state precedute dal tentativo di conciliazione.

Invero, la S.C., con la pronuncia n. 33379 del 2022 ha chiarito che “In materia di contratti agrari, la “domanda”, in relazione alla quale va esperito il tentativo obbligatorio di conciliazione, deve essere intesa nel significato onnicomprensivo di istanza volta al riconoscimento di un diritto o comunque alla tutela di un bene della vita avente scaturigine in un contratto agrario, non assumendo alcuna rilevanza, a tali fini, la sequenza procedimentale attivata (ordinaria o semplificata) o la modalità di proposizione seguita (in via principale o riconvenzionale).

Tuttavia, l'improponibilità delle domande riconvenzionali non esclude la possibilità di valutare le circostanze poste a base delle stesse come costitutive di un'eccezione di inadempimento ai fini della decisione della sola domanda principale.

### **2. ONERE PROBATORIO NEL GIUDIZIO DI OPPOSIZIONE.**

Preliminarmente, in diritto, giova ricordare che il decreto ingiuntivo è un accertamento anticipatorio con attitudine al giudicato e che, instauratosi il contraddittorio a seguito dell'opposizione, si apre un giudizio a cognizione piena

caratterizzato dalle ordinarie regole processuali (cfr. art. 645, comma 2, c.p.c.) anche in relazione al regime degli oneri allegatori e probatori (cfr. Cass. Civ. n.17371/03; Cass. Civ. n. 6421/03), con la conseguenza che oggetto del giudizio di opposizione non è tanto la valutazione di legittimità e di validità del decreto ingiuntivo opposto, quanto la fondatezza o meno della pretesa creditoria, originariamente azionata in via monitoria, con riferimento alla situazione di fatto esistente al momento della pronuncia della sentenza (cfr. Cass. Civ. n. 15026/05; Cass. Civ. n. 15186/03; Cass. Civ. n. 6663/02).

Ne consegue che il diritto del preteso creditore (che nel giudizio di opposizione è formalmente convenuto, ma sostanzialmente attore) deve essere adeguatamente provato, indipendentemente dall'esistenza - ovvero, persistenza- dei presupposti di legge richiesti per l'emissione del decreto ingiuntivo (cfr. Cass. Civ. n. 20613/11).

In base ai principi generali in tema di adempimento, dunque, il creditore, che agisce per il pagamento di un suo credito, è tenuto unicamente a fornire la prova del rapporto o del titolo, da cui deriva il suo diritto, e della scadenza del termine per l'adempimento, ma non anche a provare il mancato pagamento, che va meramente allegato, con la conseguenza che, poiché il pagamento integra un fatto estintivo, la relativa prova incombe sul debitore che l'eccepisce, al pari della prova di eventuali fatti modificativi o impeditivi (cfr. Cass. SU 13533/01; Cass. 9439/08; Cass. 15677/09; Cass. 3373/10; Cass. 15659/11; Cass. 7530/12).

Ciò, fermo restando l'onere di specifica contestazione di cui all'art. 115, I comma, c.p.c..

### **3. SULLA DOMANDA DI PAGAMENTO.**

Nel caso di specie, la locatrice, sig.ra Parte\_1, ha provato la fonte del suo diritto attraverso la produzione in giudizio della copia del contratto di affitto stipulato in data Data\_4 (registrato il Data\_5) ed ha allegato l'inadempimento del conduttore rispetto all'obbligo di pagare i canoni relativamente alle annualità agrarie 2016-2017, 2017-2018, 2018-2019, 2019-2020, 2020-2021, 2021-2022.

Di contro, l'opponente ha eccepito l'avvenuto pagamento dell'annualità agraria 2016-2017; la nullità del contratto nella sua interezza ed in subordine delle clausole di determinazione del canone e dell'aggiornamento automatico di esso. Il Collegio ritiene che l'eccezione di estinzione parziale del debito vada disattesa per mancanza di prove in ordine all'avvenuto pagamento della relativa annualità. Dall'esame della documentazione prodotta dal **CP\_1**, si evince che quelle che l'opponente definisce ricevute di pagamento non sono altro che mere annotazioni su fogli che non appaiono di per sé riferibili al rapporto in questione, né recano la sottoscrizione della locatrice.

Quanto all'eccezione di nullità del contratto perché stipulato in deroga e senza l'assistenza delle associazioni di categoria, essa è priva di fondamento.

Invero, ove un contratto di affitto agrario venga concluso in violazione della L. n. 11 del 1971, art. 23, comma 3 (come sostituito dalla L. n. 203 del 1982, art. 45), disposizione che subordina la validità delle stipulazioni avvenute in deroga alle norme vigenti in materia di contratti agrari alla necessità che le parti siano assistite dalle rispettive organizzazioni professionali, non si determina la nullità dell'intero negozio, bensì l'automatica sostituzione ex art. 1339 c.c., delle clausole pattuite dalle parti in difformità dal modello legale con quelle legislativamente previste, ferma restando l'esistenza e validità del contratto di affitto ex art. 1419 c.c., comma 2 (v. Cass., **Data\_6**, n. 14046; Cass., **Data\_7**, n. 6956; Cass., **Data\_8**, n. 13359; Cass., **Data\_9**, n. 6360).

Per quanto concerne l'eccezione impeditiva sollevata dal **CP\_1** concernente la non debenza di canoni determinati in violazione della legge sull'equo canone, anch'essa va rigettata per quanto di ragione.

Al riguardo, infatti, la Corte di Cassazione ha affermato che per effetto della declaratoria di incostituzionalità di cui alla sentenza della Corte costituzionale n. 318/2002, essendo divenute prive di effetti sia le tabelle per il canone di equo

affitto, disciplinate dall'art. 9 l. 203/1982, sia i redditi dominicali stabiliti, ai sensi dell'art. 62 della citata legge 203, il canone dovuto dalla parte conduttrice è unicamente quello stabilito liberamente tra le parti o l'ultimo, giudizialmente accertato con sentenza passata in cosa giudicata anteriormente alla sentenza n. 318/2002. Non esistendo, pertanto, più livelli massimi di equità stabiliti dalle dette tabelle non ha alcun fondamento la domanda diretta, ai sensi dell'art. 28 l.

*Data\_10* n. 11, alla quantificazione dell'equo canone ed, eventualmente, alla ripetizione delle somme corrisposte in eccedenza ai menzionati livelli o a reclamare somme ulteriori rispetto a quelle già corrisposte, in forza di accordi liberamente intervenuti tra le parti, anche senza l'assistenza delle rispettive organizzazioni professionali agricole, né sussiste, in presenza di una libera quantificazione del canone operata dalle parti, il potere, per il giudice, di determinare questo in una misura diversa per adeguarlo a equità. Deve in particolare, dichiararsi priva di qualsiasi fondamento l'assunto secondo cui a seguito della ricordata pronuncia (n. 318 del 2002, della Corte Costituzionale) finché non interverrà una nuova determinazione del canone equo dovuto per l'affitto dei fondi rustici questo deve essere determinato in via equitativa dal giudice (cfr. Cassazione civile sez. III, *Data\_11*, n. 9266/2010; n.17746; 8413/2011).

Pertanto, alla luce dell'orientamento della giurisprudenza di legittimità citato, dal quale il Collegio non intende discostarsi, è preclusa al Tribunale la possibilità di determinare in via equitativa, anche attraverso una eventuale ctu, il canone dovuto per l'affitto del fondo in oggetto, avendo le parti liberamente concordato l'entità dello stesso.

Risulta, invece, fondato e merita accoglimento il motivo di opposizione concernente la illegittimità della pretesa dell'adeguamento automatico annuale del canone nella misura del 3%.

Invero, la S.C. ha stabilito che l'aggiornamento del canone va espressamente richiesto al conduttore anno per anno, a prescindere dalla previsione nel contratto di una clausola di adeguamento automatico (cfr. Cass. *Data\_12*, n.3014).

Nel caso di specie, parte opposta non ha documentalmente provato di aver richiesto al conduttore l'aggiornamento del canone.

Pertanto, l'opposizione va parzialmente accolta ed il credito della locatrice va rideterminato in euro 7.225,62, pari alla somma delle sei annualità insolute, senza la maggiorazione richiesta per l'adeguamento del canone.

Ne discende, la revoca del decreto ingiuntivo e la condanna di *Controparte\_1* al pagamento di detta somma rideterminata dal Collegio in favore della opposta, oltre interessi legali dalla costituzione in mora del *Data\_13* (cfr. doc. 5 del fascicolo di parte opposta) al soddisfo.

#### **4. SPESE DI LITE.**

Tenuto conto del parziale accoglimento dell'opposizione, le spese di lite vanno compensate per 1/4, mentre per la restante parte vanno poste a carico dell'opponente soccombente e si liquidano come da dispositivo in base ai parametri di cui al D.M. 2014/55, tenuto conto del valore della causa e dell'attività esercitata.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando sulle domande proposte, sentito il Giudice relatore, così provvede:

1) Accoglie parzialmente l'opposizione e per l'effetto revoca il decreto ingiuntivo n. 651/2023 emesso dal Tribunale di Napoli Nord in data *Data\_14* ;

2) Condanna *Controparte\_1* al pagamento in favore di *Parte\_1* [...] della somma di euro 7.225,62, a titolo di pagamento di canoni di affitto agrario, oltre interessi legali dal *Data\_13* (lettera di costituzione in mora) al soddisfo;

3) Dichiara improponibili le domande riconvenzionali proposte da *CP\_1* [...] ;

- 4) Compensa per un  $\frac{1}{4}$  le spese di lite;
- 5) Condanna *Controparte\_1* al pagamento della restante parte delle spese di lite in favore di *Parte\_1* che si liquidano in euro 3.807,75 per compenso, oltre iva, cpa e rimb. Forf. del 15%.

Aversa, *Data\_15*

**Il Giudice Estensore**

**Dott.ssa Stefania Fontanarosa**

**Il Presidente**

**dott.ssa Maria Grazia Savastano**