

Domanda giudiziale di risoluzione del contratto di affitto a coltivatore diretto e necessità della previa contestazione, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, degli addebiti all'affittuario

Trib. Avellino, Sez. spec. agr. 28 gennaio 2026, n. 155 - Pellecchia, pres.; Del Vecchio, est. - Ca. Le. (avv. Colacurcio) c. Do. Ga.

Contratti agrari - Affitto a coltivatore diretto - Risoluzione - Inadempimento - Domanda di risoluzione proposta dal concedente - Condizioni di proponibilità - Contestazione scritta dell'inadempimento - Richiesta di avvio del procedimento di conciliazione - Atti separati - Necessità.

La proponibilità della domanda giudiziale di risoluzione del contratto di affitto a coltivatore diretto è subordinata a due presupposti processuali e cioè oltre al previo esperimento del tentativo di conciliazione prescritto dall'art. 46, legge n. 203/82 anche ad un adempimento ulteriore e speciale costituito dalla previa contestazione, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, degli addebiti all'affittuario a norma dell'art. 5, comma 3, legge n. 203/82 preordinata a consentire al conduttore di sanare le inadempienze entro tre mesi dalla comunicazione, evitando così l'instaurazione del giudizio. Attesa la diversità di funzione, l'adempimento speciale è autonomo, separato e distinto dal primo nel senso che il conduttore non può essere convocato dinanzi all'IPA per il tentativo di conciliazione se non sia inutilmente trascorso il tempo concessogli ex lege per adeguare l'attuazione del contratto alle motivate richieste del concedente. Conseguisce che è improponibile la domanda di risoluzione nel caso in cui il concedente con un'unica comunicazione proceda alla contestazione delle inadempienze e richieda l'avvio del procedimento conciliativo.

(Omissis)

FATTO E DIRITTO

1. Ca. Le. ha allegato di essere proprietaria del fondo rustico di mq 2.287,50, sito in San Michele di Serino (AV) in località "Macchie", individuato al foglio (omissis), particella (omissis) del Comune di San Michele di Serino, e di avere stipulato con Do. Ga. un contratto di affitto in data 5.4.2012, avente ad oggetto il predetto fondo, al canone pattuito di 100,00 euro all'anno.

La ricorrente ha dedotto che il Ga. non ha mai corrisposto il canone, comunque fissato in misura tanto ridotta in quanto il resistente aveva manifestato la volontà di acquistare il bene, una volta reperita la liquidità necessaria.

Dunque, la Le. ha evidenziato che, decorso molto tempo senza che l'affare si fosse concretizzato, nell'aprile 2021 ha incontrato il resistente al fine di ottenere il rilascio dell'immobile; tuttavia, in tale occasione le parti hanno concordato che entro l'1.11.2022, qualora il Ga. non avesse manifestato la volontà di acquistare il fondo condotto in affitto, il contratto di locazione avrebbe dovuto intendersi cessato alla predetta data.

Successivamente, secondo la prospettazione della Le., il resistente non solo non avrebbe acquistato il fondo, ma avrebbe anche omesso di restituirlo, persistendo nell'occupazione ormai sine titulo.

La ricorrente ha dedotto di avere diritto alla corresponsione dell'indennità di occupazione o, in ogni caso, dei canoni mai corrisposti, chiedendo, eventualmente, anche dichiararsi la risoluzione del contratto di affitto per grave inadempimento.

La Le. ha anche allegato che il Ga. avrebbe modificato, in assenza di qualsivoglia autorizzazione, il canale di scolo delle acque pubbliche creando situazione di serio pericolo per la privata e pubblica incolumità, nonché ponendo in essere comportamenti chiaramente in violazione di legge.

1.2 Nonostante la regolarità della notifica, il resistente non si è costituito, ragione per cui ne va dichiarata la contumacia.

1.3 L'udienza ex art. 429 c.p.c. del 27.1.2026 è stata trattata ai sensi dell'art. 127 ter c.p.c..

2. Alla predetta udienza, la difesa della Le. ha insistito per l'ammissione dei mezzi istruttori indicati in ricorso e ha così precisato le conclusioni: "1. accertare e dichiarare che il contratto di affitto del fondo rustico sito in San Michele di Serino (AV) in località "Macchie" di mq 2.287,50, identificato al Foglio di mappa n. 3 particella (omissis) intercorrente tra la sigra Le. Ca. e il sig Ga. Do. con decorrenza 05.4.2012 è cessato con decorrenza 1.11.2022 ed, anche per l'effetto, condannare il sig. Ga. Do. (CF: (omissis)) a rilasciare immediatamente libero da persone e cose e nella piena disponibilità della ricorrente il fondo rustico sito in San Michele di Serino (AV) località "Macchie" di mq 2.287,50. Foglio di mappa n. 3 particella 119 ovvero, in subordine, al termine dell'annata agraria in corso alla data della emittenda sentenza di rilascio; 2. sempre per l'effetto, condannare, previo ogni opportuna declaratoria, per le ragioni indicate in atti il sig. Ga. Do. alla corresponsione in favore della sig.ra Le. Ca. del maggiore danno ex art. 1591 cc, da liquidarsi, anche in via equitativa, per le ragioni indicate in atti per ogni mese successivo al novembre 2022, in una somma pari ad euro 100,00 mensile oltre interessi legali e rivalutazione dalla singola scadenza sino all'effettivo soddisfo. 3. in subordine accertare e



dichiarare la risoluzione del contratto di affitto agrario in oggetto per grave inadempimento del sig. Ga. per le ragioni indicate in atti e, per l'effetto, condannare il sig. Ga. Do. all'immediato rilascio del fondo sito in San Michele di Serino (AV) alla località Macchie foglio 3 particella 119, ovvero in subordine al termine dell'annata agraria in corso alla data della emettenda sentenza di rilascio; 4. in ogni caso, accertare ed dichiarare il diritto della sig.ra Le. Ca. alla corresponsione in proprio favore della somma pari ad euro 100,00 per ogni anno a partire dal 2012 sino alla dichiaranda cessazione del contratto in oggetto oltre interessi legali di mora e rivalutazione dalla singola maturazione sino all'effettivo soddisfo, come per legge, a titolo di canone annuo di cui all'accordo del 05.4.2012 (allegato 4) e, per l'effetto, condannare il sig. Ga. Do. alla corresponsione in favore della sig. Le. della somma dovuta e determinata; 5. in ogni caso accertare e dichiarare il diritto della sig.ra Le. Ca. alla ulteriore somma dovuta alla stessa dal sig. Ga., dalla dichiaranda cessazione/risoluzione del rapporto agrario in oggetto sino all'effettivo rilascio del fondo, ex art. 1591 cc e/o a titolo di ulteriore danno già cagionato per le ragioni in atti dal sig. Ga. a decorrere dal 1.11.2022 sino all'effettivo rilascio del fondo in oggetto e, per l'effetto, condannare il sig. Ga. Do. alla corresponsione in favore della ricorrente dell'importo dovuto a tale titolo per le ragioni indicate in atti, da liquidarsi, anche in via equitativa, in una somma pari ad euro 100,00 mensili per ogni mese successivo alla data del 31.10.2022 ovvero alla dichiaranda cessazione/risoluzione fino all'effettivo rilascio, oltre interessi legali come per legge e rivalutazione; 6. in subordine e ferma la domanda di rilascio in atti, accertare e dichiarare il diritto della sig.ra Le. Ca. alla somma dovuta alla stessa dal sig. Ga. per la occupazione del fondo per le ragioni indicate in atti, a decorrere dalla occupazione /uso del fondo (dal 5.4.2012) sino all'effettivo rilascio del bene per un importo, in ogni caso , non inferiore ad euro 100,00 annui oltre interessi di mora e rivalutazione della maturazione sino all'effettivo soddisfo e, per l'effetto, condannare il sig. Ga. alla corresponsione in favore della ricorrente dell'importo così determinato; 7. In ogni caso, e ferma la condanna al rilascio del fondo in oggetto, per quanto innanzi esposto, accertare e dichiarare la illegittima trasformazione del fondo sito in San Michele di Serino (AV) alla località Macchie, foglio (omissis) particella (omissis) determinata dal sig. Ga. Do. e, per l'effetto, condannare il sig. Ga. Do. al ripristino dello status quo; in subordine a detta domanda, previa declaratoria dei danni determinati dal sig. Ga. Do. a cagione della trasformazione dei luoghi da lui operata del fondo in oggetto, accertare e dichiarare il diritto della sig.ra Le. Ca. al risarcimento dei danni cagionati dal resistente, di cui si chiede la liquidazione in via equitativa per una somma pari ad euro 3000,00, ovvero, in subordine, per una maggiore e/o minore somma ritenuta di giustizia ; per l'effetto condannare il sig. Ga. alla corresponsione in favore della sig.ra Le. della somma così determinata, oltre interessi legali e rivalutazione come per legge dalla domanda sino all'effettivo soddisfo. 8. Con vittoria di spese e compensi del giudizio, oltre IVA e CPA, con attribuzione".

3. In primis et ante omnia, va verificata la procedibilità delle domande svolte dalla ricorrente.

Sul punto, si osserva che è stata depositata prova della comunicazione ex art. 11, comma 3, D.Lgs. n.150 del 2011, indirizzata sia al resistente sia all'ispettorato provinciale dell'agricoltura competente per territorio (cfr. doc. n. 8).

In particolare, la comunicazione è stata spedita a mezzo PEC alla STAPA-CEPICA in data 27.2.2025, mentre la raccomandata è stata inviata al Ga. in data 27.2.2025 ed è stata restituita al mittente il 12.4.2025.

Dunque, risulta rispettato il termine di cui all'art. 11, comma 7, D.Lgs. n. 150/2011, atteso che il ricorso è stato depositato l'11.7.2025, in data ampiamente successiva ai sessanta giorni dalla comunicazione.

Valga precisare che nell'invito alla conciliazione sono state riportate le conclusioni pedissequamente rassegnate nell'atto introduttivo.

3.1 Tuttavia, la condizione di proponibilità può ritenersi realizzata per tutte le domande svolte, ad eccezione della domanda di risoluzione per grave inadempimento del resistente.

Infatti, la Le. non ha adempiuto a quanto prescritto dall'art. 5, comma 3, legge n. 203 del 1982.

Come costantemente affermato dalla Suprema Corte, la proponibilità della domanda giudiziale di risoluzione del contratto di affitto a coltivatore diretto è subordinata a due presupposti processuali e cioè oltre al previo esperimento del tentativo di conciliazione prescritto dall'art. 46 legge n. 203/82 anche ad un adempimento ulteriore e speciale costituito dalla previa contestazione, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, degli addebiti all'affittuario a norma dell'art. 5, comma terzo, legge 203/82 preordinata a consentire al conduttore di sanare le inadempienze entro tre mesi dalla comunicazione, evitando così l'instaurazione del giudizio. Attesa la diversità di funzione, l'adempimento speciale è autonomo, separato e distinto dal primo nel senso che il conduttore non può essere convocato dinanzi all'(omissis) per il tentativo di conciliazione se non sia inutilmente trascorso il tempo concessogli "ex lege" per adeguare l'attuazione del contratto alle motivate richieste del concedente. Conseguisce che è improponibile la domanda di risoluzione nel caso in cui il concedente con un'unica comunicazione proceda alla contestazione delle inadempienze e richieda l'avvio del procedimento conciliativo (cfr. Cass. Sez. 3, Sentenza n. 503 del 15/01/2001; anche Cass. S.U., n. 633 del 1993).

In altri termini, mentre la raccomandata ex art. 5, comma terzo, legge 203/1982, è volta a concedere la possibilità all'affittuario di sanare la propria morosità nel termine di tre mesi dalla ricezione della raccomandata, il preventivo tentativo di conciliazione attiene invece alla verifica di una concreta possibilità di complessiva risoluzione della insorgenda controversia, che può caratterizzarsi per un perimetro ben più ampio rispetto alla domanda di risoluzione.

Nella specie, in disparte ogni considerazione circa l'omesso rispetto dei termini che pongono in correlazione i due adempimenti sopra descritti, è sufficiente rilevare come l'invio della raccomandata art. 5, comma terzo, legge 203/1982 risulta del tutto omesso, né sono individuabili atti equipollenti tra quelli depositati.



Sul punto, si reputa condivisibile il principio per il quale, in tema di affitto di fondo rustico, qualora il concedente abbia inviato una diffida ai sensi dell'art. 5 della l. n. 203 del 1982 adducendo una pluralità di inadempimenti dell'affittuario, alcuni dei quali indicati in modo sufficientemente specifico ed altri in maniera soltanto generica, il successivo esercizio dell'azione è proponibile limitatamente agli inadempimenti specificamente individuati (che all'affittuario ha avuto facoltà di sanare) sia nel caso in cui ognuno di essi risulti astrattamente idoneo a giustificare la risoluzione, sia se questa possa eventualmente essere dichiarata in base a una loro congiunta valutazione; l'azione è, invece, improponibile per gli inadempimenti indicati genericamente, ancorché l'atto introduttivo provveda a specificarli (Cfr. Cass. Sez. 3 - , Ordinanza n. 8323 del 23/03/2023).

Nella specie, con la raccomandata del 15.1.2023 è stata formalizzata la disdetta del contratto (cfr. doc. n. 5), mentre nell'invito alla mediazione ex D.Lgs. n. 28 del 2010 non vi è alcun riferimento a contestazioni specifiche al Ga., in quanto si legge "RESTITUZIONE TERRNO RISARCIMENTO DANNI CONNESSO, COLLEGATO E DISCENDENTE DALL'UTILIZZO DEL

TERRENO DA PARTE DEL SIG Ga.. RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI" (cfr. doc. n. 7).

De iure, va dichiarata l'improponibilità della domanda di risoluzione del contratto di affitto.

4. In via principale, la ricorrente ha chiesto accertarsi che il contratto di affitto de quo sia cessato a decorrere dall'1.11.2022.

Orbene, dall'esame del contratto, si ricava che esso è stato stipulato in data 5.4.2012, con la previsione di un canone annuo di 100,00 euro e con la durata di cinque anni, con decorrenza dalla data di stipula e con scadenza al termine dell'annata agraria del 2017, individuata al 30.10.2017 (cfr. doc. n. 4).

Nell'atto introduttivo, la ricorrente ha precisato che le parti non rivestono la qualità di coltivatori diretti.

Tanto premesso, il Tribunale reputa che la deroga al termine di legge del contratto di affitto agrario debba intendersi tamquam non esset, in quanto realizzata in contrasto con la disciplina legale di riferimento.

Infatti, l'art. 1 L. n. 203 del 1982 recita: "La durata dei contratti di affitto a coltivatore diretto, compresi quelli in corso e quelli in regime di proroga, è regolata dalle norme della presente legge.

I contratti di affitto a coltivatori diretti, singoli o associati, hanno la durata minima di quindici anni, salvo quanto previsto dalla presente legge".

E ancora, l'art. 22, in apertura del capo rubricato "Norme sull'affitto a conduttore non coltivatore diretto", recita: "La durata minima dei contratti di affitto a conduttore non coltivatore diretto, prevista dall'articolo 17 della legge 11 febbraio 1971, n. 11, è di quindici anni e decorre dalla data di inizio dell'ultimo contratto in corso tra le parti, sia nel caso di nuova convenzione sottoscritta sia nel caso di tacita rinnovazione e proroga del precedente contratto.

Qualora l'affittuario non coltivatore diretto sia imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153, non è operante il disposto di cui al quarto comma dell'articolo 1 della legge 22 luglio 1966, n. 606. In tale ipotesi, per i contratti in corso la durata non può comunque essere inferiore a quella minima stabilita per i contratti d'affitto in corso a coltivatore diretto.

Il terzo comma dell'articolo 1 della legge 22 luglio 1966, n. 606, è abrogato".

Inoltre, l'art. 23 dispone: "Al contratto di affitto a conduttore non coltivatore diretto si applicano le norme previste negli articoli 3, 5, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 42, 43 e 45".

Infine, si rileva che l'art. 45 prevede la possibilità di derogare alla durata legale del contratto di affitto su accordo delle parti, ma a specifiche condizioni: "L'ultimo comma dell'articolo 23 della legge 11 febbraio 1971, n. 11, è sostituito dal seguente:

"Sono validi tra le parti, anche in deroga alle norme vigenti in materia di contratti agrari, gli accordi, anche non aventi natura transattiva, stipulati tra le parti stesse in materia di contratti agrari con l'assistenza delle rispettive organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello nazionale, tramite le loro organizzazioni provinciali, e le transazioni stipulate davanti al giudice competente. Nelle province di Trento e di Bolzano l'assistenza può essere prestata anche dalle organizzazioni professionali agricole provinciali".

È fatto comunque divieto di stipulare contratti di mezzadria, colonia parziaria, di compartecipazione agraria, esclusi quelli stagionali e quelli di soccida. È fatto altresì divieto di corrispondere somme per buona entrata.

In ogni caso le organizzazioni professionali agricole possono stipulare accordi collettivi in materia di contratti agrari".

4.1 Dunque, alla luce dell'ordito normativo sopra riportato, si rileva che nel contratto in questione non vi sia alcun riferimento, neppure indiretto, all'assistenza prestata dalle "rispettive organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello nazionale", che dunque non hanno preso parte alla stipula del contratto di affitto.

Da ciò discende, che la deroga alla disciplina legale della durata non può ritenersi valida.

A tal proposito, vale richiamare il principio per il quale i contratti di affitto a conduttore coltivatore diretto instaurati successivamente all'entrata in vigore della legge n. 203 del 1982, devono avere, in base al combinato disposto di cui agli artt. 1, secondo comma, e 39 della citata legge, una durata non inferiore a quindici annate agrarie, cioè a quindici "periodi" tra l'11 novembre di un certo anno e il 10 novembre dell'anno successivo. (Nella specie, la S.C., in applicazione del suddetto principio, ha affermato che un contratto stipulato con decorrenza 1 marzo 1985 ha scadenza il 10 novembre 2000, e non il 10 novembre 1999, con la conseguenza che è tempestiva la disdetta inviata almeno un anno prima del 10

novembre 2000, a norma dell'art. 4 della medesima legge) (Cfr. Cass. Sez. 3, Sentenza n. 20344 del 27/09/2007).

Pertanto, il Tribunale reputa che la naturale scadenza del contratto de quo vada individuata al 10.11.2027, dovendosi applicare, in sostituzione alla clausola nulla, la disciplina legale circa la durata del contratto.

4.2 Ciò posto, si rileva che la ricorrente ha allegato che le parti, nell'ottobre del 2021, abbiano raggiunto oralmente un accordo, in forza del quale il termine di cessazione del contratto doveva intendersi fissato all'1.11.2022, data entro cui il Ga. avrebbe dovuto "manifestare la volontà di acquistare il fondo".

In disparte ogni considerazione circa la carenza di qualsivoglia supporto probatorio in ordine all'esistenza di detto accordo verbale, è sufficiente richiamare le assorbenti argomentazioni sopra svolte in ordine alla durata del contratto ed alla relativa disciplina di legge.

Infatti, ai sensi dell'art. 45, gli accordi raggiunti dalle parti, "anche non aventi natura transattiva", sono validi esclusivamente se stipulati con l'assistenza delle rispettive organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello nazionale, circostanza non occorsa nel caso di specie, in quanto non dedotta dalla ricorrente.

Di conseguenza, anche la raccomandata di disdetta, ricevuta dal resistente in data 20.1.2023, non può intendersi operante dal novembre 2022, data peraltro antecedente alla comunicazione, ma, al più, alla naturale scadenza del contratto di affitto, come detto da individuarsi al 10.11.2027 (cfr. doc. n. 5).

Per tali assorbenti ragioni, anche la prova testi articolata nel ricorso risulta inammissibile, in quanto irrilevante.

4.3 A questo punto, si osserva che, a norma dell'articolo 4 della richiamata legge, la disdetta del contratto va tempestivamente comunicata almeno un anno prima della sua scadenza, altrimenti rinnovandosi per un ulteriore periodo di quindici anni; orbene, nel caso in esame la disdetta inviata il 16.1.2023 (e ricevuta dal resistente in data 23.1.2023) è tempestiva perché spedita e ricevuta nel termine prescritto per legge (12 mesi prima della scadenza contrattuale); peraltro, anche a voler ritenere l'atto introduttivo del presente giudizio validamente inviato ai fini della disdetta, in quanto manifestata e reiterata la volontà di ottenere la restituzione dell'immobile, si osserva che il ricorso è stato notificato il 12.9.2025 e la notifica si è perfezionata ex art. 140 c.p.c. il 26.9.2025, dunque entro il termine di legge sopra richiamato.

Pertanto, in accoglimento della domanda della ricorrente, per quanto di ragione, il contratto oggetto di causa va dichiarato cessato all'aprile del 2027; stimasi equo, comparate le opposte esigenze delle parti (rilascio del fondo richiesto dalla proprietà con adeguato e largo anticipo – liberazione del fondo da parte dell'attuale convenuto con conseguente trasloco delle relative ed eventuali masserizie), fissare ex art. 47 legge agraria per l'esecuzione la scadenza della annata agraria del 2027 (10 novembre 2027).

5. La ricorrente ha, poi, allegato che il Ga. non ha mai provveduto alla corresponsione del canone, sin dalla stipula del contratto.

Come noto, il creditore che agisce per il pagamento ha l'onere di provare il titolo del suo diritto, non anche il mancato pagamento, giacché il pagamento integra un fatto estintivo, la cui prova incombe al debitore che l'eccepisca; l'onere della prova torna a gravare sul creditore il quale, di fronte alla comprovata esistenza di un pagamento avente efficacia estintiva, ossia puntualmente eseguito con riferimento a un determinato credito, controdeduca che il pagamento deve imputarsi ad un credito diverso da quello indicato dal debitore, fermo restando che, in caso di crediti di natura omogenea, la facoltà del debitore di indicare a quale debito debba imputarsi il pagamento va esercitata e si consuma all'atto del pagamento stesso, sicché una successiva dichiarazione di imputazione, fatta dal debitore senza l'adesione del creditore, è giuridicamente inefficace (cfr. ex multis Cass. Sez. 2 - , Ordinanza n. 13477 del 20/05/2025).

Nella specie, la ricorrente ha fornito prova del titolo, mentre il Ga., rimasto contumace, non ha provato di avere correttamente adempiuto.

5.1 La domanda di condanna al pagamento potrà, tuttavia, essere accolta sino al momento della pronuncia della presente sentenza, non trovando applicazione l'art. 1591 c.c., che disciplina espressamente l'ipotesi della ritardata restituzione, nella specie non configurabile, trattandosi sostanzialmente di una intimazione per finito affitto, avendo il resistente facoltà di occupare l'immobile sino alla scadenza del contratto e non essendo, allo stato, prevedibile, ma solo ipotizzabile, un suo futuro inadempimento.

Va evidenziato che il canone pattuito è pari a 100,00 euro annui e non è stabilito il mese entro cui lo stesso vada corrisposto, ragione per cui il termine di pagamento va individuato entro la fine di ciascun anno.

Pertanto, il resistente va condannato al pagamento, in favore della ricorrente, dei canoni maturati e corrisposti alla data della presente sentenza, pari a 1.300,00 (dall'anno 2012 all'anno 2025), oltre interessi legali ex art.1284, comma 1, c.c. dalle singole scadenze alla domanda ed ex art. 1284, comma 4, c.c. dalla domanda al saldo.

6. La parte ricorrente ha formulato un'ulteriore domanda, di seguito testualmente riportata: "accertare e dichiarare la illegittima trasformazione del fondo sito in San Michele di Serino (AV) alla località

Macchie, foglio (omissis) particella (omissis) determinata dal sig. Ga. Do. e, per l'effetto, condannare il sig. Ga. Do. al ripristino dello status quo; in subordine a detta domanda, previa declaratoria dei danni determinati dal sig. Ga. Do. a cagione della trasformazione dei luoghi da lui operata del fondo in oggetto, accertare e dichiarare il diritto della sig.ra Le. Ca. al risarcimento dei danni cagionati dal resistente, di cui si chiede la liquidazione in via equitativa per una somma pari ad euro 3000,00, ovvero, in subordine, per una maggiore e/o minore somma ritenuta di giustizia ; per l'effetto condannare il sig. Ga. alla corresponsione in favore della sig.ra Le. della somma così determinata, oltre interessi legali e rivalutazione

come per legge dalla domanda sino all'effettivo soddisfo".

La domanda è infondata.

In via assorbente, non può non rilevarsi la estrema genericità delle allegazioni e delle deduzioni, riscontrabile nell'atto introduttivo in ordine al lamentato danno.

In particolare, l'istante si è limitata ad allegare che il resistente:

- avrebbe mutato i luoghi, ponendo in collegamento con soluzione di continuità il fondo oggetto di causa con i fondi confinanti già in proprietà del resistente attraverso recinzioni cumulative e unitarie ovvero creando viali di collegamento delle proprietà prima non esistenti e all'uopo mutando i livelli del fondo;

- avrebbe modificato, senza autorizzazione, il canale di scolo delle acque pubbliche creando situazione di serio pericolo per la privata e pubblica incolumità nonché ponendo in essere comportamenti chiaramente in violazione di legge.

Ebbene, è sufficiente evidenziare come, dall'esame delle generiche allegazioni sopra riportate, non è possibile comprendere in cosa siano consistite, in concreto, le alterazioni e modificazioni dello stato dei luoghi, i quali non sono descritti nella loro conformazione e consistenza al momento della consegna, neppure essendo stato precisamente identificato il punto in cui tali interventi sarebbero stati realizzati.

6.1 Infatti, in tema di contratti agrari, il locatore che pretenda dal conduttore il risarcimento del danno da inosservanza di un obbligo manutentivo è tenuto a dimostrare non solo la condizione di partenza dell'immobile, ma anche che esso è stato restituito in condizioni peggiori rispetto a quelle della consegna, in quanto il concetto di manutenzione fa riferimento ad un'evenienza che sopravviene durante lo svolgimento del rapporto contrattuale (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 12518 del 17/06/2016).

In tal senso, significativa risulta la carenza probatoria documentale, atteso che la ricorrente, pur avendo indicato tra i documenti in produzione l'allegato n. 14, denominato "14. Cartella zip contenente foto luoghi", in realtà non ha provveduto all'effettivo deposito del documento.

E ancora, non risulta particolarmente rilevante, ai fini voluti, il documento n. 12, consistente in un'ordinanza resa all'esito di un procedimento ex art. 1168 c.c. intercorso tra l'odierno resistente ed altri soggetti, non parti del presente giudizio, con il quale peraltro il Ga. è stato già condannato alla rimessione in pristino mediante la rimozione della recinzione e del dislivello artificialmente creato.

Trattasi di un provvedimento risalente al 17.12.2023, attinente dunque a circostanze non più attuali o, comunque, rispetto alle quali la ricorrente non ha provato l'attualità.

Nondimeno, e tanto appare dirimente, non risulta meritevole di tutela la richiesta formulata dalla ricorrente, posto che l'immobile non è stato ancora riconsegnato dal resistente, né questi è tenuto a farlo se non prima della scadenza del contratto.

7. Per completezza, pur risultando assorbenti le argomentazioni sopra rese, giova precisare come il Tribunale reputi inammissibili le istanze istruttorie formulate a tal proposito nel ricorso, tanto che non potrebbe essere ammessa la prova testimoniale sui capitoli: 1), 2), 3), 4), 5), 6), 11), poiché irrilevanti; 7), 8), 9), 10), in quanto valutativi e generici.

Al contempo, anche la richiesta C.T.U. risulta esplorativa, in particolare in ragione della non sanata genericità assertiva.

8. Le spese del giudizio seguono la soccombenza e si liquidano d'ufficio come in dispositivo, tenuto conto:

- a) che tali spese vanno liquidate in base ai parametri di cui al D.M. 10 marzo 2014, n. 55;
- b) che il valore della presente controversia fa sì che rientri nello scaglione da € 5.201,00 ad € 26.000,00;
- c) del numero delle questioni giuridiche e di fatto trattate;
- d) della semplicità dell'affare in considerazione del carattere consolidato della giurisprudenza in materia;
- e) dello svolgimento di un'unica udienza;
- f) dell'istruttoria consistita nella sola acquisizione di documenti;
- g) del principio per il quale, ai fini dell'individuazione dello scaglione tariffario applicabile, assumo decisiva rilevanza il criterio dell'effettivo valore della controversia, desumibile dal decisum (Cfr. Cassazione civile sez. VI, 16/11/2017, n.27274; Cassazione civile sez. II, 05/01/2011, n.226;

Cassazione civile sez. un., 11/09/2007, n.19014; Cass. civ., 19 febbraio 2010, n. 3996; Cass. civ., 28 aprile 1990, n. 3560).

Deve, infine, essere disposta ex art. 93 c.p.c. la distrazione delle spese di lite in favore dell'avv. Giovanni Colacurcio per dichiarato anticipo delle stesse.

P.Q.M.

Il Tribunale di Avellino – Sezione Specializzata Agraria -, in composizione collegiale, definitivamente pronunciando sulla controversia civile promossa come in epigrafe, disattesa ogni altra istanza ed eccezione, così provvede:

dichiara la contumacia di Do. Ga.;

dichiara improcedibile la domanda di risoluzione del contratto;

accoglie la domanda proposta da Ca. Le. per quanto di ragione e, per l'effetto, dichiara cessato al giorno 10.11.2027 il contratto oggetto di causa e ordina al resistente Do. Ga. il rilascio del fondo rustico di mq 2.287,50, sito in San Michele di Serino (AV) in località

"Macchie", individuato al foglio (omissis), particella (omissis) del Comune di San Michele di Serino, meglio descritto in atti, libero e vuoto da persone e cose in favore di parte ricorrente;



fissa per l'esecuzione la scadenza della annata agraria del 2027 (10.11.2027);
condanna il resistente Do. Ga. al pagamento, in favore della ricorrente, della somma di 1.300,00 euro, oltre interessi legali ex art.1284, comma 1, c.c. dalle singole scadenze alla domanda ed ex art. 1284, comma 4, c.c. dalla domanda al saldo;
rigetta le domande di risarcimento del danno e di condanna alla rimessione in pristino proposta da Ca. Le.;
condanna il resistente Do. Ga. al pagamento in favore della ricorrente Ca.
Le. delle spese di giudizio, che si liquidano in € 244,46 per esborsi vivi ed in € 1.278,00 per compensi, oltre I.V.A. e C.P.A. se dovute nelle misure di legge, e rimborso spese forfettarie nella misura del 15% del compenso, con distrazione in favore dell'avv. GIOVANNI COLACURCIO per dichiarato anticipo ex art. 93 c.p.c.;

(Omissis)