

*Rilascio del fondo agrario, contestazione dell'inadempimento, convocazione per il tentativo di conciliazione e coordinamento della decorrenza dei termini previsti dagli articoli 5 e 11 D.lgs 150/11*

Tribunale di Mantova, 19 settembre 2014. Presidente Andrea Gibelli. Estensore Francesca Arrigoni.

**Contratti agrari - Rilascio del fondo - Condizioni di procedibilità - Contestazione dell'inadempimento e convocazione avanti all'Ispettorato dell'Agricoltura per il tentativo di conciliazione - Necessario decorso di entrambi i termini - Necessità - Necessaria decorrenza del primo termine prima che possa decorrere il secondo - Esclusione**

*Con riferimento alle condizioni di procedibilità previste dagli articoli 5 e 11 del decreto legislativo n. 150 del 2011, costituite dalla contestazione all'affittuario dell'inadempimento e dalla convocazione del medesimo dinanzi all'Ispettorato dell'Agricoltura per il tentativo di conciliazione previsto dall'art. 46, si osserva che, proprio in considerazione del diverso scopo ed ambito di operatività delle due norme citate e della natura di condizione di proponibilità dell'azione degli adempimenti in esse previsti, detti oneri possono ritenersi adempiuti anche qualora il tentativo di conciliazione si svolga prima del decorso dei tre mesi dall'inoltro della lettera di contestazione. Va infatti osservato che i diversi termini previsti dall'art. 5 e dall'art. 11 D.Lgs. n. 150/11 vanno entrambi rispettati, senza che tuttavia il secondo debba necessariamente decorrere una volta esaurito il primo, in quanto operanti in campi diversi, con la conseguenza che il concedente potrà promuovere azione giudiziaria di risoluzione del contratto di affitto per grave inadempimento dell'affittuario solo a seguito dell'esperimento negativo del tentativo obbligatorio di conciliazione o, comunque, qualora il tentativo obbligatorio di conciliazione non si sia concluso entro il termine di sessanta giorni dall'invio della raccomandata di cui all'art. 46, trascorso quest'ultimo termine, e solo dopo che siano altresì trascorsi tre mesi dal ricevimento, da parte dell'affittuario, della comunicazione di contestazione degli addebiti e questi non abbia provveduto alla sanatoria. La diversa interpretazione secondo la quale la procedura di instaurazione del tentativo obbligatorio di conciliazione può essere avviata dal concedente (con atto quindi autonomo) solo dopo l'inutile decorso del termine di tre mesi dall'invio della comunicazione di cui all'art. 5, comporterebbe una ingiustificata limitazione del diritto del concedente di agire in giudizio a tutela dei propri diritti e ad ottenere, in tempi ragionevoli, una decisione in merito; tenuto conto altresì che "il rilascio del fondo può avvenire solo al termine dell'annata*

*agraria durante la quale è stata emessa la sentenza che lo dispone”, aggiungere un termine di ulteriori tre mesi ai tempi di espletamento del tentativo obbligatorio di conciliazione (o comunque ai sessanta giorni dall’invio della raccomandata ex art. 46) ed ai tempi di instaurazione e di svolgimento del processo comporterebbe, nella maggior parte dei casi di grave inadempimento dell’affittuario, la possibilità per il concedente di ottenere il rilascio del fondo, a seguito di risoluzione giudiziale del rapporto, solo dopo che siano trascorse più annualità dal verificarsi dell’inadempimento.*

*(Massima a cura di redazione IL CASO.it - Riproduzione riservata)*

N. R.G. 1920/2014  
*omissis*

Concisa esposizione delle ragioni di fatto  
e di diritto della decisione

Con ricorso depositato in data 18/4/2014 Pe. A. ha domandato l’accertamento della risoluzione del contratto di affitto concluso ex art. 45 L. 203/1982 con Mo. L., per grave inadempimento dell’affittuario, e la conseguente condanna al rilascio del fondo, esponendo segnatamente: 1) di aver concesso in affitto a Mo. L. un fondo posto in Rodigo con decorrenza dal 1/2/2013 al 10/11/2015 verso il canone di euro 22.800,00 annui, oltre oneri consortili a carico dell’affittuario; 2) che l’affittuario si è reso inadempiente alle obbligazioni assunte, non avendo versato il canone relativo all’annata agraria 2013 e gli oneri consortili, per il complessivo importo di euro 24.023,00; 3) di avere inviato in data 4/12/2013 lettera raccomandata con avviso di ricevimento di contestazione della morosità ex art. 5 l. 203/82 (doc. 3); 4) che controparte ha riconosciuto il proprio debito con lettera in data 7/1/2014 (doc. 4); 5) di avere promosso il tentativo di conciliazione davanti alla Provincia di Mantova che ha dato esito negativo, come risulta dal verbale di mancato accordo (doc. 5).

Si è costituito tempestivamente Mo. L. chiedendo in via preliminare la concessione di termine per sanare la morosità e nel merito il rigetto della domanda contestando: 1) che la lettera raccomandata inviata dal locatore non può integrare contestazione ex art. 5 l. 203/82 in quanto il termine concesso da Pe. A. è di dieci giorni e non di tre mesi, come previsto ex lege; 2) che il tentativo di conciliazione è stato attivato prima del decorso del termine trimestrale previsto *ex lege* e che non è stato esperito in merito alla domanda di risoluzione.

Alla prima udienza in data 20/6/2014 il Collegio ha concesso termine per sanare la morosità sino al 10/9/2014 e quindi rinviato per la verifica e la prosecuzione del giudizio all’udienza del 19/9/2014, per la quale era stata fissata la prima udienza per la comparizione delle parti nel giudizio (N. 2701/24 rg) instaurato da Mo. L. contro Pe. A. sulla base di ricorso in opposizione a decreto ingiuntivo n. 850/14, emesso provvisoriamente esecutivo dalla Sezione specializzata agraria in favore di Pe. A. per l’importo capitale di euro 24.023,00, oltre interessi, rivalutazione e spese, quale corrispettivo del contratto di affitto agrario *inter partes*

sopra richiamato in relazione alla annata agraria 2013, oltre agli oneri consortili non versati.

Parte opponente Mo. L., nel contestare la emissione di ingiunzione provvisoriamente esecutiva, incompatibile con la previsione normativa del termine di grazia, ha domandato la revoca della provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto e ribadito la richiesta già svolta di concessione di un termine di grazia, ex art. 11/8 d. 150/2011 per sanare la morosità, al fine di ottenere la revoca del decreto ingiuntivo opposto.

Si è costituito tempestivamente l'ingiungente opposto, insistendo per la conferma del titolo opposto, evidenziando: 1) che il credito è incontestato; 2) che il decreto è stato emesso in forma esecutiva sulla base del riconoscimento di debito di controparte e che comunque esso ha oggetto anche gli oneri consortili e non solo il mancato pagamento del canone; 3) che il termine per sanare la morosità è già stato concesso all'affittuario e comunque non potrebbe essere assegnato in relazione al credito azionato in via monitoria, che ha ad oggetto anche quanto dovuto per oneri consortili.

All'udienza del 19/9/2014 è stata preliminarmente disposta la riunione del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo a quello precedentemente instaurato, in considerazione della connessione soggettiva e in via parziale oggettiva ed è stato esperito il tentativo di conciliazione che ha dato esito negativo; quindi, dato atto che la morosità non è stata sanata nel termine assegnato dal Collegio, le parti si sono riportate ai rispettivi atti e alle conclusioni ivi svolte.

\*\*\*

Le eccezioni svolte dalla parte affittuaria vertono sulla improponibilità della domanda di rilascio in quanto a) la lettera raccomandata inviata dal locatore non può integrare contestazione ex art. 5 l. 203/82 in quanto il termine concesso da Pe. A. è di soli dieci giorni; b) il tentativo di conciliazione è stato attivato prima del decorso del termine trimestrale previsto *ex lege* e non è stato esperito in merito alla domanda di risoluzione: tali eccezioni non sono fondate, per i seguenti motivi.

a) Sulla lettera di contestazione

L'art. 5 della l. 203/82 condiziona la proponibilità della domanda di risoluzione del contratto di affitto di fondo rustico per inadempimento dell'affittuario alla preventiva contestazione, da parte del concedente, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, dell'inadempimento stesso e alla illustrazione delle "proprie motivate richieste"; qualora il conduttore sani l'inadempienza entro tre mesi dal ricevimento di tale comunicazione "non si dà luogo alla risoluzione del contratto".

Si legge testualmente nella lettera raccomandata inviata dal Pe. in data 4/12/2013 e ricevuta il 6/12/2013 avente ad oggetto "sollecito pagamento contratto di affitto" che, in relazione al contratto di affitto *inter partes* (richiamato nei suoi elementi essenziali), "*lei non ha corrisposto nei termini contrattuali previsti il canone di affitto relativo all'annata agraria 2013 quantificato in euro 22.800,00 che doveva essere corrisposto entro il 30/9/2013, nonché il pagamento degli oneri consortili*", nonché "*si osserva che la sua inadempienza si configura come grave causa di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 5 legge numero 203/82*" e infine "*si invita pertanto la SV a effettuare il versamento di quanto dovuto entro 10 giorni dal ricevimento della*

*presente, avvertendoLa che in mancanza mi vedrò costretto a ripetere la richiesta in via giudiziale con ogni ulteriore onere a suo carico”.*

Come chiarito dalla giurisprudenza di legittimità, l'onere richiesto dalla norma richiamata richiede la illustrazione da parte del concedente dell'inadempimento e delle proprie motivate richieste, da intendersi come indicazione dei mezzi per consentire la sanatoria dell'inadempimento<sup>1</sup>: dal tenore della lettera richiamata risultano chiaramente effettuate tanto l'indicazione del mancato pagamento di canone e oneri relativi all'annata 2013 e la modalità entro cui provvedere alla esecuzione della suddetta obbligazione.

La circostanza che il concedente abbia indicato quale termine per effettuare il pagamento quello di 10 giorni non è di per sé idonea a privare la detta contestazione della valenza formale richiesta *ex lege* posto il rispetto delle indicazioni richieste dalla disposizione, e considerato da un lato che nella lettera vi è espresso richiamo all'art. 5 l. 203/83 e che dall'altro la stessa Corte di cassazione ha precisato che la suddetta contestazione *“non deve necessariamente contenere anche una diffida ad adempiere entro il termine assegnato al conduttore dalla legge per sanare l'inadempimento perché la relativa facoltà deriva al conduttore direttamente dalla legge e può essere, quindi, da questo esercitata indipendentemente dall'invito del locatore”*<sup>2</sup>.

b) Sul tentativo di conciliazione

L'affittuario si duole inoltre che il tentativo di conciliazione sia stato attivato da parte del concedente con atto che, seppure distinto rispetto alla lettera di contestazione, è stato inviato prima del decorso del termine trimestrale concesso per sanare la morosità.

Come è noto, l'art. 11 del D.lgs 150/11 (che riproduce il testo del previgente art. 46 l. 203/82) impone, quale ulteriore adempimento a chi intenda proporre in giudizio una domanda relativa a una controversia in materia di contratti agrari, di darne preventiva comunicazione, mediante lettera raccomandata, con avviso di ricevimento, all'altra parte ed all'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura competente per territorio, il quale entro venti giorni dalla comunicazione deve convocare le parti ed i rappresentanti delle associazioni professionali di categoria da esse indicati *“per esperire il tentativo di conciliazione”*; nell'ipotesi in cui il tentativo di conciliazione dia esito positivo viene redatto processo verbale sottoscritto dalle parti e dagli altri soggetti indicati; se la conciliazione non riesce va comunque redatto verbale con la precisazione delle posizioni delle parti. La stessa norma aggiunge che ove il tentativo di conciliazione non venga definito entro sessanta giorni dalla comunicazione fatta da colui che intende proporre domanda giudiziale, ciascuna delle parti è libera di adire l'autorità giudiziaria competente.

In merito al rapporto tra le previsioni di cui all'art. 5 L. 203/82 e 11 D.lgs 150/11 e alle concrete modalità esecutive, si sono formati due differenti orientamenti giurisprudenziali: il primo ha affermato che i due adempimenti a carico del locatore che intenda proporre domanda di risoluzione del contratto agrario possono essere assolti anche mediante un'unica contestuale comunicazione, contenente l'illustrazione degli inadempimenti contrattuali addebitati, le motivate richieste del concedente e gli estremi - petitum e causa petendi - della domanda

<sup>1</sup> Cfr ex multis Cass., Sez. 3, Sentenza n. 4836 del 14/11/1989.

<sup>2</sup> Cass., Sez. 3, Sentenza n. 8378 del 13/10/1994.

giudiziale che si vuole proporre, ferma restando l'improponibilità dell'azione di risoluzione prima che sia scaduto il termine di sessanta giorni di cui al comma quinto dell'art. 46 (fissato per l'espletamento del tentativo di conciliazione) e l'impossibilità di dar luogo alla pronuncia di risoluzione in caso di sanatoria dell'inadempienza entro tre mesi dal ricevimento della comunicazione, così come previsto dal terzo comma dell'art. 5.

L'orientamento contrario ha invece ritenuto che l'art. 5 della legge 203-1982, avendo lo scopo di porre l'affittuario in grado di sanare l'eventuale inadempienza entro tre mesi dalla comunicazione, fissa una fase pregiudiziale che deve necessariamente precedere la convocazione dinanzi all'Ispettorato dell'Agricoltura per il tentativo di conciliazione previsto dall'art. 46, e quindi formare oggetto di un atto separato ed autonomo, posto che tale tentativo si giustifica solo dopo l'esito negativo della diretta contestazione dell'inadempienza effettuata dal locatore ex art. 5 e comunque dopo che, attraverso eventuali contestazioni dell'affittuario in ordine alle inadempienze addebitategli, si siano chiariti i termini della controversia: tale contrasto è stato composto dalla Corte di cassazione a sezioni unite richiamata dal resistente<sup>3</sup>, che ha prestato adesione al secondo orientamento.

Il Collegio ritiene tuttavia, in continuità con quanto già affermato da questa sezione<sup>4</sup>, di doversi discostare da tale precedente indirizzo rilevando come un'interpretazione costituzionalmente orientata delle norme in questione, alla luce sia dell'art. 24 che dell'art. 111 Cost., ne imponga una diversa lettura, conforme al precedente orientamento della Corte.

Non vi è dubbio infatti che i due adempimenti richiesti dalla normativa costituiscano entrambi condizioni di proponibilità dell'azione (e quindi condizioni processuali entrambe necessarie al fine di adire l'autorità giudiziaria), pur avendo, come sottolineato dalle Sezioni Unite sopra citate, finalità diverse (la preventiva contestazione degli inadempimenti ex art. 5 della citata legge 203-1982 *"tende in modo specifico e diretto a recuperare la mancata cooperazione del conduttore attraverso la possibile sanatoria dell'inadempimento già consumato, restringendo le ipotesi di scioglimento del rapporto ai casi in cui l'inosservanza delle fondamentali obbligazioni da parte del coltivatore ed il rifiuto dello stesso di porvi rimedio nel termine all'uopo concesso rendono incompatibile il perdurare del suo insediamento sul fondo e incidendo sul piano sostanziale del rapporto; la seconda condizione ha funzione "tipicamente conciliativa", perseguita con l'intervento di soggetti estranei ed esperti della materia, e dà vita ad una vera fase procedimentale*).

Ciò premesso, non ritiene il Collegio che da tali distinte finalità derivi, quale necessario corollario, sotto il profilo logico e giuridico, "che l'art. 5 della legge 203-1982, avendo lo scopo di porre l'affittuario in grado di sanare l'eventuale inadempienza entro tre mesi dalla comunicazione, (fissi) una fase pregiudiziale che deve necessariamente precedere la convocazione dinanzi all'Ispettorato dell'Agricoltura per il tentativo di conciliazione previsto dall'art. 46, e quindi formare oggetto di un atto separato ed autonomo."

---

<sup>3</sup> Cass., Sez. un., Sentenza n. 633 del 19/01/1993.

<sup>4</sup> Trib. Mantova, Sezione specializzata agraria, n. 776/2012, Est. Dott.ssa Alessandra Venturini, Pres. Dott. Andrea Gibelli.

Sul punto va infatti richiamato quanto già osservato nel precedente di questa sezione, ovvero che “la contestazione dei cui all’art. 5 presuppone infatti che un grave inadempimento dell’affittuario, tale da determinare la risoluzione del contratto, si sia già verificato; la norma non prevede che nel successivo termine di tre mesi l’affittuario debba o possa contestare le inadempienze addebitategli e chiarire così i termini della controversia, essendo detto termine previsto unicamente ed esclusivamente per consentire a quest’ultimo l’esatto adempimento dell’obbligazione contrattuale non assolta, adempimento che, seppur tardivo, impedisce che possa darsi luogo alla risoluzione del contratto; la sede deputata ad eventuali contestazioni e chiarimenti, così come per ogni controversia in materia di contratti agrari, è infatti il tentativo obbligatorio di conciliazione, in cui le parti, con l’ausilio dei terzi, chiamati ad intervenire a tale tentativo, possono trovare una soluzione transattiva, che, in quanto tale, può avere contenuto anche diverso dall’esatto adempimento dell’obbligazione a carico dell’affittuario, evitando in ogni caso l’instaurazione del giudizio”.

E’ quindi proprio in considerazione del diverso scopo ed ambito di operatività delle due norme in esame e della natura di condizione di proponibilità dell’azione degli adempimenti in esse previsti che, ad avviso del Collegio, detti oneri possono ritenersi adempiuti anche (come avvenuto nel caso in esame) qualora il tentativo di conciliazione si svolga prima del decorso dei tre mesi dall’inoltro della lettera di contestazione.

Va infatti osservato che i diversi termini previsti dall’art. 5 e dall’art. 11 D.Lgs. n. 150/11 vanno entrambi rispettati, senza che tuttavia il secondo debba necessariamente decorrere una volta esaurito il primo, operando in campi diversi, con la conseguenza che il concedente potrà promuovere azione giudiziaria di risoluzione del contratto di affitto per grave inadempimento dell’affittuario solo a seguito dell’esperimento negativo del tentativo obbligatorio di conciliazione o, comunque, qualora il tentativo obbligatorio di conciliazione non si sia concluso entro il termine di sessanta giorni dall’invio della raccomandata di cui all’art. 46, trascorso quest’ultimo termine, e solo dopo che siano altresì trascorsi tre mesi dal ricevimento, da parte dell’affittuario, della comunicazione di contestazione degli addebiti e questi non abbia provveduto alla sanatoria. La diversa interpretazione secondo la quale la procedura di instaurazione del tentativo obbligatorio di conciliazione può essere avviata dal concedente (con atto quindi autonomo) solo dopo l’inutile decorso del termine di tre mesi dall’invio della comunicazione di cui all’art. 5, comporterebbe una ingiustificata limitazione del diritto del concedente di agire in giudizio a tutela dei propri diritti e ad ottenere, in tempi ragionevoli, una decisione in merito; tenuto conto altresì che “il rilascio del fondo può avvenire solo al termine dell’annata agraria durante la quale è stata emessa la sentenza che lo dispone”, aggiungere un termine di ulteriori tre mesi ai tempi di espletamento del tentativo obbligatorio di conciliazione (o comunque ai sessanta giorni dall’invio della raccomandata ex art. 46) ed ai tempi di instaurazione e di svolgimento del processo (integrando le disposizioni di cui all’art. 5, si sottolinea, condizione di proponibilità dell’azione) comporterebbe, nella maggior parte dei casi di grave inadempimento dell’affittuario, la possibilità per il concedente di ottenere il rilascio del fondo, a seguito di risoluzione giudiziale del rapporto, solo trascorse più annualità dal verificarsi dell’inadempimento.

Quanto infine alla eccezione circa il mancato esperimento del tentativo obbligatorio di conciliazione in merito alla domanda di risoluzione, risulta dal verbale di mancato accordo in atti che il sig. Pe. ha ribadito la richiesta di pagamento come sopra indicata nonché la domanda di risoluzione anticipata del contratto di affitto, causa inadempimento contrattuale, entro il 10/11/2014, sicché anche sotto tale profilo la condizione di proponibilità risulta rispettata.

c) Sul merito delle controversie

Tutto ciò premesso, nel merito le domande svolte da Pe. A. nei due giudizi riuniti, sia di accertamento della risoluzione del contratto *inter partes* per grave inadempimento di controparte e di condanna al rilascio, che di conferma del decreto ingiuntivo opposto, con rigetto della avversa opposizione, risultano fondate.

Il titolo negoziale è infatti documentalmente provato, (doc. 1 parte ricorrente Pe.), oltre che pacifico tra le parti; a fronte dell'allegazione dell'inadempimento all'onere di pagamento del corrispettivo di una intera annata agraria oltre che degli oneri consortili, l'affittuario non solo non ha fornito alcuna prova di aver corrisposto quanto dovuto, ma ha espressamente riconosciuto il proprio inadempimento e, all'esito della concessione di termine per sanare la morosità, ex art. 11 d.lgs 150/11, ha dato atto di non essere stato in grado di provvedere al pagamento di quanto dovuto.

In considerazione dell'omesso versamento del canone per una intera annata agraria, ai sensi dell'art. 5 u.c. L. 203/1982, l'inadempimento deve ritenersi grave e tale da fondare la declaratoria di risoluzione del negozio e la conseguente condanna al rilascio del bene.

Va precisato che, conformemente al disposto dell'art. 11 d.lgs. 150/11, ultimo comma, l'esecuzione della condanna al rilascio del fondo potrà avvenire solo al termine della annata agraria nella quale è stata pronunciata la presente decisione.

Deve infine parimenti essere confermato il decreto ingiuntivo pronunciato per le medesime somme, per quanto detto sopra e in assenza di alcuna contestazione in merito all'*an* e al *quantum* del credito azionato in via monitoria.

d) Sulle spese di lite

Le spese di lite seguono la soccombenza; in applicazione del DM 10 marzo 2014 n. 55 il compenso professionale verrà quindi liquidato per fasi, tenuto conto della assenza di attività istruttoria e dell'aumento del 20% in considerazione della riunione delle due cause, come segue: fase di studio della controversia € 438,00; fase introduttiva del giudizio € 370,00 ; fase decisionale € 810,00; aumento del 20 % € 323,60; compenso complessivo degli aumenti € 1.941,60.

**P.Q.M.**

Il Tribunale definitivamente pronunciando, ogni altra domanda ed eccezione reietta, così decide:

1. Accerta e dichiara risolto il contratto di affittanza agraria stipulato *inter partes* in data 15/2/2013 per grave inadempimento di parte Mo. L.;
2. Condanna Mo. L. a immediatamente rilasciare nella piena e libera disponibilità di Pe. A. libero e vuoto da persone e cose, il fondo rustico sito in agro di Rodigo (MN), di ha 17.88.13 pari a 57 biolche mantovane, meglio identificato al doc. 1 di parte Pe. A.;

3. Rigetta l'opposizione svolta da Mo. L. e, per l'effetto, conferma il decreto ingiuntivo opposto;

4. Condanna Mo. L. alla rifusione delle spese di lite che liquida in euro 1.941,60 per compenso professionale, oltre spese generali, iva e cpa come per legge;

Indica in giorni 30 il termine per il deposito della motivazione

Mantova, 19/9/2014