

Occupazione *sine titulo* di un fondo detenuto in forza di un contratto verbale non dimostrato

Trib. Cuneo, Sez. agr. 30 settembre 2021, n. 739 - Tetamo, pres.; Ciampa, est. - En. Br. Fr. (avv. Camisassi) c. Er. Fe. (avv. Filipponi)

Contratti agrari - Conduttore del fondo in forza di un contratto verbale - Prova - Assenza - Occupazione *sine titulo*.

(*Omissis*)

FATTO E DIRITTO

En. Br. Fr. - in qualità di proprietario dei terreni siti in Bagnolo Piemonte censiti a Catasto Terreni alla Partita n. --omissis-- e distinti in Mappa al Foglio --omissis-- n. --omissis--, --omissis--, --omissis-- (in forza di acquisto del 13/12/1990 con Rogito Notaio Arese: doc.1), 234, 510, e 511 (in forza di atto di donazione e successiva divisione Notaio Cappella del 08/05/2012: doc. 2) - previo esperimento del tentativo di conciliazione ex art. 11 d.lgs. 150/2011 (già art. 46 l. 203/1982: doc. 13), ha convenuto in giudizio Er. Fe., chiedendo dichiararsi l'occupazione *sine titulo* di tali fondi e, per l'effetto, condannare il resistente al rilascio degli stessi nonché al pagamento di indennità per tutti gli anni di occupazione dei suddetti fondi, per il periodo massimo di 10 anni. In particolare, parte ricorrente ha dedotto che:

- con contratto ex art. 45 Legge 203/82 stipulato in data 8.5.2018 (con decorrenza dal 15/04/18 e termine fissato al 10/11/2034), i fondi sopra citati sono stati concessi in affitto al Sig. Av. Ma., titolare della omonima azienda agricola al prezzo di Euro 1.800,00 annui;

- verso la metà del mese di gennaio 2019 il convenuto, asserendo di essere conduttore di tali terreni agricoli "fin dal 1998" in forza di contratto verbale stipulato con Br. Fr. To., padre del ricorrente (deceduto il 27/02/2016), si è offerto di versare un assegno pari ad Euro 1.000, quale canone per annata agraria (a suo dire fino ad allora versati al padre in contanti), affermando di voler continuare a condurre il terreno;

- invero nessun contratto di affitto agrario, neppure verbale, è mai stato stipulato col padre del ricorrente: semplicemente, per mera tolleranza, si è consentito al resistente di far pascolare sporadicamente il proprio bestiame; d'altronde, il padre del ricorrente non era più proprietario dei fondi suddetti in forza degli atti notarili di cui sopra; in ogni caso, negli stessi è precisato che "i terreni per cui è causa pervennero al ricorrente, liberi da affittanze agrarie, nonché trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli o diritti di prelazione di terzi"; nessun canone di affitto è mai stato versato dal Fe. e, comunque, l'importo di Euro 1.000,00 appare fuori mercato e risibile in confronto ai canoni di irrigazione annualmente versati dal ricorrente al Consorzio Irriguo San Maurizio (doc. 5).

Con comparsa di costituzione e risposta depositata telematicamente in data 23.11.2020 si è costituito il resistente per l'appunto eccependo l'esistenza di un valido titolo di conduzione dei fondi del ricorrente fin dal 1998 (in specie rappresentato dal contratto di affitto agrario concluso verbalmente con il padre dell'odierno ricorrente e prevedente un corrispettivo di Euro 1.000,00 annui) ed, in ogni caso, la genericità della richiesta di indennità, non essendo ammissibile nel nostro ordinamento il c.d. danno in re ipsa.

Pertanto ha chiesto il rigetto dell'avversa azione nonché di accertare 'in via occorrendo riconvenzionale' l'esistenza del rapporto di affittanza agraria fin dal 1998, rinnovatosi ex lege nel 2013 e quindi con scadenza all'11.11.2028.

Alla prima udienza del 5.2.2021 il difensore di parte ricorrente ha eccepito l'improcedibilità della formulata domanda riconvenzionale poiché non preceduta da tentativo di mediazione, contestando altresì nel merito le difese del convenuto. Con ordinanza letta in udienza, il Collegio ha ritenuto di rimettere al merito l'eccezione di improcedibilità, decidendo in merito alle richieste di prova orale formulate dalle parti.

Escussi i testi di parte convenuta sui capitoli di prova ammessi, all'udienza del 4.6.2021 la causa è stata rinviata per la decisione all'udienza del 10.9.2021 ove, discussa la causa, il Collegio, all'esito della camera di consiglio, ha deciso ai sensi dell'art. 429, co. 1, c.p.c., dando lettura del dispositivo.

Eccezione di improponibilità della 'domanda' riconvenzionale.

In via pregiudiziale, dev'essere affrontata l'eccezione di improcedibilità (rectius: improponibilità) della domanda riconvenzionale formulata da parte ricorrente per mancato preventivo esperimento di valido tentativo obbligatorio di conciliazione ex art. 11 d.lgs. 150/2011.

L'eccezione è infondata.

Premesso che la formulata riconvenzionale pare qualificabile sub specie di 'eccezione' piuttosto che in termini di vera e propria domanda, in ogni caso è sufficiente richiamare il principio espresso, proprio in tema di controversie sui contratti agrari, dalla Suprema Corte nella sentenza n. 27255/2008, secondo cui 'in tema di controversie concernenti contratti agrari, 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. Ove ricorrano tali presupposti, la domanda riconvenzionale sarà proponibile pur se non preceduta dal tentativo di conciliazione, a nulla rilevando che essa abbia l'effetto di ampliare il "petitum" rispetto alla fase conciliativa'.

Nel caso di specie, è innegabile che l'accertamento dell'esistenza di un valido titolo di conduzione dei fondi sia questione strettamente connessa all'oggetto della domanda di occupazione sine titolo, come tale inidonea ad ampliare l'oggetto del giudizio e, pertanto, non necessitava, per essere posta, di essere preceduta da un apposito ed ulteriore tentativo di mediazione. E ciò, tanto più, alla luce della ricostruzione dei fatti svolta dal ricorrente nel proprio atto introduttivo, ove il motivo principale del ricorso all'autorità giurisdizionale (ed, in specie, alla Sezione Specializzata Agraria) è rappresentato proprio dalla pretesa del Fe. di continuare a condurre i fondi in ragione della dedotta esistenza di un contratto verbale di affitto agrario.

Occupazione sine titolo.

Nel merito, l'azione proposta è parzialmente fondata e dev'essere accolta nei limiti di cui appresso.

Giova anzitutto premettere che la Corte di Cassazione, con pronuncia resa a Sezioni Unite, ha stabilito che '(a) le difese di carattere petitorio opposte a un'azione di rilascio o consegna non comportano la trasformazione in reale della domanda che sia stata proposta e mantenuta ferma dall'attore come personale; (b) l'azione personale di restituzione è destinata ad ottenere l'adempimento dell'obbligazione di ritrasferire una cosa che è stata in precedenza volontariamente trasmessa dall'attore al convenuto, in forza di negozi quali la locazione, il comodato, il deposito e così via, che non presuppongono necessariamente nel tradens la qualità di proprietario; essa non può pertanto surrogare l'azione di rivendicazione, con elusione del relativo rigoroso onere probatorio, quando la condanna al rilascio o alla consegna viene chiesta nei confronti di chi dispone di fatto del bene nell'assenza anche originaria di ogni titolo. In questo caso la domanda è tipicamente di rivendicazione, poiché il suo fondamento risiede non in un rapporto obbligatorio personale inter partes, ma nel diritto di proprietà tutelato erga omnes, del quale occorre quindi che venga data la piena dimostrazione' (Cass. Sez.Un. n°7305 del 28.03.2014). È però, principio consolidato nella giurisprudenza di legittimità quello per cui, nel caso di azione di rivendica, il suddetto onere probatorio è attenuato qualora il convenuto non contesti l'originaria appartenenza del bene (cfr. Cass. civ., Sez. II, 17/10/2007, n. 21834; Cass. civ., Sez. II, 17/07/2007, n. 15915; Cass. civ., Sez. I, 17/01/2007, n.1044). In tale ultimo caso, si ritiene che l'attore assolva l'onere probatorio su di lui incombente limitandosi a dimostrare di aver acquistato il bene, di cui si tratta, in base ad un valido titolo d'acquisto (cfr. Cass. n. 22598/2010; Cass. n. 9303/09). Nella fattispecie in esame parte ricorrente ha provato per tabulas la proprietà dei fondi oggetto di causa (cfr. docc. 1 e 2 allegati al ricorso) e, sul punto, nessuna specifica contestazione è stata mossa dal convenuto.

Diversamente parte convenuta non ha soddisfatto l'onere della prova sulla stessa gravante in merito all'effettiva sussistenza di un titolo legittimante la detenzione dei beni in questione, ossia della intervenuta stipula di un valido contratto di affitto agrario per i fondi oggetto di causa con l'originario proprietario e dante causa dell'odierno attore, avente oggetto, durata e prezzo corrispondenti a quelli allegati nella propria comparsa di costituzione.

Per quanto, infatti, nella materia de qua viga il generale principio della libertà delle forme, di cui all'art. 41 l. n. 203 del 1982, è pur sempre necessario dimostrare l'accordo delle parti sulla circostanza che una di queste abbia, per fini agricoli, il godimento di un fondo di cui l'altra ha la disponibilità, verso un corrispettivo.

Premessa, per vero, la genericità delle allegazioni e dei capitoli di prova formulati nell'atto introduttivo, tale lacuna non è stata sanata neppure all'esito delle escussioni testimoniali.

Infatti, i testi di parte convenuta sentiti all'udienza del 4.6.2021 nulla hanno saputo riferire di più dettagliato in merito ai tempi e modalità di conclusione di tale contratto, al relativo prezzo concordato ed all'avvenuto pagamento del canone di affitto.

In particolare, la teste Fe. Loredana (sorella del convenuto e con lui convivente) si è limitata a riferire che 'Mio fratello ha in affitto dei terreni da Br. Fr. Mio fratello era già affittuario del padre di Br. Fr. En. dal 1997/98...So che di questi terreni non vi era un contratto scritto, ma solo verbale; so che mio fratello pagava per l'affitto agrario 1000 euro; prima del 2000, pagava un milione di lire; mio fratello mi ha riferito che pagava in contanti a mano...; ultimamente faceva un bonifico presso l'Ubi Banca, perché ho visto i relativi estratti conto...Mio fratello portava sui terreni il fieno e portava le mucche al pascolo; tagliava l'erba e faceva il fieno...'.

Al di là dell'attendibilità della teste, si tratta in ogni caso di dichiarazioni non circostanziate, che nulla comprovano in merito all'effettiva stipula verbale del contratto di affitto nel 1998 od in merito alla corresponsione dell'affitto, riferendo la stessa teste di averne avuto conoscenza solo de relato.

Parimenti irrilevanti sono le deposizioni degli ulteriori testi Lo. Ro. (il quale ha riferito che: '...so che i terreni erano stati dati in affitto a Fe. Er....dal padre di Br....Non so quanto pagasse di affitto; ADR: ho visto Fe. che andava dal padre di Br. per pagare l'affitto; ADR: Fe. usava il terreno per fare la fienagione e per far pascolare il bestiame; io lo aiutavo in queste attività del 1998; ...i terreni venivano irrigati a pioggia da Fe....gli ho dato una mano a portare le bestie al pascolo, qualche volta; il taglio dell'erba veniva effettuato dal fratello mediante la rotofalce; ADR: Fe. paga l'acqua al consorzio; ho visto le relative bollette'), Veglia Natale (il quale ha riferito che: 'Fe. usa questi terreni per il bestiame e per prendere il fieno;

ADR: non so quanto paga di affitto...ho aiutato Fe. a fare il fieno fino allo scorso anno...porta anche le vasche per abbeverare il bestiame...l'ho aiutato a mettere l'irrigatore per bagnare i campi...non ho mai visto i bollettini di Fe. per pagare l'acqua...Aiuto il sig. Fe. a portare anche il letame sui terreni di cui è causa...l'ho aiutato anche a spargere il letame') e Fi. Gi. (il quale si è limitato a riferire che il Fe. gli ha esposto i fatti per cui è causa).

Prescindendo dalla possibilità o meno di ricondurre l'attività descritta ed oggetto di testimonianze (pascolo di bestiame e fienagione) nell'ambito della conduzione agricola dei fondi, in ogni caso non è stata dimostrata la stipula verbale di un contratto di affitto agrario, talché a nulla sarebbe valso ammettere gli ulteriori mezzi istruttori richiesti dal convenuto, quale l'ispezione dei luoghi oggetto di causa.

In definitiva, non avendo il resistente alcun titolo legittimante l'occupazione dei fondi oggetto della presente controversia, dev'essere accolta la domanda di rilascio degli stessi.

Pertanto, Er. Fe. va condannato all'immediato rilascio dei fondi oggetto del contratto liberi da persone, animali e/o cose. Alun termine ex art. 56, comma 1, l. 392/1978 va fissato per l'esecuzione, trattandosi di occupazione sine titolo e, dunque, di materia sottratta all'ambito di operatività della richiamata disposizione.

Indennità per occupazione.

Non può essere invece accolta la domanda di condanna al pagamento di indennità per occupazione, sine titolo, dei fondi locati per i seguenti concorrenti motivi.

Anzitutto, è la stessa parte attrice, nel ricorso introduttivo a dare atto dell'avvenuta 'tolleranza' della protratta occupazione dei fondi, circostanza che rileva sotto il profilo del nesso causale

Inoltre, per principio consolidato e condiviso dal Collegio 'nella ipotesi di occupazione 'sine titolo' di un cespite immobiliare il danno subito dal proprietario per l'indisponibilità del medesimo può definirsi 'in re ipsa', purché inteso in senso descrittivo, cioè di normale inerenza del pregiudizio all'impossibilità stessa di disporre del bene, senza comunque far venir meno l'onere per l'attore quanto meno di allegare, e anche di provare, con l'ausilio delle presunzioni, il fatto da cui discende il lamentato pregiudizio, ossia che se egli avesse immediatamente recuperato la disponibilità dell'immobile, l'avrebbe subito impiegato per finalità produttive, quali il suo godimento diretto o la sua locazione' (Cass. n. 25898 del 2016; cfr. Cass., sez. un., n. 15238 del 2008).

D'altronde il danno da occupazione abusiva di immobile risarcibile, ai sensi degli artt. 1223 e 2056 c.c., è solo quello 'conseguenza', non potendo farsi coincidere con l'evento, che è piuttosto elemento del fatto produttivo del danno.

Ebbene, nel caso di specie, parte attrice non ha allegato alcuno specifico danno subito in conseguenza della mancata disponibilità dell'immobile.

Anzi, per sua stessa affermazione, i fondi oggetto di causa risultano essere stati affittati ad Avale Massimo con decorrenza dal 15.4.2018 al prezzo pattuito di Euro 1.800,00 annui e con scadenza prevista per il 10.11.2034 (doc. 6).

A fronte di tale circostanza nulla è stato dedotto in merito ad eventuali problematiche sorte, nell'esecuzione del contratto, in ragione dell'occupazione dei fondi da parte dell'odierno resistente.

Talché non è in alcun modo ipotizzabile, neppure in via presuntiva, la perdita di occasioni di guadagno per effetto dell'attività sine titolo svolta da quest'ultimo sui fondi del ricorrente.

Ogni altra questione prospettata dalle parti deve ritenersi assorbita.

Spese.

Stante la parziale soccombenza di parte ricorrente in relazione alla richiesta di indennità per occupazione sine titolo, il Collegio ritiene equa la compensazione delle spese di lite e di mediazione per un terzo (1/3), dovendosi quindi condannare il convenuto alla corresponsione dei restanti 2 terzi (2/3) come liquidati in dispositivo, in applicazione dei parametri medi previsti dal D.M. n. 55/2014 per lo scaglione di riferimento ('valore indeterminabile-complessità bassa').

Quanto alle spese di mediazione giova precisare che si tratta di compensi che l'art. 5 D.M. n. 37 dell'8.3.2018 ha appositamente previsto, dettandone specifici parametri di liquidazione (di cui alla tabella n. 25 bis allegata al D.M. 55/2014) e che debbono essere comunque liquidati dal Giudice ex art. 91 c.p.c., anche in mancanza di nota di parte trattandosi di esborsi attinenti a mediazione obbligatoria, tanto più considerando che, in materia agraria, la stessa costituisce addirittura condizione di proponibilità dell'azione.

P.Q.M.

il Tribunale di Cuneo, Sezione Specializzata Agraria, definitivamente pronunciando tra le parti, disattesa ogni diversa domanda ed eccezione, così decide:

1) In parziale accoglimento del ricorso, condanna parte convenuta a rilasciare immediatamente i fondi oggetto di causa insistenti in agro del Comune di Bagnolo Piemonte e distinti al CT partita --omissis-- f. --omissis-- n. --omissis--, --omissis--, --omissis--, --omissis--, --omissis-- e --omissis--, liberi da persone, animali e/o cose;

2) condanna il convenuto a rifondere al ricorrente i due terzi (2/3) delle spese di lite e di mediazione, che si liquidano - già compensate per un terzo (1/3) - in E 4.836,00

per competenze, E 1.020,00 per compensi di mediazione, e dunque in complessivi E 5.856,00, oltre rimb. spese gen. 15%, IVA e CPA come per legge.

(Omissis)

Fondazione



OSSERVATORIO
SULLA CRIMINALITÀ
NELL'AGRICOLTURA
E SUL SISTEMA
AGROALIMENTARE

Copyright © - www.osservatorioagromafie.it