



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di FERMO  
SEZIONE AGRARIA

Il Tribunale, in composizione collegiale nelle persone dei seguenti magistrati:

dott. Alberto Pavan	Presidente
dott.ssa Mariannunziata Taverna	Giudice
dott.ssa Giorgia Cecchini	Giudice relatore
Perito Agrario Sebastiano Bernetti	Esperto
Perito Agrario Abramo D'Angelo	Esperto

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 226/2024 promossa da:

*Parte\_1* (C.F. n. *P.IVA\_1*) rappresentati e difesi dall'Avv. dall'Avv. ed  
elettivamente domiciliata presso lo studio del difensore in Sant'Elpidio a Mare, *Indirizzo\_1*  
[...];

RICORRENTE

contro

- *Controparte\_1* (C.F.: *C.F.\_1*), *Controparte\_2* (C.F.:  
*C.F.\_2*), *Controparte\_3* (C.F.: *C.F.\_3*) rappresentati e  
difesi dall'Avv. ed elettivamente domiciliati presso lo studio del difensore in Fermo  
(FM), *Indirizzo\_2* ;

RESISTENTE

CONCLUSIONI

per parte attrice: “- accertare e dichiarare che il contratto di affitto agrario in deroga, stipulato tra le  
parti, è regolarmente scaduto in data 10.11.2010, e per l'effetto dichiarare l'occupazione senza titolo  
dei beni immobili oggetto del suindicato contratto, dapprima del sig. *Persona\_1* e poi dalla di

lui morte, dei sigg.ri **Controparte\_1** e **Controparte\_3**, con conseguente condanna degli eredi di **Persona\_1** (id est, sig. **Controparte\_1**, sig.ra **Controparte\_3** e sig. **Controparte\_2**, nonché degli attuali occupanti, in proprio, **Controparte\_1** e **Controparte\_3**, alla restituzione/rilascio immediato, in favore della **Parte\_1** di tutti i beni oggetto del contratto di affitto di fondo rustico, in deroga, sopra richiamato, siti in Sant'Elpidio a Mare, **Indirizzo\_3** [...] (terreni descritti al C.T. del Comune di Sant'Elpidio a Mare, foglio \*\*, particelle \*\*\*, \*\* e \*\*, nonché foglio \*\*, particella \*\*, ha \*\*\*\*\*, ivi inclusi, casa colonica ed accessori) liberi da cose, persone e animali. In via subordinata, solo nella denegata ipotesi di mancato accoglimento della domanda principale, dichiarare la risoluzione del contratto di affitto agrario ex art 1453 cc, stipulato tra le parti, per grave inadempimento del conduttore, in relazione al mancato versamento delle mensilità del canone di affitto (art 7 del contratto), e per l'effetto condannare gli eredi di **Per\_1** [...] ( **Controparte\_1**, **Controparte\_3** e **Controparte\_2**, nonché gli odierni occupanti, **Controparte\_3** e **Controparte\_1** al rilascio immediato, in favore dell **Parte\_1** di tutti i beni oggetto del contratto di affitto di fondo rustico, in deroga, siti in Sant'Elpidio a Mare **Indirizzo\_3** [...] ( terreni descritti al C.T del Comune di Sant'Elpidio a Mare, foglio \*\*, particelle \*\*\*, \*\* e \*\*, nonché foglio \*\*, particella \*\*, ha \*\*\*\*\*, ivi inclusi la casa colonica ed accessori) liberi da cose, persone e animali;

- accertata e dichiarata l'occupazione sine titolo del sig. **Persona\_1**, a decorrere dal 10.11.2010 al 2014, dei beni oggetto del menzionato contratto di affitto agrario in deroga, per le ragioni esposte in premessa, condannare gli eredi pro quota (id est, **Controparte\_1**, **CP\_2** [...] e **Controparte\_3**) al pagamento in favore della **Parte\_1** della somma di euro 17.700,00 a titolo di indennità di occupazione e/o a titolo di risarcimento danni per abusivo godimento e ritardata restituzione dei beni; condannare **Controparte\_1** e **Controparte\_3**, quali eredi o, comunque, in proprio (in questa veste, in solido) – a decorrere dal 2014 dopo il decesso del **Per\_1** [...] sino all'effettivo rilascio – al pagamento in favore dell **Parte\_1** dell'indennità di occupazione e/o comunque al risarcimento dei danni per abusivo godimento e ritardata restituzione dei beni, sopra descritti, da quantificarsi nell'importo di euro 48.670,00, e della ulteriore somma di euro 4.867,00 annua sino all'effettivo rilascio dei beni. Il tutto oltre interessi legali dal dovuto alla data della domanda giudiziale e da questa, oltre interessi ex art 1284, 4 comma, cc, sino all'effettivo rilascio. In via subordinata, i predetti (come sopra precisato) devono essere condannati ad un indennizzo per indebito arricchimento, ex art 2041 c.c., afferente l'abusivo godimento dei beni e l'appropriazione dei relativi frutti, quantificato come sopra, dalla data di scadenza del contratto all'effettivo rilascio dei beni de quibus;

- condannare **Controparte\_1** e **Controparte\_3** a rimborsare gli oneri irrigui versati dall' [...] **Parte\_2**, sui beni oggetto del citato contratto, quantificati in euro 1.569,96, oltre interessi legali, per le ragioni esposte nella suesposta narrativa;

- con condanna alla rifusione delle spese di lite”;

per parte convenuta: “1) In via pregiudiziale, accertare e dichiarare l'improponibilità del ricorso avversario per manifesta violazione dell'art. 11 D.Lgs. n.150/2011;

2) In via preliminare e nella denegata ipotesi di proponibilità del ricorso avversario, accertare e dichiarare l'avvenuta prescrizione del diritto di credito relativo agli oneri irrigui;

3) Nel merito, per tutte le motivazioni di fatto e diritto meglio dedotte in narrativa, rigettare ogni domanda ex adverso prodotta;

4) In via subordinata, dichiarare, in ogni caso, non dovuti i canoni di affitto agrario prescritti. Vinte le spese del grado, in favore del sottoscritto procuratore antistatario”.

### FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso depositato in data 21.02.2024 l'<sup>Parte</sup> di **Pt\_1** domandava il rilascio da parte di **CP\_1** [...] , sig.ra **Controparte\_3** e sig. **Controparte\_2** dei fondi rustici siti in Sant'Elpidio a Mare, **Indirizzo\_3** e la condanna al pagamento in favore dell' **Parte\_1** dell'indennità di occupazione e/o comunque al risarcimento dei danni per abusivo godimento e ritardata restituzione dei beni.

A fondamento della propria domanda deduceva che:

-la **Parte\_1** (ex Asur-zona territoriale 11 di **Pt\_1** è proprietaria piena ed esclusiva del predio iscritto al catasto terreni in agro del Comune di Sant'Elpidio a Mare, foglio \*\*, particelle \*\*\*, \*\* e \*\* e foglio \*\*, particella \*\*, superficie ha \*\*\*\*\*, inclusi fabbricati colonici ivi insistenti, con ubicazione in Sant'Elpidio a Mare, **Indirizzo\_4** ;

- tali beni venivano concessi in regime di affitto agrario, in deroga con l'assistenza dell'associazione professionale di categoria (nella specie Coopagri di **Pt\_1** , al sig. **Persona\_1** , dapprima, con contratto sottoscritto dalle parti in data 01.07.2008 con scadenza il 10.11.2008;

-su istanza dell'affittuario interveniva, in data 06.02.2009, ulteriore contratto, il quale differiva la scadenza del rapporto al 10.11.2009;

- con contratto stipulato tra le parti il 19.01.2010 veniva procrastinato il termine al 10.11.2010 con canone annuo di euro 4.425,00;

- con nota racc.ta a/r prot. 12275 del 01.07.2010 si sollecitava il **Persona\_1** a saldare la morosità esistente, per i canoni già scaduti;

- scaduto il rapporto, l'azienda sanitaria con racc.ta a/r prot 12164 del 30.06.2011 intimava al *Per\_1* [...] il rilascio del fondo;
- i beni affittati non venivano rilasciati dal sig. *Persona\_1* che continuava ad occuparlo, *sine titulo*, unitamente alla propria famiglia ( *Controparte\_3* , *Controparte\_1* e *Controparte\_2* );
- il figlio, *Controparte\_1* – come risulta dalla relativa visura camerale dava vita ad un'impresa agricola, con iscrizione dal 27.02.2009, con sede proprio nel bene affittato;
- l'azienda sanitaria comunicava al sig. *Persona\_1* , di aver indetto la gara per l'affitto del fondo *de quo*, relativamente all'annualità agraria 2013/2014 (con canone aggiornato ed aumentato ad euro 4.867,00) che andava deserta, stante il mancato rilascio;
- in data 25.03.2014 perveniva comunicazione con cui gli eredi *CP\_1* informavano l'azienda sanitaria che il *Persona\_1* era deceduto il 24.02.2014 e che gli stessi subentravano nell'asserito rapporto di affitto sino al raggiungimento del quindicennio;
- l'azienda sanitaria richiedeva, anche una stima immobiliare relativa al patrimonio della ex Area Vasta 4 *Pt\_1* dei beni oggetto di causa, ai fini dell'alienazione che veniva rinunciata a causa dell'occupazione dei resistenti;
- l'azienda sanitaria istante diffidava *Controparte\_1* , quale obbligato in solido con *Controparte\_3* , a corrispondere gli oneri irrigui dovuti al *Controparte\_4* già pagati dall'ente;
- veniva introdotto il tentativo di conciliazione ai sensi dell'art. 11 D.Lgs 150/2011 (art 46 L. 203/1982), tramite raccomandata a/r ai sigg.ri *Controparte\_1* , *CP\_2* e *Controparte\_3* e tramite p.e.c. all'ente regionale competente; il procedimento si concludeva all'incontro del 05.02.2024 con verbale negativo.

Tanto premesso in fatto, svolte le considerazioni di diritto, il ricorrente concludeva rassegnando le sopra esposte conclusioni.

Si costituivano in giudizio *Controparte\_1* , *Controparte\_3* e *Controparte\_2* che avversavano le opposte domande deducendo:

- l'improponibilità del ricorso per violazione dell'art. 11 d.lgs. n.150/2011, non essendovi corrispondenza di *petita e causae petendi*, tra la richiesta conciliativa e il successivo ricorso;
- la prescrizione del diritto di credito relativo agli oneri irrigui essendo decorsi cinque anni dalla ricezione avversaria della Nota Prot. n.47802 del 04.10.2017 di diffida alla restituzione, senza che in seguito fossero state formulate ulteriori intimazioni in tal senso e in ogni caso non può essere considerato atto interruttivo della prescrizione in esame la Nota Prot. n.12722 del 01.03.2022, in quanto manca la prova di sua effettiva ricezione da parte del destinatario;

- la nullità della clausola cronologica annuale per violazione dell'art. 45 comma 1 legge n.203/1982 in quanto la **Controparte\_5** quale organizzazione sindacale di rappresentanza del coltivatore diretto **Persona\_1**, aveva partecipato alla sola stipula contrattuale senza, dunque, essere potuta comparire nel precedente stadio di negoziazione;
- l'automatica inserzione della clausola ex art. 1 comma 2 Legge n.203/1982, in forza della quale la durata del contratto di affitto di fondo rustico sarebbe stata pari ad anni quindici (11.11.2009 – 10.11.2024);
- circa l'omesso versamento degli oneri reali a decorrere dal 10.11.2010, l'**Controparte\_6** non ha mai formulato alcuna diffida allo scopo di recuperare il *quantum debeatur*, né quest'ultima potrebbe certamente essere rinvenuta nella Nota Prot. n.12275 del 01.07.2010 poiché avente ad oggetto un compendio immobiliare diverso da quello di causa; la prolungata inerzia sul punto ha fatto insorgere in capo al debitore un legittimo affidamento circa la rinuncia avversaria all'incameramento del credito;
- l'attuale richiesta di pagamento costituisce abuso del diritto e di conseguenza va respinta la richiesta di rilascio immediato dei beni per gravi inadempimenti contrattuali;
- i fitti rustici sarebbero, comunque, quasi del tutto prescritti;
- la mancata prova dell'avvenuto pagamento degli oneri irrigui;
- contestavano il criterio di calcolo adottato dal l' **Pt\_1** di **Pt\_1** per determinare la somma di €.1.569,96, a titolo di oneri irrigui.

Tanto premesso in fatto ed esplicate le argomentazioni in diritto i resistenti concludevano come sopra riportato.

All'udienza del 05.04.2024 il Tribunale fissava udienza di discussione e assegnava alle parti termine per memorie.

All'udienza del 03.05.2024 le parti discutevano e il Collegio si riservava per la decisione.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

In primo luogo va disattesa l'eccezione di improponibilità del ricorso per violazione dell'art. 11 del dl.vo n.150/2011. Invero *“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”* (Cass. Sez. 3 - , Sentenza n. 6839 del 20/03/2018). Nel caso di specie sia in sede conciliativa, che in sede giudiziale, il ricorrente ha dedotto le medesime ragioni di fatto -la scadenza del contratto di affitto agrario al

10.11.2010, l'occupazione *sine titulo* del fondo dopo la scadenza del contratto, il mancato pagamento dei canoni, il pagamento degli oneri irrigui di cui chiede il rimborso- e quanto al *petitum* in entrambi i casi viene domandato il rilascio del bene e la condanna al pagamento dell'indennità di occupazione e/o risarcimento del danno o indennizzo per indebito arricchimento, nonché il rimborso degli oneri irrigui versati dall'azienda sanitaria; a nulla rileva che non siano state espressamente indicate- nel *petitum* dell'invito alla conciliazione- le domande di accertamento essendo la pronuncia di accertamento dei fatti allegati necessariamente pregiudiziale a quella di condanna.

Quanto invece alla domanda subordinata, di dichiarazione della risoluzione del contratto per grave inadempimento dovuto alla morosità dell'affittuario. Si rileva che tale domanda è stata formulata in sede giudiziale sulla base della morosità già enunciata in sede conciliativa.

Va altresì disattesa l'eccezione di nullità della deroga al termine quindicennale sancito dall'art. 1 comma 2 Legge 203/1982. Invero in tema di stipulazione di accordi in deroga alle norme vigenti in materia di contratti agrari, ai sensi dell'art. 45 della legge n. 203 del 1982, perché si abbia assistenza dell'associazione professionale di categoria è necessario che l'attività di assistenza 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, quindi, purché l'assistenza sia stata così prestata *“non è necessario che l'assistenza operi sin dalla fase preliminare delle trattative, potendo i rappresentanti di categoria assistere le parti anche soltanto nella fase di sottoscrizione dell'accordo”* (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 18055 del 26/11/2003) *“ed è, a tal fine, probante la sottoscrizione, da parte dei contraenti e dei loro rispettivi rappresentanti sindacali, del documento negoziale”* (cfr. Sez. 3, Sentenza n. 14759 del 04/06/2008), *“sicché, in difetto della proposizione di apposita azione di annullamento per vizio della volontà, tale efficacia probatoria documentale non può essere disattesa mediante la deduzione di una prova orale diretta soltanto a dimostrare la non corrispondenza al vero di quanto liberamente attestato dai contraenti”* (cfr. in tal senso fra le altre Cass. Sez. 3 - , n. 17195 del 15/06/2023 e Cass. Sez. 3, n. 5983 del 15/03/2007).

Nel caso di specie il contratto di affitto stipulato in data 19.01.2010 recante la sottoscrizione di tutte le parti e delle organizzazioni sindacali all'art. 8 prevedeva che *“il presente contratto agrario ai sensi e per gli effetti dell'art 45 della legge 3 maggio 1982 n 203... viene stipulato tra le parti come sopra generalizzate con l'assistenza dei rappresentanti delle organizzazioni provinciali delle rispettive organizzazione professionali agricole maggiormente rappresentative”* (cfr. art 8 contratto allegato 4 al ricorso introduttivo), e dunque le parti hanno espressamente sottoscritto la clausola che dà espressamente atto dell'avvenuta assistenza. Pertanto la sottoscrizione della dichiarazione ha piena

valenza probatoria di tale attività avvenuta al momento della stipula del contratto on avendo proposto alcuna azione di nullità sul punto.

Ne consegue che in virtù del termine previsto all'art 2 del contratto, il contratto di affitto del 19.01.2010 deve considerarsi cessato in data 10.11.2010.

Non essendovi altro titolo di occupazione del fondo deve pertanto essere accolta la domanda di rilascio dei terreni descritti al C.T. del Comune di Sant'Elpidio a Mare, foglio \*\*, particelle \*\*\*, \*\* e \*\*, nonché foglio \*\*, particella \*\*, ha \*\*\*\*\*, ivi inclusi, casa colonica ed accessori da parte dei convenuti, rilascio che potrà avvenire ex art 11 comma 11 del d.lvo 150 del 2011 al termine dell'annata agraria durante la quale è stata emessa la sentenza che lo dispone.

Va rigettata la domanda volta al pagamento degli oneri irrigui relativi alle fatture delle annualità 2015 e 2016 stante l'avvenuta prescrizione quinquennale ex art. 2948 comma 1 n.3 ed invero la parte ricorrente ha allegato che, dopo una prima diffida di pagamento inviata tramite raccomandata del 04-05.10.2017, l'<sup>Parte</sup> ha notificato via pec ulteriore diffida di pagamento in data 01.03.2022, la cui ricezione è stata contestata da parte convenuta.

A ben vedere la ricorrente ha depositato in atti la sola schermata denominata "*nota pec prot 12722 del 1.03.2022 notifica di consegna*", ma non ha allegato il file originario della ricevuta di avvenuta consegna della pec che consenta di verificare l'indirizzo di destinazione, il contenuto della pec e l'effettiva consegna alla casella di posta elettronica certificata del destinatario.

Ne consegue che alla data della notifica dell'invito alla conciliazione avvenuta nel novembre 2023 la prescrizione quinquennale risultava già decorsa dall'ultimo atto interruttivo del 04-05.10.2017.

Va invece accolta la domanda di pagamento di un'indennità di occupazione successivamente alla scadenza del contratto escluse le somme per cui la richiesta risulta prescritta.

È pacifico e incontestato infatti da parte dei resistenti che dopo il 10.11.2010 da *Persona\_1* sino alla data della sua morte (24.02.2014) e poi da *Controparte\_1* e *Controparte\_3*, suoi eredi.

Per quanto riguarda il periodo successivo alla cessazione del contratto fino alla morte dell'affittuario, trattandosi di occupazione illegittima a seguito della cessazione del contratto di affitto agrario, trova applicazione l'art. 1591 c.c. secondo cui "*il conduttore in mora a restituire la cosa è tenuto a dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno*".

Per l'applicazione dell'art. 1591 c.c. anche al caso di affitto di fondi rustici si vedano (Cass. Civ. 2001 n.10485; Cass. Civ. 2002 n. 2964, Cass. Civ. 2011 n.9977, Cass-Sez. 3, Sentenza n. 14243 del 17/12/1999 e Cass. 20.08.1990 n. 8486).

Quanto all'eccezione di abusivo esercizio del diritto proposta dalle parti resistenti -le quali hanno dedotto che il ricorrente avrebbe ingenerato un legittimo affidamento nella rinuncia alla richiesta dei

canoni di affitto- i resistenti citano a loro favore la sentenza della Suprema Corte del 14 giugno 2021, n.16743, secondo cui *“in tema di locazione di immobili ad uso abitativo, integra abuso del diritto la condotta del locatore, il quale, dopo aver manifestato assoluta inerzia per un periodo di tempo assai considerevole in relazione alla durata del contratto, rispetto alla facoltà di escutere il conduttore per ottenerne il pagamento del canone dovutogli, così ingenerando nella controparte il ragionevole ed apprezzabile affidamento nella remissione del debito “per facta concludentia”, formuli un'improvvisa richiesta di integrale pagamento del corrispettivo maturato”* (Cass. 14/06/2021, n. 16743).

Tuttavia i principi ivi enunciati non possono ritenersi dirimenti nel caso di specie poiché riferiti ad una fattispecie diversa da quella di cui alla presente vicenda processuale: nel caso di specie la parte ricorrente non ha domandato la corresponsione dei canoni scaduti ma il danno da ritardo nella restituzione dei fondi, danno commisurato ai canoni di locazione previsti nel contratto.

Non solo. Più di recente la Suprema Corte ha sottolineato che *“la volontà tacita di rinunciare ad un diritto si può desumere soltanto da un comportamento concludente del titolare che riveli la sua univoca volontà di non avvalersi del diritto stesso, laddove l'inerzia o il ritardo nell'esercizio del diritto non costituiscono elementi sufficienti, di per sé, a dedurre la volontà di rinuncia, potendo essere frutto di ignoranza, di temporaneo impedimento o di altra causa, e spiegano rilevanza soltanto ai fini della prescrizione estintiva. Pertanto, il solo ritardo nell'esercizio del diritto, per quanto imputabile al titolare dello stesso e per quanto tale da far ragionevolmente ritenere al debitore che il diritto non sarà più esercitato, non può costituire motivo per negare la tutela giudiziaria dello stesso, salvo che tale ritardo sia la conseguenza fattuale di una inequivoca rinuncia tacita o di una modifica della disciplina contrattuale (in tal senso, Cass. 15/03/2004, n. 5240; Cass. 15/10/2013, n. 23382; Cass. 28/01/2020, n. 1888).”* (cfr. Cassazione civile sez. III, 26/04/2024, n.11219)

Nel caso di specie, fermo il tempo trascorso dalla cessazione del contratto, non sono emersi indici inequivoci di rinuncia da parte dell'<sup>Parte</sup> al diritto al risarcimento del danno da ritardo nella restituzione.

Inoltre in relazione all'art 1591 c.c. la giurisprudenza è consolidata nell'affermare che la mora del conduttore nella restituzione dell'immobile decorre dalla data della scadenza legale o convenzionale del contratto, ovvero sia a seguito della vicenda estintiva del titolo autorizzante il godimento del bene senza necessità di atti di diffida (cfr. Cass. n. 26741/2006).

Va invece accolta l'eccezione di prescrizione (dovendosi interpretare l'eccezione formulata da parte resistente a pagina 11 della comparsa di costituzione estesa ad ogni richiesta restitutoria di fitti anche a titolo risarcitorio) relativamente alle pretese anteriori al 7 novembre 2013, cioè anteriori al decennio rispetto alla data della notifica dell'invito alla conciliazione notificato in data 07.11.2023: ed invero la



responsabilità del locatario per il ritardo nella restituzione dell'immobile - disciplinata dall'art. 1591 c.c., ha natura contrattuale perché deriva dalla violazione dell'obbligo del conduttore di restituire la cosa locata alla cessazione del contratto. Ne deriva che il diritto al risarcimento dei danni derivati dall'inadempimento a tale obbligo, ancorché in parte normativamente determinato con riferimento al corrispettivo convenuto, non si prescrive nel termine breve di cui all'art. 2948 n. 3 c.c., bensì nell'ordinario termine decennale (Cassazione civile, Sez. VI-3, ordinanza n. 38588 del 6 dicembre 2021; Cassazione civile, Sez. I, sentenza n. 9977 del 5 maggio 2011).

Inoltre quanto alla decorrenza del termine di prescrizione *“nascono l'obbligo di risarcire i danni per ritardata restituzione dell'immobile dalla data di cessazione legale del contratto, nessun rilievo assumono sulla loro esigibilità la mancata messa in mora da parte del locatore e, a maggior ragione, l'omesso esperimento di un'azione esecutiva per il rilascio, costituendo invece onere del conduttore, che voglia sottrarsi alle conseguenze del suo comportamento antigiuridico, provare che il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile. Pertanto, non esaurendosi il comportamento lesivo del conduttore "uno actu", ma perdurando il comportamento lesivo del conduttore fino a quando l'immobile viene rimesso nella disponibilità del proprietario, il diritto al risarcimento del danno, che sorge con l'inizio del fatto illecito generatore, si rinnova di momento in momento, onde la prescrizione di tale diritto ha inizio da ciascun giorno rispetto al fatto già verificatosi”* (cfr. Cassazione civile sez. II, 13/12/2006, n.26741)

In conclusione considerato che *Persona\_1* è deceduto in data 24.02.2014, *Controparte\_3*, *Controparte\_1* e *Controparte\_2* in qualità di eredi di *Persona\_1*, vanno condannati, ciascuno *pro quota*, al pagamento in favore della *Parte\_1* della somma di € 4.425,00 (metà canone della annata agraria 2013 e metà canone dell'annata agraria 2014, considerato che per contratto il pagamento dei canoni era suddiviso in due rate, una a inizio anno e una a giugno dell'annata agraria di riferimento). A questi si aggiungono gli interessi al tasso legale dal giorno del dovuto rilascio alla data della domanda giudiziale e da questa, oltre interessi ex art 1284, 4 comma, cc, sino all'effettivo rilascio. Per quanto riguarda il periodo successivo al decesso di *Persona\_1*, non potendosi configurare una successione da parte degli eredi nel contratto stipulato col *de cuius* in quanto ormai scaduto prima del suo decesso, l'occupazione di *Controparte\_1* e *Controparte\_3* a decorrere dal decesso del *Persona\_1* si configura come occupazione in assenza *ab origine* di alcun titolo contrattuale e deve essere accolta anche nei loro confronti la domanda risarcitoria nei limiti che seguono.

Giova premettere che, come ribadito dalla più recente giurisprudenza (Cass. Civ. SS.UU. n. 33645/2022), la lesione del contenuto del diritto di proprietà (e cioè del diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo) costituisce un evento di danno che, laddove ricollegabile alla

condotta *contra ius* di terzi, può dar luogo al risarcimento, purché al danno evento predetto si ricollegli un danno-conseguenza risarcibile, secondo i criteri di selezione di cui agli artt. 1223 e ss. cod. civ.: tale danno, nell'ipotesi della lesione del contenuto del diritto di proprietà, consiste nella concreta possibilità di godimento che è stata persa e può assumere le forme tanto del danno emergente, laddove l'attore allegghi la perdita del godimento, diretto o indiretto del bene (intendendosi per godimento indiretto anche quello effettuato mediante il corrispettivo del godimento concesso ad altri) quanto del lucro cessante, laddove l'attore allegghi le occasioni di guadagno perse (quali, ad es., le occasioni di vendita a un prezzo più conveniente rispetto a quello di mercato, ovvero le mancate locazioni a un canone superiore a quello di mercato).

Sul piano del riparto dell'onere della prova, in capo all'attore incombe quello dell'allegazione del danno e, a fronte della specifica contestazione del convenuto, quello della prova, del medesimo, onere che può naturalmente essere assolto anche mediante le nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza (art. 115, comma 2, c.p.c.) o mediante presunzioni semplici.

In entrambi i casi, il danno può essere valutato equitativamente ai sensi dell'art. 1226 c.c.

Secondo la Suprema Corte anche a non voler ritenere che si sia in presenza di un danno *in re ipsa*, tale locuzione va sostituita con quella di 'danno presunto' o 'danno normale', privilegiando la prospettiva della presunzione basata su specifiche circostanze da cui inferire il pregiudizio allegato (v. Cass. civ. sez. un., 15/11/2022, n. 33645).

Ricorre, in altri termini, una presunzione *iuris tantum* circa l'esistenza di un danno connesso alla perdita di disponibilità del bene ed all'impossibilità di conseguire la relativa utilità (cfr., tra le altre, Cass. civ. sez. I, 20/11/2018, n. 29990). La contestazione del convenuto dell'esistenza di tale danno deve essere specifica, nel rigoroso rispetto del requisito di specificità previsto dall'art. 115, comma 1, cod. proc. civ.. In presenza di una specifica contestazione sorge per l'attore l'onere della prova dello specifico godimento perso, onere che può naturalmente essere assolto anche mediante le nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza (art. 115, comma 2, cod. proc. civ.) o mediante presunzioni semplici. Nel caso di specie manca una specifica contestazione da parte dei resistenti.

La liquidazione del danno da occupazione illegittima ben può essere operata dal Giudice sulla base di presunzioni semplici, con riferimento al cd. danno figurativo, quale il valore locativo del bene, o meglio ancora, con valutazione equitativa, se del caso mediante il parametro del canone locativo di mercato (cfr. Cass. civ. 33645/2022 cit.), d'altro canto, ben potrebbero essere valutate anche ulteriori circostanze nella determinazione e del ristoro al danno patito.

Nella specie il danno può essere commisurato equitativamente in base al canone di affitto precedentemente determinato nel contratto con il sig. *Persona\_1* (4.425,00 euro).

Non è sufficiente a provare il maggior danno il fatto che la ricorrente avesse indetto la gara per l'affitto del fondo oggetto di causa, relativamente all'annualità agraria 2013/2014 con canone aggiornato ed aumentato ad euro 4.867,00 comunicata in data 4.11.2013 al sig. *Persona\_1* (v. anche comunicazione del sig. *Per\_1* del 20.11.2013 allegata al ricorso). Invero il ricorrente ha dedotto che la stessa è andata deserta non essendovi prova dell'espletamento effettivo della gara e delle cause per cui non abbia avuto esito positivo.

Sono tuttavia prescritte le somme dovute anteriormente alla data del anteriori al 7.11.2018, cioè anteriori al quinquennio rispetto alla data della notifica dell'invito alla conciliazione notificato in data 7.11.2023: ed invero nel caso di occupazione senza titolo da parte di terzi, il danno spettante al proprietario di un immobile occupato senza titolo è di natura risarcitoria e non indennitaria, perché trae titolo da un illecito aquiliano permanente, sanzionabile ex art. 2043 c.c. ed è soggetto alla prescrizione quinquennale, ex art. 2947 c.c. (cfr. Tribunale Roma sez. VI, 06/05/2019, n.9527) che matura e decorre permanentemente, tempo per tempo, sintantoché perdurata l'occupazione senza titolo del proprio cespite.

Gli attuali occupanti vanno pertanto condannati al pagamento in favore dell' *Parte\_1* della somma di € 4.425,00 per ogni annata agraria a partire dal quella del 2018 e fino al novembre 2024 (€ 26.550,00) e della ulteriore somma di euro 4.425,00 annua sino all'effettivo rilascio dei beni. Il tutto oltre interessi legali dalla data della domanda giudiziale sino al saldo.

Deve dichiararsi la prescrizione delle precedenti annualità.

Vista la soccombenza reciproca delle parti e va disposta la compensazione delle spese di lite tra le parti.

### **PQM**

Il Tribunale –sezione Specializzata Agraria-, definitivamente pronunciando nella causa iscritta al R.G. n. 226-2024, respinta ogni altra istanza, domanda ed eccezione così provvede:

-accerta e dichiara che il contratto di affitto agrario in deroga, stipulato tra le parti in data 19.01.2010, è scaduto in data 10.11.2010;

-accerta e dichiara l'occupazione senza titolo dei beni immobili oggetto del suindicato contratto, dapprima del sig. *Persona\_1* e poi dalla di lui morte, dei sigg.ri *Controparte\_1* e *CP\_3*  
[...]

-condanna i convenuti al rilascio in favore della *Parte\_1* dei beni siti in Sant'Elpidio a Mare, [...] *Indirizzo\_3* ( terreni descritti al C.T. del Comune di Sant'Elpidio a Mare, foglio \*\*, particelle \*\*\*, \*\* e \*\*, nonché foglio \*\*, particella \*\*, ha \*\*\*\*\*, ivi inclusi, casa colonica ed accessori) al termine dell'annata agraria in corso al momento della pubblicazione della presente sentenza;

- condanna *Controparte\_1* , *Controparte\_2* e *Controparte\_3* quali eredi di *Per\_1* [...] ciascuno *pro quota*, al pagamento in favore dell'<sup>Parte</sup> di *Pt\_1* della somma di euro 4.425,00 oltre gli interessi al tasso legale dal giorno del dovuto rilascio alla data della domanda giudiziale e da questa, oltre interessi ex art 1284, 4 comma, cc, sino all'effettivo rilascio;
- condanna *Controparte\_1* e *Controparte\_3* , in solido fra loro, al pagamento in favore dell' [...] *Pt\_1* della somma di euro 4.425,00 per ogni annata agraria a partire da quella del 2018 -2019 e fino al novembre 2024 (€ 26.550,00) e della ulteriore somma di euro 4.425,00 annua sino all'effettivo rilascio dei beni, oltre interessi legali dalla data della domanda giudiziale al saldo;
- dichiara prescritto il credito relativo agli oneri irrigui;
- dichiara la prescrizione delle somme dovute dai convenuti ex art 1591 cc. anteriori alla II parte dell'annata agraria 2013 e le somme dovute a titolo di risarcimento per occupazione abusiva anteriori all'annata agraria 2018;
- dispone la compensazione delle spese di lite.

Così deciso in Fermo nella camera di consiglio del 3 maggio 2024.

Il giudice relatore

Dott.ssa Giorgia Cecchini

Il Presidente  
Dott. Alberto Pavan