



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

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

dott.ssa Sara Marzialetti Presidente
dott. Alberto Pavan Giudice
dott.ssa Giorgia Cecchini Giudice relatore
Perito Agrario Bernetti Sebastiano Esperto
Perito Agrario Abramo D'Angelo Esperto
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 461/2024 promossa da:

Parte_1 (C.F. C.F._1) rappresentato e difeso dall'Avv. [redacted]

[redacted] e domiciliato presso lo studio del primo sito in [...]

Indirizzo_1 CA_1 San Benedetto Del Tronto Italia;

RICORRENTE

contro

Controparte_1 (C.F._2) rappresentato e difeso dall'Avv. [redacted]

[redacted] e domiciliato presso il suo studio sito in Indirizzo_2 Ascoli Piceno;

RESISTENTE

CONCLUSIONI

All'odierna udienza le parti concludevano come in atti.

Parte ricorrente: "Voglia il Tribunale Sezione Specializzata per le Controversie Agrarie, contrariis reiectis, ritenere ammissibile il presente ricorso per la rituale proposizione del giudizio di merito in riferimento all'ordinanza del G.E sopra indicata e per l'effetto:

❖ convalidare il provvedimento del GE nella parte riguardante l'annullamento della procedura di rilascio intentata dall'Istituto Vendite Giudiziarie Marche del Tribunale di Fermo nell'interesse di Controparte_1 con ogni provvedimento e statuizione di legge;

❖ riformare il provvedimento di annullamento relativamente alla dichiarata compensazione delle spese di lite considerato la sussistenza e pacifica fondatezza della proposta opposizione così come ritenuta dal G.E. accertando l'assenza di ragioni di fatto e di diritto per tale avvenuta compensazione;

❖ accertare e dichiarare il mancato invio di disdetta, prima della scadenza contrattuale del contratto de quo, da parte del delegato alla vendita e/o dagli organi della procedura esecutiva immobiliare, al fine di impedirne il rinnovo automatico della validità del contratto di affitto agrario in premessa indicato;

❖ accertare e dichiarare e ritenere che la perizia del C.T.U e nel bando di vendita emesso nella procedura esecutiva immobiliare n. 143/2010 Tribunale di Fermo e debitamente pubblicato nelle forme di legge è stato dato atto e riportato che il terreno oggetto di vendita risultava affittato con regolare contratto registrato e, conseguentemente, per tale ragione, ritenere sussistente l'avvenuta pubblicità nei confronti dei terzi che l'immobile oggetto di esecuzione era affittato;

❖ accertare, dichiarare e ritenere che l'indicazione dell'esistenza di contratto di affitto, riportata nel bando d'asta, produce gli effetti giuridici della pubblicità dell'affitto verso i terzi partecipanti all'incanto e quindi ritenere che detta pubblicità è elemento idoneo a generare gli effetti della trascrizione del contratto medesimo.

accertare e dichiarare che il contratto di affitto agrario del 21.01.2008 è registrato all'Agenzia delle Entrate di Fermo in data 24.01.2008 al n. 395 e, a seguito del rinnovo automatico per ulteriori quindici anni, è stato nuovamente registrato sempre all'Agenzia delle Entrate di Fermo in data 25.01.2023 in assenza di disdetta nei termini contrattuali e di legge;

❖ accertare e dichiarare, per le ragioni dedotte in premessa, l'avvenuto tacito rinnovo del contratto di affitto 24.01.2008 per ulteriori 15 anni e quindi accertare, dichiarare e determinare la sua futura scadenza per l'annata agraria dell'11 Novembre 2038”.

Parte resistente: “Per tutto quanto esposto si insiste:

1).dichiarare inammissibile ed improcedibile il ricorso introdotto con atto del 4/4/2024 per carenza di legittimazione attiva (comunque rilevabile d'ufficio);

2).nel merito rigettare tutte le domande e richieste formulate da controparte con il ricorso datato 4/4/2024 con condanna al pagamento delle spese e onorari di causa.”

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con ricorso depositato in data 04.04.2024 *Parte_1* domandava di accertare l'avvenuto tacito rinnovo del contratto di affitto del 24.01.2008 avente ad oggetto l'appezzamento di terreno agricolo sito a Cossignano -dallo stesso condotto in affitto ed acquistato, successivamente ad asta pubblica, dal sig. *Controparte_1* nella procedura esecutiva immobiliare n. 143- 1/2010 RGE- per ulteriori 15 anni.

A fondamento della propria domanda deduceva che:

- *Parte_1* ha proposto ricorso ex art 617 c.p.c. avverso l'ordine di liberazione del 02.02.2024 notificagli dall' *Controparte_2*, relativo al rilascio di un appezzamento di terreno agricolo sito a Cossignano e dallo stesso condotto in affitto; il terreno era stato acquistato, successivamente ad asta pubblica, dal sig. *Controparte_1* nella procedura esecutiva immobiliare n. 143- 1/2010 RGE.;

-il *Par*, con ordinanza 03.03.2024 ha accolto l'opposizione e ha revocato l'ordine di liberazione emesso in data 21.12.2023, assegnando il termine perentorio di sessanta giorni dalla comunicazione dell'ordinanza per l'introduzione del giudizio di merito, compensando le spese di lite tra le parti;

Parte_1 intende iniziare il giudizio di merito per vedersi riconosciute e liquidate le spese di lite immotivatamente compensate e, principalmente, per far accertare che il contratto di affitto del

fondo rustico, meglio descritto nel contratto di affitto del 22.01.2008, reg.to all'Ufficio delle Entrate il 24.01.2008 al n. 395 serie 3 si è rinnovato tacitamente per mancata disdetta nei termini di Legge, fino alla prossima scadenza dell'annata agraria 2038;

- l'esistenza del contratto di affitto del fondo rustico era stata posta a conoscenza della procedura esecutiva immobiliare, in quanto il C.T.U, nominato di redigere la perizia di stima dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, ne dava atto in detta relazione e, comunque, gli organi della procedura esecutiva lo menzionavano e trascrivevano nel bando d'asta;

-non è avvenuta la disdetta nei termini previsti dal contratto; -il decreto di trasferimento dell'immobile *de quo* in favore del sig. *Controparte_1* veniva emesso dal G.E. il 15/07/2022 ma la trascrizione avveniva il 28.10.2022 ovvero dopo che il contratto di affitto si era rinnovato tacitamente per ulteriori quindici anni a seguito di mancata disdetta;

CP_3 il 30.07.2022 il sig. *Parte_1* inviava all'Avv. *Controparte_4* custode dell'immobile, una raccomandata per comunicare allo stesso di aver esercitato la condizione contrattuale prevista all'art. 2 del contratto, suffragata anche dall'avvenuta registrazione dell'accordo stesso, effettuata in data 25.01.2023;

-in data 09/02/2023, sulla scorta dell'avvenuto rinnovo del contratto, i sigg.ri *Parte_1* e *Parte_3* avanzavano offerta reale al sig. *Controparte_1* (aggiudicatario) per il pagamento del canone annuo di affitto, maggiorato rispetto a quello precedentemente pagato, producendo relativo assegno circolare;

-stante la mancata accettazione dell'offerta reale da parte del sig. *CP_1* il signor *Parte_1* metteva in mora l'aggiudicatario con lettera racc. del 03/11/2023;

-per il rinnovo del contratto agrario per ulteriori quindici anni, trova applicazione l'art.41 della legge 203/82, pur se non trascritto;

-in ogni caso la pubblicità del contratto di affitto nei confronti dei terzi nel caso in esame deriva e si ravvisa, al pari degli effetti scaturenti dalla trascrizione-annotazione del contratto nei Pubblici Registri Immobiliari, nella precisazione riportata nel bando d'asta dal Delegato alla vendita, dove riportava che il fondo oggetto di vendita immobiliare era detenuto in affitto da terzi.

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

Si costituiva in giudizio *Controparte_1* che avversavano le opposte domande deducendo:

- la diversità delle domande avanzate in sede di opposizione agli atti esecutivi e quelle avanzate con ricorso presentato per introdurre il merito;

-nel merito, a seguito dell'aggiudicazione dei beni acquistati all'asta tramite il Tribunale di Fermo, per € 201.000,00, con apposita istanza sollecitava il G.E. affinché emettesse l'ordine di liberazione egli immobili;

CP_5 con provvedimento del 21.12.2023 ordinava al debitore nonché a qualunque terzo occupasse senza titolo gli immobili, l'immediato rilascio a favore del Custode Giudiziario;

- a seguito dell'opposizione presentata dal conduttore degli immobili, il G.E. revocava l'ordine di liberazione emesso in quanto i compiti e la legittimazione processuale del custode risultavano ormai cessati e che nessuna responsabilità poteva essere ascritta alla procedura immobiliare per le vicende successive alla scadenza del contratto agrario avvenuta il 6/3/2023;

-in base all'art. 2 del contratto di affitto lo stesso poteva essere rinnovato alla scadenza esclusivamente su richiesta del conduttore da effettuarsi entro 6 mesi dalla scadenza del contratto stesso;

-la mancata previsione della disdetta da parte del locatore e la possibilità del conduttore per chiedere il rinnovo significa che il contratto terminava alla naturale scadenza senza necessità di disdetta dando però la possibilità al conduttore di richiedere il rinnovo (quindi non la prosecuzione);

-la non opponibilità del contratto all'esecuzione e all'aggiudicatario *CP_1*

-gli artt. 2923 c.c. e art. 560 c.p.c. prevalgono sulla normativa speciale (art.41 L.203/1982) sicchè, in caso di pignoramento del bene oggetto del rapporto agrario, il contratto ultranovennale è opponibile all'aggiudicatario solo se recante data certa anteriore al pignoramento e solo nei limiti del novennio dall'inizio della locazione almeno che non sia stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio il che lo rende opponibile per il termine del quindicennio;

-nel caso in esame, il pignoramento immobiliare è stato notificato ai proprietari sigg.ri *Pt_4* in data 3.6.2010;

-il contratto invece è datato 22.1.2008 registrato all'Ufficio delle Entrate il 24.1.2008 per una durata di anni 15 a decorrere dal 6.2. 2008; se così fosse il contratto è comunque terminato il 6.2.2023 (anni 15 dalla stipula), lo stesso però è opponibile limitatamente alla durata di anni 9 e quindi sino al 6.2.2017 in quanto gli artt.2923 c.c. e art.560 c.p.c. prevalgono sulla normativa speciale (art.41 L.203/1982);

- il contratto di locazione prevede un canone annuo di euro 800,00 e quindi di gran lunga inferiore all'effettivo canone dovuto e dunque non opponibile all'aggiudicatario per essere il canone stipulato vile;

-deve escludersi che l'indicazione del contratto di affitto riportato nel bando d'asta possa produrre gli effetti giuridici della pubblicità dell'affitto presso i terzi partecipanti all'incanto e che detta pubblicità sia idonea a generare gli effetti della trascrizione del contratto medesimo;

-infine deduceva la carenza di legittimazione attiva, da parte di *Parte_1* : controparte infatti, nel giudizio innanzi al G.E., ha prodotto il contratto con il quale ha ceduto la propria Azienda Agricola, unitamente al contratto per cui è causa, al figlio *Parte_3* con atto notarile del 27/5/2021 con l'ulteriore precisazione che ciò è avvenuto solo dopo 15 gg dall'aggiudicazione del bene a favore di *Controparte_1* .

Tanto premesso in fatto ed esplicate le argomentazioni in diritto, il resistente concludeva domandando di dichiarare inammissibile ed improcedibile il ricorso introdotto con atto del 4.4.2024 per carenza di legittimazione attiva; nel merito rigettare tutte le domande e richieste formulate da controparte con il ricorso datato 4.4.2024 con condanna al pagamento delle spese e onorari di causa.

All'udienza del 05.04.2024 parte ricorrente chiedeva la sospensione del procedimento in attesa della definizione della procedura obbligatoria di conciliazione.

Parte resistente osservava che la procedura non è soggetta a conciliazione e chiedeva il rinvio del procedimento, risultando pendenti altri procedimenti connessi.

Il Tribunale a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 05.04.2024 rilevava che il presente procedimento ha ad oggetto una controversia in materia agraria e che in materia agraria il tentativo di conciliazione previsto dall'art. 11 del D.Lgs. 01.09.2011, n. 150 deve essere sempre preventivo, e ritenuto pertanto che tale questione preliminare potesse essere idonea a definire la controversia, fissava per la discussione l'udienza del 07.06.2024

All'udienza del 07.06.2024 le parti discutevano e il Collegio si riservava per la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Nel caso di specie il ricorrente, con l'introduzione del giudizio di merito relativo all'opposizione ex art 617 c.pc. avverso l'ordine di liberazione emesso nella procedura esecutiva 143-2010, ha domandato di

accertare che il contratto di affitto del fondo rustico, meglio descritto nel contratto di affitto del 22.01.2008, reg.to all'Ufficio delle Entrate il 24.01.2008 al n. 395 serie 3[^] si è rinnovato tacitamente per mancata disdetta nei termini di Legge, fino alla prossima scadenza dell'annata agraria 2038 e che in particolare è proseguito per mancata disdetta da parte degli organi della procedura esecutiva.

Seppure introdotta come giudizio di merito a seguito di opposizione, l'azione ha ad oggetto l'accertamento della persistenza del rapporto agrario e dunque rientra nella competenza del giudice specializzato, avuto riguardo alla natura agraria del rapporto oggetto di accertamento e regolata dal rito speciale di cui alla L. n. 150 del 2011.

Tanto premesso si rammenta che in materia agraria il tentativo di conciliazione previsto dall'art. 11 del D.Lgs. 01.09.2011, n. 150 -che riproduce senza significative alterazioni, il contenuto precettivo dell'art. 46 della legge n. 203 del 1982- deve essere sempre preventivo, attivato cioè prima dell'inizio di qualsiasi controversia agraria, atteso che la norma di cui alla L. n. 203 del 1982, art. 46 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. n. 19436 del 15/07/2008, principi ribaditi da Cass. 22/12/2011, n. 28320 e da Cass. 31/07/2012, n. 13683 e anche da Corte appello Bari sez. III, 31/10/2019, n.2218, Tribunale di Benevento 459/2023, Tribunale di Sciacca sentenza n. 235/2023).

Nel caso di specie il ricorso giudiziale è stato depositato in data 04.04.2024 e la richiesta di convocazione per il tentativo di conciliazione è stata comunicata in data 02.05.2024 e dunque risulta tardivamente iniziato.

A nulla rileva il tentativo di conciliazione esperito in data 24.05.2023 (la cui richiesta di convocazione risaliva al 16 marzo 2016) in corso di procedura esecutiva, in quanto l'oggetto della conciliazione non copre l'intera controversia proposta in questa sede. A ben vedere l'oggetto principale del tentativo di conciliazione del 24.05.2023 era la determinazione del nuovo canone di affitto, e solo in premessa si dava atto del rinnovo del contratto. Inoltre nel presente giudizio di merito il ricorrente chiede altresì di accertare il mancato invio della disdetta da parte degli ausiliari della procedura, aspetto per nulla trattato in sede di conciliazione. Così come nella seduta di conciliazione del 24.05.2023 non è stata trattata la questione relativa alla non opponibilità del contratto di affitto alla procedura per canone vile, questione sollevata dal **CP_1** sin dalla costituzione nella fase endo-esecutiva dell'opposizione all'ordinanza di liberazione.

La distanza temporale del tentativo di conciliazione rispetto all'introduzione del presente giudizio avvalorava l'assenza di non effettiva corrispondenza delle questioni trattate in sede conciliativa. A ben vedere inoltre il tentativo di conciliazione del 24.05.2024 è stato esperito diversi mesi prima dell'emissione dell'ordine di liberazione poi opposto (l'ordine di liberazione è stato invero emesso in data 21.12.2023 mentre il tentativo di conciliazione è avvenuto in data 24.05.2023).

Ne consegue che il ricorso deve essere dichiarato improcedibile per mancato preventivo esperimento del tentativo di conciliazione.

Ritiene il Collegio di disporre la compensazione delle spese di lite in virtù del fatto che la decisione è basata su questione rilevata d'ufficio dal Tribunale.

PQM

Il Tribunale –sezione Specializzata Agraria-, definitivamente pronunciando nella causa iscritta al R.G. n. 461-2024, respinta ogni altra istanza, domanda ed eccezione così provvede:

-DICHIARA improcedibile la domanda per mancato esperimento del tentativo di conciliazione obbligatorio;

-DICHIARA la compensazione delle spese di lite.

Così deciso in Fermo nella camera di consiglio del 7 giugno 2024.

Il giudice relatore

Dott.ssa Giorgia Cecchini

Il Presidente
Dott.ssa Sara Marzialetti