

mappa 10, parte sud della particella n. 27, del Catasto Terreni di detto comune, acquisito per successione testamentaria del padre [REDACTED] premesso che tale fondo veniva concesso in affitto, in forza di contratto verbale, da [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] dante causa di [REDACTED] [REDACTED] genitore dell'odierno resistente, chiedevano, il primo, la declaratoria di scioglimento del contratto di affitto per intervenuto decesso dell'affittuario del terreno, in mancanza dei presupposti di cui all'art 49 L. 203/82 in punto di subentro previsto nella sola ipotesi di eredi coltivatori diretti, per come accertato dalla sentenza dell'intestato Tribunale n. 2182/2021 ed il rilascio immediato del terreno nonché tutti in qualità di eredi di [REDACTED] [REDACTED] la condanna al pagamento dell'indennità da occupazione sine titulo fino alla data del decesso di quest'ultimo e [REDACTED] [REDACTED] anche in proprio dall'epoca dell'intervenuto acquisto per successione testamentaria (7.02.2022). In subordine il rilascio, oltre al pagamento del risarcimento del danno ovvero da arricchimento senza causa per avere il resistente ottenuto utilità dal fondo in questione con contestuale depauperamento del patrimonio degli istanti.

[REDACTED] resisteva alla domanda; evidenziava che non era stato esercitato il diritto di recesso ex art 1627 c.c., norma da ritenersi applicabile al caso di specie poiché l'art. 49 L. 203/1982 andava circoscritto all'ipotesi di contratto di affittanza a coltivatore diretto.

In riconvenzionale chiedeva il pagamento dell'indennizzo di cui all'art 43 L. 203/1982. Eccepiva l'intervenuta prescrizione del diritto risarcitorio per le annualità 2014 fino al 2016, contestando la generica ed eccessiva richiesta risarcitoria.

Concesse le note istruttorie, la causa veniva decisa all'udienza del 15.03.2023.

La pretesa muove dall'assunto che il dante causa del resistente fosse un coltivatore diretto e che non via stato un subentro in favore dell'erede, in ragione dell'art. 49, ult. comma, L. 203/82, che presuppone, la sussistenza in capo a quest'ultimo della qualità di coltivatori diretti ovvero di imprenditore a titolo principale, requisito questo non riscontrato nel diverso giudizio definito con Sentenza n. 2182/2021 (RG 581/2021)

Nella specie, a fronte di tali specifiche allegazioni, il resistente ha negato l'applicazione dell'art. 49 L. 203/82 senza tuttavia specificamente contestare la qualità di coltivatore diretto in capo all'affittuario [REDACTED]



Tra l'altro, sul punto, nel precedente giudizio incardinato da [REDACTED] (a cui sono succeduti mortis causa i ricorrenti) contro l'odierno resistente definito con Sentenza N. 2182/2021, quest'ultimo contrastava la domanda di risoluzione per inadempimento del contratto di affitto di fondo rustico proprio sull'assunto che, svolgendo l'attività di operaio, non fosse subentrato nel suddetto contratto, eccedendo proprio la mancanza dei presupposti del più volte invocato art. 49 (cfr. all. 6). In una tale difesa era implicito, da parte [REDACTED] il riconoscimento della ricorrenza della qualità di coltivatore diretto del proprio genitore, tanto che la domanda veniva rigettata in difetto dei presupposti previsti in tema di subentro. Da ciò ne consegue che deve ritenere coperto da giudicato sostanziale la suddetta qualità di coltivatore diretto in capo a [REDACTED] trattandosi di un presupposto logico, essenziale ed indefettibile della suddetta pronuncia (Cass. n. 349/2002), atteso che il disposto normativo di cui sopra (art 49), non richiamato tra le norme applicabili alle ipotesi di contratti a coltivatori non diretti, per come affermato dallo stesso resistente, ha comportato, di conseguenza, l'implicito riconoscimento di detta qualità in capo all'affittuario nel diverso giudizio, sicché tale profilo deve ritenersi coperto da giudicato implicito.

In ragione di quanto sopra, pertanto, deve dichiararsi sciolto il contratto di affitto in questione all'epoca della morte dell'affittuario, deceduto in data 30.12.2014, e condannato il resistente, detentore sine titulo, al rilascio immediato del fondo, libero e sgombero da persone, animali e cose.

Va accolta, altresì, la domanda volta ad ottenere la condanna del resistente al pagamento di una indennità per occupazione senza titolo del terreno in questione, tenuto conto che in caso di occupazione senza titolo di un bene immobile da parte di un terzo, il fatto costitutivo del diritto del proprietario al risarcimento del danno da perdita subita è la concreta possibilità, andata perduta, di esercizio del diritto di godimento, diretto o indiretto, mediante concessione a terzi dietro corrispettivo (Cass., 15/11/2022, n.33645).

La domanda risarcitoria, relativa al danno subito dalla perdita di disponibilità del bene e dalla conseguente impossibilità di trarne l'utile che avrebbe potuto esserne ricavato, deve commisurarsi, tuttavia, al valore locativo del bene medesimo, pur richiesto in via subordinata, tenuto conto che l'utilità perduta è connessa alla precedente vicenda di affitto e alla correlativa mancata percezione del canone di locazione, difettando la prova che il tempestivo rilascio dell'immobile avrebbe consentito il diretto sfruttamento del terreno.



Tale valore, in mancanza di elementi che ritengano comprovato l'importo indicato da parte ricorrente nella misura di € 400,00 mensili, può ricavarsi dalla diversa misura prospettata dal resistente in punto di quantificazione del calcolo della chiesta indennità ex art. 43 L. 203/1982, parametrata al canone di locazione indicato in € 1.706,00 annui, le cui contestazioni sollevate sul punto dai ricorrenti devono intendersi specifiche e circoscritte al solo fine di evidenziare l'infondatezza di tale pretesa.

Ciò detto, considerato che lo scioglimento del contratto è stato dichiarato con effetto a far data dal 30.12.2014 e tenuto conto che è fondata l'eccepita prescrizione, trattandosi di illecito extracontrattuale, il danno da occupazione del fondo senza titolo deve ritenersi prescritta oltre il quinquennio anteriore la messa in mora in atti (21.01.2022).

Pertanto il danno da occupazione deve quantificarsi in € 10.488,46, dal 21.01.2017 al 15.03.2023 (stante il rilascio immediato, trattandosi di una occupazione), somma ottenuta, per praticità di calcolo, moltiplicando il numero dei giorni nell'arco temporale suddetto (2244) per il canone giornaliero ($1706,00:365=4,674$)

Ciò detto, tenuto conto della domanda per come formulata, il resistente deve condannarsi in favore degli istanti n.q. di eredi di [REDACTED] al pagamento della somma complessiva di € 8.618,856 (fino alla data del 7.02.2022, pari a giorni $1844 \times 4,674$) nonché in favore del solo [REDACTED] divenuto proprietario esclusivo del terreno per volontà testamentaria, della somma di € 1.869,6 (fino al 15.03.2023, pari a giorni $400 \times 4,674$).

Trattandosi di obbligazione di valore, la predetta somma deve essere rivalutata e maggiorata degli interessi legali dalla domanda stragiudiziale (21.01.2022), da calcolarsi sulla medesima somma annualmente rivalutata, secondo i criteri dettati da Cass., Sez. Un., 1712/95.

Quanto alla domanda riconvenzionale spiegata dal resistente la stessa deve dichiararsi inammissibile, non essendo stata proceduta dal tentativo obbligatorio di conciliazione di cui all'art 11 del D.lgs 150/2011.

Sul punto, difatti, la norma suddetta riproduce il contenuto preceptivo dell'art. 46 della legge n. 203 del 1982, sottoponendo alla condizione di proponibilità le domande giudiziale che hanno ad oggetto le controversie "in materia di contratti agrari" (comma 1) e, per orientamento pacifico della giurisprudenza di legittimità, il tentativo di conciliazione in materia agraria deve essere sempre "preventivo", cioè attivato prima dell'inizio di qualsiasi controversia (cfr. Cass. Civ. n. 2046/10). L'inciso secondo cui "chi intende proporre in giudizio una domanda relativa a una controversia" in materia agraria, lascia intendere che



anche la domanda proposta in riconvenzionale è soggetta alla condizione di “proponibilità”, la cui mancanza, comporta la definizione della causa con sentenza dichiarativa di improponibilità della relativa domanda (cfr. Cass. 16/11/2007, n.23816).

Non può nemmeno valorizzarsi tale pretesa in termini di eccezione, trattandosi di un profilo, quello dell'indennizzo, che non condurrebbe al rigetto delle richieste di parte istante, ma che anzi ne presuppone l'accoglimento, né a diverse conclusioni può addivenirsi in merito al richiamato diritto di ritenzione che presuppone, invece, l'accoglimento della domanda di indennizzo.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo.

P. Q. M.

Il Tribunale di Cosenza, sezione specializzata agraria, definitivamente pronunciando nella causa civile in primo grado iscritta al n. 2505/2022 R.G.A.C., così decide:

- accoglie la domanda e per l'effetto dichiara sciolto il contratto a far data dal 30.12.2014;
- condanna il resistente al rilascio immediato in favore di [REDACTED] del fondo rustico sito in agro del [REDACTED] catastalmente identificato al fg. 10, p.lla 27, dell'estensione di Ha 5.66.00 libero da persone, animali e cose;
- condanna parte resistente al pagamento dell'importo complessivo di € 8.618,856 in favore dei ricorrenti nella qualità di eredi e di € 1.869,6 in favore di [REDACTED] oltre interessi e rivalutazioni come in parte motiva;
- dichiara improponibile la domanda riconvenzionale;
- condanna il resistente al pagamento in favore di parte ricorrente delle spese di lite, che liquida in € 2.500,00 per onorari, oltre il rimborso delle spese generali, IVA e CPA. da distrarsi in favore dei procuratori istanti ex art 93 c.p.c..

Cosenza, 15.03.2023

Il Presidente

Dott. Antonio Sammarro

Il Giudice rel. e est.

Dott. Antonio Giovanni Provazza

