

Controversie agrarie, qualificazione del rapporto agrario e mancata conversione in affitto: applicazione degli artt. 25 e 34, legge n. 203/1982

App. Salerno, Sez. spec. agr. 3 febbraio 2026, n. 79 - Niccoli, pres.; Carleo, est. - Co. Ma. (avv. Romaniello) c. Pa.Ga. (avv. Ferrara),

Contratti agrari - Controversie agrarie - Colonia agraria - Conversione in affitto - Annata agraria - Rilascio del fondo rustico.

(Omissis)

FATTO

Con ricorso in appello ex artt. 433 e ss. c.p.c. depositato e iscritto a ruolo presso l'intestata Corte di Appello di Salerno - Sezione Specializzata per le Controversie Agrarie - in data 07/08/2025, Co. Ma., in proprio e quale erede del de cuius Co. Eg., proponeva gravame avverso la sentenza n. 242/2025 del Tribunale di Vallo della Lucania - Sezione Specializzata per le Controversie Agrarie, con dispositivo pronunciato al termine della discussione orale ex art. 429 c.p.c. in data 04/06/2025 e motivazione depositata telematicamente in data 21/07/2025, pubblicata e comunicata dalla cancelleria in data 22/07/2025 - notificata a mezzo pec in data 22/07/2025, con la quale il Tribunale di Vallo della Lucania - Sezione Specializzata per le Controversie Agrarie - così decideva: “- Accoglie la domanda e, per l'effetto, ordina a Pa. Ca. e Co. Ma., in proprio e quale erede di Co. Eg., il rilascio del fondo rustico con annesso fabbricato rurale, in località Santo Ianni, individuato al CT del Comune di Novi Velia, fg. (Omissis), entro la fine dell'annata agraria.

- Condanna Pa. Ca. e Co. Ma., in proprio e quale erede di Co. Eg. alla corresponsione, in favore di Pa. Ga., delle spese di lite, che si liquidano in € 3.809,00 per compensi, oltre spese generali, IVA e CPA come per legge”.

Per una compiuta ed esaustiva ricostruzione dei fatti, occorre premettere quanto segue.

Nel primo grado di giudizio, con ricorso ex artt. 414 e ss. c.p.c. depositato e iscritto a ruolo innanzi al Tribunale di Vallo della Lucania - Sezione Specializzata per le Controversie Agrarie - in data 23/09/2008, n. R.G. 1723/2008, Pa. Ga. esponeva di essere proprietario di un fondo rustico con annesso fabbricato rurale sito in località “Santo Ianni”, individuato nel C.T. del Comune di Novi Velia al fol. (Omissis) e da questa ultima - a seguito di frazionamento - part.lla (Omissis); riferiva che detto fondo - costituito da due corpi separati posti uno a valle comprensivo del fabbricato colonico e uno a monte della S.S. 18 - era condotto a colonia dai coniugi Co. Eg. e Pa. Ca.. Lamentava, tuttavia, che detto contratto agrario era scaduto fin dal 10/11/1989, o al più dal 10/11/1993, ex art. 34 L. 203/82 in assenza di richiesta, nei termini di legge, di conversione in affitto del contratto associativo e che aveva comunicato formale richiesta di rilascio degli immobili oggetto della colonia con pedissequo esperimento del tentativo obbligatorio di conciliazione con esito negativo; chiedeva, pertanto, al Tribunale di Vallo della Lucania - Sezione Specializzata per le controversie agrarie - di dichiarare la cessazione del rapporto di colonia e, per l'effetto, di condannare alla riconsegna dei terreni con annesso fabbricato rurale, vinte le spese di lite. In via istruttoria, chiedeva ammettersi prova per testi.

Instauratosi il contraddittorio, con memoria difensiva di costituzione depositata in cancelleria in data 21/11/2008 si costituivano in giudizio Co. Eg. e Pa. Ca., quali parti resistenti, che nel merito chiedevano il rigetto delle proposte domande; in via riconvenzionale, chiedevano accertarsi la perpetuità del rapporto e il rispettivo diritto alla affrancazione del fondo nonché, in via subordinata, accertarsi il diritto a conseguire una indennità per le migliorie apportate al fondo stesso e al fabbricato ivi esistente, con vittoria di spese. In via istruttoria, chiedevano ammettersi prova per testi e C.T.U. al fine di verificare e quantificare le migliorie apportate al fondo e al fabbricato rurale.

Fissata la prima udienza per il 03/12/2008 e differita a seguito della proposizione della domanda riconvenzionale alla data 04/02/2009, sciogliendo la riserva formulata all'udienza, il Collegio ammetteva l'interrogatorio formale e la prova per testi e rinviava all'udienza del 03/06/2009; con ordinanza n. cronol. 80/2009 emessa e depositata in cancelleria in data 01/04/2009, il Collegio rigettava l'istanza di sospensione ex art. 412-bis, comma 3, c.p.c. presentata dai coniugi Co./Pa. del 11/03/2009.

Con successiva ordinanza n. cronol. 161/2009 emessa in data 03/06/2009 e depositata in cancelleria in data 26/06/2009, il Collegio - sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 03/06/2009 - dichiarava la sospensione del giudizio ex art. 295 c.p.c. fino all'esito della fase sommaria del giudizio di affrancazione n. 815/2009 R.G., pendente dinanzi al Tribunale Ordinario di Vallo della Lucania, proposta dai coniugi Co./Pa. in udienza; con successivo ricorso in riassunzione depositato innanzi al Tribunale Ordinario di Vallo della Lucania - Sezione Specializzata per le Controversie Agrarie - in data 11/03/2024, Pa. Ga., dato atto del rigetto del ricorso per affrancazione rubricato al n. 815/2009 R.G., chiedeva all'adito Tribunale di fissare l'udienza di comparizione e di discussione della causa e di accogliere le conclusioni così come formulate in atti.

Instauratosi il contraddittorio e fissata l'udienza del 05/06/2024 per la comparizione delle parti, con memoria difensiva

di costituzione con riconvenzionale e istanza di differimento udienza depositata telematicamente in data 24/05/2024, si costituiva in giudizio Co. Ma., in proprio e quale erede del de cuius Co. Eg., che si riportava alla memoria difensiva e alle domande riconvenzionali svolte dai resistenti Co. Eg. e Pa. Ca. e spiegava a sua volta domanda riconvenzionale per illecito arricchimento derivante dall'omesso trattamento contributivo e dalla mancata partecipazione alle spese di conduzione del fondo (le spese di aratura e concimazione del fondo per oltre cinquant'anni sostenute interamente dalla famiglia Co.); in via istruttoria, chiedeva ammettersi prova per testi e C.T.U.

A scioglimento della riserva assunta all'udienza del 05/06/2024, il Collegio Specializzato - richiamando l'ordinanza del 04/03/2009 e ritenuto che, a seguito della lunga sospensione disposta e della relativa riassunzione, erano già maturate le preclusioni assertive e probatorie e che pertanto erano da considerarsi tardive, rinviava per l'escussione all'udienza del 02/10/2024; escussi i testi e ritenuto generico ed influente sulla decisione il giuramento decisorio deferito, il giudizio veniva rinviato per la discussione all'udienza del 04/06/2025. Con dispositivo n. 242/2025 pronunciato al termine della discussione orale ex art. 429 c.p.c. in data 04/06/2025 e motivazione depositata telematicamente in data 21/07/2025, pubblicata e comunicata dalla cancelleria in data 22/07/2025 - notificata a mezzo pec in data 22/07/2025, il Tribunale di Vallo della Lucania - Sezione Specializzata per le Controversie Agrarie - accoglieva la domanda e ordinava il rilascio del fondo rustico e condannava la resistente al pagamento delle spese di lite quantificate in € 3.809,00.

Con la proposizione del presente gravame, l'odierna appellante, Co. Ma., in proprio e quale erede del de cuius Co. Eg., censurava l'impugnata sentenza sulla base dei seguenti motivi: "1. Nullità assoluta della sentenza per violazione dell'art. 51 n. 4 c.p.c. - Incompatibilità del giudice; 2. Nullità assoluta della sentenza per impossibilità giuridica del dispositivo - Violazione del principio di realtà processuale; 3. Nullità della riassunzione per difetto di integrità del contraddittorio (artt. 300e 303 c.p.c.); 4. Vizio nella valutazione della prova testimoniale- Violazione degli artt. 246e 252 c.p.c.; 5. Violazione degli artt. 17, 43e 49 L. 203/82 - Omessa valutazione del rapporto agrario familiare; 6. Violazione dell'art. 42 L. 203/82 - Erronea applicazione della disciplina transitoria nei rapporti agrari familiari; 7. Violazione dell'art. 354 c.p.c. - Necessità di rimessione al primo giudice per difetto di integrità del contraddittorio; 8. Violazione dell'art. 11, comma 11, del d.lgs. 150/2011 - Rilascio ordinato senza corretta determinazione dell'annata agraria"; chiedeva, pertanto, all'Ecc.ma Corte di Appello, in riforma dell'impugnata sentenza, di accogliere le seguenti conclusioni: "In via principale - Accogliere l'appello e, per l'effetto, dichiarare la nullità della sentenza impugnata, per i seguenti motivi: a) violazione dell'art. 51, n. 4, c.p.c. (incompatibilità del giudice); b) impossibilità giuridica del dispositivo, per avere incluso tra i destinatari un soggetto deceduto; c) difetto di integrità del contraddittorio nei confronti degli eredi della sig.ra Pa. Ca., ai sensi degli artt. 102, 300e 303 c.p.c.; In via subordinata - Rimettere la causa al primo giudice, ai sensi dell'art. 354 c.p.c., per l'integrazione del contraddittorio e la rinnovazione del giudizio nel rispetto delle forme di legge; In ogni caso - Condannare l'appellato al pagamento delle spese processuali di entrambi i gradi di giudizio".

Instauratosi il contraddittorio, con memoria di costituzione depositata telematicamente in data 06/10/2025 si costituiva in giudizio Pa. Ga., quale parte resistente in appello, che nel merito chiedeva rigettarsi l'appello perché inammissibile ed infondato in fatto e in diritto, confermando per l'effetto l'impugnata sentenza, con vittoria delle spese processuali. Fissata la prima udienza per il 03/02/2026 e disposta la sospensione della provvisoria esecutività della sentenza impugnata con ordinanza n. cronol. 2128/2025 del 07/10/2025 nel sub-procedimento R.G. 1137/2025, alla fissata udienza in presenza delle parti, la ricorrente in appello si riportava all'atto introduttivo e chiedeva accogliersi le conclusioni ivi formulate, mentre parte resistente in appello chiedeva rigettarsi il gravame e accogliersi le proprie conclusioni.

Pertanto, il Collegio si riservava e, all'esito della Camera di Consiglio, la causa viene decisa mediante lettura del dispositivo ex art. 437, comma 1, c.p.c. e contestuale deposito della sentenza.

DIRITTO

L'appello, come proposto, va rigettato per le ragioni di seguito riportate.

In relazione al primo motivo di appello, ovvero nullità della sentenza per violazione dell'art. 51 n. 4 c.p.c., incompatibilità di uno di componenti il collegio decidente per aver conosciuto della stessa vicenda e tra le stesse parti, avendo al dott. Ma. Fr. conosciuto del giudizio n. 815/2009 conclusosi con ordinanza n. 10745/2022 del 10/10/2022 di rigetto della domanda di affrancazione va osservato che esso è infondato non potendo la questione costituire motivo di appello. Invero, le ipotesi di astensione cui il giudice è tenuto non osservate, qualora ricorrenti, vanno fatte valere a mezzo dell'istituto della ricasazione. Non compete al giudice di appello stabilire se ricorra una ipotesi di astensione obbligatoria, dovendo essere tale aspetto vagliato in sede di ricasazione. Tale limite comporta che non ricorra una ipotesi di nullità della sentenza come invocata dall'appellante. L'omesso esercizio del potere di ricasazione del giudice, entro i tempi previsti, preclude alla parte di far valere, in sede di impugnazione, la nullità della sentenza pronunciata dal giudice che abbia violato l'obbligo di astensione. (Cass. civ. ordinanza n. 2601/2024) In tema di astensione del giudice, la violazione dell'obbligo di astensione non è deducibile in sede di impugnazione come motivo di nullità della sentenza in difetto della proposizione dell'istanza di ricasazione. Tale assunto nel caso di specie non è superato dalla affermazione di non aver conosciuto della composizione del collegio prima della discussione, in quanto la parte è stata presente all'udienza del 4/06/2025, come da verbali in atti, è nulla ha osservato in ordine alla composizione del collegio in quella sede.



Il motivo è infondato.

Ugualmente, infondato è il secondo motivo di appello relativo alla partecipazione al processo di Pa. Ca., deceduta l'8/07/2018, cui è seguita la morte del Co. Eg. nell'anno 2020. Infatti, la morte della Pa. Ca. non è stata dichiarata dal suo difensore, unico avente tale facoltà nel processo, né comunicato con notifica alle controparti, per cui nessun motivo di interruzione del processo è stato posto in essere. Invero, la sospensione del processo è avvenuta per una questione di pregiudizialità, come da ordinanza del 3/06/2009, per consentire la definizione del giudizio relativo all'affrancazione del fondo. Per cui la riassunzione non è relativa alla successione per evento morte di una delle parti. Il processo è continuato rispetto alle parti originarie, salvo la costituzione dell'odierna appellante quale erede di Co. Eg.. Non ricorre nessuna ipotesi di vizio del contraddittorio. Va, inoltre, osservato che il difensore della parte deceduta non è tenuto alla dichiarazione della morte, ben potendo scegliere di far continuare il processo con le parti originarie. Né appare ricorrere un interesse della Co. Ma., costituita quale erede del solo Co. Eg., su cui si è consolidata la posizione anche della moglie defunta, a far valere in vizio presunto della mancata interruzione. Non va inoltre dimenticato che la sentenza una volta pronunciata fa stato tra le parti, gli eredi e gli aventi causa al fine della successiva esecuzione.

Il quarto motivo di appello è infondato è poiché l'incapacità a testimoniare del teste Or. An. non è stata tempestivamente sollevata in primo grado come da verbale del 2/10/2024, ove tale eccezione è stata riferita al solo teste Ol. Ia.. Per cui ricorre la preclusione per cui detta eccezione non è sollevabile per la prima volta in appello. (Cass. Civ. Sezioni Unite n. 9456/2023) L'incapacità a testimoniare disciplinata dall'art. 246 c.pc. non è rilevabile d'ufficio, sicché, ove la parte non formuli l'eccezione di incapacità a testimoniare prima dell'ammissione del mezzo, detta eccezione rimane definitivamente preclusa, senza che possa poi proporsi, ove il mezzo di assunto l'eccezione di nullità della prova.

Infondato è il quinto motivo esso è infondato poiché data la natura del contratto originario con Co. Eg. rientrante nel novero dei contratti di mezzadria, colonia parziale, di compartecipazione o soccida, esso a norma dell'art. 25 della legge 203/1982 avrebbe dovuto essere convertito in affitto, su richiesta di una delle parti, entro quattro anni successivi all'entrata in vigore della legge. In mancanza opera l'art. 34 della stessa legge che fissa la durata dei contratti non convertiti, con conseguente corretta qualificazione da parte del giudice di primo grado. Infatti, non può darsi rilievo alla mera situazione di fatto per giustificare la continuità del rapporto in capo all'erede, peraltro non sostenuta da idonea prova della ricorrenza dei requisiti per il subentro nella posizione contrattuale diversa di affitto. La prova assunta in primo grado ha confermato invece che le colture erano svolte sotto la direzione del Pa., e con divisione dei prodotti delle colture. Per cui la qualificazione operata dal primo giudice è corretta. Peraltro, il motivo di appello si sofferma sulla omessa valutazione del rapporto padre e figlia nella conduzione del fondo, da ritenersi contratto agrario a carattere familiare, affermando la violazione dell'art. 49 L. 203/1982 senza tuttavia impugnare espressamente e con apposito motivo la qualificazione del rapporto data dal primo giudice, che pertanto va considerata come definitiva.

Infine, infondato è l'ultimo motivo di appello in relazione alla mancata specificazione dell'annata agraria per il rilascio, considerato che l'annata agraria coincide necessariamente con l'11 novembre di ogni anno, in relazione alla decisione adottata. L'appello è infondato.

Le spese sono liquidate come da dispositivo e seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Salerno - Sezione Specializzata Agraria - definitivamente pronunciando sull'appello proposto da Co. Ma., in proprio e quale erede del de cuius Co. Eg., nei confronti di Pa. Ga. avverso la sentenza n. 242/2025 del Tribunale di Vallo della Lucania - Sezione Specializzata per le Controversie Agrarie, con dispositivo pronunciato al termine della discussione orale ex art. 429 c.p.c. in data 04/06/2025 e motivazione depositata telematicamente in data 21/07/2025, pubblicata e comunicata dalla cancelleria in data 22/07/2025 - notificata a mezzo pec in data 22/07/2025, respinta ed assorbita ogni altra istanza, deduzione ed eccezione, così provvede:

1. Rigetta l'appello;
2. Condanna l'appellante al pagamento delle spese di lite in favore di parte appellata, liquidate in euro 4.900,00 oltre iva a cnap come per legge e spese generali.

La Corte dà atto che sussistono i presupposti per il versamento, da parte della ricorrente in appello, in favore dell'erario, di un importo ulteriore pari a quello del contributo unificato previsto per il gravame, se dovuto.

Il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto dei criteri così come statuiti dal regolamento adottato con Decreto del 7 agosto 2023, n. 110.

(Omissis)