



elettivamente domiciliati in Sassari, Via [REDACTED] presso e nello studio dell'avv. [REDACTED] che li rappresenta e difende come da procure rilasciate in calce alla comparsa di costituzione e risposta

= APPELLATI –APPELLANTI INCIDENTALI =

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso depositato in data 15.10.2018, [REDACTED] [REDACTED] deducevano di essere i proprietari del terreno agricolo sito in agro di Acri, località “Castrati”, distinto al N.C.T. al Foglio [REDACTED] mappali [REDACTED] ed altri di complessivi ettari due; detto terreno risultava da anni detenuto in affitto da [REDACTED] [REDACTED] che non aveva provveduto al pagamento del canone a far data dall'annata agraria 1998; il terreno era stato ceduto in mezzadria dal dante causa dei ricorrenti al Sig. [REDACTED] [REDACTED] genitore di [REDACTED] [REDACTED] all'entrata in vigore della l. 03.05.1982, n. 203, il suddetto contratto di mezzadria, non fu convertito in affitto ed ai sensi dell'art. 34 della legge sopra citata lett. b), ebbe la durata di ulteriori dieci anni. Pertanto, al 10.11.1993, detto contratto associativo, non trasformato in affitto, doveva ritenersi esaurito e scaduto.

A seguito della morte di [REDACTED] [REDACTED] in data 01.03.1994, il figlio dello stesso, [REDACTED] [REDACTED] continuò la conduzione del terreno alle medesime condizioni del padre; più precisamente egli si faceva carico di consegnare al concedente, nella persona di [REDACTED] [REDACTED] genitore degli attuali istanti, i prodotti della coltivazione quali grano, vino e prodotti vari del frutteto e dell'orto.

Tuttavia, dal 1998 [REDACTED] [REDACTED] non aveva più provveduto ad ottemperare in alcun modo ai suoi impegni.

Tanto premesso, i ricorrenti formulavano le seguenti conclusioni: “1) accertare la sussistenza e qualificazione del rapporto agrario sussistente fra le parti di cui è causa in assenza di conversione del contratto associativo in essere alla data di entrata in vigore della L. 203/82, per l'effetto: in via principale: - dichiarare che il rapporto agrario in essere fra le parti è andato a scadere alla data del 10.11.1993; - stabilire la data del rilascio conseguente, previo riconoscimento della controprestazione pattuita e/o in difetto del canone di legge, con condanna al pagamento. In via subordinata: - ritenere che, in assenza dei requisiti di legge, il contratto di mezzadria in essere fra i danti causa



dei [REDACTED] ed il dante causa di [REDACTED] si sia concluso alla data del decesso del [REDACTED] in assenza nella famiglia colonica di persone familiari e comunque conviventi che avessero i requisiti per la continuazione del contratto associativo. - Condannare parte convenuta al pagamento di quanto dovuto ai ricorrenti per la conduzione e/o detenzione del fondo a qualunque titolo essa sia da attribuire; e ciò nella misura che il Tribunale riterrà equa. - Condannare altresì il Sig. [REDACTED] all'immediato rilascio del fondo".

Con memoria difensiva ex art. 416 c. p.c., [REDACTED] si costituiva in giudizio eccependo, in via preliminare e pregiudiziale, l'improcedibilità e nullità del ricorso e chiedendo nel merito di accertare e dichiarare l'acquisto per usucapione ex art 1159 bis c.c. dei terreni oggetto di causa; in subordine, l'acquisto per accessione invertita ex art 938 c.c. del terreno identificato alla particella n. 493; in ogni caso, il rigetto della richiesta di pagamento relativa ai canoni di affitto in quanto non dovuti e comunque prescritti, nonché la compensazione di quanto comunque ritenuto dovuto con le spese sostenute per i lavori di straordinaria amministrazione eseguiti sul fondo.

Espletata la prova testimoniale, il Tribunale di Cosenza ha deciso la causa con sentenza n. 1168/2022, depositata in data 15.6.2022, con la quale è stato dichiarato cessato il contratto di mezzadria in data 10.11.1993; è stato ordinato il rilascio del terreno; sono state rigettate le domande di usucapione e accessione invertita articolate dal resistente; sono state dichiarate improponibili le ulteriori domande; sono state compensate per la metà le spese processuali, con condanna del resistente al pagamento della restante metà. Avverso detta sentenza ha proposto appello [REDACTED] con ricorso depositato in data 15.12.2022.

Si sono tempestivamente costituiti in giudizio gli appellati, che hanno spiegato appello incidentale, regolarmente notificato all'appellante, chiedendo la condanna di [REDACTED] al pagamento di quanto dovuto ai ricorrenti per la conduzione e/o detenzione del fondo a qualunque titolo e al pagamento per l'intero delle spese legali di primo grado in favore dei ricorrenti.

La Corte, disposti alcuni rinvii per impossibilità di comporre il Collegio Giudicante, stante l'indisponibilità dei componenti onorari, all'udienza del 03.05.2023, ha deciso la causa mediante lettura del dispositivo.



## MOTIVI DELLA DECISIONE

1. L'appello principale è infondato.

**Con il primo motivo di appello principale**, l'appellante reitera l'eccezione preliminare di improponibilità/improcedibilità del ricorso introduttivo per violazione dell'art. 1. 03.05.1982, n. 203.

In particolare, l'appellante deduce che, all'incontro di conciliazione tenutosi in data 09.03.2018 dinanzi alla Commissione Agraria di Cosenza, aveva partecipato personalmente soltanto [REDACTED] assistito dal difensore; la mancata comparizione personale delle parti istanti non era stata affatto giustificata da alcun valido motivo di impedimento; al predetto incontro era presente esclusivamente il difensore delle parti istanti; il potere di rappresentanza sostanziale delle parti, comunque, non poteva farsi discendere dalla mera procura esibita dal difensore.

L'appellante deduce, ancora, che il giudice di primo grado aveva ommesso di considerare che la procura nel caso specifico non era stata neppure autenticata dal difensore che aveva partecipato al tentativo di conciliazione.

Il motivo è infondato.

Sul punto merita di essere condivisa la statuizione del Tribunale, secondo cui *“non pare possa desumersi dal quadro normativo vigente che la partecipazione personale delle parti alla procedura di conciliazione – alla quale nella specie ha presenziato il difensore, munito di procura – sia prevista a pena di validità dell'incombente”*.

La statuizione è in linea con la giurisprudenza della Suprema Corte, in base alla quale *“in tema di controversie agrarie, il tentativo obbligatorio di conciliazione - al quale l'art. 46 della legge 3 maggio 1982 n. 203 subordina la proponibilità dell'azione giudiziaria - è assolto con la richiesta di attivazione della procedura all'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura e alla controparte, così che, trascorso il termine dilatorio di sessanta giorni fissato dalla predetta norma, la parte può dare inizio alla lite senza che rilevi che l'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura abbia convocato le parti e le associazioni di categoria o se, avendole convocate, queste non si siano presentate”* (cfr. ex multis Cass. 22.03.2013, n. 7270).

Gli appellati hanno, poi, osservato che gli istanti, in sede di tentativo di conciliazione, erano tutti rappresentati dal legale, munito di procura scritta datata 08.03.2018, all'uopo



rilasciata, con la quale al difensore era stata conferita “ogni più ampia facoltà compresa quella di transigere, conciliare, farsi sostituire”.

Al riguardo, giova ricordare che, secondo la giurisprudenza di legittimità, che “l’esigenza sottesa all’art. 46 della legge “... viene soddisfatta e quindi la prescrizione legislativa può considerarsi adempiuta anche qualora a tale tentativo - risultato poi infruttuoso perché non sfociato in conciliazione o transazione della controversia - sia stata presente, anziché la parte personalmente, un suo legale in qualità di rappresentante ancorché sprovvisto di documentata procura. Infatti, vertendosi in tema di tentativo di conciliazione amministrativa e non giudiziale, non sono qui applicabili le norme dettate per quest’ultimo tipo di conciliazione (tra cui l’art. 420 c.p.c..) e lo stesso art. 46 della citata legge n. 203 non richiede per tale tentativo di conciliazione una procura scritta rilasciata dalla parte rappresentata” (Cass. 01.03.1993, n. 2490; Cass. 05.06.1995, n. 6292).

**Con il secondo motivo di appello**, rubricato “sulla domanda riconvenzionale di usucapione ex art. 1159 bis c.c. formulata dal [REDACTED] [REDACTED] l’appellante censura la sentenza del Tribunale nella parte in cui è stata rigettata la domanda riconvenzionale di usucapione della proprietà dei terreni oggetto di causa con annessi fabbricati ex art. 1159 bis c.c. formulata dal resistente.

In particolare, secondo l’appellante, il primo Giudice avrebbe errato nella valutazione della prova testimoniale.

Ed invero - osserva l’appellante - il teste [REDACTED] diversamente da quanto riportato dal giudice di primo grado in sentenza, non ha mai affermato che [REDACTED] [REDACTED] avesse consegnato i prodotti della coltivazione ai proprietari sino al 1994.

Inoltre - prosegue l’appellante – secondo quanto risulta dalla perizia di parte a firma del Geom. [REDACTED] [REDACTED] versata in atti, in tutti questi anni il [REDACTED] non solo si era occupato dell’ordinaria amministrazione ma aveva eseguito anche opere di straordinaria amministrazione sui predetti beni, sostenendone integralmente i costi (realizzando, ad esempio, una strada sterrata conducente ai terreni situati a monte; alcuni fossi di scolo per farvi defluire le acque meteoriche; lavori di ristrutturazione ad un pollaio; il rifacimento del forno adiacente al fabbricato rurale a monte e il totale rifacimento del tetto dello stesso fabbricato, riparazione e sostituzione tegole del tetto di altro fabbricato rurale situato a valle).



Sempre in merito alla prova dichiarativa, il Tribunale avrebbe dovuto correttamente valorizzare, altresì, la testimonianza del teste [REDACTED] il quale ha riferito di vivere da circa 23 anni in abitazione antistante i terreni oggetto di causa ed ha dichiarato che il [REDACTED] si occupava personalmente della coltivazione del terreno.

L'appellante ha ritenuto, inoltre, che, contrariamente a quanto sostenuto in sentenza, nella fattispecie oggetto d'esame fosse certamente applicabile la disciplina di cui all'art. 1159 *bis* c.c. concernente l'usucapione speciale per la piccola proprietà rurale.

Infine, l'appellante ha affermato che, contrariamente a quanto sostenuto in sentenza, l'acquisto per usucapione da parte del [REDACTED] dei fondi oggetto del presente giudizio, non era stato affatto impedito da alcun atto interruttivo *ex* artt. 1665 e 2943 c.c.

La censura è, nel complesso, infondata.

Anche a voler ritenere applicabile nel caso di specie l'istituto dell'usucapione *ex* art. 1159 *bis* c.c. (che prevede l'usucapione nel termine di 15 anni dei fondi rustici con annessi fabbricati, situati in comuni montani) va escluso che si sia perfezionata la fattispecie acquisitiva.

Ed invero, dal complessivo esame delle risultanze istruttorie, non sono emersi elementi di segno univoco che conducano a ritenere dimostrato che il [REDACTED] abbia esercitato il possesso continuato e non interrotto dei fondi in questione per il termine di 15 anni utile ad usucapire.

Ed, invero, il teste [REDACTED] [REDACTED] escusso all'udienza del 12.2.2020, ha così dichiarato: *“So che [REDACTED] [REDACTED] consegnava ai Signori [REDACTED] in particolare a [REDACTED] ed al figlio [REDACTED] una parte della coltivazione dell'orto, in cui vi erano pomodori, melanzane ed altri ortaggi. Dopo la morte di [REDACTED] [REDACTED] il figlio [REDACTED] ha continuato nella consegna dei prodotti fino al 1998 di sicuro; ho assistito personalmente ad alcune consegne (...omissis...) Anche [REDACTED] [REDACTED] dopo la morte del padre, consegnava i prodotti a [REDACTED] [REDACTED] e, dopo la sua morte, al figlio [REDACTED]”*

Da queste dichiarazioni emerge come, anche dopo la morte di [REDACTED] [REDACTED] mezzadro dei [REDACTED] avvenuta nel 1994, il figlio [REDACTED] aveva sostanzialmente continuato il lavoro del padre, coltivando il terreno e consegnando una parte del raccolto ai proprietari. E d'altra parte, in quello stesso arco temporale successivo alla morte di [REDACTED] [REDACTED] si colloca la missiva con cui [REDACTED]



██████████ contestano a ██████████ il mancato pagamento dei canoni di affitto dei terreni in questione e gli comunicano l'intenzione di risolvere il contratto (lettera ricevuta in data 13.5.2003; cfr- doc. 1 allegato al ricorso in primo grado).

Successivamente a quella missiva, come osservato dal Tribunale, i medesimi agirono giudizialmente nei confronti del ██████████ con ricorso notificato il 31.1.2013, per ottenere il rilascio dei fondi in questione.

Ed è noto l'insegnamento giurisprudenziale secondo cui *“gli atti d'interruzione dell'usucapione normativamente previsti (naturale e giudiziale) - in quanto diretti ad incidere sulla continuità del possesso, che è una connotazione della situazione oggettiva posta in essere e mantenuta dal possessore permanentemente manifestando un potere esclusivo sul bene corrispondente all'esercizio della proprietà o d'altro diritto reale-, per essere efficaci, debbono essere rivolti direttamente nei confronti del possessore medesimo, in guisa da intervenire su detta situazione impedendola o contestandola; ond'è che, per conseguire tale risultato, il proprietario, uscendo dallo stato d'inerzia, deve o privare il possessore della disponibilità materiale del bene, determinando un'interruzione naturale del possesso, ovvero compiere un atto di esercizio del diritto, proponendo nei confronti del possessore stesso ed esclusivamente di esso una domanda giudiziale intesa a recuperarlo”* (cfr., anche in motivazione, Cass. 23-11-2001 n. 14917; Cass. 21-5-2001 n. 6919; Cass. 14-11-2000 n. 14733).

A ciò si aggiunga che, costituendosi in quel giudizio, il ██████████ svolse delle difese incompatibili con la qualifica di possessore, sostenuta in questa causa, eccependo una compensazione tra la morosità denunciata ed il costo delle opere a suo dire eseguite a sue cure e spese nel terreno per cui è causa e per l'importo di € 9.400,00.

2. Anche l'appello incidentale è infondato.

**Con il primo motivo di appello incidentale**, gli appellanti deducono *“violazione ex art. 132 c.p.c. per difetto di motivazione quanto all'ammissione della CTU”*.

In particolare, gli appellanti si dolgono dell'ingiustizia della sentenza appellata, nella parte in cui nulla è statuito in merito alla richiesta di C.T.U., avanzata fin dal ricorso introduttivo del giudizio di primo grado, per la determinazione del canone di legge per stabilire la condanna al pagamento del ██████████



**Con il secondo motivo di appello incidentale**, gli appellanti incidentali deducono *“violazione e/o falsa applicazione di legge per omessa pronuncia circa un fatto decisivo della controversia”*.

In particolare, gli appellanti lamentano che la sentenza di primo grado, pur accogliendo la domanda di rilascio del fondo, non abbia accolto la domanda di condanna *“al pagamento di quanto dovuto ai ricorrenti per la conduzione e/o detenzione del fondo a qualunque titolo essa sia da attribuire; e ciò nella misura che il Tribunale riterrà equa”*. Entrambi i motivi sono infondati.

Il Tribunale ha, infatti, così argomentato: *“Appare, invece, intrinsecamente inconciliabile con la prospettata cessazione del contratto di mezzadria l’istanza volta alla determinazione giudiziale del corrispettivo/canone di legge, che per altro risulta del tutto disancorata da predeterminati criteri obiettivi che ne consentano la quantificazione in via officiosa”*.

Orbene, essendo incontestato che il rapporto contrattuale è venuto a cessare il 10.11.1993, nessun diritto al pagamento di un canone o di un corrispettivo, in assenza di un contratto, poteva ritenersi convenzionalmente pattuito per il periodo successivo.

Ad analoga conclusione si deve pervenire quand’anche la domanda degli appellanti incidentali dovesse essere interpretata come domanda di condanna al risarcimento dei danni da occupazione *sine titulo*.

Ed invero, nel giudizio di primo grado, i ricorrenti non hanno allegato di avere subito un pregiudizio da mancato godimento dei terreni.

Sicchè, il danno da occupazione *sine titulo* non può ritenersi nemmeno presuntivamente provato.

Sul punto sono di recente intervenute le S.U. della Suprema Corte (Cass. Civ. S.U. 15.11.2022, n. 33645, che hanno così statuito: *“Nella comune fattispecie di occupazione abusiva d’immobile è al contrario richiesta, come si è visto, l’allegazione della concreta possibilità di esercizio del diritto di godimento che è andata persa. Ciò significa che il non uso, il quale è pure una caratteristica del contenuto del diritto, non è suscettibile di risarcimento. (...omissis...) Nel caso della presunzione l’attore ha l’onere di allegare, e provare se specificatamente contestato, il fatto secondario da cui inferire il fatto costitutivo rappresentato dalla possibilità di godimento persa. Sia nel caso di godimento diretto, che in quello di*





*godimento indiretto, il danno può essere valutato equitativamente ai sensi dell'art. 1226 cod. civ., attingendo al parametro del canone locativo di mercato quale valore economico del godimento nell'ambito di un contratto tipizzato dalla legge, come la locazione, che fa proprio del canone il valore del godimento della cosa".*

**Con il terzo ed ultimo motivo di appello incidentale, gli appellanti incidentali lamentano "violazione e falsa applicazione degli artt. 91 e 92 c.p.c. per ingiusta parziale compensazione delle spese di lite".**

Secondo gli appellanti, la sentenza appellata sarebbe ingiusta nella parte in cui, nonostante le risultanze di causa, è stata disposta la compensazione, per metà, le spese di lite, non potendosi ritenere che la controversia si sia conclusa con una soccombenza reciproca, a fronte dell'accoglimento integrale della domanda proposta dai ricorrenti.

Il motivo è infondato.

Come emerge chiaramente dal tenore della sentenza impugnata, i ricorrenti in primo grado non sono risultati totalmente vittoriosi, essendo stata rigettata la domanda di condanna al pagamento dei canoni, previa determinazione giudiziale degli stessi.

Tanto giustifica la soccombenza reciproca e la parziale compensazione delle spese di lite ai sensi dell'art. 92, comma 2 c.p.c.

**3. La reciproca soccombenza giustifica l'integrale compensazione delle spese di lite in questo grado di giudizio.**

**4. Si dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento dell'ulteriore importo del contributo unificato da parte dell'appellante principale e degli appellanti incidentali.**

#### **P.Q.M.**

La Corte di Appello di Catanzaro, Sezione Specializzata Agraria, definitivamente pronunciando sull'appello avverso la sentenza definitiva n. 1168/2022, pubblicata in data 15.06.2022 dal Tribunale di Cosenza, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- a) rigetta l'appello principale e l'appello incidentale;
- b) compensa le spese di lite;
- c) dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte dell'appellante principale e degli appellanti incidentali, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater* D.P.R.



30.5.2002, n. 115, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione, a norma del comma 1-*bis*.

Catanzaro, così deciso nella camera di consiglio in data 03.05.2023

IL CONSIGLIERE REL. ED EST.

*Dott. Antonio Scalera*

IL PRESIDENTE

*Dott.ssa Carmela Ruberto*

