

Sulla registrazione dei contratti di affitto di fondo rustico

Trib. Alessandria, Sez. spec. agr. 15 giugno 2021, n. 478 - Dragotto, pres. ed est. - S.C.M. (avv. Nativi) c. Tenute Santa Maria s.c.a r.l. (avv. Buccheri).

Contratti agrari - Affitto di fondo rustico - Registrazione.

L'art. 1 comma 346 della legge finanziaria 311/2004 non si applica ai contratti di affitto di fondi rustici a coltivatore diretto, pur se soggetti all'obbligo di registrazione.

(Omissis)

FATTO e DIRITTO

Nel presente giudizio parte ricorrente, in qualità di proprietaria di numerosi terreni meglio descritti in ricorso siti nei Comuni di (OMISSIS), esponeva di avere gli stessi affittato alla Tenute Santa Maria scarl con contratto di affitto agrario stipulato in data 29 maggio 2014, per la durata di due annate agrarie fino al 19 novembre 2015, per il canone di Euro 7.011,00 per ciascuna annata, e quindi complessivamente per Euro 14.022,00.

Tenuta Santa Maria aveva avuto dunque a sua disposizione i terreni de quo per il tempo concordato, e tuttavia non aveva corrisposto al proprietario il canone, tranne un acconto sulla prima annata di Euro 4.000,00. Residuava quindi il dovuto di Euro 10.022,00 che S.C.M. chiedeva che la convenuta fosse condannata a pagare, oltre interessi e rivalutazione monetaria quale importo residuo del canone dovuto.

Si costituiva in giudizio la società consortile convenuta la quale eccepiva in primo luogo la nullità del contratto di affitto agrario del 29 maggio 2014 per non essere lo stesso mai stato registrato presso il competente Ufficio del Registro, ai sensi della Legge Finanziaria n. 311 del 2004, art. 1, comma 346 per l'anno 2005, e conseguente mancato trasferimento anche dei terreni affittati sul fascicolo agricolo dell'affittuaria; in secondo luogo l'inadempimento della controparte, con conseguente venir meno di ogni suo obbligo di pagamento canone, per non avere il sig. S. ottemperato alla scrittura privata, espressamente collegata con quella di affitto di fondi rustici, stipulata tra le parti il 12 maggio 2014, con cui l'attore di obbligava a trasferire a Tenute Santa Maria alcuni titoli all'aiuto Reg. CE 1782/03 e 73/09: questo contratto non era stato adempiuto dal S. il quale non aveva mai trasferito i titoli in questione dal suo fascicolo a quello di Tenute Santa Maria, nonostante le plurime richieste in tal senso; in terzo luogo la prescrizione del diritto fatto valere dalla controparte, ai sensi dell'art. 2948 c.c., essendo trascorsi oltre cinque anni dalla scadenza del termine di pagamento.

La causa veniva istruita in base alla documentazione prodotta, senza ammissione delle prove orali richieste dalla convenuta, e, dopo ampia discussione, decisa all'udienza dell'8 giugno 2021, con la lettura del dispositivo.

La domanda attorea è parzialmente fondata.

Il titolo della pretesa è il contratto di affitto fondi rustici che parte ricorrente ha prodotto sub doc. n. 1; si tratta di un contratto regolarmente stipulato con la presenza delle rispettive associazioni di categoria in data 29 maggio 2014: esso prevede che a fronte della concessione in affitto di numerosi terreni, tutti indicati con i rispettivi identificativi catastali, di proprietà del sig. S.C.M., Tenute Santa Maria scarl avrebbe pagato un canone annuo di Euro 7.011; il contratto aveva la durata di due annate agrarie, scadenti rispettivamente il 10 novembre 2014 e il 10 novembre 2015. Fra le parti è pacifico che l'affittuaria ha pagato solo Euro 4000 in acconto al primo canone, quindi sarebbero ancora dovuti Euro 10.022,00.

Le eccezioni di parte convenuta sono fondate solo in parte.

In particolare non è fondata l'eccezione di nullità del contratto per sua mancata registrazione ai sensi della Legge Finanziaria n. 311 del 2004, art. 1, comma 346 per l'anno 2005 in quanto per giurisprudenza costante e consolidata, anche di legittimità, tale norma non si applica ai contratti di affitto di fondi rustici a coltivatore diretto, pur se soggetti all'obbligo di registrazione. Questi perciò sono validi ed efficaci, anche nei confronti di terzi, a prescindere dell'avvenuto adempimento dell'obbligo fiscale, ed anche se verbali e non trascritti, ai sensi della L. n. 203 del 1982, art. 4. In questi termini Cassazione Sez. 3^a, 8 gennaio 2016 n. 132 la quale statuisce: "La lettera della norma (e cioè la Legge Finanziaria n. 311 del 2004, art. 1, comma 346 n.d.r.) risulta significativa laddove individua l'oggetto del contratto specificandolo in (...) unità immobiliari ovvero (...) loro porzioni". Come nota la ricorrente, la terminologia si distingue da quella adoperata nelle norme sui contratti agrari di cui alla L. 3 maggio 1982, n. 203, nella quale si rinviene l'uso di termini differenti, quali "fondo" e "terreni". In effetti, l'unità immobiliare è l'elemento di riferimento per il censimento degli immobili al catasto urbano, cui si contrappone la particella per il catasto terreni. Il D.M. 2 gennaio 1998, n. 28, art. 2 (Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati) individua l'unità immobiliare come costituita "da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale". L'unità immobiliare è definita come minimo modulo inventariale dall'art. 1, comma 2, dello stesso Decreto Ministeriale. Il R.D. 8 ottobre 1931, n. 1572, art.



2 (Approvazione del Testo unico delle leggi sul nuovo catasto) di istituzione del nuovo catasto terreni (NCT) definisce invece la particella come porzione omogenea di terreno ("una porzione continua di terreno, situata in un medesimo comune, appartenente al medesimo possessore e della medesima qualità e classe"). Sebbene la L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 346, non qualifichi l'unità immobiliare come urbana, il riferimento a quest'ultima può ritenersi implicito nell'impossibilità di riferire l'espressione ad immobili iscritti invece al catasto terreni. Quanto alle porzioni è letterale il riferimento a parti delle stesse unità immobiliari e questo si spiega con l'intento del legislatore di sanzionare anche le locazioni di parti di immobili urbani, considerato che l'accatastamento come unità immobiliare può non essere ostativo all'uso autonomo di una parte di essa. Non vi è dubbio pertanto che il legislatore abbia avuto di mira le locazioni di unità immobiliari abitative e non abitative, non anche di terreni." Conformi Cass. 28 giugno 2019 n. 17424 e Cass. 6 marzo 2020 n. 6408.

Neppure appare fondata l'eccezione di inadempimento, per non avere la controparte adempiuto al contratto collegato di trasferimento di titoli agli aiuti Europei, e ciò in quanto, a giudizio del Tribunale, dall'esame delle scritture in cui furono trasfusi i due contratti (doc. 1 fascicolo attoreo e doc. 1 fascicolo convenuta) non emerge alcun collegamento negoziale. Innanzitutto sono diversi i soggetti che le stipularono, nel caso dell'affitto di fondi rustici il sig. S.C.M., mentre nel caso della vendita di Titoli all'aiuto CE la società Trotti Bentivoglio s.a.s. di S.C.M. & C.; in secondo luogo come noto fra i titoli e i terreni non esiste alcun collegamento reale sicché è ben possibile trasferire gli uni senza trasferire il godimento degli altri, tanto vero che nel contratto di vendita titoli non si fa alcun riferimento a precisi fondi agricoli; infine in nessuna delle due scritture è detto che le stesse sono in qualche modo collegate, né in tal senso può essere interpretato l'art. 6 della scrittura di vendita titoli, la quale, anteriore di una ventina di giorni al contratto di affitto in oggetto, fa riferimento ad altro contratto che si sarebbe dovuto stipulare tra Tenute Santa Maria, il sig. S. e la società Trotti Bentivoglio s.a.s.: ora quest'ultimo contratto di affitto, cui probabilmente si riferisce la clausola sub art. 6 della retrocessione dei titoli alla scadenza (senza in ogni caso subordinare lo stipulando contratto di affitto alla vendita dei titoli), neppure risulta che sia mai stato stipulato.

Parzialmente fondata è dunque solo l'eccezione di prescrizione dell'azione di condanna al pagamento. Infatti, come risulta dal contratto di affitto all'art. 5, il pagamento del canone doveva avvenire entro il 10 novembre di ciascuna delle due annate agrarie del 2014 e del 2015 e quindi rispettivamente entro il 10 novembre 2014 e il 10 novembre 2015. Ora poiché l'unica messa in mora di tenute Santa Maria si è avuta con la PEC del 16 giugno 2020 inviata dall'avvocato Nativi per conto del sig. S. (doc. 2 fascicolo attore), a quella data era certamente prescritto - ai sensi dell'art. 2948 c.c. che stabilisce che i fitti dei fondi rustici si prescrivono in cinque anni - il canone di affitto scaduto il 10 novembre 2014.

In conclusione, per tutti i motivi sopra esposti, si accoglie la domanda attorea con riferimento al solo canone scadente il 10 novembre 2015 e si condanna pertanto Tenute Santa Maria scarl al pagamento della somma di Euro 7011,00 oltre interessi moratori nella misura di quelli legali dalla data della messa in mora del 16 giugno 2020 al saldo. Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo in base al D.M. n. 55 del 2014, causa di valore compreso fra Euro 5200 e Euro 26.000, valori minimi, ossia dimezzati del 50% rispetto alla Tabella 2, vista la semplicità delle questioni trattate e il mancato svolgimento della fase istruttoria.

P.Q.M.

Il Tribunale, non definitivamente pronunciando, nella causa civile in epigrafe, ogni diversa istanza, eccezione e difesa rigettata così decide:

- 1) Condanna Tenute Santa Maria s.c.a r.l. a pagare a S.C.M. la somma di Euro 7.011,00 oltre interessi moratori nella misura di quelli legali dalla data della messa in mora del 16 giugno 2020 al saldo;
- 2) Condanna la resistente a rifondere a parte attrice le spese di lite che liquida in Euro 2.400 per compensi, oltre spese generali pari al 15% dei compensi, Iva e CPA come per legge.
- 3) Visto l'art. 429 c.p.c. fissa il termine di gg. 15 per il deposito della sentenza.

Così deciso in Alessandria, nella Camera di consiglio, del Tribunale, il 8 giugno 2021.

(Omissis)