

Viste le note ex art. 127 ter c.p.c. depositate nel termine assegnato nella causa RGC n. 351 /2024 da:

L'avv. [REDACTED] per parte attrice, le cui deduzioni depositate telematicamente si intendono qui integralmente trascritte;

L'avv. [REDACTED] per parte convenuta, le cui deduzioni depositate telematicamente si intendono qui integralmente trascritte;

**IL TRIBUNALE DI CASTROVILLARI  
SEZIONE SPECIALIZZATA AGRARIA**

Ha emesso la seguente sentenza

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI CASTROVILLARI  
SEZIONE SPECIALIZZATA AGRARIA**

così composto:

Dott. Massimo Lento	Presidente
Dott. Gaetano Laviola	Giudice rel.
Dott. Matteo Prato	Giudice
Dott. Alessandro Veneziano	Esperto
Dott. Carmelo Toscano	Esperto

riunito in camera di consiglio ha emesso la seguente

**S E N T E N Z A**

Nella causa civile iscritta al n. 351 del RGAC dell'anno 2024 avente ad oggetto domanda di rilascio del fondo e vertente

TRA

[REDACTED] *Parte\_1* (C.F. [REDACTED] *C.F.\_1*) e [REDACTED] *Parte\_2* (C.F. [REDACTED] *C.F.\_2*), rappresentati e difesi dall'avv. [REDACTED]

RICORRENTI

E

[REDACTED] *Controparte\_1* (C.F. [REDACTED] *C.F.\_3*), rappresentata difesa e patrocinata dall'avv. [REDACTED]

RESISTENTE

Discussione come da note sostitutive dell'udienza del 3 luglio 2024

**FATTO E DIRITTO**

1. I ricorrenti, premesso di essere proprietari del fondo agricolo sito in Saracena, alla Contrada Fra Giacomo, censito catastalmente al Foglio 40, part.lla 22, 24, 25, 26, 29, 32, 33, 34, 53, 55, nonché al Foglio 45, part.lla 9, 19, 219, 220 e 260, concesso in affitto alla resistente con contratto del 28 febbraio 2017 per un canone annuo di euro 4.000,00, hanno

chiesto la risoluzione per inadempimento e il rilascio per il mancato pagamento delle intere annualità 2019, 2020, 2021, 2013 (rectius 2023) e 2024 e di una rimanenza di euro 1.000,00 relativa all'annualità 2018, per la complessiva somma di euro 25.000,00, e per l'inadempimento all'obbligo di conservazione del fondo, risultando lo stesso attualmente in stato di abbandono, nonché il risarcimento del danno.

1.2. Si è costituita parte resistente, deducendo: a) l'improponibilità della domanda principale; b) la violazione del *ne bis in idem*, essendo stata la domanda già proposta e rigettata in sede giudiziale; c) che la condotta dei ricorrenti, i quali, nell'ambito di una indagine avviata dalla Procura presso la Corte dei Conti sui contributi Pac, hanno dichiarato di non conoscere la resistente, ha determinato il blocco degli aiuti anche PSR, causando un danno di euro 167.000,00 e determinando l'inadempimento nel pagamento del canone.

Ha chiesto, quindi, il rigetto delle domande attoree, spiegando domanda riconvenzionale risarcitoria e chiedendo lo spostamento della prima udienza ai sensi dell'art. 412 bis c.p.c. al fine di poter introdurre il tentativo di conciliazione, nonché di valutare la dedotta condotta di controparte anche come eccezione riconvenzionale.

2. In via preliminare, la domanda principale è certamente procedibile, in quanto risulta preceduta dalla raccomandata ex art. 5 legge 203/82 e dal tentativo di conciliazione, dal cui verbale emerge che sia la morosità che l'asserito stato di abbandono del fondo sono stati oggetto di discussione tra le parti.

2.1. Deve, invece, essere dichiarata inammissibile e improponibile la domanda riconvenzionale.

Al riguardo, in primo luogo merita precisare che la parte ha chiesto lo spostamento della prima udienza non già ai sensi dell'art. 418 c.p.c., bensì dell'art. 412 bis c.p.c. al fine esplicito di introdurre il tentativo di conciliazione.

Ebbene, l'art. 412 bis c.p.c., applicabile alle sole controversie di lavoro, è stato abrogato dalla legge 183/2010, che ha soppresso la conciliazione obbligatoria nelle controversie di lavoro e, in ogni caso, non era applicabile alle controversie agrarie, per le quali la giurisprudenza ha da tempo chiarito che *“in tema di controversie agrarie, il tentativo di conciliazione di cui all'art. 46 della legge 3 maggio 1982, n. 203, deve precedere non solo la proposizione della domanda principale da parte dell'attore, ma anche quella riconvenzionale da parte del convenuto ove, per effetto della nuova domanda, venga ampliato l'ambito della controversia rispetto a quello interessato dal tentativo di conciliazione svolto in relazione alla domanda principale”* (Cass. civ., Sez. III, 26 maggio 2014, n. 11644; cfr. anche Cass. civ., Sez. III, 18 giugno 2019, n. 16281, secondo 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)”.*

In buona sostanza, quindi, nelle controversie agrarie, al pari della domanda principale, il tentativo di conciliazione deve precedere la proposizione della domanda riconvenzionale, non potendo il Giudice accordare alcun termine per la relativa introduzione.

Inoltre, nel rito del lavoro, l'art. 418 c.p.c. impone al convenuto che proponga domanda riconvenzionale di chiedere lo spostamento della prima udienza per la notifica della stessa.

Per tale ragione, considerato che, nel caso di specie, la domanda riconvenzionale, con la quale è stato chiaramente esteso il *thema decidendum*, richiedendo l'esame di una condotta asseritamente illecita dei ricorrenti, è stata proposta senza previo esperimento del tentativo di conciliazione (peraltro nel verbale depositato da parte ricorrente non v'è traccia di discussione sul punto) e che la parte ha chiesto lo spostamento della prima udienza non già ex art. 418 c.p.c., bensì al dichiarato e inammissibile fine di poter introdurre la conciliazione, la domanda riconvenzionale va dichiarata inammissibile e improponibile.

**2.2.** Tale declaratoria, tuttavia, non esclude la possibilità di valutare, per come richiesto dalla resistente, gli stessi fatti nella più limitata prospettiva dell'eccezione riconvenzionale, la quale non richiede il previo esperimento del tentativo di conciliazione (cfr. Cass. civ., Sez. III, 24 giugno 2003, n. 10017, secondo cui *“l'onere del preventivo esperimento del tentativo di conciliazione di cui all'art. 46 della legge 3 maggio 1982, n. 203 sussiste a carico dell'attore che agisce in giudizio e del convenuto che propone una domanda in via riconvenzionale per il solo fatto che essi sottopongono al giudice una domanda relativa ad una controversia agraria, a prescindere dalla relativa fondatezza, dovendosi invece escludersi che tale onere possa gravare sulla parte che, convenuta in giudizio, ed al fine di resistere alle altrui pretese, si limiti a spiegare, in sede difensiva, delle mere eccezioni in senso proprio, negando fondamento alla pretesa di controparte; una diversa interpretazione contrasterebbe con i principi costituzionali di cui agli artt. 3 e 24 Cost., atteso che, in tal caso, il giudice dovrebbe, da un lato, dichiarare improponibile la eccezione del convenuto, in quanto non preceduta dal tentativo di conciliazione, e, dall'altro, accogliere sempre la domanda dell'attore, in mancanza di qualsivoglia difesa di controparte, solo perché quest'ultimo, prima di proporla, ed a prescindere dalla sua eventuale infondatezza, abbia esperito il tentativo di conciliazione. Ne consegue che, al fine di verificare se nel caso concreto sussista l'onere a carico del convenuto di richiedere previamente l'esperimento del tentativo di conciliazione, occorre che il giudice di volta in volta accerti se le difese svolte dal convenuto integrino o meno una domanda riconvenzionale, tenendo conto che l'elemento distintivo della eccezione (anche riconvenzionale) rispetto alla domanda riconvenzionale risiede non già nella natura del diritto fatto valere dal convenuto, ma nel fine che questi si*

*propone, e cioè nel contenuto della sua istanza processuale, dovendosi ravvisare la configurabilità di una domanda riconvenzionale nella sola ipotesi in cui questa tenda ad un risultato concreto ulteriore rispetto al semplice rigetto della domanda avversaria, consistente nella richiesta, con effetto di giudicato di un provvedimento giudiziale a sè favorevole e sfavorevole alla controparte”).*

**2.3.** Sempre in via preliminare, è manifestamente infondata l'eccezione di violazione del *ne bis in idem* proposta da parte resistente, in quanto i provvedimenti invocati sono costituiti da un'ordinanza ex art. 700 c.p.c. del 16 luglio 2020 e dalla successiva ordinanza di reclamo dell'8 marzo 2021, che, in quanto provvedimenti cautelari, come noto non sono idonei al giudicato.

**3.** Nel merito, per ragioni di ordine logico, è necessario esaminare dapprima l'eccezione riconvenzionale proposta da parte resistente.

L'eccezione è infondata.

Infatti, seppur è vero che, dall'esame della richiesta di archiviazione della Procura della Corte dei Conti, risulta che i ricorrenti, nel corso delle indagini, hanno dichiarato di non conoscere la resistente, è altresì vero che l'indagine è stata archiviata e che, conseguentemente, anche l'Arcea ha disposto l'archiviazione del procedimento di revoca degli aiuti <sup>Part</sup> per euro 167.692,23 (doc. 8 fascicolo parte attrice).

Per tale ragione, la condotta dei ricorrenti non ha determinato alcun danno in tale prospettiva, atteso che, all'esito dei citati procedimenti contabili e amministrativi, la resistente non si è vista negare il beneficio richiesto a causa della condotta medesima, percependo, salve eventuali e ulteriori ragioni ostative qui ignote e che nulla hanno a che vedere con i proprietari, gli aiuti in esame.

Per quel che riguarda, poi, il PSR, va rilevato che, dalla documentazione depositata da parte resistente, risulta che le agevolazioni richieste, negate per omesso completamento delle opere nei tempi previsti e in relazione alle quali non sussiste peraltro alcuna elemento idoneo a dimostrare che la causa di tale omissione sia attribuibile ai ricorrenti, sono relative all'annualità 2016, mentre il contratto per cui è causa è stato stipulato il 28 febbraio 2017.

Di conseguenza, tale vicenda è del tutto estranea al rapporto contrattuale in essere e, in assenza di specifiche allegazioni sul punto, non è dato comprendere come la condotta dei ricorrenti abbia determinato un danno per la resistente che, per l'annualità 2016, non risultava titolare di alcun contratto di affitto sul fondo per cui è causa.

**4.** Passando, quindi, all'esame delle domande principali, in primo luogo va evidenziato che la controversia ha ad oggetto un'ipotesi di responsabilità contrattuale, per cui il creditore deve provare il titolo ed allegare l'inadempimento, gravando, invece, sul debitore l'onere della prova circa l'avvenuto adempimento o la circostanza per cui l'inadempimento è dovuto a causa a lui non imputabile (cfr. Cass. Civ., SS.UU., 30 ottobre 2001, n. 13533).

Ciò premesso, l'attore ha correttamente provato il titolo, costituito dal contratto di affitto versato in atti, in relazione al quale è stato fissato un canone annuo di euro 4.000,00 annui, ed allegato l'inadempimento della resistente nel pagamento di detti canoni per intero per gli anni 2019, 2020, 2021, 2013 (rectius 2023) e 2024 e per una rimanenza di euro 1.000,00 per l'anno 2018, per un totale di euro 21.000,00 (4.000,00 per 5 annualità più un residuo di euro 1.000,00) e non già di euro 25.000,00.

Per tale ragione, non essendo stata fornita la prova che l'inadempimento non vi è stato o che lo stesso è dovuto a causa non imputabile al debitore, la domanda dei ricorrenti deve essere accolta.

Di conseguenza, ritenuta la gravità dell'inadempimento, deve essere dichiarata la risoluzione per inadempimento della resistente del contratto di affitto del 28 febbraio 2017.

La resistente deve, altresì, essere condannata al rilascio del fondo entro il termine della presente annata agraria e al pagamento di euro 21.000,00 in favore dei ricorrenti, a titolo di canoni scaduti, oltre interessi al tasso legale da ogni singola scadenza al saldo.

4.1. Da ultimo, deve essere respinta la domanda risarcitoria per lo stato di abbandono in cui verserebbe il fondo.

Al riguardo, si ricorda che, secondo la giurisprudenza di legittimità *“in tema di contratti agrari, non un qualsiasi inadempimento dell'affittuario determina la risoluzione del contratto di affitto di fondo rustico, ma l'inadempimento che presenta carattere di gravità in relazione al pagamento del canone, alla normale e razionale coltivazione del fondo, nonché alla conservazione e manutenzione dello stesso, quando ne risulti modificato l'originario ordinamento colturale in conseguenza della violazione dell'obbligo di conservare la struttura funzionale e la destinazione economica voluta dal concedente. La valutazione sulla configurabilità o meno del grave inadempimento nei precisati sensi si risolve in un accertamento di fatto riservato al giudice di merito ed incensurabile in sede di legittimità ove sia stato adeguatamente e logicamente motivato”* (Cass. civ., Sez. III, 26 giugno 2007, n. 14755).

In buona sostanza, l'inadempimento dell'obbligo di conservazione e manutenzione del fondo rileva soltanto qualora, per effetto della condotta dell'affittuario, risulti modificato l'originario ordinamento colturale e la destinazione economica.

Nel caso di specie, parte ricorrente non ha neppure dedotto che, per effetto dell'inadempimento dell'obbligo di conservazione e manutenzione, si sia verificato un mutamento nell'ordinamento colturale o nella destinazione economica.

Inoltre, per ritenere sussistente un danno da omessa conservazione e manutenzione, è necessario che il concedente provi lo stato del fondo al momento dell'avvio del rapporto e lo stato attuale, atteso che, qualora le condizioni del fondo al momento della concessione in affitto siano identiche a quelle esistenti al momento della proposizione della domanda, il

concedente medesimo non subisce alcun danno, potendo eventualmente riacquistare la disponibilità del bene nello stesso stato in cui l'ha concesso.

Pertanto, considerato che, nel caso di specie, non è stato in alcun modo né dedotto né dimostrato lo stato del fondo al momento della stipula del contratto di affitto, da porre a confronto con quello attuale al fine di verificare l'esistenza di un deterioramento e, quindi, di un danno risarcibile, né un simile accertamento può essere effettuato oggi mediante una CTU, che non potrebbe mai descrivere lo stato dei luoghi nel 2017, la domanda deve essere respinta.

4. La soccombenza reciproca giustifica la compensazione delle spese di lite.

**P.Q.M.**

Il Tribunale di Castrovillari, Sezione Specializzata Agraria, in composizione collegiale, definitivamente pronunciando sulla causa in oggetto, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e difesa, così provvede:

1. Dichiarare la risoluzione per inadempimento di parte resistente del contratto di affitto del 28 febbraio 2017 meglio descritto in parte motiva;
2. Condanna parte resistente al pagamento di euro 21.000,00 in favore dei ricorrenti, a titolo di canoni scaduti, oltre interessi al tasso legale da ogni singola scadenza, come indicato in parte motiva, al saldo;
3. Condanna parte resistente al rilascio del fondo descritto in parte motiva entro il termine dell'attuale annata agraria;
4. Rigetta la domanda risarcitoria proposta dai ricorrenti;
5. Dichiarare inammissibile e improponibile la domanda riconvenzionale;
6. Compensa le spese.

Così deciso in Castrovillari, 4 luglio 2024

IL GIUDICE EST.

Dott. Gaetano Laviola

IL PRESIDENTE  
Dott. Massimo Lento