

Locazione di un fabbricato con annesso fondo rustico per lo svolgimento di un'impresa agricola: la controversia non compete alle Sezioni specializzate agrarie

Cass. Sez. VI-III Civ. 3 febbraio 2022, n. 3438 ord. - Scoditti, pres.; Fiecconi, est.; Soldi, (conf.) - F. (avv. Perna Sabato) c. S. (*Regola competenza*)

Contratti agrari - Controversie - Procedimento - Competenza e giurisdizione - Sezioni specializzate - Competenza - Locazione di un fabbricato con annesso fondo rustico per lo svolgimento di un'impresa agricola - Competenza della Sezione specializzata agraria - Esclusione - Fondamento.

La controversia in materia di locazione di un fabbricato con annesso fondo rustico per lo svolgimento di un'impresa agricola non è di competenza delle Sezioni specializzate agrarie non essendo sufficiente a configurare un contratto agrario né la destinazione agricola del fondo, né la qualità di imprenditore agricolo del conduttore.

(*Omissis*)

FATTO

RILEVATO

che:

1. Con ricorso per regolamento di competenza F.L. impugna l'ordinanza del 9 ottobre 2020 con cui il Tribunale di Nola, rigettata l'istanza di convalida di sfratto avanzata dalla medesima nei confronti di Sp.Gi., ha declinato la propria competenza in favore della Sezione Specializzata Agraria.
2. Il PM ha depositato conclusioni scritte instando per l'accoglimento del ricorso. Parte intimata non ha presentato difese.

DIRITTO

CONSIDERATO

che:

1. Preliminarmente deve rilevarsi l'ammissibilità del ricorso, atteso che il giudice, in sede di convalida di sfratto per morosità, deviando dallo schema di cui all'art. 667 c.p.c., ha adottato una pronuncia definitiva sulla competenza, impugnabile con regolamento di competenza, dovendosi sancire l'inammissibilità del ricorso solo ove il provvedimento sia privo del carattere di definitività e di decisorietà in ordine alla questione sulla competenza (Cass. n. 14825 del 2016).
2. Fermo quanto sopra, il ricorso merita accoglimento.
3. Il Tribunale ha erroneamente rilevato la sussistenza di un rapporto di affitto di fondo rustico o di altro contratto agrario rispetto a un regolamento negoziale di locazione ad uso diverso, là dove testualmente il fondo rustico è indicato come annesso al fabbricato dato in locazione per lo svolgimento di una impresa agricola: concetto affatto distinto da quello di impresa agraria che non può prescindere dalla attività di coltivazione della terra (cfr. Cass. Sez. 3, n. 1736/1987; Cass. Sez. 3, n. 8727/2012; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 15804 del 28/07/2005; Cass. Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 6021 del 15/03/2011).
4. Nel caso specifico, pertanto, mancano gli indici non solo obiettivi, ma anche soggettivi inerenti all'attività agricola, posto che il conduttore intimato non è coltivatore diretto. Al fine di ricondurre il contratto de quo alla L. n. 203 del 1982, non sarebbe infatti sufficiente né che la destinazione del fondo accessorio all'immobile locato sia agricola, né che l'intimato sia un imprenditore agricolo.
5. Conclusivamente il ricorso è accolto, con compensazione delle spese di lite, avendo il Tribunale rilevato d'ufficio la propria incompetenza.

(*Omissis*)