

Necessità dell'osservanza del termine minimo di tre mesi tra la contestazione degli inadempimenti e la successiva convocazione del tentativo di conciliazione

Trib. Salerno, Sez. spec. agr. 28 gennaio 2026, n. 2533 - Luce, pres.; Ietto, est. - Vo. Ra. Ed a. (avv. Elia) c. Di. Mu. Lu.

Contratti agrari - Affitto - Domanda di risoluzione del contratto per grave inadempimento - Necessità dell'osservanza del termine minimo di tre mesi tra la contestazione degli inadempimenti, con contestuale invito ad eliminarli, e la successiva convocazione per la conciliazione - Improprietà della domanda.

(Omissis)

FATTO E DIRITTO

Con il ricorso depositato telematicamente il 29.4.2024 Vo. Ra., Vo. Gi. e Vo. An. Id. hanno innanzitutto premesso di essere “comproprietari del fondo rustico di complessivi mq. 22.864, ubicato in agro del Comune di Giffoni Valle Piana (SA)”, “identificato in Catasto Terreni al foglio (omissis), part. n. 54, n. 285, n. 288, n. 289, n. 340, n. 342, n. 344”, “n. 391, n. 392, n. 393 e n. 394”, e concesso “in affitto

... a Di. Mu. Lu. “con contratto stipulato in data 15.01.2019” e “sottoposto a registrazione presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno con n. 3293 del 10.04.2019, “per “la durata “di “anni quindici “e per “il canone locativo annuo di euro 2.300,00, da corrispondere in due rate di euro 1.150,00, entro la data del 30 aprile e del 31 ottobre di ogni anno”. Hanno, altresì, lamentato che il citato “conduttore del terreno non ha corrisposto il canone per l'intera annualità 2023, il residuo importo di euro 250,00 per la pregressa annualità 2022, né tantomeno la prima rata dell'anno 2024, maturando così una morosità complessiva di euro 3.700,00 “: doglianza che – in uno a quella ulteriore della “cattiva coltivazione del fondo, completamente incolto e inselvatichito “– avrebbe indotto i predetti ricorrenti a contestare all'affittuario “il grave inadempimento “con lettera raccomandata a.r. di costituzione in mora ... del 15.12.2023”, nonché a proporre “istanza di conciliazione”, a seguito della quale è stata pure attestata “l'impossibilità del bonario componimento della vertenza, stante l'assenza della controparte, ritualmente convocata”.

Hanno, infine, richiesto la fissazione dell'udienza di discussione finalizzata all'accoglimento, da parte della Sezione Specializzata Agraria del Tribunale di Salerno, delle seguenti conclusioni:

“dichiarare la risoluzione anticipata del contratto d'affitto del 15.01.2019, sottoposto a registrazione presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno con n. 3293 in data 10.04.2019, stipulato tra i ricorrenti e Di. Mu. Lu., per morosità e per grave inadempimento e, per l'effetto, condannare Di. Mu. Lu. al rilascio in favore dei ricorrenti del fondo ubicato in agro del Comune di Giffoni Valle Piana (SA), identificato in Catasto Terreni al foglio (omissis), part. n. 54, n. 285, n. 288, n. 289, n. 340, n. 342, n. 344 n. 391, n. 392, n. 393 e n. 394 di complessivi mq. 22.864, condannare Di. Mu. Lu. al pagamento dei canoni di affitto scaduti e rimasti impagati per l'ammontare complessivo di euro 3.700,00 e, infine, condannare Di. Mu. Lu. al risarcimento dei danni provocati al terreno in affitto per l'abbandono dello stesso. Vittoria di spese e compenso professionale del presente giudizio, oltre oneri fiscali come per legge”.

Notificato il suddetto ricorso, in uno al pedissequo decreto di fissazione dell'udienza del 4.10.2024, allo stesso Di. Mu. Lu. ed in data 4.6.-15.7.2024, ossia con il rispetto del termine di trenta giorni previsto dall'art.415 co.5° c.p.c., il nominato resistente – in virtù della sua mancata costituzione in giudizio – è stato dichiarato contumace.

Il procedimento è stato, quindi, reputato maturo per la decisione ed è stato, pertanto, rinviato per la discussione e l'emissione della sentenza all'udienza del 7.2.2025, nel corso della quale i promotori della controversia non solo hanno dichiarato che la morosità persisteva e che – essendo comprensiva pure dell'intera annualità del 2024 – ammontava a complessivi € 4.850,00, ma hanno anche rinunciato alla richiesta risarcitoria, insistendo solo nelle istanze di risoluzione del contratto e di condanna al pagamento dei canoni: deduzioni che sono state seguite dal provvedimento con cui la Sezione ha sottoposto all'attenzione della medesima parte ricorrente la questione dell'eventuale improponibilità della domanda in virtù del mancato rispetto del termine di tre mesi di cui all'art.5 co.3° della legge n.203/82, differendo, per l'effetto, la causa, al fine di consentire le necessarie interlocuzioni, all'udienza del 4.4.2025, poi rinviata ex art.309 c.p.c. a quella del 6.6.2025, durante la quale, dopo la discussione, si è data lettura del dispositivo della sentenza.

DIRITTO

Vanno preliminarmente verificate sia la sussistenza, o meno, nel caso di specie, della condizione di proponibilità di cui ai commi 3°, 4°, 5°, 6° e 7° dell'art.11 del d.l.vo 1.9.2011, n.150, dettato proprio in tema di controversie agrarie (“sull'onere di esperire il preventivo tentativo di conciliazione secondo quanto previsto dall'art. 11 del d.lgs. 1°



settembre 2011, n. 150, a pena di improponibilità della domanda, rilevabile di ufficio “, vedi, tra le altre, Cass.civ., sez.III, 20.3.2018, n.6839, n.d.r.), sia l'avvenuta contestazione, o meno, al Di. Mu. Lu. dell'inadempimento e delle motivate richieste, con contestuale concessione del termine di tre mesi dal ricevimento della comunicazione per sanare l'inadempimento medesimo, così come, invece, prescritto dall'art.5 co.3° della legge 3.5.1982, n.203.

Ed in relazione al primo dei due profili ora enucleati risulta “ per tabulas “ che – a seguito dell'invio, da parte di Vo. Ra., Vo. An. Id. e Vo. Gi., dell'allegata raccomandata datata 19.2.2024 e consegnata, via pec e sempre il 19.2.2024, alla Direzione Generale delle Politiche Agricole, Alimentari e Forestali Servizio Territoriale Provinciale di Salerno, nonché ricevuta da Di. Mu. Lu. per compiuta giacenza attestata il 27.3.2024 – lo stesso Di. Mu. Lu. è stato anche ritualmente avvisato, con l'ulteriore raccomandata risalente all'1.3.2024, caratterizzata dal n.110345 di protocollo ed indicata nel prodotto verbale del tentativo di conciliazione, della sua convocazione, presso il medesimo Servizio Territoriale Provinciale di Salerno Direzione Generale delle Politiche Agricole, Alimentari e Forestali (già Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura di Salerno, n.d.r.), per il 20.3.2024: giornata in cui non è, tuttavia, comparso, come si evince dallo stesso verbale del tentativo di conciliazione imposto dal precisato art.11 del d.lvo n.150/2011 (prima era previsto dall'art.46 della legge 3.5.1982, n.203, n.d.r.), quale sottoscritto dal Dirigente del più volte citato Servizio Territoriale Provinciale di Salerno-Direzione Generale delle Politiche Agricole, Alimentari e Forestali.

Per quanto concerne, invece, l'art.5 co.3° della legge 3.5.1982, n.203, dalla documentazione trasmessa telematicamente in uno al ricorso introduttivo si desume che l'inadempimento riguardante sia il mancato pagamento, a titolo di canoni scaduti, della residua somma di € 250,00 riferita al 2022 e dell'intera annualità del 2023, sia la cattiva conduzione del fondo, completamente incolto ed inselvatichito, è stato contestato con l'allegata lettera raccomandata del 15.12.2023, la cui compiuta giacenza si è, però, perfezionata il 3.2.2024, ragion per cui la convocazione per la conciliazione – essendo stata eseguita, come si è già sottolineato, con la richiamata richiesta del 19.2.2024 e per la precisata data del 20.3.2024 – è palesemente avvenuta senza attendere il termine di tre mesi per la possibile sanatoria del conduttore moroso.

Ne consegue la palese improponibilità della formulata domanda di risoluzione del contratto, e, per l'effetto, di rilascio del terreno, ai sensi del più volte segnalato art.5 co.3° della legge n.203/82, come, peraltro, sostenuto anche da un consolidato e condivisibile orientamento della giurisprudenza di legittimità (vedi, in proposito, Cass.civ., SS.UU., 19.1.1993, n.633, nonché Cass.civ., sez.III, 3.4.2013, n.8099 e Cass.civ., sez.III, 7.11.2013, n.25053, le quali menzionano espressamente la necessità dell'osservanza del termine minimo di tre mesi tra la contestazione degli inadempimenti, con contestuale invito ad eliminarli, e la successiva convocazione per la conciliazione, laddove, invece, isolata e non meritevole di adesione è Cass.civ., sez.III, 5.6.1998, n.5556, la quale, invero, esclude che la proponibilità dell'azione di risoluzione sia subordinata, oltretutto alla contestazione stragiudiziale dell'addebito e al relativo tentativo di conciliazione prevista dall'art.46 della legge n.203 del 1982, anche al decorso del termine di tre mesi per sanare l'inadempimento, n.d.r.).

Né può valorizzarsi, ai fini dell'esclusione di questa stessa improponibilità, l'ulteriore documentazione che i promotori del procedimento hanno inoltrato telematicamente il 14.2.2025 e, quindi, all'indomani dell'udienza del 7.2.2025 originariamente fissata per la discussione e la pronuncia della sentenza, ma nel corso della quale – come si è già rimarcato - la Sezione ha sottoposto all'attenzione dei medesimi promotori del procedimento la questione dell'eventuale improponibilità della domanda in virtù del mancato rispetto del termine di tre mesi di cui all'art.5 co.3° della legge n.203/82.

E', infatti, innegabile, in primo luogo, che questa stessa documentazione non possa essere utilizzata ai fini della decisione, giacché, a norma del co.1° n.5) dell'art.414 c.p.c. dettato in tema di controversie di lavoro (l'art.11 co.1° del d.lvo n.150/2011 statuisce espressamente che le cause “ in materia di contratti agrari ... sono regolate dal rito del lavoro, ove non diversamente disposto dal presente articolo “, n.d.r.), la domanda si propone con ricorso che deve contenere, tra l'altro, “ l'indicazione specifica dei mezzi di prova di cui il ricorrente intende avvalersi e in particolare dei documenti che si offrono in comunicazione “.

D'altro canto, anche sulla scorta di una condivisibile tesi ermeneutica, “ nel rito del lavoro, la produzione di documenti successivamente al deposito degli atti introduttivi è ammissibile solo nel caso di documenti formati o giunti nella disponibilità della parte dopo lo spirare dei termini preclusivi ovvero se la loro rilevanza emerga in ragione dell'esigenza di replicare a difese altrui “, laddove, invece, “ l'acquisizione documentale può essere disposta d'ufficio, anche su sollecitazione di parte, se i documenti risultino indispensabili per la decisione, cioè necessari per integrare, in definizione di una pista probatoria concretamente emersa, la dimostrazione dell'esistenza o inesistenza di un fatto la cui sussistenza o insussistenza, altrimenti, sarebbe destinata ad essere definita secondo la regola sull'onere della prova “ (così Cass.civ., sez.L, ordinanza n.33393 del 17.12.2019, n.d.r.).

E, nella vicenda processuale che ci occupa, le ipotesi ora ora enucleate non sono ravvisabili, atteso che la documentazione inoltrata il 14.2.2025 non solo attiene ad una condizione di proponibilità, e non ad una circostanza, positiva o negativa, da dimostrare, ma non si è nemmeno appalesata rilevante a seguito delle difese del resistente, rimasto, invero, contumace, ed, inoltre, è stata predisposta proprio nell'interesse dei ricorrenti e risale al febbraio del 2023, e, dunque, ad epoca antecedente all'instaurazione della presente controversia.

Ne deriva che – sebbene questa medesima documentazione del 14.2.2025 consista effettivamente in un precedente atto di intimazione per contestazione del grave inadempimento contrattuale ex art.5 co.3° della legge n.203/82 datato 7.2.2023, spedito il 9.2.2023 e tornato al mittente dopo che il destinatario Di. Mu. Lu. è stato avvisato il 10.2.2023 – è evidente che



questo medesimo atto sia stato tardivamente allegato e non possa essere, quindi, per l'appunto, utilizzato ai fini della decisione.

Senza tralasciare che – riferendosi al solo canone di affitto residuo del 2022 di € 1.550,00, laddove la morosità addebitata nell'ambito del giudizio all'attenzione della Sezione ha ad oggetto, con riguardo al 2022, soli € 250,00 non integranti nemmeno l'annualità necessaria a norma dell'art.5 co.4° della legge n.203/'82 (per il resto concerne l'annualità del 2023 e la prima rata del 2024 evidentemente non menzionate dall'atto datato 7.2.2023, che fa, invece, riferimento a quella cattiva conduzione del fondo, completamente incolto ed inselvatichito, che, tuttavia, in questa sede, non è stata processualmente accertata per l'assenza di prove all'uopo raccolte, n.d.r.) – la contestazione del febbraio 2023 “ de qua “ non sarebbe, comunque, in ogni caso, idonea ad attestare la sussistenza, nel caso di specie, della condizione di proponibilità di cui allo stesso art.5 co.3° della legge n.203/'82.

È, invece, fondata e meritevole di accoglimento la domanda di condanna del resistente al pagamento dei canoni scaduti e non pagati ed ammontanti ad € 4.850,00.

Si consideri, in primo luogo, in una simile ottica, che l'art.5 dell'allegato contratto di affitto di fondo rustico stipulato l'1.4.2019 tra le parti in causa e depositato telematicamente in uno al libello introduttivo, prevede un canone annuale di € 2.300,00, da corrispondersi entro il 30 aprile per € 1.150,00 ed entro il 31 ottobre per i residui € 1.150,00.

Si aggiunga, inoltre, che – sebbene i locatori Vo. Ra., Vo. An. Id. e Vo. Gi. abbiano prospettato in ricorso l'omesso pagamento del suddetto canone ad opera dell'odierno resistente e con riferimento all'anno 2022 per il residuo importo di € 250,00, nonché all'intero anno 2023 per la già precisata cifra di € 2.300,00, ed alla prima rata di € 1.150,00 del 2024, per un totale di € 3.700,00 ai quali vanno addizionati gli ulteriori € 1.150,00 della seconda rata del 2024 che sono nelle more ugualmente scaduti e che permettono di raggiungere gli € 4.850,00 che sono stati oggetto della morosità attestata dal legale degli stessi locatori nel corso dell'udienza del 7.2.2025, ed il cui versamento è stato, peraltro, a sua volta, oggetto della condanna richiesta nelle conclusioni inserite nelle note finali del 24.2.2025 - il resistente medesimo, rimanendo contumace, non ha, in ogni caso, dimostrato di aver provveduto, anche solo parzialmente, alla dazione delle indicate somme.

D'altro canto – alla luce dei principi generali sull'onere della prova stabiliti dall'art.2697 c.c., oltre che di un condivisibile orientamento della Suprema Corte – “ in tema di ... inadempimento di una obbligazione, il creditore ... deve soltanto provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre il debitore convenuto è gravato dell'onere della prova del fatto estintivo della sua pretesa “ (cfr. Cass.civ., sez.III, 12.2.2010, n.3373).

Di qui - in accoglimento della domanda attorea all'uopo formulata - l'invocata condanna di Di. Mu. Lu. al pagamento del precisato importo complessivo di € 4.850,00.

Nessuna statuizione va, invece, data in relazione all'ulteriore istanza che è stata originariamente formulata dai ricorrenti e che è funzionale “ al risarcimento dei danni provocati al terreno in affitto per l'abbandono dello stesso “, dal momento che – come si è già messo in risalto -, nel corso dell'udienza del 7.2.2025, il procuratore dei ricorrenti medesimi ha espressamente rinunciato alla richiesta risarcitoria in esame.

Passando al governo delle spese processuali, queste stesse spese vanno poste a totale carico del resistente in virtù del generale principio della soccombenza sancito dall'art.91 c.p.c. Quanto, poi, all'entità di tali oneri di lite, essi – tenuto conto dei criteri previsti dalla legge, e, segnatamente, dal d.m. n.55/2014 e successive modifiche, per le singole fasi del procedimento (di studio, introduttiva, istruttoria e/o di trattazione e decisoria, n.d.r.) ed in relazione alle controversie che, come quella in oggetto, hanno un valore che va da € 1.100,01 ad € 5.200,00, nonché della tipologia e del grado di difficoltà delle prestazioni che sono state eseguite dal difensore dei promotori della causa e che legittimano, in uno al mancato espletamento di prove orali, l'utilizzazione di parametri corrispondenti ai minimi previsti nelle tabelle allegare allo stesso d.m. n.55/2014 e successive modifiche – devono essere determinati nei sensi di cui in dispositivo.

P.Q.M.

La Sezione Specializzata Agraria, definitivamente pronunciandosi sulla domanda proposta dai ricorrenti Vo. Ra., Vo. Gi. e Vo. An. Id.

contro il resistente Di. Mu. Lu., respinta ogni diversa e contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- a) dichiara, ai sensi dell'art.5 co.3° della legge n.203/'82, l'improponibilità della formulata domanda di risoluzione del contratto e, per l'effetto, di rilascio del fondo;
- b) condanna il resistente Di. Mu. Lu. al pagamento - in favore di Vo. Ra., Vo. Gi. e Vo. An. Id., nonché a titolo di canoni scaduti e non versati – della somma complessiva di € 4.850,00;
- c) condanna, infine, ancora il resistente Di. Mu. Lu. alla rifusione sempre in favore dei ricorrenti Vo. Ra., Vo. Gi. e Vo. An. Id. – delle spese processuali, liquidate in € 138,60 per esborsi ed in € 1.278,00 per compenso, oltre il rimborso forfettario pari al 15% dello stesso compenso, nonché l'I.V.A. ed il C.A.P. come per legge.

(Omissis)

