



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
*Tribunale Ordinario di Rovigo*  
**SEZIONE SPECIALIZZATA AGRARIA**

Nella seguente composizione

dott. Pier Francesco Bazzega	Presidente
dott. Marco Pesoli	Giudice Relatore
dott.ssa Benedetta Barbera	Giudice
dott. Carlo Moretti	Esperto
dott. Giorgio Salvalajo	Esperto

Ha pronunciato e pubblicato mediante contestuale lettura del dispositivo e delle motivazioni la seguente

**SENTENZA**

nel procedimento iscritto al n°. 1558/2022 R.a.c.c.,

**TRA**

*Parte\_1*  
[...], CF e PI *P.IVA\_1*, in persona del Presidente del C.d.A.  
e legale rappresentante pro tempore sig. *Controparte\_1*,  
rappresentato e difeso come in atti dall'avv. *Avvocato\_1*  
(rinunciataro al mandato in data *Data\_1*)

**OPPONENTE**

**E**

*Controparte\_2*, CF: *C.F.\_1*, rappresentato e  
difeso come in atti dall'avv. *Avvocato\_2*

**OGGETTO:** Azione di condanna al pagamento di somme dovute per legge o per contratto

**Conclusioni:** all'udienza del *Data\_2* le parti concludevano come in atti.

## ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI IN FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE .

1. La motivazione è redatta secondo le regole prescritte dagli artt.132 n.4) e 118 disp. att. c.p.c., omesso lo svolgimento del processo.
2. La presente causa ha ad oggetto l'opposizione al decreto ingiuntivo n. 446/2022 emesso in data *Data\_3* dal Tribunale di Rovigo (n. 1115/2022 R.G.), notificato a mezzo PEC in data *Data\_4* . L'opposizione è stata introdotta con ricorso depositato il *Data\_5* , ed è pertanto tempestiva.
3. Il decreto ingiuntivo opposto ha ad oggetto il pagamento di €14.400,00 a titolo di canone di affitto del fondo sito nel Comune di *Luogo\_1* *Indirizzo\_1* e *Indirizz\_2* , in adempimento di quanto previsto nel contratto di affitto agrario, stipulato in data *Data\_6* e registrato il *Data\_7* tra *CP\_2* *[...]* , odierno opposto, e la società *Controparte\_3* odierna opponente. Nell'originario ricorso monitorio, in particolare, l'opposto ha dedotto che in sede pattizia era stato concordato per la prima annata agraria un canone di affitto pari ad €14.400,00, da pagarsi in tre rate quadrimestrali di €4.800,00 l'una e scadenti, rispettivamente, il *Data\_8* , il *Data\_9* e il *Data\_10* , e che nessuna somma sarebbe stata tuttavia corrisposta (per le annate successive, che qui non rilevano, il canone era stato invece pattuito nella maggior somma di €18.000,00 annui; la riduzione per il primo anno era

riconnessa alla necessità di svolgere talune opere di adeguamento del fondo).

4. Con atto di opposizione, la società opponente ha mosso contestazioni alle pretese attoree sotto profili di rito e di merito, e proposto domanda riconvenzionale. Nello specifico:

- a. In rito, è contestato che in sede di conciliazione dinanzi all' **CP\_4** , all'incontro del **Data\_11** , **Controparte\_2** non era personalmente presente, e l'avv. **Avvo\_2** che ha partecipato all'incontro in sua vece, non era munita di procura idonea a integrare il potere di rappresentanza. Con conseguente improponibilità della domanda;
- b. Sempre in rito, è contestato che l'oggetto della controversia dedotta in sede di conciliazione dinanzi all' **CP\_4** è diverso dalla domanda svolta nel ricorso monitorio – in particolare, in sede **CP\_4** è stata richiesta la somma di €9.961,90, per due ratei di canone, mentre in sede monitoria è stata chiesta la maggior somma di €14.400,00, pari all'intero primo anno di canone. Con conseguente improponibilità, quantomeno parziale, della domanda;
- c. Nel merito, è chiesta l'imputazione a canoni – con conseguente compensazione – delle somme incassate dall'opposto a titolo di deposito cauzionale (€4.500,00) e di acconto (€1.200,00), per complessivi €5.700,00.
- d. Nel merito, è contesta l'effettuazione, da parte della società opponente, di lavori sul fondo condotto per complessivi €24.285,89, di cui €18.285,89 fatturati da ditte terze ed €6.000,00 svolti in economia; tali lavori avrebbero dovuto essere effettuati a cura della parte locatrice, con conseguente diritto dell'affittuario alla restituzione – chiesta in via riconvenzionale - di quanto anticipato, al netto degli importi da compensare con i canoni impagati.

Nello specifico, l'opponente deduce che:

- al momento della stipula del contratto, tutte le utenze dei fabbricati presenti sul fondo erano staccate, ciò che non rese immediatamente possibile verificare la funzionalità dei beni mobili posti a corredo, necessari allo svolgimento dell'attività di agriturismo, tanto è vero che in contratto, all'art. 6, la parte si riservava il diritto alla successiva verifica;

- a seguito dell'immissione nel possesso del fondo erano emersi molteplici vizi occulti, specie nel fabbricato a uso locanda, tali da rendere inservibile la cucina;

- a fronte della richiesta al locatore di provvedere alle necessarie riparazioni, e all'omesso intervento da parte di questi, il conduttore aveva provveduto in autonomia, onde evitare il fermo dell'attività e sostenendo in proprio costi che intende opporre in compensazione ai canoni oggetto di ingiunzione.

- Più nel dettaglio, sono stati svolti interventi che hanno comportato i seguenti esborsi:

€3.109,00 per la tinteggiatura dei locali (doc. 13/A)

€3.929,00 per lavori relativi ad opere edilizie interne - riparazione porte; stuccatura e rifacimento del soffitto della cucina, ammalorato per umidità (doc. 13/B);

€8.950,00 per riparazione impianto termico ed impianto idraulico, sostituzione sanitari, rifacimento impianto elettrico e riparazione di linee antenna e telefonica (doc. 13/C);

€1.785,49 per riparazioni della cucina e della lavastoviglie (doc. 13/D);

€512,40 per svuotamento e lavaggio della cisterna della cantina (doc. 13/E).

Il tutto per complessivi €18.285,89.

Sarebbero poi stata integralmente sostituita, con lavorazione svolta in economia, l'impermeabilizzazione del tetto dei

fabbricati, al fine di risolvere un problema di infiltrazione d'acqua – lavorazioni il cui valore è stimato in €6.000,00 secondo la perizia di parte prodotta (doc. 14).

- e. - Da ultimo, è rilevata l'esistenza di ulteriori problematiche da risolvere, ciò che esiterebbe in ulteriori prevedibili esborsi (umidità di risalita in cucina; dissesto nella terrazza; fessurazioni nelle murature esterne; necessità di manutenzione nelle porte esterne, sia in legno che in acciaio; necessità di manutenzione straordinaria su tutte le finestre e i balconi; necessità di riparazioni nelle attrezzature della cantina) –come descritto nella già richiamata perizia sub doc. 14. Sulla base di tali circostanze, è opposta eccezione di inadempimento ex art. 1460 c.c., con conseguente ritenuta inesigibilità dei canoni sino a integrale ripristino degli ambienti ad una condizione tale da consentire l'effettivo esercizio delle attività di agriturismo.

In via istruttoria, l'opponente ha chiesto ammettersi prova per testi sui fatti di causa, come capitolati in calce al ricorso, e disporsi CTU volta all'accertamento della congruità dei corrispettivi pagati per l'effettuazione dei lavori svolti, sia fatturati, sia svolti in economia, nonché della sussistenza degli ulteriori vizi che ancora persisterebbero e dei costi da sostenere per porvi rimedio.

5. Si è costituito l'opposto, contestando in rito e in merito quanto dedotto da controparte e spiegando *reconventio reconventionis*.

Quanto alle questioni di fatto, l'opposto ha dedotto:

- a. Che il contratto stipulato tra le parti, anche coerentemente con la proposta originariamente formulata dagli odierni oppositori, prevedeva che i conduttori si facessero carico di ogni opera di adeguamento del fondo, e quindi non solo del vigneto, di modo che la proprietà sarebbe stata tenuta esclusivamente per lavori che fossero divenuti in seguito obbligatori per sopravvenienze normative;
- b. che in vista della stipula del contratto *de quo* era stata effettuata una ricognizione completa della proprietà (docc. 3 e 4 opposto), comunicata all'opponente il Data\_12 ;

- c. che alla stipula del preliminare, avvenuta il Data\_13 (doc. 5) tutte le utenze erano funzionanti, e che nel contratto (art. 6) si dà conto dell'inventario e del fatto che l'affittuario ha verificato gli impianti, su cui nulla ha da eccepire, "salvo la verifica effettiva del funzionamento e la consegna delle dichiarazioni di conformità da effettuarsi alla stipula del definitivo", riserva comunque riferibile solo agli impianti e non al resto dei beni, accettati nello stato in cui si trovavano (art. 3);
- d. che dopo la stipula del definitivo, avvenuta il Dt\_14, l'affittuaria mai contestò il funzionamento degli impianti e prospettò l'esigenza di effettuare lavori, al che il locatore intimò per iscritto (doc. 6) di astenersi da qualunque lavorazione la parte non avesse ritenuto doversi effettuare con spese a proprio carico, come da contratto;
- e. che in ogni caso l'affittuaria ha esercitato sul fondo la propria attività agrituristica, il che si pone in contrasto con la prospettazione silente che viene fatta del fondo nell'atto di opposizione;
- f. che l'opposto Controparte\_2, all'atto della stipulazione della società creata *ad hoc* per la gestione del fondo – odierna opponente – accettò di assumere l'incarico di consigliere di CDA, così da garantire agli affittuari di non perdere benefici fiscali; per tale ragione fu poi chiamato a rispondere del debito per il mancato pagamento degli onorari del notaio rogante (doc. 9-11);
- g. che ad oggi l'affittuaria ha maturato debiti, per canoni impagati, di complessivi €20.400,00, oltre interessi di mora, non avendo peraltro mai consegnato la fideiussione bancaria a garanzia, né costituito il deposito in denaro, né effettuato interventi sul vigneto (il deposito sarebbe stato effettuato circa 10 mesi dopo il definitivo – pag. 16 comparsa);
- h. che mai, in sede di conciliazione presso l CP\_4, l'opposto Controparte\_2 ha manifestato assenso al riconoscimento di crediti altrui, come risulterebbe dal fatto di aver invece

ricevuto €1.200,00 a titolo di acconto, e che analogamente non avrebbe accettato qualunque accordo di compensazione di canoni;

- i. che all'incontro presso l' *CP\_4* del *Data\_11* il procuratore dell'opposta ha riferito di aver appreso il giorno prima che *Controparte\_5* il *Dt\_15* aveva ceduto le quote della società *Parte\_1* odierna opponente, ed era cessato dalle funzioni di amministratore il *Data\_16* (doc. 16, visura CCIA), sicché era privo di poteri al momento del conferimento della delega al geometra *Tes\_1* .

6. Tanto premesso in fatto, in diritto il convenuto opposto:

- a. In rito, contesta l'eccezione di improcedibilità del ricorso, richiamando precedente di legittimità in ordine alla possibilità di far valere in giudizio anche canoni ulteriori rispetto a quelli originariamente oggetto di conciliazione; contesta inoltre la ritenuta invalidità della sostituzione, in sede di mediazione della parte personalmente ad opera del procuratore costituito nell'odierno giudizio;
- b. Nel merito, quanto all'eccezione di pagamento di controparte, contesta che le somme versate a titolo di cauzione siano imputabili a canoni in assenza di un diverso accordo; rileva inoltre che della somma ricevuta a titolo di acconto in sede di mediazione AVEPA (€1.200,00) è stato tenuto conto nella formulazione del ricorso monitorio;
- c. In rito, quanto alle domande riconvenzionali di controparte, ne eccepisce l'improcedibilità per mancato esperimento della conciliazione obbligatoria; parte opponente avrebbe infatti notificato la relativa comanda di conciliazione solo dopo aver introdotto il giudizio, in data *Data\_17* (doc. 18);
- d. Nel merito, quanto alle domande riconvenzionali di controparte, ne eccepisce l'infondatezza: 1) per essere previsto in contratto che l'affittuario riceveva il fondo e i relativi beni su di esso insistenti così come erano, per averli previamente visionati e accettati; 2) per essere le spese asseritamente

sostenute non imputabili al proprietario, trattandosi di manutenzione ordinaria; 3) per difetto di prova, essendo ormai impossibile verificare lo stato dei luoghi prima dell'intervento dell'opponente; 4) per inesigibilità, non essendo i lavori stati autorizzati dalla proprietà, come richiesto, anche per i miglioramenti, dagli artt. 16 e 17 l. 203/82;

- e. Nel merito, formula contro-domanda riconvenzionale di risoluzione per grave inadempimento ai sensi dell'art. 1453 c.c., chiedendo conseguentemente il rilascio del fondo. La domanda si fonda anche sulla mancata sistemazione del vigneto e sul mancato rilascio della garanzia fideiussoria;
- f. Nel merito, conseguentemente, formula contro-domanda riconvenzionale, di risarcimento del danno, da quantificarsi in separato giudizio per essere ancora indeterminabile, in quanto la parte opposta aveva fatto conto sui redditi derivanti dal contratto di affitto per ripianare l'esposizione derivante da una transazione intercorsa con il precedente conduttore del fondo, verso il quale era rimasta esposta per una somma molto significativa (doc. 19).
- g. Formula istanza di provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto, per non essere l'opposizione fondata su prova scritta o di pronta soluzione;
- h. Formula istanza ex art. 186-ter c.p.c. per gli ulteriori canoni maturati *medio tempore*, pari ad €6.000,00 oltre interessi, e per gli ulteriori canoni a scadere, non sussistendo contestazioni sull'*an* dei canoni, ma esclusivamente contro pretese a titolo risarcitorio;

In via istruttoria, l'opposto ha chiesto il rigetto delle istanze avversarie ed ha chiesto ammettersi prova per testi su propri capitoli.

- 7. Nel corso del giudizio, all'udienza del Data\_18, è emerso che il contratto di affitto agrario oggetto della presente controversia ha ad oggetto un fondo colpito da pignoramento immobiliare in data

antecedente alla stipula del contratto stesso, e che detto contratto, dunque, appariva stipulato in assenza di autorizzazione ex art. 560 c.p.c. da parte del Giudice dell'esecuzione; sulla base di tale sopravvenuta circostanza, il Collegio ha disposto il rinvio della trattazione della causa per consentire alle parti di argomentare sulle conseguenze di tale fatto nuovo.

Alla successiva udienza del *Data\_19*, il procuratore di parte opposta ha poi dedotto ulteriori fatti nuovi, tali da incidere ancora sul quadro fattuale della presente controversia. In particolare, è stato documentato che le quote societarie della società affittuaria ed odierna opponente sono state oggetto di sequestro e successiva confisca di prevenzione, con decreto depositato in Cancelleria del Tribunale delle misure di prevenzione di Venezia in data *Dt\_20*; il relativo decreto è stato esibito in udienza e ne è stato ordinato il deposito in forma telematica; il procuratore della parte opposta ha inoltre riferito di aver saputo in via informale, pur non potendolo documentare, che tale decreto sarebbe divenuto definitivo per mancata impugnazione. Ha inoltre informato il Collegio e controparte che il contratto per cui è causa è stato ritenuto inopponibile dal Giudice dell'esecuzione, che ha emesso conseguentemente un ordine di liberazione, e che in seno alla medesima procedura il custode giudiziario ha rappresentato che sarà da lui effettuata insinuazione al passivo della procedura di prevenzione per l'equivalente economico dei canoni di locazione, a titolo di indennità per occupazione senza titolo.

Sulla base di tali premesse, il procuratore di parte opposta ha dichiarato di rinunciare alle domande volte ad ottenere il rilascio e la condanna al pagamento dei canoni, dichiarando, tuttavia, di avere tuttora interesse a che sia accertato l'inadempimento contrattuale di controparte, al fine di ottenere un giudicato che possa essere in futuro utilizzato per contrastare eventuali pretese economiche della società opponente basate sulla stipulazione di un contratto inopponibile ai creditori pignoranti.

All'esito dell'udienza del *Data\_19* il collegio ha ordinato l'integrazione del contraddittorio nei confronti dell'amministratore

giudiziario, dott. CP\_6 Questi, con nota fatta pervenire alla Cancelleria in data Data\_21, ha informato il Tribunale che il provvedimento di confisca è divenuto definitivo, con conseguente cessazione delle proprie funzioni di amministratore e devoluzione di ogni questione gestoria alla Org\_1 per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata ( Org\_2 ).

All'udienza del Data\_2, vista la richiesta di parte opposta di avere una pronuncia del Tribunale quantomeno in ordine all'inadempimento contrattuale da parte della società Parte\_1, da far eventualmente valere in futuro a fronte di eventuali contestazioni, il Collegio ha ordinato la discussione della causa e pronunciato, all'esito della camera di consiglio, il dispositivo di sentenza di cui ha dato lettura.

8. Può ora passarsi al merito della controversia, in cui saranno affrontate le domande proposte, nonostante la sopravvenuta impossibilità di pronunciare alcuna sentenza di condanna a favore dell'opposto, dovendosi comunque verificare, come richiesto, l'esistenza, o meno, di inadempimenti contrattuali.
9. In primo luogo, ritenuta l'infondatezza delle eccezioni preliminari svolte da parte opponente, va ritenuta la proponibilità della domanda di pagamento avanzata dall'opposta. Premesso che in sede di controversie agrarie introdotte mediante ricorso per decreto ingiuntivo grava sull'originario ricorrente l'onere di esperire il previo tentativo di conciliazione previsto dall'articolo 11 comma 3 del decreto legislativo 150 del 2011 (cfr. Cass. n. 6839 del Data\_22), risulta documentalmente (cfr. doc. 6-9 parte opponente) il rituale svolgimento del tentativo di conciliazione, svoltosi dinanzi all' CP\_4 - sportello unico agricolo interprovinciale di Lg\_2 e Lg\_3 - sede di Lg\_3, definitosi negativamente con verbale del Data\_11.
10. Con riguardo all'eccezione di improcedibilità (*rectius*, improponibilità della domanda) sub a), va richiamata la risalente, ma

non smentita giurisprudenza di legittimità a mente della quale “la "ratio legis" dell'art. 46 della legge n. 203 del 1982 (tentativo obbligatorio di conciliazione in tema di controversie agrarie) non impone che, al previsto tentativo di conciliazione, sia presente la parte personalmente, risultando, all'uopo, sufficiente la presenza di un suo legale in qualità di rappresentante, ancorché sfornito di documentata procura, vertendosi, nella specie, in tema di conciliazione amministrativa e non giudiziale (con conseguente inapplicabilità delle norme dettate per quest'ultima fattispecie, quale quella di cui all'art. 420 cod. proc. civ.), e salva restando la facoltà, per la controparte, di richiedere al rappresentante la giustificazione dei suoi poteri, giusto disposto dell'art. 1393 cod. civ.” (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 11268 del Data\_23 ).

Nel caso di specie, essendo il verbale stato sottoscritto dal procuratore alle liti della parte, non sussiste pertanto alcun vizio nell'espletamento del tentativo di conciliazione. L'eccezione va pertanto rigettata.

11. Con riguardo all'eccezione di parziale improcedibilità (*rectius*, improponibilità della domanda) sub b), formulata limitatamente alle somme eccedenti la somma di €9.961,90, pari ai due ratei di canone richiesti in sede di mediazione, va richiamata la condivisibile giurisprudenza di legittimità, a mente della quale “affinché sia rispettato l'onere prescritto dall'art. 11 del d.lgs. n. 150 del 2011, non è necessaria una perfetta corrispondenza tra la richiesta a fini conciliativi e la domanda giudiziale, essendo invece sufficiente la puntuale individuazione, nella sede amministrativa, dei fatti costitutivi della pretesa che può anche essere avanzata, in sede giurisdizionale, con differenti conclusioni, sempreché ciò non determini l'alterazione dell'oggetto sostanziale dell'azione oppure l'introduzione di nuovi temi di indagine idonei a sconvolgere la difesa della controparte” (Sez. 3 - , Sentenza n. 6839 del Data\_22 ).

Poiché la diversa quantificazione o specificazione della pretesa, fermi i fatti costitutivi, non comporta prospettazione di una nuova "causa petendi" e, quindi, una "mutatio libelli", integrando, invece, una mera "emendatio libelli", come tale ammissibile sia nel corso del

giudizio di primo grado che in grado di appello, a maggior ragione deve ritenersi consentita, in tema di controversie agrarie, una tale modificazione con riferimento al rapporto intercorrente tra la richiesta come formulata nella raccomandata di cui all'art. 46, comma primo, della legge *Data\_24*, n. 203, e la successiva articolazione della domanda come formulata in sede giudiziaria.

Nel caso di specie, poiché l'unica differenza tra la domanda prospettata in sede di conciliazione e quella poi proposta con il ricorso monitorio riguarda il *quantum*, essendo *medio tempore* maturati nuovi canoni, il Tribunale ritiene non sussistano sostanziali differenze tali da esigere l'esperimento di un nuovo tentativo di conciliazione, stante la perfetta identità della causa petendi. L'eccezione va pertanto rigettata.

12. Nondimeno, va dichiarata la sopravvenuta improcedibilità della domanda, per essere intervenuta, come anticipato, confisca del patrimonio della società opponente, con conseguente attrazione di ogni domanda di accertamento del credito in seno alla procedura concorsuale, ai sensi dell'art. 52 e ss. del d.lgs. 159/2011. Nondimeno, le ragioni poste a base della domanda dovranno essere esaminate dal Collegio al fine di vagliare l'esistenza o meno di un inadempimento contrattuale, stante la persistenza di una domanda di accertamento mero in tal senso.

13. Posto che il titolo contrattuale e la disponibilità del bene concesso in affitto non sono oggetto di contestazione, l'esame del Tribunale dovrà appuntarsi sulle voci economiche che la parte opponente intende far valere in compensazione contro il credito richiesto nei suoi confronti, onde accertare la sussistenza, o meno, di un inadempimento.

A tal fine, e considerato che le deduzioni di parte opponente vengono formulate sotto forma di domanda riconvenzionale, è innanzitutto necessario prendere in esame l'eccezione di mancata previa mediazione su tali fatti, sollevata da parte opposta in sede di comparso di costituzione.

Va richiamato, al riguardo, il consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, a mente del quale “In materia agraria il tentativo di conciliazione deve essere sempre preventivo, attivato cioè prima dell'inizio di qualsiasi controversia agraria, atteso che la norma di cui all'art. 46 della legge n. 203 del 1982, inderogabile e imperativa, non consente che il filtro del tentativo di conciliazione possa essere posto in essere successivamente alla domanda giudiziale. Ne consegue che l'esperimento preventivo del tentativo di conciliazione di cui al citato articolo costituisce condizione di proponibilità della domanda la cui mancanza, rilevabile anche d'ufficio nel corso del giudizio di merito, comporta la definizione della causa con sentenza dichiarativa di improponibilità” (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 19436 del *Data\_25* ).

È stato inoltre chiarito che, “ai fini della proponibilità di una domanda riconvenzionale davanti alla sezione specializzata per le controversie agrarie, è necessario che, nel tentativo di conciliazione obbligatorio ex art. 46 della legge *Data\_24* , n. 203, applicabile "ratione temporis", il difensore della parte non comparsa personalmente, nei confronti della quale si intenda proporre la domanda riconvenzionale, sia munito di uno specifico mandato relativo agli argomenti che di questa costituiscono oggetto, ulteriori e diversi rispetto a quelli della domanda principale, non potendo, altrimenti, la procedura conciliativa perseguire la finalità deflattiva cui è preordinata” (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 19501 del *Data\_26* ).

Nondimeno, è stato più recentemente precisato come, “qualora in una controversia agraria venga introdotta una domanda riconvenzionale fondata su un fatto che, oltre ad assumere carattere di fatto costitutivo di essa, assuma, rispetto al diritto fatto valere con la domanda principale, carattere di eccezione, cioè di fatto impeditivo, modificativo o estintivo, la circostanza che la domanda riconvenzionale risulti improponibile per il mancato esperimento del tentativo obbligatorio di conciliazione ai sensi dell'art. 46 l. n. 203 del 1982, non esclude che quello stesso fatto debba essere valutato come eccezione e, dunque, ai soli fini della decisione della domanda principale” (Cass. civile , sez. III , *Data\_27* , n. 13237)

Nel caso di specie, va osservato che l'opposizione risulta depositata il *Data\_5*, mentre l'istanza all' *CP\_4* con cui vengono fatti valere i vizi dedotti in via riconvenzionale (doc. 18 opposto) è datata *Dt\_28*, con mandato datato *Dt\_29*. Ne consegue, pertanto, l'improponibilità ai sensi dell'art. 11, comma 3 del d.lgs. 150/2011 della domanda riconvenzionale spiegata da parte opponente, ferma restando la necessità di esaminare i fatti ivi dedotti sotto il profilo dell'eccezione riconvenzione di compensazione.

14. Tanto premesso in rito, l'eccezione riconvenzionale di parte opponente, sotto tale esclusivo profilo esaminata la domanda riconvenzionale ritenuta improponibile, è infondata.

Dall'esame della documentazione versata in atti, sulle contestazioni mosse da parte opponente appaiono prevalenti le deduzioni svolte da parte opposta in punto di piena conoscenza e accettazione dello stato dei luoghi al momento della stipulazione del contratto. Dalla lettura del contratto di affitto e del preliminare che lo ha preceduto, e in particolare degli artt. 3 e 6 (cfr. rispettivamente doc. 3 di parte opponente e doc. 5 di parte opposta), si legge testualmente quanto segue:

*"Art. 3 - il suddetto fondo rustico viene concesso in godimento a corpo e non a misura per la superficie censuaria sopra risultante, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i diritti ed oneri che vi competono e che le parti dichiarano di ben conoscere"*

*"Art. 6 – nel contratto sono compresi i fabbricati di pertinenza e i beni mobili che corredano il fondo, come già visionati dalla parte conduttrice ed elencati nell'inventario fotografico, sottoscritto dalle parti. La parte conduttrice dà altresì atto di aver prima d'ora verificato gli impianti a servizio dei fabbricati e di non aver nulla da eccepire al riguardo, salvo la verifica effettiva del funzionamento e la consegna delle dichiarazioni di conformità da effettuarsi a cura della parte concedente"*.

Segue un inventario fotografico estremamente minuzioso (doc. 4 parte opposta), composto da 34 pagine ognuna delle quali reca 4 fotografie, dal che deve ritenersi ampiamente dimostrato che lo stato dei luoghi era ampiamente conosciuto e accettato dalle parti al

momento della stipulazione, e che delle relative condizioni si sia tenuto conto in sede di pattuizione del relativo canone di affitto. Ne consegue che le doglianze di parte opponente non potranno trovare accoglimento, con conseguente rigetto della relativa eccezione.

15. Con riguardo poi alla richiesta imputazione a canoni – con conseguente compensazione – delle somme incassate dall’opposto a titolo di deposito cauzionale (€4.500,00) e di acconto (€1.200,00), per complessivi €5.700,00, si osserva quanto segue.

Con riguardo al versamento di €1.200,00, del *Dt\_30*, l’opposta ha dichiarato che di esso la domanda di ingiunzione ha tenuto conto, facendo riferimento ai canoni fino a quel momento maturati e non pagati: *Data\_31* (€ 4.500,00) + *Data\_32* (€ 4.500,00) + *Dt\_33* [...] (€ 6.000,00) – acconto *Dt\_30* (€ 1.200,00) = € 14.400,00. Tale fatto non è contestato.

Con riguardo al versamento di €4.500,00 a titolo di deposito cauzionale, va osservato che lo stesso, unitamente ad altra garanzia fideiussoria, è stato previsto dall’art. 8 del contratto “a garanzia delle obbligazioni tutte assunte dal contratto di affitto”, prevedendo che detta garanzia potrà essere escussa “in caso di inadempimento ... fino a concorrenza del debito complessivo maturato e garantito”. Dall’esame della clausola contrattuale, emerge che il deposito cauzionale rappresenta una garanzia per il locatore, sia a fronte di inadempimenti all’obbligo del pagamento dei canoni, che per ogni altra violazione del contratto (come può essere l’obbligo di restituire la cosa nelle medesime condizioni in cui è stata concessa); posto che l’escussione della garanzia è una mera facoltà del locatore, deve dedursene, sul piano dell’ermeneutica contrattuale, che non sussista per il conduttore alcun diritto alla restituzione fintantoché persista il vincolo contrattuale, potendo egli solo al momento della risoluzione del contratto avanzare una pretesa restitutoria, allorquando il locatore non faccia valere ragioni per trattenerla dopo che sia avvenuto il rilascio (cfr. in argomento, su tale ultimo aspetto, Tribunale, Roma, sez. VI, *Data\_34*, n. 13003).

In definitiva, anche le eccezioni di pagamento parziale sollevate da parte opponente vanno disattese.

16. Al rigetto delle eccezioni, in rito e in merito, di parte opponente, conseguirebbe l'integrale conferma del decreto ingiuntivo opposto; per le ragioni esposte ai punti che precedono, tuttavia, andrà dichiarata l'improcedibilità della domanda di pagamento dei canoni e revocato il decreto ingiuntivo opposto, potendo esclusivamente accertarsi, senza alcuna conseguenza condannatoria, l'esatto adempimento di *Controparte\_2*, da un lato, e il grave inadempimento di *Parte\_1* dall'altro. Ciò è comunque possibile in quanto, come chiarito dalla Corte di legittimità, "in tema di azione di mero accertamento, l'interesse ad agire postula che colui che agisce si qualifichi titolare di diritti o di rapporti giuridici e non anche l'attualità della lesione del diritto poiché è sufficiente uno stato di incertezza oggettiva sull'esistenza di un rapporto giuridico o sull'esatta portata dei diritti e degli obblighi da esso scaturenti, dovendosi ritenere che la rimozione di tale incertezza non rappresenti un interesse di mero fatto ma un risultato utile, giuridicamente rilevante e non conseguibile se non con l'intervento del giudice" (Cass. sentenza n. 12893, Sez. III, del *Data\_35*).

Nel caso di specie, in particolare, il mero accertamento dell'inadempimento costituisce un *minus* rispetto alla domanda di pagamento, e può dunque ritenersi incorporato nella originaria domanda di condanna, di cui a ben vedere costituisce la premessa logica, e mantiene anche una sua autonomia dal punto di vista dell'interesse ad agire, avendo parte opposta chiarito di avere interesse, quantomeno, ad evitare che, in futuro, possano esserle mosse contestazioni in punto di costituzione e gestione del rapporto controverso, anche in relazione alla sua inopponibilità rispetto ai creditori precedentemente pignoranti gli immobili concessi in affitto in corso di esecuzione forzata.

In definitiva, può pertanto accertarsi e dichiararsi, in sede di accertamento mero, che sussiste l'inadempimento contrattuale della società *Parte\_1* al contratto di causa.

17. Può ora proseguirsi con l'esame delle ulteriori domande promosse da parte opposta in sede di comparsa di costituzione, quali *reconventio reconventionis*.

18. La domanda di condanna al pagamento della ulteriore somma di €6.000,00 a titolo di canoni maturati nelle more del giudizio non potrà che seguire le medesime sorti della domanda monitoria, sempre per le medesime ragioni. Ad ogni buon conto, e sempre ai soli fini dell'accertamento mero di cui sopra, può rilevarsi che, qualora non fosse intervenuta la confisca, la domanda sarebbe risultata accoglibile. Al riguardo, va premesso in diritto che, in materia locatizia, in deroga a quanto comunemente previsto con riguardo ai rapporti di durata a prestazioni periodiche, la Giurisprudenza di legittimità ammette la facoltà, per il creditore, di chiedere il pagamento dei canoni scaduti sino al momento del passaggio della causa in decisione, non operando la preclusione generale del momento dell'introduzione del giudizio. Ha infatti chiarito la Corte di legittimità che "in materia di locazione, è ammissibile la domanda di pagamento dei canoni e degli oneri accessori maturati in corso di causa, formulata in sede di precisazione delle conclusioni, risolvendosi essa in un ampliamento quantitativo della somma originariamente richiesta che, mantenendo inalterati i termini della contestazione, incide solo sul "petitum" mediato, relativo alla entità del bene da attribuire, e determina, quindi, soltanto una modifica (piuttosto che il mutamento) della originaria domanda, ammessa ai sensi del combinato disposto degli artt. 420 e 414 cod. proc. civ." (cfr. Cass. Sez. 3, Sentenza n. 2853 del *Data\_36* ; nel medesimo senso Sez. 3, Sentenza n. 14961 del *Data\_37* .

Tanto premesso in diritto, e considerato che parte opposta - attrice in riconvenzionale ha espressamente richiesto, sin dall'atto introduttivo, la condanna al pagamento di tutti i canoni a scadere in corso di causa, la domanda avrebbe in astratto potuto trovare accoglimento, tenuto conto che nulla è stato corrisposto in corso di causa.

19. Quanto alla ulteriore domanda di risoluzione per grave inadempimento, formulata in sede di comparsa di costituzione, essa è improponibile per mancato previo, integrale, esperimento del tentativo obbligatorio di conciliazione.

Come più volte chiarito dalla giurisprudenza di legittimità, “in materia agraria, la necessità del preventivo esperimento del tentativo di conciliazione, secondo quanto previsto dall'art. 46 l. *Data\_24* n. 203, configura una condizione di proponibilità della domanda, la cui mancanza, rilevabile anche d'ufficio nel corso del giudizio di merito, comporta la definizione della causa con sentenza dichiarativa di improponibilità. Diversamente, nella materia lavoristica, alla stregua di quanto stabilito dall'art. 412 bis c.p.c., l'esperimento del tentativo di conciliazione integra una condizione di procedibilità e la sua mancanza una improcedibilità sui generis, avuto riguardo al regime della sua rilevabilità e all'iter successivo a siffatto rilievo. Deriva da quanto precede, pertanto, che l'art. 412 bis c.p.c., anche se successivo all'anzidetto articolo 46 (siccome introdotto dall'art. 39 d.lg. *Data\_38* n. 80), giacché reca una disciplina peculiare del processo del lavoro, non può trovare applicazione nel processo agrario, il quale mantiene inalterata la propria diversa e autonoma regolamentazione positiva dettata dal citato art. 46” (Cassazione civile, sez. III, *Data\_39*, n. 4452). Detto principio, a più riprese ribadito nel corso degli anni dalla Suprema Corte, pone al Tribunale una regola di giudizio per cui “Il giudice investito di una controversia in materia di contratti agrari, al fine di verificare se la domanda sottoposta al suo esame sia o meno proponibile, ossia di valutare se la parte attrice abbia adempiuto all'onere posto a suo carico dall'art. 46 della l. n. 203 del 1982, deve accertare, prescindendo da ogni altra indagine, che esista non solo perfetta coincidenza soggettiva fra coloro che hanno partecipato al tentativo di conciliazione e quanti hanno assunto, nel successivo giudizio, la qualità di parte, ma anche che le domande formulate dalla parte ricorrente (e da quella resistente in via riconvenzionale) siano le stesse intorno alle quali il tentativo medesimo si è svolto (o si sarebbe dovuto, comunque, svolgere ove avesse avuto luogo)” (Cassazione civile sez. III, *Data\_40*, n.16281)

Ebbene, proprio in ciò risiede la differenza strutturale tra la condizione di proponibilità e la condizione di procedibilità: mentre la seconda deve sussistere perché il giudizio possa proseguire, e può pertanto essere espletata anche in corso di giudizio, la condizione di proponibilità si atteggia a vero e proprio presupposto processuale,

dovendo esistere sin dal momento della formulazione della domanda, non potendo essere integrata in un momento successivo. Tale è stata la scelta del legislatore nella materia *de qua*, con imposizione di un obbligo rigidissimo e inderogabile di previo esperimento di un tentativo di definizione bonaria ed extragiudiziale della vertenza, non potendo trovare albergo in sede giurisdizionale fatti o domande su cui non si sia previamente acclarata l'impossibilità di addivenire a una soluzione consensuale. Proprio la volontà di rendere concreto, reale ed effettivo tale filtro extragiudiziale rende necessario evitare che il tentativo di conciliazione si riduca a mero simulacro, a formale adempimento, proibendo a tal fine il legislatore l'accesso al giudice finché il tentativo di conciliazione non si sia definitivamente concluso.

Nel caso concreto, emerge come la domanda di risoluzione per grave inadempimento non sia stata oggetto dell'originario tentativo di conciliazione, ma sia stata proposta solo in seguito, con un separato invito, comunicato via pec a parte opponente solo in data *Data\_41*, ovvero sia tre giorni prima del deposito della comparsa di costituzione con domanda riconvenzionale. Deve ricavarsene che la condizione di proponibilità non si è realizzata, dovendo l'intera procedura svolgersi – e concludersi - prima dell'introduzione della domanda, e non dopo, venendo altrimenti meno lo stesso intento deflattivo voluto dal legislatore, che intende evitare innanzitutto che le parti introducano un giudizio (o domande ulteriori, come nel caso di specie) dinanzi al Tribunale, con aggravio di oneri evitabili per le parti e per la stessa Amministrazione della Giustizia. La domanda di risoluzione andrà pertanto dichiarata improponibile.

Ad ogni buon conto, può osservarsi che il contratto *de quo* appare in ogni caso doversi ritenere risolto per impossibilità sopravvenuta di tipo assoluto, essendo documentato che il Giudice delle esecuzioni, con emissione di ordine di liberazione, ha ordinato il rilascio del fondo, che tale ordine non è stato tempestivamente opposto e che, conseguentemente, il custode giudiziario ha ottenuto l'immissione in possesso in data *Data\_42* (doc. 28 conv.).

20. Da ultimo, va esaminata la domanda con cui l'opposta chiede "condannarsi la società ricorrente a risarcire i danni conseguenti al proprio inadempimento, da liquidarsi in separato giudizio". Tale domanda è stata rinunciata. La domanda, in ogni caso, sarebbe risultata manifestamente improponibile, non solo in quanto connessa per dipendenza alla precedente domanda, già dichiarata improponibile, ma per il fatto di fondarsi su ragioni in fatto palesemente estranee all'oggetto del tentativo di conciliazione espletato (l'impossibilità, per parte opposta, di adempiere altre obbligazioni con i canoni che si attendeva di incassare in esecuzione del contratto per cui è causa).

21. L'esito complessivo della lite, nonché l'assoluta peculiarità della presente controversia, che ha visto l'emersione in corso di causa di numerose circostanze del tutto singolari, costituiscono elemento valutabile ai sensi dell'art. 92 c.p.c., così come risultante dall'intervento additivo della Corte Costituzionale, sentenza 77/2018, per disporre l'integrale compensazione delle spese di lite.

### **P.Q.M.**

Il Tribunale Ordinario di Rovigo, definitivamente pronunciando nel merito nel contraddittorio delle parti, ogni diversa istanza eccezione e deduzione disattesa o assorbita, così provvede:

1. Dichiara la sopravvenuta improcedibilità delle domande di condanna al pagamento dei canoni formulate da Controparte\_2 conseguentemente, revoca il decreto ingiuntivo opposto.
2. Dichiara improponibile la domanda riconvenzionale di risoluzione del contratto ex art. 1453 c.c. formulata da parte opposta.
3. Dichiara cessata la materia del contendere sulla domanda riconvenzionale di condanna generica formulata da parte opposta.

4. Dichiaro improponibili tutte le domande riconvenzionali formulate da parte opponente.
5. Accerto e dichiaro il grave inadempimento di *Parte\_1* in ordine al contratto di affitto agrario stipulato tra le parti in data *Data\_6* e registrato il *Data\_7* per l'intera annata agraria 2021, nonché per tutti i canoni maturati successivamente, avendo la stessa omesso integralmente il pagamento del canone di affitto.
6. Spese di lite compensate.  
Motivazione in giorni 15.

Così deciso il *Data\_2* .

**IL RELATORE**  
**Dott. Marco Pesoli**

**IL PRESIDENTE**  
**Dott. Pier Francesco Bazzega**