



TRIBUNALE DI BRINDISI
Sezione Specializzata Agraria
In nome del Popolo Italiano

Il Tribunale così composto:

Dr FRANCESCO GILIBERTI Presidente
Dr SILVA NASTASIA Giudice
Dr LUCA SCUZZARELLA Giudice rel.
Dr PALMA ANGELO Esperto
Dr SPECCHIA ANDREA Esperto

nella causa civile di I Grado iscritta al n. 2067/2022 R.G. promossa da:

Azienda Sanitaria Locale di Brindisi, C.F.: 01647800745, nella persona del legale rappresentante pro tempore rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED]

ricorrente

Contro

[REDACTED],
[REDACTED],
[REDACTED], tutti rappresentati e difesi dagli avv. ti [REDACTED] e [REDACTED]

resistenti e ricorrenti in via riconvenzionale

all'udienza del 12.4.2023 ha pronunciato la seguente

SENTENZA:

Sulle conclusioni rassegnate

Per la ricorrente

- 1) Dichiarare ai sensi dell'art. 418 c.p.c. la decadenza delle riconvenzionali proposte, l'inammissibilità e l'improcedibilità delle stesse.
- 2) Accogliere per tutti i motivi esposti le domande così come riportate nel ricorso, rigettando tutte le avverse deduzioni e richieste, anche di natura istruttoria.
- 3) Condannare i resistenti al pagamento delle spese e competenze del giudizio.

Per i resistenti

- 1) rigetto dell'avverso ricorso perché improponibile, inammissibile, infondato e carente di prova, con vittoria di spese e onorari di giudizio e pertanto si chiede che venga riconosciuta in capo ai resistenti la attuale qualità di legittimi detentori dei beni di che trattasi quali conduttori, con i conseguenti diritti loro attribuiti dalla legge (opzione, prelazione, riscatto) e dichiarata la prescrizione di ogni avversa pretesa economica, in qualsivoglia modo denominata.
- 2) In via subordinata e riconvenzionale, si richiamano le conclusioni della memoria di costituzione da intendersi qui trascritte.
- 3) Con vittoria di spese e onorari di causa

PREMESSO CHE

Con ricorso depositato il 23.6.2022 l'Azienda Sanitaria Locale di Brindisi conveniva in giudizio la sig.ra [REDACTED] unitamente ai [REDACTED]



e [REDACTED] [REDACTED] tutti subentrati al defunto [REDACTED] [REDACTED] nel contratto di affitto agrario da questi stipulato con l'Ente ricorrente, chiedendo il rilascio immediato del fondo dagli stessi detenuto ed il pagamento dei canoni arretrati relativi alle annualità 2009/2010 – 2010/2011 – 2011/2012 – 2012/2013 – 2013/2014 – 2014/2015 – 2016/2017 a titolo di indennità per occupazione illegittima.

Premetteva l'ASL Brindisi che in data 19.11.1997 il defunto [REDACTED] [REDACTED] aveva stipulato innanzi all'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura di Brindisi con essa ricorrente un contratto di affitto in deroga ai sensi dell'art 45 della Legge n. 203 del 3.05.1982 per la durata di anni 4 a far tempo dall'11 novembre 1997 e termine al 10.11.2001 data nella quale l'Azienda Sanitaria si sarebbe dovuta immettere nel pieno ed esclusivo possesso dei terreni e fabbricati oggetto del contratto.

Con il citato contratto l'Azienda Sanitaria Locale di Brindisi concedeva in affitto al sig. [REDACTED] [REDACTED] l'Azienda Agricola denominata [REDACTED] [REDACTED] sita in agro di Fasano (BR) alla c.da [REDACTED] consistente in fabbricati e terreni costituiti in azienda.

Il canone era stato convenuto dalle parti nella misura di L. 10.000.000 annui (€ 5.164,57).

Tuttavia, contrariamente agli accordi assunti il Sig. [REDACTED] [REDACTED] non rilasciava i fondi nel termine contrattualmente previsto.

Deduceva inoltre che con una prima raccomandata A/R del 4.5.2011 prot. 30302, l'Azienda Sanitaria Locale aveva richiesto al sig. [REDACTED] [REDACTED] il rilascio dell'Azienda Agricola; ma la richiesta era rimasta inevasa.

Con missiva pervenuta all'Azienda Sanitaria Locale l'11.02.2015 e protocollata in data 13.02.2015 al n. 10877 la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] comunicava il subentro al marito, [REDACTED] [REDACTED] deceduto in data 04.02.2015 nella conduzione dell'Azienda Agricola in questione.

Con missiva del 17.03.2020, prot. n. 21681 notificata ai subentrati eredi di [REDACTED] [REDACTED] l'ASL di Brindisi reiterava la disdetta per la data del 19.11.2020.

Tuttavia tale disdetta veniva revocata dalla ricorrente con successiva missiva del 06.11.2020, prot. n. 86708, l'ASL con la quale si invitavano gli eredi [REDACTED] all'immediato rilascio dei fondi dagli stessi detenuti.

Infine, con raccomandata a.r. del 31.05.2021, l'ASL comunicava agli eredi di [REDACTED] [REDACTED] che intendeva procedere giudizialmente per il rilascio dell'Azienda Agricola e per il recupero dell'indennizzo commisurato ai canoni ad oggi non corrisposti, convocando gli stessi presso l'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura per esperire l'obbligatorio tentativo di conciliazione ex art. 11 del D.lgs n. 150/2011 che veniva svolto con esito negativo.

Fissata in data 9.11.2022 l'udienza di discussione della causa innanzi il Collegio si costituivano con comparsa i convenuti, chiedendo il rigetto della domanda di rilascio formulata dall'attrice e spiegando altresì domanda riconvenzionale volte al riconoscimento del maturato diritto di opzione ai sensi



dell'art 3 del D.L. 351/2001 ovvero di prelazione dell'azienda agricola in oggetto, nonché il riconoscimento delle migliorie ed addizioni apportate al fondo ex art. 16 L. 203/1982 ed ai sensi dell'art 936 c.c., chiedevano inoltre sempre in via riconvenzionale il risarcimento del danno per fatto e/o atto illecito della ASL Brindisi – violazione della buona fede contrattuale e precontrattuale.

Deducevano in proposito i convenuti che in realtà il contratto di affitto stipulato tra le parti doveva ritenersi ancora in vigore, poiché rinnovatosi tacitamente per la durata di 15 anni ai sensi dell'art 4 della legge 3 maggio 1982 n. 203 dopo la prima scadenza contrattuale convenuta per il 10.11.2001 e quindi di seguito per ulteriori 15 anni stante la inefficacia della disdetta inviata dall'Asl in data 17.3.2020 che lo stesso Ente aveva annullato con successiva missiva del 6 novembre 2020.

Eccepevano quindi la prescrizione dei canoni richiesti dall'ASl per decorso del termine quinquennale ai sensi dell'art. 2948 n. 5 c.c. e quindi per il periodo 2010-2015, avendo i convenuti provveduto al pagamento dei successivi canoni relativi alle annualità dal 2016 al 2021 con bonifico di € 25.822,85.

Inoltre eccepevano l'improponibilità della domanda principale per assenza di corrispondenza tra l'oggetto del tentativo di conciliazione espletato davanti all'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura e l'oggetto della domanda, atteso che l'oggetto del presente giudizio (scadenza contrattuale al 10.11.2001 e condanna al pagamento di un indennizzo per il ritardo nel rilascio) risultava diverso da quello per cui era stato esperito il tentativo di conciliazione (disdetta del contratto a far data dal 19.11.2020 e pagamento dei canoni di locazione arretrati).

Infine i ricorrenti eccepevano l'improcedibilità della domanda per violazione del comma 3 dell'art. 5 della legge 203/1982, non essendo la richiesta giudiziale di pagamento dei canoni mai stata formulata in precedenza con lettera raccomandata inviata ai conduttori contenente la contestazione l'inadempimento.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda formulata dall'ASL Brindisi risultano solo parzialmente fondate e meritano accoglimento per quanto di ragione.

In via preliminare deve essere rigettata l'eccezione di improponibilità della domanda principale sollevata dai resistenti per mancata corrispondenza tra l'oggetto del tentativo di conciliazione proposto dall'Asl Brindisi e l'oggetto della domanda giudiziale dalla stessa proposta.

In proposito assumono sul punto i resistenti che, mentre con il tentativo di conciliazione l'Azienda ricorrente aveva chiesto la restituzione del bene attesa la disdetta manifestata per la data dell'19.11.2020 e il pagamento dei canoni arretrati, viceversa con il presente ricorso l'Asl chiede accertarsi la scadenza del contratto: *«sin dal 10 novembre 2001» (dunque non più dal 19.11.2020) «e*



la condanna dei resistenti al pagamento di un indennizzo (non più - quindi - di un canone locativo) per «il mancato tempestivo rilascio».

L'eccezione risulta tuttavia infondata, come può evincersi dalla semplice lettura del verbale redatto di fronte l'ispettorato per l'agricoltura in data 15.10.2021 da cui risulta che, la richiesta del tentativo obbligatorio di conciliazione è stata inoltrata "per evitare l'insorgere della lite giudiziaria e trovare una bonaria soluzione delle seguenti questioni: "Richiesta rilascio dell'Azienda agricola denominata ██████████ e pagamento canoni di fitto non corrisposti".

Orbene al di là dell'inquadramento giuridico delle singole questioni di fatto controverse tra le parti (segnatamente il termine di scadenza del contratto e la qualificazione giuridica delle annualità richieste e anche con riferimento al relativo regime di prescrizione) l'oggetto della domanda giudiziale consistente nel rilascio dell'azienda agricola per cessazione del contratto e nella richiesta di pagamento delle somme dovute dai conduttori in ragione del suddetto rapporto, risulta correttamente indicato nella domanda di conciliazione proposta ai sensi dell'art. 46 della legge n. 203 del 1982.

Ed invero la funzione del tentativo obbligatorio di conciliazione previsto dalla legge a pena di improponibilità della domanda giudiziale è quella di prevenire l'insorgere della lite mettendo le parti nella condizione di conoscere i termini essenziali della controversia al fine di pervenire ad una soluzione conciliativa. Le parti devono quindi essere messe in condizione di conoscerne i termini essenziali sia il *petitum* sostanziale richiesto ovvero il bene o utilità oggetto della pretesa sia la *causa petendi* ovvero le ragioni di fatto e di diritto della domanda; senza che sia necessario in sede conciliativa che la domanda risulti correttamente determina e tecnicamente specificata come richiesto a pena di nullità della domanda giudiziale ai sensi dell'art. 164 c.p.c. in relazione ai requisiti indicati dall'art 163c.p.c n. 3 e n. 4.

Deve pertanto ritenersi che la richiesta di rilascio e di pagamento dei canoni formulata in via preventiva dall'ASL costituisca valida condizione di proponibilità della successiva domanda giudiziale, indipendentemente dalla esatta individuazione del termine di scadenza del contratto e della qualificazione giuridica delle somme richieste quali indennità ex art 1591 ovvero quali canoni di affitto, trattandosi di questioni oggetto della controversia devoluta alla cognizione del Tribunale.

Parimenti deve essere rigettata l'eccezione di improcedibilità della domanda di pagamento dei canoni inquanto non preceduta da formale messa in mora ai sensi comma 3 dell'art. 5 della legge 203/1982, atteso che la norma in questione si riferisce all'ipotesi di risoluzione del contratto per grave inadempimento, e prevede la necessità da parte del locatore di notificare la preventiva contestazione, mentre la stessa non trova applicazione nella diversa ipotesi della domanda di rilascio per scadenza del contratto sussistente nel caso di specie.



Venendo al merito della domanda principale deve rilevarsi che il contratto originariamente stipulato dalle parti in deroga a quanto previsto dall'art 2 della legge 3 maggio 1982, prevede al punto 4 la durata di anni quattro *“a far tempo dall'11 novembre 1997 e termine al 10.11.2001, data nella quale l'Azienda Sanitaria si reimmetterà nel pieno ed esclusivo possesso dei terreni e fabbricati oggetto del contratto senza alcuna ulteriore o diversa autorizzazione”*.

In proposito ritiene il Collegio che mediante la clausola in questione le parti, con l'intervento delle relative associazioni di categoria abbiano inteso derogare solo alla durata iniziale del contratto, ordinariamente prevista dalla legge in quindici anni per i contratti di affitto agrario a coltivatore diretto. Nessuna deroga risulta prevista dalle parti rispetto all'obbligo di disdetta, che secondo l'art 4 della legge 1982 n. 203 deve essere comunicata almeno un anno prima della scadenza del contratto mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Tale conclusioni si basa su più ordini di ragioni: in primo luogo sul dato testuale dell'art. 4, atteso che il tenore letterale della clausola in questione non prevede alcuna espressa deroga all'obbligo della disdetta necessaria ai fini della esclusione del tacito rinnovo stabilito dalla legge.

Né in proposito può ritenersi che la esatta indicazione della data di cessazione del contratto, accanto alla sua durata prevista in quattro anni, possa interpretarsi come esonero dalla disdetta, inquanto trattandosi di norma di natura cogente è necessario che tale deroga sia espressamente ed inequivocabilmente manifestata dalle parti. Ed infatti ai sensi dell'art 58 della legge 1982 n. 203 *“tutte le norme previste dalla presente legge sono inderogabili”*, mentre ai sensi dell'art 45 della stessa legge, le parti tramite accordi stipulati con l'assistenza delle rispettive organizzazioni, possono derogare a qualsiasi disposizione in essa contenuta, fermi i limiti posti dal comma 2 dello stesso art. 45.

Infine l'interpretazione della clausola contrattuale deve tener conto della comune intenzione delle parti così come emerge dal loro comportamento complessivo anche posteriore alla conclusione del contratto secondo le disposizione di cui agli art. 1362 e ss c.c.

Pertanto ai fini della corretta interpretazione del contratto in esame deve aversi riguardo al comportamento della Azienda ricorrente che, dopo aver fatto inutilmente decorrere il termine iniziale di scadenza e a distanza di distanza di diversi anni ha inviato formale disdetta ai conduttori: dapprima con missiva inviata a [REDACTED] il 4 maggio 2011 con la quale comunicava che il contratto non si intenderà più tacitamente prorogato alla data di scadenza fissata improrogabilmente per il 19.11.2013, successivamente con missiva del 17 marzo 2020 con la quale la ASL Brindisi comunicava agli eredi del sig. [REDACTED] che: *«il contratto di che trattasi improrogabilmente alla data di scadenza del 19 novembre 2020 non si intenderà più rinnovato tacitamente e pertanto la presente ha valore di*



disdetta», sebbene tale ultima missiva sia stata poi annullata dall'ASL con ulteriore nota del 6 novembre 2020.

Da quanto sopra risulta che la mancata disdetta nei termini di legge del contratto di affitto in oggetto ne ha determinato il tacito rinnovo tra le parti per la durata di anni quindici, e precisamente dal 10.11.2001 sino al 10.11.2016. Invero neppure la durata quindicennale della proroga legale prevista per l'affitto ordinario dall'art 4 della legge agraria può intendersi implicitamente derogata dalle parti stante il disposto di cui all'art 58 che, come già riferito, sancisce la natura inderogabile di ogni singola disposizione della legge – inclusa quindi anche quella disciplinante la durata prevista in caso di proroga tacita – salvo quanto disposto dall'art 45.

Ne discende che il contratto di che trattasi risulta cessato per effetto della prima disdetta utilmente inviata dall'ASL Brindisi in data 11 maggio 2011 all'originario contraente [REDACTED]

Tale missiva prodotta agli atti dalla ricorrente e richiamata nel ricorso introduttivo non risulta contestata dalle parti resistenti che sono subentrate nella medesima posizione contrattuale del loro dante causa ai sensi dell'art 49 della L. citata a far data dalla comunicazione inviata all'ASL dall'erede [REDACTED] con lettera ricevuta il 13.2.2015

In presenza dunque di proroga tacita per la durata legalmente stabilita di quindici anni a partire dal 11.11.2001, gli effetti della intimata disdetta notificata dall'Ente decorrono non già dal novembre del 2013 come indicato nella stessa missiva ma dal novembre del 2016.

Ed invero per effetto della disdetta formalmente intimata il contratto deve ritenersi definitivamente cessato alla scadenza del periodo di proroga quindicennale, senza che possa invocarsi da parte dei resistenti una ulteriore proroga desumibile dalla inerzia tenuta dall'ASL sino alla successiva disdetta del marzo del 2020.

In proposito deve richiamarsi il costante orientamento della giurisprudenza di legittimità nella materia dei contratti agrari secondo cui “la rinnovazione tacita non è desumibile nemmeno dalla prolungata permanenza dell'affittuario del fondo sia pure accompagnata dalla riscossione dei canoni ove vi sia stata una manifestazione di volontà da parte del concedente mediante la disdetta, occorrendo una nuova manifestazione di volontà in senso contrario” cfr. Corte di Cassazione n. 4679 del 10.03.2016. Venendo dunque alla domanda di pagamento delle annualità non pagate e richieste dalla ricorrente a titolo di indennità di occupazione ai sensi dell'art 1591 c.c., deve rilevarsi che attesa la perduranza del contratto sino al novembre del 2016, le annualità dovute sino a tale data devono qualificarsi quali ordinari canoni di affitto e pertanto risultano soggette alla disciplina della prescrizione quinquennale prevista dall'art. 2948 n. 3 c.c. per i fitti di beni rustici e ogni altro corrispettivo di locazioni.

Ne discende che avendo i resistenti ritualmente sollevato l'eccezione di prescrizione con riferimento ai canoni esigibili nei cinque anni precedenti la formale richiesta avanzata dalla Amministrazione



ricorrente con raccomandata del 31.5.2021 ricevuta in data 8.6.2021, da intendersi quale primo valido atto interruttivo, risultano prescritti i canoni di affitto maturati dall'annualità 2009/2010 all'annualità 2014/2015 per decorso del termine quinquennale.

Viceversa con riferimento all'annualità agraria 2015/2016, il cui canone risultava esigibile dal 10 novembre del 2016, il relativo termine di prescrizione quinquennale ex art. 2948 n. 3 c.c. risulta interrotto dalla richiesta stragiudiziale inoltrata dalla ricorrente e pertanto spetterà all'ASL la somma di euro 5.164,57 a titolo di canone di affitto come previsto in contratto,

La suddetta somma dovrà essere corrisposta dai resistenti in solido tra loro in quanto dagli stessi dovuta *iure proprio* in qualità di contraenti subentrati al loro dante causa [REDACTED] nel contratto di affitto a far data dal febbraio 2015.

Quanto infine alle domande riconvenzionali formulate dai ricorrenti e volte al riconoscimento del diritto di opzione ai sensi dell'art 3 del D.L. 351/2001 (ovvero di prelazione) dell'azienda agricola in oggetto, nonché il riconoscimento delle migliorie ed addizioni apportate al fondo ex art. 16 L. 203/1982 ed ai sensi dell'art 936 c.c le stesse devono essere dichiarate improponibili per omesso esperimento del tentativo obbligatorio di conciliazione davanti l'IPA.

In tema di controversie sui contratti agrari la Suprema Corte nella sentenza n. 27255/2008, ha stabilito che "anche la domanda riconvenzionale deve essere preceduta, a pena di improponibilità, dal tentativo obbligatorio di conciliazione previsto dall' art. 46 della legge 3 maggio 1982 n. 203. Tale regola, tuttavia, non si applica allorché ricorrano due presupposti, ovvero che le parti del giudizio coincidano con le parti del tentativo obbligatorio di conciliazione e che la formulazione della domanda riconvenzionale non comporti alcun ampliamento della controversia già oggetto della tentata conciliazione, perché fondata su questioni già esaminate in quella sede".

Nel caso in esame è evidente come le domande riconvenzionali in questioni introducano un *thema decidendum* del tutto nuovo e diverso rispetto a quello oggetto della procedura di conciliazione, con conseguente improponibilità delle domande riconvenzionale spiegate dai convenuti.

Quanto alle spese del giudizio, le stesse devono integralmente compensarsi tra le parti tenuto conto dell'accoglimento della domanda attorea di rilascio dei fondi a fronte del sostanziale rigetto delle ulteriori domande di accertamento della scadenza del contratto e di pagamento dei canoni richiesti a titolo di indennità di occupazione come meglio specificato nel dispositivo, dovendosi dunque ravvisare un'ipotesi di soccombenza reciproca ai sensi dell'art 92 comma 2 c.p.c.

P.Q.M.

Definitivamente statuendo sulle domande proposte dall'Azienda Sanitaria Locale Brindisi nei confronti di [REDACTED]



nonché sulle domande riconvenzionali proposte dai suddetti convenuti, ogni ulteriore domanda ed eccezione disattese:

- 1) in parziale accoglimento della domanda attorea, riconosce che il contratto di affitto stipulato in data 19.11.1997 tra [REDACTED] e Asl Brindisi è cessato in data 10.11.2016 e per l'effetto ordina ai convenuti, il rilascio dell'Azienda Agricola denominata '[REDACTED]' sita in agro di Fasano (BR) alla c.da [REDACTED] costituita da fabbricati e terreni della estensione complessiva di HA 24.67.53 circa, in Catasto: Partita [REDACTED] – Foglio [REDACTED] – Particelle [REDACTED] oltre a quelle facenti parte del compendio aziendale in favore dell'istante Azienda sanitaria, liberi da persone e cose entro il 10.11.2023.
- 2) condanna i convenuti in solido tra loro al pagamento in favore dell'ASL Br della somma di euro 5.164,57 a titolo di canone di affitto per l'annualità agraria 2015/2016, oltre interessi legali su tali somme dalla domanda.
- 3) Dichiara la prescrizione del diritto di credito dell'ASL per i canoni di affitto maturati dall'annualità 2009/2010 all'annualità 2014/2015.
- 4) dichiara le domande riconvenzionali improponibili.
- 5) compensa le spese di lite integralmente tra le parti

Brindisi 12.4.2023

Il Giudice est.
Dott. Luca Scuzzarella

Il Presidente
Dott. Francesco Giliberti

