

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI TARANTO - II SEZIONE
Sezione Specializzata Agraria

In composizione collegiale

dott. Gianfranco Coccioli: Presidente;

dott. Claudio Casarano: giudice relatore;

dott. Alberto Munno: giudice;

Francesco Caricato: componente;

Cosimo Scialpi: componente;

Ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al n. 2216 R.G. anno 2013 Affari Civili Contenziosi promossa da:

C. S.R.L. – rappresentata e difesa dagli avv.(*omissis*);

CONTRO

G. S.- rappresentato e difeso dall'avv. (*omissis*);

OGGETTO: “Azione di condanna al rilascio del fondo per scadenza del contratto”.

Conclusioni: le parti rassegnavano quelle in atti riportate e qui da intendersi richiamate;

MOTIVI DELLA DECISIONE

IL FONDAMENTO DELLA DOMANDA

La C. S.R.L., con ricorso del 08-04-2013, affermava di aver acquistato all'asta, in via definitiva, quattro terreni agricoli, situati in (*omissis*), su uno dei quali insiste un fabbricato per abitazione ed uno per deposito.

L'istante aggiungeva che i predetti terreni erano stati concessi in affitto, per il canone annuale di euro 500,00, dal debitore esecutato, sig. F.S. A., al figlio, sig. G. S., in virtù di contratto registrato in data 17-11-2003 e non trascritto; quindi in data antecedente al pignoramento immobiliare, datato 02-03-2004, grazie al quale si era instaurata la procedura esecutiva sopra evocata, che sfociava poi nella aggiudicazione del bene in favore della società istante.

Prevedeva la durata di anni 15, ossia dal 15-11-2003 al 14-11-2018, e così testualmente disponeva: "Il sig. S.F.A., in qualità di proprietario, concede in fitto al figlio S. G., che accetta, un appezzamento di terreno, esteso are 05.55.25, ivi compreso un fabbricato rurale utilizzato come deposito per attrezzi".

Sosteneva la società ricorrente che il contratto di affitto a coltivatore diretto evocato si doveva considerare estinto alla data del 14-11-2012, per non essere stato trascritto, ai sensi dell'art. 2923, II co., che infatti così dispone: "*Le locazioni immobiliari eccedenti i nove anni(e quindi anche gli affitti come si vedrà più avanti) che non sono state trascritte anteriormente al pignoramento non sono opponibili all'acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione*".

L'istante precisava che il contratto si estingueva in data 14-11-2012, dal momento che aveva avuto inizio in data 14-11-2003.

Concludeva quindi per la condanna del sig. G.S. all'immediato rilascio dei terreni agricoli, oltre che dei fabbricati insistenti su uno di essi, beni nel dettaglio indicati nel ricorso.

LA DIFESA RESISTENTE

Secondo il conduttore del fondo la domanda proposta doveva essere rigettata, se si considerava che in virtù dell'art. 41 della legge n. 203/1982 i contratti agrari ultranovennali sono opponibili, ai terzi anche se non trascritti; così infatti recita il predetto articolo: *“I contratti agrari ultranovennali, compresi quelli in corso, anche se verbali o non trascritti, sono validi ed hanno effetto anche riguardo ai terzi”*.

Se si considerava che la durata legale minima inderogabile prevista per i contratti di affitto a coltivatore diretto era di quindici anni, si doveva necessariamente pervenire alla conclusione che l'art. 41 sopra citato ha voluto svincolarli da ogni onere di trascrizione.

Con la conseguenza che l'art. 2923, II co., c.c., dettato in tema di locazione - ma applicabile anche alla materia dell'affitto - doveva ritenersi incompatibile con la predetta disposizione, nella parte in cui limita l'efficacia nei confronti del terzo aggiudicatario al novennio: *“Le locazioni immobiliari eccedenti i nove anni, che non sono state trascritte anteriormente al pignoramento, non sono opponibili all'acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione”*.

Del resto se così non fosse, ben argomentava la difesa resistente, l'art. 41 citato sarebbe stato svuotato del suo contenuto precettivo, posto che l'art. 2923, II comma, avrebbe imposto in ogni caso la trascrizione per i contratti in parola, per i quali infatti la durata legale minima è di quindici anni; in altri termini si sarebbe finito per imporre per altra via un onere che invece la norma speciale ex art. 41 citato aveva inteso a chiare lettere escludere.

L'art. 2923, II co., rimarcava la difesa resistente, poi ha un senso per le locazioni immobiliari eccedenti i nove anni, che si devono trascrivere per l'opponibilità ai terzi; invece per i contratti agrari, beninteso, quelli di affitto a coltivatore diretto - cui ha riguardo l'art. 41 citato - la regola è nel senso opposto, ossia della espressa non trascrivibilità, sebbene abbiano una durata minima imposta da norma imperativa di quindici anni.

L'opponibilità ex art. 2923, II co., c.c. delle locazioni ultranovennali è poi coerente con l'art. 1350, n. 8, che infatti prevede la forma scritta *ad substantiam*, e con la trascrizione imposta dall'art. 2643, n. 8; invece queste prescrizioni di forma per il contratto agrario in parola sono state espressamente escluse dal legislatore con il citato art. 41.

La difesa resistente, per il caso in cui non fosse stata accolta la tesi fin qui esposta, evocava la mala fede della controparte, posto che con le ordinanze di vendita si era specificato che *“il fondo è condotto in fitto e coltivato da terzi in virtù di contratto stipulato e registrato anteriormente alla data del pignoramento opponibile agli acquirenti e con scadenza al 14-11-2018”*.

Con la conseguenza che, opinava la difesa resistente, la questione della opponibilità del contratto di affitto non poteva essere rimessa in discussione, in quanto era stata già decisa dal Giudice dell'Esecuzione.

In terzo luogo, per l'ipotesi in cui il giudice avesse deciso per la scadenza del 14-11-2012, cioè quella limitata al novennio, la difesa resistente sosteneva che la controparte avrebbe dovuto comunicare la disdetta all'affittuario un anno prima della ritenuta cessazione del contratto, ai sensi dell'art. 4 della legge n. 203/82; con la conseguenza che, non avendola inoltrata, il contratto avrebbe dovuto intendersi tacitamente rinnovato per ulteriori quindici anni, ossia sarebbe scaduto il 14-11-2027.

In via di ulteriore subordine eccepiva l'esistenza del diritto di ritenzione del fondo sino all'effettivo pagamento dell'indennità prevista dall'art. 43 della Legge n. 203/82, nell'ammontare stabilito dal giudice (non svolgeva però riconvenzionale).

IL PROCESSO

Il resistente aveva proposto altra domanda davanti al giudice monocratico insediato presso la Sezione Distaccata di Ginosa, allo scopo di veder accertato il suo diritto di detenere un fabbricato destinato ad abitazione, insistente su uno dei terreni agricoli sopra evocati; tanto sulla base della validità ed efficacia per quindici anni del contratto

di affitto a coltivatore diretto, ossia sulla stessa difesa qui sviluppata per opporsi alla domanda della società aggiudicataria.

Il Giudice si era nel frattempo dichiarato incompetente e la causa veniva riassunta in questa sede dall'aggiudicataria del bene e chiamata all'udienza del 18-11-2013; quindi, veniva riunita alla più vecchia.

In questa stessa udienza le parti procedevano alla discussione ed il Collegio deliberava, dando lettura del dispositivo.

LA NORMA EX ART. 41 ED IL CONFLITTO CON LE ALTRE NORME PREESISTENTI DEL CODICE CIVILE: LA SICURA DEROGA ALL'ART. 1350, N. 8 E ART. 2643, N.9

Occorre muovere dal testo dell'art- 41 citato e verificare con quali norme tra le diverse preesistenti interferisce e quali risultano incompatibili con essa: *"I contratti agrari ultranovennali, compresi quelli in corso, anche se verbali o non trascritti, sono validi ed hanno effetto anche riguardo a terzi"*.

Non si dimentichi poi che le norme sulla locazione(*genus*), nel caso in cui la disciplina sull'affitto di fondo rustico(*species*) non regoli una data materia, si applicano ad esso, in via estensiva, salvo il caso dell'incompatibilità (come ad es. è avvenuto con l'art. 1591 c.c. in tema di obbligazione di pagamento del canone fino alla riconsegna del bene, pur se risolto in precedenza il contratto).

Indubbiamente il citato articolo, laddove ammette la forma orale per la validità di un contratto di affitto a coltivatore diretto di durata superiore ai nove anni, prevede una regola diversa (eccezionale verrebbe fatto di dire) da quella fissata dall'art. 1350, n. 8, in virtù della quale soggiacciono alla forma scritta *ad substantiam* i contratti di

locazione – quindi anche di affitto a fondo rustico - di beni immobili per una durata superiore a nove anni.

La norma in questione dispone anche diversamente rispetto all'art. 2643, n. 8, c.c., nel senso di non richiedere la trascrizione per l'opponibilità ai terzi del contratto di affitto a coltivatore diretto superiore ai nove anni.

Come a dire che anche se solo stipulato per iscritto, ma non curata la pubblicità, un contratto di affitto a coltivatore diretto ultranovennale può essere opponibile al terzo.

Sotto questo profilo è in linea tuttavia con la norma ex art. 2704 c.c., nel senso che si richiede pur sempre un minimo di imprescindibile formalismo perché possa dirsi certa la data di una scrittura privata per un terzo.

RATIO DELLA DISPOSIZIONE EX ART. 41 ED INDIVIDUAZIONE DELLA CATEGORIA DI TERZO AL QUALE DEVE INTENDERSI CHE FACCIA RIFERIMENTO

E' evidente nella disposizione in parola la volontà di proteggere una parte debole del rapporto, il coltivatore diretto.

Ora ponendo l'attenzione alle norme del codice civile ci si accorge che mentre l'espressione usata dall'art. 41 è genericamente quella di "terzi", il codice civile viceversa fa riferimento a diverse situazioni in cui si prospetta un conflitto tra il titolare del diritto di godimento da un lato, quando assume quasi i caratteri della realtà in quanto è stata pattuita la durata ultranovennale del rapporto, e quello reale di un terzo ben individuato.

LA PLAUSIBILE INCOMPATIBILITÀ DELL'ART. 41 CON L'ART. 1599 C.C.

La categoria di terzo che prima di ogni altra viene in rilievo, nell'esaminare la portata della norma contenuta nell'art. 41, è il terzo acquirente della cosa già affittata, per la

quale l'art. 1599, I co., c.c., così dispone: "*Le locazioni di beni immobili non trascritte (leggi, per quel che qui rileva, gli affitti a coltivatore diretto) non sono opponibili al terzo acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione*".

Viceversa quella in esame, va in tutt'altra direzione: "*I contratti agrari ultranovennali...anche se verbali e non trascritti, sono validi ed hanno effetto anche riguardo a terzi*".

In questa ipotesi verrebbe fatto di far dire a quest'ultima norma più di quel che appare statuire, nel senso cioè di escludere che l'efficacia sia limitata ai nove anni.

Infatti, come rilevato dalla difesa istante, un conto è la mera opponibilità – ed allo scopo basterebbe la data certa della scrittura privata non contestata – ed un conto è l'efficacia limitata nel tempo del contratto di affitto per il terzo – invece dalla difesa istante esclusa.

Se si considera che l'art. 41 ha voluto escludere l'onere della trascrizione, è evidente che se se si vuole salvare il suo carattere innovativo dell'ordinamento, deve ritenersi che abbia voluto riferirsi proprio ai contratti di affitto ultranovennali escludendo che fosse per questi necessaria la trascrizione per l'opponibilità ai terzi acquirenti.

Peraltro, avuto riguardo allo scopo della norma, ossia il *favor* per il coltivatore diretto, il legislatore doveva sapere che escludendo l'onere della trascrizione andava a tutelare contratti la cui durata minima poteva essere di quindici anni ai sensi dell'art. 1 della legge n. 203 del 1982(ma potrebbe essere anche di più lunga durata).

Doveva anche sapere quindi che questo diritto di godimento avrebbe potuto confliggere con un terzo ed in particolare con il terzo acquirente quando il bene in affitto fosse stato venduto.

Le due norme appaiono incompatibili(antinomia) e può ritenersi che la regola per gli affitti a coltivatore diretto diverga da quella delle locazioni nel caso previsto dall'art. 1599 c.c..

LA COMPATIBILITÀ TRA ART. 41 ED ART. 2923, II CO., C.C.

Quid iuris per il caso in cui, come quello in esame, il conflitto sorga tra affittuario ed aggiudicatario all'asta del bene?

Deve ritenersi, con la giurisprudenza prevalente del S.C., che la disposizione ex art. 41 citata sia compatibile con il disposto ex art. 2923, II co., c.c.-

In altri termini deve ritenersi che non possa darsi abrogazione tacita di quest'ultima disposizione, trattandosi di un caso diverso rispetto a quello prima esaminato e regolato dall'art. 1599 c.c..

Se per il caso previsto da quest'ultima norma l'identificazione del terzo cui ha riguardo l'art. 41 citato è troppo immediata(o automatica), altrimenti non si saprebbe dare valore innovativo alla disposizione ex art. 41 citata, non è detto che altrettanto possa dirsi con riferimento al terzo aggiudicatario all'asta di una procedura esecutiva.

Non a caso che si tratti di situazioni diverse è dimostrato dal rilievo che il codice civile per questo secondo caso ha dovuto prevedere una norma espressa, l'art. 2923, II co., rispetto all'art. 1599 c.c, pur se di contenuto analogo.

Si tratta in questo caso di un vero e proprio diritto attribuito al terzo aggiudicatario, all'evidente scopo di favorire il *realizzo* dei beni pignorati e quindi per tutelare gli interessi dei creditori della procedura esecutiva(considerati di maggiore rango), rispetto al debitore esecutato o meglio al suo *avente causa*, come avveniva nel caso in esame.

Insomma per pervenire al risultato interpretativo auspicato dalla difesa resistente, sarebbe stato necessario una previsione di legge che espressamente avesse abrogato il disposto ex art. 2923, II co., c.c..

ALTRI CASI IN CUI LA S.C. HA OPTATO PER LA PREVALENZA DEL DIRITTO DI UNA PARTICOLARE CATEGORIA DI TERZO SUL DIRITTO ULTRANOVENNALE DI GODIMENTO DEL FONDO: L'ART. 999 C.C.

Del resto la giurisprudenza del S.C. è pervenuta alla conclusione della compatibilità del nuovo disposto ex art. 41 citato anche con riferimento a particolari categorie di terzi, quale ad esempio il terzo coinvolto nell'ipotesi dell'affitto a coltivatore diretto connesso alla cessazione dell'usufrutto ex art. 999 c.c.: *“Le locazioni concluse dall'usufruttuario, in corso al tempo della cessazione dell'usufrutto, purchè constino da atti pubblici o da scrittura privata di data certa anteriore, continuano per la durata stabilita, ma non oltre il quinquennio dalla cessazione dell'usufrutto”*.

In questo caso prevale l'interesse del proprietario alla riespansione del contenuto del suo diritto, rispetto ad un affitto non formale ultranovennale posto in essere dall'usufruttuario.

La S.C. esclude che sia derogata dall'art. 41 la regola della forma scritta di data certa prescritta dall'art. 999 c.c.

Così sul punto la n. 11561 del 25/07/2003:

“Con riguardo ai contratti di affitto di fondo rustico, l'art. 999 comma 1 c.c. (che non è stato abrogato nè dall'art. 41 l. 3 maggio 1982 n. 203, quanto alla forma del contratto di affitto stipulato dall'usufruttuario per la sua opponibilità al nudo proprietario, nè dall'art. 1 l. 3 maggio 1982 n. 203 stessa, con riguardo alla durata dei contratti di affitto) prevale su entrambe tali norme, in virtù della tutela di rango costituzionale accordata al diritto di proprietà”.

La S.C. ha giudicato compatibile l'art. 41 – riguardo la prescrizione della forma libera - anche con l'art. 1350, n. 9: *“I contratti di società o di associazione con i quali si conferisce il godimento di beni immobili o di altri diritti reali immobiliari per un tempo eccedente i nove anni o per un tempo indeterminato”*.

Così la S.C. sul punto e più in generale sull'argomento(la n. 10651 del 29/10/1997):
"l'art. 41...non ha ripristinato per i contratti di affitto di fondi rustici a conduttore non coltivatore diretto il sistema a forma libera vigente anteriormente alla emanazione della legge n. 606 del 1966 (per gli affitti a coltivatore non diretto o capitalista l'art. 3 della legge 606 del 1966 richiede infatti la forma scritta *ad probationem*) (Cass. 27 ottobre 1992 n. 11689, nonché Cass. 28 novembre 1987 n. 8875), così deve ribadirsi che l'art. 41 citato non ha abrogato l'art. 1350 n. 9 c.c. che impone per la colonia miglioratoria (come anche per la mezzadria, Cass. 20 luglio 1991 n. 8113 e Cass. 25 novembre 1989 n. 5120), ove sia superiore ai nove anni, la forma scritta *ad substantiam*" (Cass. 28 marzo 1983 n. 2221, nonché Cass. 30 gennaio 1990 n. 638...".
La S.C. ha infine escluso l'applicabilità dell'art. 41 per il caso in cui il contratto sia stato stipulato con una p.A., operando qui la norma speciale della forma scritta *ad substantiam*, prevista per tutti i contratti della p.A..

Dunque l'affitto a coltivatore diretto è opponibile al terzo aggiudicatario solo nel limite del novennio, in quanto l'art. 2923, II co., c.c., ed il diritto attribuito al *terzo aggiudicatario*, non è stato toccato dall'art. 41.

L'ARGOMENTO CHE SI FONDA SU CASS. n. 4804/1999.

La difesa resistente fondava poi la sua tesi sulla massima della S.C. n. 4804/1999.

Tuttavia la sua vera portata – di segno contrario alla tesi resistente - veniva precisata nella motivazione da Cass. 03/08/2005 n. 16242, osteggiata invece dalla difesa resistente (peraltro si aveva lo stesso relatore per le due sentenze), e dove è pure esclusa l'incompatibilità dell'art. 41 con il primo comma dell'art. 2923 c.c.: "...*Questo importa, dunque, che l'art. 2923 c.c. - come in sostanza ritenuto dalla Corte d'appello che fa riferimento a detta norma, nella sua interezza - è applicabile non solo nell'ipotesi prevista dal 1° comma, che riguarda la necessità della certezza e anteriorità della data*

ai fini di rendere opponibile il contratto di affitto all'acquirente (ovvero, in questo caso, all'aggiudicatario d'asta), ma anche nell'ipotesi di cui al 2° comma, che rende opponibili le locazioni ultranovennali non trascritte solo nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione, con la conseguenza, nella specie, della infondatezza della domanda del R. quale ritenuta dai giudici di merito.

Ai fini invece di una opponibilità che esula da detto limite, non appare invero pertinente, peraltro, la richiamata (nelle note d'udienza) Cass. n. 4804/1999, giacché questa non è interessata dallo specifico tema in questione, bensì concerne la diversificazione della disciplina, in generale, dell'opponibilità nei due tipi di affitto (a coltivatore diretto e a conduttore capitalista)...”.

IL SUPERAMENTO DELLE ALTRE DIFESE RESISTENTI: LA MALA FEDE, LA NECESSITÀ DELLA DISDETTA, IL DIRITTO DI RITENZIONE

Non può poi neutralizzare il diritto riconosciuto al terzo aggiudicatario ex art. 2923, II co., c.c., la circostanza che nelle ordinanze di vendita fosse indicato il contratto e la sua scadenza quindicinale, al punto da porre fuori gioco, opinava la difesa resistente, la regola della necessità della pubblicità per il tramite della trascrizione.

La conoscibilità infatti dell'affitto e della sua durata da parte del terzo aggiudicatario, non impediva di certo a questo di fare affidamento sul proprio diritto derivante dalla norma ex art. 2923, II co., quale peraltro interpretata dal S.C. ossia alla *norma vivente*.

Né poi può pervenirsi ad un diverso esito processuale, per il fatto che sia mancata la disdetta scritta un anno prima del novennio ex art. 2923, II co., c.c..

La disdetta infatti è prevista per il caso in cui rilevi il contratto con il proprietario concedente, ma non quando il diritto di godimento da esso sorto sia in conflitto con il terzo aggiudicatario, titolare del diritto a veder limitata ai nove anni l'efficacia del contratto: questo è un diritto derivante dalla legge e non dalla volontà negoziale; quindi

la tacita rinnovazione sarebbe stata coerente con quest'ultima ma non per il caso qui in esame in cui rileva come fonte del diritto direttamente la legge(*ope legis*).

Infine la parte resistente svolge una difesa fondata sull'esistenza del diritto di ritenzione, ossia quello contemplato dall'art. 43, I co.: *"In tutti i casi di risoluzione incolpevole dei contratti..."*.

Deve ritenersi che può riconoscersi il diritto all'indennità all'affittuario coltivatore diretto, anche nel caso ex art. 2923, II co., c.c., per due ordini di ragioni: per l'uso da parte del suddetto articolo 43 della lata espressione "risoluzione incolpevole", che evidentemente consente di farvi rientrare anche il caso della cessazione ex lege dell'efficacia del contratto al novennio; in secondo luogo in quanto la cessazione dell'efficacia – incolpevole per definizione - avveniva in un tempo in cui l'opponibilità del contratto nei confronti del terzo aggiudicatario è pacificamente ammessa.

Non si tratta però di eccezione idonea ad impedire la formazione di un titolo esecutivo per ottenere il rilascio del fondo, bensì solo l'impedimento alla concreta esecuzione forzata, qualora non fosse corrisposta l'indennità.

La natura processuale della disposizione ex art. 11 del d.lgs., ai sensi del quale, in materia di contratti agrari, la data di rilascio del fondo rustico è fissata per l'annata agraria che scade dopo la pronuncia della sentenza, spiega perché sia stata fissata, anche per il caso in esame, per il rilascio la data del 11-11-2014(Art 11: *"Il rilascio del fondo può avvenire solo al termine dell'annata agraria durante la quale è stata emessa che lo dispone"*).

Le spese processuali, in considerazione della apparente dubbia portata applicativa dell'art. 41, devono compensarsi per intero.

P.T.M.

In Nome del Popolo Italiano il Tribunale, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta dalla C. S.R.L. nei confronti del sig. G. S., rigettata ogni altra domanda ed eccezione così provvede:

Accoglie la domanda principale e dichiara cessata l'efficacia del contratto dedotto in giudizio, registrato a Taranto in data 17-11-2003, alla data del 14-11-2012;

Condanna quindi il sig. G. S. al rilascio in favore della società ricorrente degli immobili indicati in dettaglio ai punti a), b), c) e d) del ricorso introduttivo del giudizio n. 2216/13;

Fissa per il rilascio la data del 11-11-2014, ai sensi dell'art. 11, co 11, del d.lgs. 150-2011;

Compensa le spese del giudizio.

Taranto 18-11-2013

Il Presidente dott. Gianfranco Coccioli

Il relatore dott. Claudio Casarano