

TRIBUNALE CIVILE DI LATINA

ESECUZIONI IMMOBILIARI – I SEZ. CIVILE

RGE n. 261/2021 - G. ESEC. DOTT.SSA ALESSANDRA LULLI

([REDACTED] c/ [REDACTED])

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PARERE LEGALE

* * *

PREMESSO

- I. Che con provvedimento del 24 gennaio 2023 comunicato via PEC in pari data (doc. 1), il sottoscritto veniva nominato dal G. Esec. Dott.ssa Alessandra Lulli, affinché renda parere in merito circa l'inadempimento degli obblighi derivanti dai vari contratti agrari, nonché alla loro scadenza ed opponibilità alla procedura esecutiva immobiliare RGE n. 261/2021 del Tribunale di Latina, nonché sulle possibili azioni da intraprendere.
- II. Che il sottoscritto provvedeva a richiedere, con mail diretta al Custode Dott. Alberto Polonio datata 25.01.2024 (doc. 2), poi evasa in pari data, la documentazione del caso di seguito elencata:

1. contratto di Affitto di Fondo Rustico ex art.45 L.203/82 tra la società [REDACTED] e la ditta individuale [REDACTED] stipulato il 02.01.2016 e registrato il 30.6.2016 al n. [REDACTED], attraverso il quale l'esecutata concedeva in locazione parte del compendio pignorato al canone annuo di euro 25.000,00, per la durata dal 1.1.2016 al 31.12.2016 prorogata di anno in anno (doc. 3). Il

ASTE
GIUDIZIARIE.it

compendio affittato era così individuato: particelle 7, 13, 14, 35 e 38 del foglio 114;

2. contratto di Affitto di Fondo Rustico ex art.45 L.203/82 tra la società [REDACTED]

[REDACTED] e la [REDACTED]
[REDACTED]

stipulato il 01.03.2017 e registrato il **27.03.2017** al n. [REDACTED]

[REDACTED], modificato con atto del 02.10.2017 registrato a Latina il 21.12.2017 al [REDACTED], attraverso il quale la società esecutata concedeva in locazione parte del compendio pignorato al **canone annuo di euro 54.000,00**, per la durata dal 1.3.2017 al 28.2.2022 poi prorogata al **31.12.2023 (doc. 4 e 5)**. Il compendio affittato era così individuato: per i terreni particelle 17, 18, 95, 97 e 99 del foglio 114 identificate rispettivamente al numero 4, 5, 8, 10 e 12 della tabella che precede; per i fabbricati subalterni 8, 9, 10, 11, 12 della particella 92 foglio 114;

3. contratto di Affitto di Fondo Rustico ex art.45 L.203/82 tra la società [REDACTED]

[REDACTED] e la **ditta individuale**
[REDACTED]

[REDACTED] stipulato il

02.01.2016 e privo dei riferimenti identificativi la registrazione, attraverso il quale la società esecutata concedeva in locazione parte del compendio pignorato al **canone annuo di euro 6.000,00**, per la durata dal 1.1.2016 al **31.12.2016** prorogata di anno in anno (**doc. 6**). Il compendio affittato era così individuato: particelle 13, 14, 35, 95 e 104 del foglio 114;

[REDACTED] contratti di "Sub-affitto di Fondo Rustico" tra la [REDACTED]

[REDACTED] (**Docc. 7 e 8**) e la ditta individuale [REDACTED]
[REDACTED]

██████████, durata dal 2.3.2017 al 1.3.2022 particelle 95, 97 e 99 del foglio 114 e contratto tra la ditta individuale ██████████

██████████, durata dal 2.3.2017 al 1.3.2022, registrato il 28.3.2017, particelle 99 del foglio 114.

III. Che da un esame della documentazione comunicata al sottoscritto e richiamata anche parzialmente in perizia, **compiuti ulteriori accertamenti e verifiche**, è emerso che **tutti i contratti di affitto agrario**, pendenti sui terreni della società ██████████ precedentemente acquisiti ed agli atti della procedura esecutiva, **sono stati rinnovati** in data 01 ottobre 2023 (quando la procedura esecutiva era già pendente) in favore di tale ██████████ con scadenza 23.02.2024 e salvi ulteriori rinnovi, **ad eccezione di quello datato 25.05.2012 e registrato il successivo 30.9.2015 al n. ██████████**, stipulato in epoca antecedente alla trascrizione del pignoramento (4.8.2021) e pertanto opponibile, avente ad oggetto il terreno sito nel Comune di Sabaudia al foglio 114 particella 35 AAB (doc. 9).

IV. Più precisamente, per quanto sopra eseguite le opportune verifiche sul portale AGEA-GOV-SIAN (Anagrafe Aziende Agricole portale nazionale), è emerso quanto segue:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE CATASTALE (Mq)	CONDUTTORE	SUPERFICIE CONDOTTA (Mq)	INIZIO CONTRATTO	FINE CONTRATTO
SABAUDIA	114	7	1800	██████████	1168	01/10/2023	23/02/2024

SABAUDIA	114	13	11200	[REDACTED]	11194	01/10/2023	23/02/2024
SABAUDIA	114	13	50200	[REDACTED]	48.876	01/10/2023	23/02/2024
SABAUDIA	114	35	69063	[REDACTED]	69063	01/10/2023	23/02/2024
SABAUDIA	114	38	NON DICHIARATA SU NESSUN FASCICOLO AZIENDALE – NON VALORIZZABILE NELLA CONDUZIONE				

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE CATASTALE (Mq)	CONDUTTORE	SUPERFICIE CONDOTTA (Mq)	INIZIO CONTRATTO	FINE CONTRATTO
SABAUDIA	114	17	4.710	[REDACTED]	2510	01/07/2014	28/02/2026
SABAUDIA	114	18	3560	[REDACTED]	2150	01/07/2014	28/02/2026
SABAUDIA	114	95	50166	[REDACTED]	39300	01/10/2023	23/02/2024
				[REDACTED]	8561	01/07/2014	28/02/2026
SABAUDIA	114	97	NON DICHIARATA SU NESSUN FASCICOLO AZIENDALE – NON VALORIZZABILE NELLA CONDUZIONE				
SABAUDIA	114	99	62.060	[REDACTED]	42982	01/10/2023	23/02/2024
				[REDACTED]	14000	02/03/2017	01/03/2025
SABAUDIA	114	92 (FABBRICATO)	NON DICHIARATA SU NESSUN FASCICOLO AZIENDALE – NON VALORIZZABILE NELLA CONDUZIONE				
SABAUDIA	114	101 (FABBRICATO)	NON DICHIARATA SU NESSUN FASCICOLO AZIENDALE – NON VALORIZZABILE NELLA CONDUZIONE				

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE CATASTALE (Mq)	CONDUTTORE	SUPERFICIE CONDOTTA (Mq)	INIZIO CONTRATTO	FINE CONTRATTO
SABAUDIA	114	13	11200	[REDACTED]	11200	01/10/2023	23/02/2024
SABAUDIA	114	14	50200	[REDACTED]	50200	01/10/2023	23/02/2024
SABAUDIA	114	35	69063	[REDACTED]	69063	01/10/2023	23/02/2024
SABAUDIA	114	95	50166	[REDACTED]	39300	01/10/2023	23/02/2024
				[REDACTED]	8561	01/07/2014	28/02/2026
TERRACINA	104	50	NON DICHIARATA SU NESSUN FASCICOLO AZIENDALE - NON VALORIZZABILE NELLA CONDUZIONE				

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE CATASTALE (Mq)	CONDUTTORE	SUPERFICIE CONDOTTA (Mq)	INIZIO CONTRATTO	FINE CONTRATTO
SABAUDIA	114	99	62.060	[REDACTED]	42982	01/10/2023	23/02/2024
				[REDACTED]	14000	02/03/2017	01/03/2025

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE CATASTALE (Mq)	CONDUTTORE	SUPERFICIE CONDOTTA (Mq)	INIZIO CONTRATTO	FINE CONTRATTO
SABAUDIA	114	95	50166	[REDACTED]	39300	01/10/2023	23/02/2024
				[REDACTED]	8561	01/07/2014	28/02/2026
SABAUDIA	114	97	NON DICHIARATA SU NESSUN FASCICOLO AZIENDALE - NON VALORIZZABILE NELLA CONDUZIONE				

SABAUDIA	114	99	62.060	[REDACTED]	42982	01/10/2023	23/02/2024
				[REDACTED]	14000	02/03/2017	01/03/2025

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE CATASTALE (Mq)	CONDUTTORE	SUPERFICIE CONDOTTA (Mq)	INIZIO CONTRATTO	FINE CONTRATTO
SABAUDIA	114	35	69063	[REDACTED]	69063	01/10/2023	23/02/2024

[REDACTED] Dalle superiori tabelle emerge in modo inconfutabile che i contratti indicati al superiore punto II sono stati di fatto tutti risolti (compresi ovviamente i sub-affitti) in forza dei nuovi contratti sottoscritti in data 01.10.2023. La fotografia della attuale situazione contrattuale è risultata, come già riferito, dalle verifiche eseguite sul portale AGEA-GOV-SIAN (Anagrafe Aziende Agricole portale nazionale), da cui si identifica la conduzione dei cespiti eseguiti da parte del nuovo conduttore [REDACTED]

[REDACTED], con conseguente scioglimento di tutti i precedenti contratti sottoscritti in data antecedente la procedura esecutiva in corso.

VI. Per quanto sopra, con pec datata 05.02.2024, il sottoscritto provvedeva a richiedere sia al CTU, che al Custode la copia di tutti i contratti rinnovati in data 01 ottobre 2023 (doc. 10), tempestivamente evasa dal custode Dott. Polonio, in pari data, con specifica richiesta indirizzata alla Confagricoltura di Latina ed alla Agenzia delle Entrate (doc. 11).

██████████ contratto di Affitto di Fondo Rustico ex art.45 L.203/82 tra la società ██████████
██████████ e la ██████████
██████████ stipulato il 25.09.23 e registrato il 11.10.23 al n.
identificativo ██████████, attraverso il quale l'esecutata concedeva in
locazione parte del compendio pignorato al **canone annuo di euro 110.000,00**,
per la durata dal 01.10.2023 al **23.02.2024 non rinnovabile ed inopponibile**
alla procedura (doc. 15). Il compendio affittato era così individuato: particelle
7, 13, 14, 35, 95, 99 del foglio 114;

██████████ contratto di comodato gratuito tra la società ██████████
██████████ e ██████████
██████████ stipulato il 25.09.2023 e
registrato il **06.10.2024** al n. identificativo ██████████, attraverso il
quale l'esecutata concedeva in comodato gratuito parte del compendio
pignorato, per la durata di 12 mesi **non rinnovabile ed inopponibile alla**
procedura (doc. 16). Il compendio era così individuato: particelle 92 sub 8 del
foglio 114.

* * *

TANTO PREMESSO IN FATTO, SI ESPONE NEL MERITO ED IN DIRITTO

**1. LA DISCIPLINA DEI CONTRATTI STIPULATI – L'OPPONIBILITÀ ALLA
PROCEDURA - LE PROBLEMATICHE SOTTESE**

1.1. I contratti inopponibili alla procedura

L'art. 2923 c.c. regola il rapporto tra locazione e vendita forzata, adattando la disciplina
generale dettata dagli artt. 1599 e 1600 c.c. alle peculiarità del processo esecutivo.

L'art. 2923 c.c. ribadisce, in sostanza, la generale applicabilità alla vendita forzata del classico principio “*emptio non tollit locatum*” (cfr. artt. 1599 e 1600 c.c.): l'avente causa dal locatore è tenuto a rispettare, entro i limiti segnati dalla legge, le locazioni precedentemente stipulate dal precedente proprietario.

Vi è pertanto (con alcune limitazioni) il diritto del conduttore, titolare di un contratto avente data certa anteriore alla vendita forzata (ed al pignoramento che la precede), di vedersi riconosciuta l'opponibilità alla procedura del contratto.

Nella fattispecie, considerata l'analisi che sopra precede, è evidente che i contratti enumerati al superiore punto II (sub. 1, 2, 3 e 4), stipulati in data antecedente a quella della trascrizione del pignoramento (04.08.2021), **sono stati risolti e sostituiti negli anni da altri contratti**, stipulati **con altro soggetto giuridico** e da ultimo con il contratto di Affitto di Fondo Rustico ex art.45 L.203/82 tra la società [REDACTED]

[REDACTED] e la [REDACTED]
[REDACTED]

stipulato il 25.09.23 e **registrato il 11.10.23** al n. identificativo [REDACTED], per la durata dal 01.10.2023 al 23.02.2024, **non rinnovabile ed inopponibile alla procedura** in quanto successivo alla trascrizione del pignoramento (doc. 15).

Per quanto sopra, nessun contratto è ad oggi opponibile alla procedura ad eccezione (e per quanto in seguito sarà detto) **di quello datato 25.05.2012 e registrato il successivo 30.9.2015 al n. [REDACTED]**, stipulato in epoca antecedente alla trascrizione del pignoramento (4.8.2021) ed avente ad oggetto il terreno sito nel Comune di Sabaudia al foglio 114 particella 35 AAB (doc. 9).

* * *

1.2. L'opponibilità del contratto stipulato in 25.05.2012 e registrato il successivo 30.9.2015 al [REDACTED], avente ad oggetto il terreno sito nel Comune di Sabaudia al foglio 114 particella 35 AAB e sua

integrazione - L'assenza di rappresentanza sindacale nella stipula.

L'esame del contratto di affitto agrario in oggetto (unico opponibile alla procedura esecutiva immobiliare RGE n. 261/2021 del Tribunale di Latina), stipulato tra la [REDACTED] e la concedente [REDACTED] e la successiva integrazione (doc. 9), porta *prima facie* a considerare che il menzionato contratto è stato redatto e sottoscritto dalle parti senza l'assistenza delle rispettive organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello nazionale, bensì dalla medesima associazione.

Ai sensi dell'art. 45 della Legge 203/1982 sono validi tra le parti, anche in deroga alle norme vigenti in materia di contratti agrari, gli accordi, pure non aventi natura transattiva, stipulati tra le parti stesse in materia di contratti agrari, sempre che vi sia stata l'assistenza delle rispettive organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello nazionale, tramite le loro organizzazioni provinciali.

In mancanza della prova di un'assistenza effettiva e partecipativa di entrambe le organizzazioni professionali di categoria, l'accordo in deroga viene infatti automaticamente convertito in un normale contratto agrario, soggetto alla disciplina dettata dalla Legge 203/1982: le norme in materia di contratti agrari hanno carattere imperativo e sono inderogabili, potendo assurgere a mere norme dispositive solo qualora venga correttamente applicato l'art. 45 della Legge 203/1982.

Per quanto sopra le parti, che intendono derogare alle norme imperative dettate in materia di contratti agrari, non possono prescindere dall'onere di farsi assistere in modo effettivo dalle rispettive organizzazioni sindacali di categoria, le quali sono tenute altresì a sottoscrivere l'accordo, altrimenti configurandosi la nullità delle pattuizioni in deroga, con sostituzione di diritto delle dette clausole nulle con le disposizioni legali (le singole pattuizioni in contrasto con le disposizioni imperative della L. 203/1982 debbono essere sostituite automaticamente, in applicazione del combinato disposto degli artt. 1339 e

1419, secondo comma, cod. civ. cfr. Cass. Cass. Sez. III, n. 7822 del 21-08-1997).

La sintesi del problema è ben espressa dalla Cassazione nella pronuncia che segue:

“Qualora un contratto di affitto agrario sia stipulato senza l’obbligatorio intervento delle organizzazioni professionali, ai sensi dell’art. 45 della legge 3 maggio 1982 n. 203, la nullità che ne deriva non travolge l’intero negozio, ma soltanto le clausole in contrasto con i precetti della legge n. 203 del 1982 citata, dai quali le clausole nulle vengono sostituite ex art. 1419, comma secondo, cod. civ.” (Cass. Civ. Sez. III, n. 13359/1999 - ex pluribus, Sez. III, sent. n. 6956 del 22-05-2001; Sez. III, sent. n. 7822 del 21-08-1997; Sez. III, sent. n. 10220 del 26-07-2001; Sez. III, sent. n. 6360 del 06-06-1995; Sez. III, sent. n. 6360 del 06-06-1995).

Nella fattispecie vi è da chiedersi se il contratto in oggetto, in quanto di durata superiore rispetto a quella prescritta per legge in anni quindici (cfr. art 3 del menzionato contratto datato 25 maggio 2012, poi modificato con contratto del 21.05.2015), sia stato o meno oggetto di specifiche consultazioni sindacali.

Come già evidenziato, dall’esame della documentazione contrattuale fornita al sottoscritto risulta che il contratto *de quo* è stato sottoscritto tra le parti senza l’assistenza delle rispettive organizzazioni sindacali (bensi dalla medesima associazione Confagricoltura di Latina nella persona del Dott. [REDACTED]), sicché il contratto deve essere ricondotto al disposto della Legge 203/82, ovvero alla durata legale di anni 15 (dal 25 maggio 2012 al 24 maggio 2027 e non, come diversamente pattuito).

La deroga convenzionale, pertanto, essendo in netto contrasto con la norma vigente, non può operare, sicché la durata dell’affitto è di 15 anni e non di anni 22.

* * *

1.3 Il canone di affitto dichiarato tra le parti relativo al contratto stipulato in 25.05.2012 e registrato il successivo 30.9.2015 al n. [REDACTED].

L'art. 4 del contratto agrario di fitto datato 25.05.2012 determina il canone di affitto nella misura annua di € 1.000,00 in deroga all'art. 9 della legge 203/82.

Anche tale deroga, per come riferito al superiore punto 1.2, in mancanza della prova di un'assistenza effettiva e partecipativa di entrambe le organizzazioni professionali di categoria, deve ritenersi inefficace ed automaticamente convertita al disposto di cui alla disciplina dettata dalla Legge 203/1982.

Alla luce di quanto sottolineato, il canone pattuito in € 1.000,00 annui sembra altresì vile, **ma vi è da precisare che siffatto accertamento lo avrebbe dovuto effettuare il CTU in perizia, che invece sul punto nulla dice.**

Ciò posto, l'art. 2923 cod. civ. ripete la regola tradizionale della opponibilità della locazione di data certa anteriore al pignoramento all'acquirente del bene subastato (*emptio non tollit locatum*), ma **aggiunge al comma 3** (in ragione della peculiare natura della vendita giudiziale rispetto a quella negoziale, la quale mira a perseguire le specifiche esigenze di effettività della vendita forzata e di "*impedire la stipula di locazioni in frode al compratore di un immobile subastato*", come si legge in Cass. 4.4.1989 n. 1615), **due significative deroghe:**

- i) l'una concernente l'esenzione degli aggiudicatari dall'obbligo di rispettare le locazioni dalla durata ultranovennale, che non siano state trascritte anteriormente al pignoramento, se non nei limiti di un novennio dal loro inizio (art. 2923 cod. civ., comma 2);
- ii) l'altra relativa al diritto dell'aggiudicatario di non rispettare la locazione anteriormente stipulata nel caso in cui, come parrebbe nella fattispecie *de qua*, il corrispettivo di essa si presenti manifestamente incongruo; più nel dettaglio, la norma in esame definisce **inopponibile all'aggiudicatario la locazione in cui il corrispettivo sia inferiore di un terzo al "giusto prezzo" o a quello risultante da precedenti locazioni.**

È chiaro che si tratta di valutazione normativa di contemperamento tra le esigenze di effettività della vendita giudiziale e gli interessi del locatario, che rendono recessivi questi ultimi, ogni qual volta il sacrificio della facoltà di godimento dell'acquirente in vendita forzata superi la normale tollerabilità.

Nella fattispecie pare potersi rinvenire una criticità nella libera contrattazione tra concedente originario e affittuario, resa ancora più evidente dai legami e dagli interessi esistenti tra le parti, in una cornice in cui i contraenti sembrerebbero appartenere o comunque fanno riferimento a un unico gruppo di interesse.

Appare allora ragionevole come ciò possa consentire **al futuro aggiudicatario l'esercizio della facoltà prevista dal comma 3 dell'art. 2923 cod. civ., tanto più se la viltà del canone venga altresì rilevata in sede di CTU.**

In tal senso depone il costante insegnamento dei giudici di legittimità, secondo cui:

- *all'acquirente di un bene immobile in sede di esecuzione forzata, ai sensi dell'art. 2923, terzo comma, cod. civ., non è opponibile la preesistente locazione, qualora il canone locativo sia inferiore di oltre un terzo al giusto prezzo, o a quello risultante da precedenti locazioni, a nulla rilevando che il rapporto sia in corso al momento del pignoramento e la locazione sia stata stipulata dal dante causa del debitore espropriato (Cass. civ., Sez. VI - 3 Ord., 01/10/2012, n. 16718);*
- *in base al terzo comma dell'art. 2923 cod. civ., l'acquirente della cosa pignorata può liberarsi dall'obbligo di rispettare la locazione stipulata anteriormente al pignoramento ove dimostri che il canone locativo è inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni; a questo scopo egli può avvalersi di presunzioni, ed il giudice può ritenere notorio il giusto canone, sollevando in tale evenienza l'acquirente da qualsiasi onere probatorio al riguardo:
il ricorso o meno al notorio costituisce esercizio di un potere discrezionale del giudice di merito, insindacabile in sede di legittimità (Cass. civ.,*

Sez. III, 03/08/2005, n. 16243);

- *l'art. 2923 c.c., secondo il quale l'acquirente di un immobile subastato non è tenuto a rispettare le locazioni consentite dall'espropriato di data certa anteriore al pignoramento **qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo** o a quello risultante da precedenti locazioni, non si pone come norma eccezionale, derogatoria all'art. 1415, comma 2, c.c. in tema di simulazione. Conseguente che l'acquirente di un immobile locato ha facoltà di agire nei confronti del conduttore alternativamente o per sollecitare la tutela di cui all'art. 2923, comma 3, c.c. ovvero quella di cui al precedente art. 1415, comma 2, c.c. (Cass. civ., Sez. III, 27/01/1999, n. 721)".*

Nessun dubbio, poi, che la norma regolatrice della fattispecie del trasferimento coattivo sia l'art. 2923 cod. civ. anche quando il pignoramento abbia ad oggetto il bene oggetto del rapporto agrario, come è nel caso che ci occupa (Cass. civ., Sez. III, 18/05/2015, n. 10136).

Vi è inoltre da dire, che il contratto di locazione avente data certa anteriore al pignoramento può rivelarsi inopponibile solo all'esito di una pronuncia giudiziale che ordini il rilascio, previo accertamento giurisdizionale della sussistenza dei presupposti per l'operatività dell'art. 2923 comma III c.c., sicché a giudizio dello scrivente (e salvo diverso avviso della S.V. Ill.ma), **l'emanazione dell'ordine di liberazione deve ritenersi preclusa** (l'ordine di liberazione non può essere emesso nei casi previsti dall'art. 2923 co. 3 c.c. – cfr. Cass. 28 marzo 2022, n. 9877).

Quantunque la disposizione richiamata preveda l'inopponibilità della locazione a canone vile, non sembra che l'inefficacia del contratto operi a prescindere dall'esercizio di una azione ordinaria di cognizione.

È ragionevole affermare, invece, che tale inopponibilità presuppone il riscontro della sussistenza delle condizioni previste dall'art. 2923 co. 3 c.c., da espletarsi nell'ambito di

un processo, che assicuri il contraddittorio tra le parti interessate (aggiudicatario/affittuario).

Il canone di affitto convenuto in deroga nella misura annua di € 1.000,00 appare visibilmente iniquo ed inferiore rispetto al “giusto prezzo” di mercato, ma tale accertamento, anche per ragioni di pubblicità in sede di vendita, sembra opportuno sia effettuato dal CTU.

In buona sostanza, a giudizio dello scrivente, **l'eventuale aggiudicatario, anche sulla scorta della CTU che sul punto si ritiene opportuno integrata, avrà la facoltà di agire avanti l'Autorità Giudiziaria** competente e, previo tentativo di mediazione, far dichiarare la incongruità *ex art. 2923 c.c.* del canone di locazione e la conseguente dichiarazione di inopponibilità.

* * *

1.4 In merito all'art. 6 del contratto datato 25.05.2012 – modifiche, migliorie, addizioni e trasformazioni.

Pur se non espressamente richiesto nell'incarico conferito, si pone l'attenzione a quanto di seguito rilevato, lasciando agli organi della procedura ogni eventuale determinazione in merito.

La disciplina dei miglioramenti agrari è contenuta negli articoli da 16 a 20 della legge 3 maggio 1982 n. 203 e riguarda le opere di miglioramento fondiario, le addizioni e trasformazioni degli ordinamenti produttivi e dei fabbricati rurali.

In merito al contratto di affitto datato 25 maggio 2012, si evidenzia la disciplina del regime dei miglioramenti, delle addizioni e trasformazioni, meglio descritta all'articolo 6 del contratto, che si riporta in copia immagine per pronta evidenza e lettura:

Articolo 6

Modifiche, migliorie, addizioni, trasformazioni

Le parti concordano di derogare i contenuti dell'art. 17 della Legge n. 23 del 3 maggio 1982.

In particolare con il presente contratto di affitto, il proprietario concedente trasferisce all'affittuario il diritto di costruire sui terreni precedentemente indicati. Ne consegue che l'affittuario è legittimato a richiedere permessi di costruire, o presentare D.l.A., ed ha diritto di eseguire le opere nei limiti consentiti dal presente atto negoziale compresa la costruzione di una centrale a biomassa.

Viene di comune accordo stabilito che la parte affittuaria potrà apportare ai terreni agricoli oggetto del contratto modifiche, migliorie, addizioni e trasformazioni,

nulla escluso, se necessari alle buone norme della tecnica agraria e finalizzati a razionalizzare ed ottimizzare i processi produttivi, purché le medesime non modificano la destinazione agricola dei terreni. In particolare l'affittuario può realizzare e/o ristrutturare impianti fissi, semifissi e mobili (strutture serricole, opere irrigue, opere di miglioramento fondiario, piantagioni arboree ed arbustive, ecc...), opere fondiarie di qualsiasi natura e tipologia, soltanto se necessarie alla conduzione del fondo ed all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse (strutture adibite a scopo abitativo, depositi di attrezzi, rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, depositi e magazzini di prodotti agricoli, stalle e ricoveri di animali, locali per lavorazione, selezione, confezionamento e frigoconservazione di prodotti agricoli, locali e servizi per il riparo diurno degli addetti, ecc...).

Il tutto sempre nel rispetto dei vincoli presenti e futuri.

Conseguentemente l'affittuario è autorizzato fin d'ora, con riferimento alle norme edilizie/urbanistiche vigenti in materia, a sottoscrivere atti d'obbligo e/o convenzioni se espressamente richiesti dall'Ente competente al rilascio dei permessi di costruire.

Anche tale deroga, per come riferito al superiore punto 1.2, in mancanza della prova di un'assistenza effettiva e partecipativa di entrambe le organizzazioni professionali di categoria, deve ritenersi inefficace ed automaticamente convertita al disposto di cui alla disciplina dettata dalla Legge 203/1982.

Allo stato, non essendo stato acquisito e/o rinvenuta nella CTU redatta dall'Ing. Chiominto del 18.12.2023 alcuna valutazione e/o determinazione in merito, non è possibile sapere, conoscere e/o prudenzialmente valutare e quantificare gli eventuali miglioramenti, le addizioni e le trasformazioni relative ai beni del compendio pignorato, ove in ipotesi ritenuti rilevanti.

Per quanto sopra, prima di procedere con disdetta per scadenza del termine e/o per altre

motivazioni rimesse alla Custodia (ove ne ricorrano i presupposti) e/o eventualmente rimesse all'eventuale terzo aggiudicatario, che volesse far dichiarare risolto il prefato contratto, sarebbe opportuno compiere in via preliminare ulteriori valutazioni e verifiche in merito alla spettanza e alla consistenza di un eventuale indennizzo, anche alla luce della normativa generale contenuta negli articoli da 16 a 20 della legge 3 maggio 1982 n. 203. Quanto sopra, avuto altresì riguardo al diritto di ritenzione del fondo (cfr. art. 17 legge 3 maggio 1982 n. 203), che opera sino a quando all'affittuario non sia versata dal locatore l'indennità fissata dall'ispettorato, oppure determinata con sentenza definitiva.

D'altronde, coerentemente con il sistema di cui alla legge 203/1982, che prevede una disciplina imperativa derogabile unicamente a mezzo delle convenzioni assistite dalle rispettive associazioni di categoria delle parti, la Suprema Corte ha stabilito la validità delle clausole in deroga (inserite in un contratto di affitto di fondo rustico per i miglioramenti fondiari di cui all'art. 17 della legge 203/1982), purché il contratto sia stato stipulato con l'assistenza delle Organizzazioni professionali, ai sensi dell'art. 45 della suddetta legge (cfr. Cass. 13 febbraio 2018 n. 3408); nella fattispecie in esame la prescrizione non è intervenuta.

Premesso quanto sopra, vi è tuttavia da dire che la centrale a biomassa, per come è stata configurata, non sembrerebbe in astratto esattamente ascrivibile come opera di miglioramento fondiario, essendo di fatto un impianto tecnologico, che però non è alimentato da sottoprodotti o prodotti aziendali e non è asservito alle necessità aziendali, ma realizzato per la produzione di energia da rivendere.

Ove così fosse, non sarebbe in ipotesi consentito ascrivere l'edificazione della centrale a biomassa alle categorie delle modifiche, migliorie, addizioni e trasformazioni, con le conseguenze del caso, anche in punto di applicazione della disciplina dell'accessione di cui agli artt. 934 ss.

Vi è da ultimo da dubitare che la tipologia di contratto utilizzato (affitto di fondo rustico) sia veste negoziale causalmente ed oggettivamente idonea al raggiungimento di quelle che sono poi state le reali finalità sottese (realizzazione dell'impianto a biomassa).

* * *

2. LE MOROSITÀ.

L'art. 5 della legge n. 203/82 prevede, al terzo comma, che *“prima di ricorrere all'autorità giudiziaria il locatore è tenuto a contestare all'altra parte, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'inadempimento e ad illustrare le proprie motivate richieste. Ove il conduttore sani l'inadempienza entro tre mesi dal ricevimento di tale comunicazione, non si dà luogo alla risoluzione del contratto”*.

Ulteriore fase pregiudiziale è la convocazione dinanzi all'Ispettorato dell'Agricoltura per il tentativo di conciliazione previsto dall'art. 46 della già citata normativa, successivamente racchiuso nell'art. 11 D. Lgs. n. 150/11.

I preventivi adempimenti sopra richiamati sono a carico del locatore che intenda proporre domanda di risoluzione e possono (secondo una parte della giurisprudenza), essere assolti anche mediante un'unica e contestuale comunicazione (contenente l'illustrazione degli inadempimenti contrattuali addebitati, le motivate richieste del concedente e gli estremi della domanda giudiziale che si intende proporre), ferme restando comunque sia la improponibilità dell'azione di risoluzione prima che sia scaduto il termine di sessanta giorni di cui al comma 5 dell'art. 46, che l'impossibilità di dar luogo alla pronuncia di risoluzione nel caso di sanatoria della inadempienza entro tre mesi dal ricevimento della comunicazione ai sensi del comma 3 dell'art. 5.

Una volta adita l'autorità Giudiziaria competente il rilascio del fondo potrà avvenire solo al termine dell'annata agraria durante la quale è stata emessa la sentenza che lo dispone (sul punto, si precisa sin da subito, che l'annata agraria corrispondente al ciclo

vegetativo annuale delle colture agrarie va dal 01 novembre al 31 ottobre dell'anno successivo).

Secondo la giurisprudenza (cfr. Tribunale Lodi, 18/06/1986 – in *Riv. dir. agr.* 1987, II, 248 - nota), inoltre, “Attraverso l'art. 5 legge n. 203 del 1982 il legislatore ha inteso procedere ad una tipizzazione del presupposto che dà luogo alla pronuncia di risoluzione qualificando, "tout court", grave inadempimento il mancato pagamento di un'annualità.

A detta ipotesi deve ritenersi pienamente equiparabile per evidenti ragioni logiche quella del mancato parziale pagamento di più annualità quando, come nella specie, l'importo complessivo superi quello di un'annualità di canone”.

Premessa la disciplina sopra richiamata, nel corso della stesura del presente parere, si è appurato che tutti i contratti indicati in premessa e richiamati nelle perizie (ad eccezione di quello stipulato in 25.05.2012 e registrato il successivo 30.9.2015 al [REDACTED]

[REDACTED], avente ad oggetto il terreno sito nel Comune di Sabaudia al foglio 114 particella 35 AAB e sua integrazione), sono stati risolti e successivamente sostituiti nel corso degli anni da altri contratti inopponibili alla procedura (cfr. punto VIII delle premesse) e da ultimo con il contratto di Affitto di Fondo Rustico ex art.45 L.203/82 tra la società [REDACTED]

[REDACTED] e la [REDACTED]
[REDACTED]
stipulato il 25.09.23 e registrato il 11.10.23 al n. identificativo [REDACTED],

attraverso il quale l'esecutata concedeva in locazione parte del compendio pignorato al canone annuo di euro 110.000,00, per la durata dal 01.10.2023 al 23.02.2024 e non rinnovabile.

Per quanto sopra ed in riferimento ai contratti indicati nella perizia e nella relazione di custodia, meglio richiamati al superiore punto II delle premesse ai nn. 1, 2, 3 e 4 in quanto cessati già prima della trascrizione del pignoramento (04.08.2021), non sussiste all'evidenza alcuna morosità.

Da ultimo ed in riferimento all'unico contratto opponibile (ovvero, quello stipulato in 25.05.2012 e registrato il successivo 30.9.2015 al n. [REDACTED], e sua integrazione), considerate le criticità rilevate e che il canone è fissato in € 1.000,00 annui, nonché appurato che la Custodia avrebbe incassato quantomeno una o due annualità, non si crede che vi siano azioni di recupero da intraprendere, se non eventualmente richiedere al locatore il pagamento delle annualità non corrisposte.



* * *

3. CONCLUSIONI

Richiamato quanto sopra esposto, ovvero:

1. verificata la risoluzione e l'inopponibilità alla procedura esecutiva di tutti i contratti agrari sopra richiamati, fuorché quello stipulato in 25.05.2012 e registrato il successivo 30.9.2015 al n. [REDACTED], avente ad oggetto il terreno sito nel Comune di Sabaudia al foglio 114 particella 35 AAB e sua integrazione;
2. verificata la circostanza, che il contratto stipulato in 25.05.2012 e registrato il successivo 30.9.2015 al n. [REDACTED], avente ad oggetto il terreno sito nel Comune di Sabaudia al foglio 114 particella 35 AAB e sua integrazione è stato sottoscritto tra le parti senza l'assistenza delle rispettive organizzazioni sindacali, con conseguente invalidità della disciplina in deroga ivi racchiusa, come dettagliato nei superiori punti;
3. considerate le criticità illustrate al superiore punto 1.4 circa la disciplina delle innovazioni di cui all'art. 6 del contratto datato 25.05.2012 ed in merito all'equità del canone illustrata al superiore punto 1.3;

a giudizio dello scrivente si ritiene di non dare corso alla risoluzione per eventuale inadempimento e/o per scadenza del termine dell'unico contratto opponibile stipulato in 25.05.2012 e registrato il successivo 30.9.2015 al n. [REDACTED], avente ad oggetto



il terreno sito nel Comune di Sabaudia al foglio 114 particella 35 AAB e sua integrazione, dando nel mentre corso con massima velocità alle vendite, previa rettifica e/o integrazione delle CTU, anche in merito alla congruità o meno del canone di affitto determinato in € 1.000,00 annui, inserendo i contratti ex novo acquisiti e le relative informazioni in perizia e/o agli atti della procedura e/o depositandoli in sede di vendita, dandone altresì notizia nell'avviso.

D'altronde, **sarà comunque facoltà dell'eventuale aggiudicatario**, anche sulla scorta di quanto sarà accertato dal CTU in tema di equità del canone dell'unico contratto opponibile, agire avanti l'Autorità giudiziaria competente e previo tentativo di mediazione, per far **dichiarare la incongruità ex art. 2923 c.c. del canone di locazione**, con conseguente dichiarazione di inopponibilità del contratto di affitto in corso. Sarà, altresì, facoltà degli organi della procedura valutare se inserire nel bando di vendita la possibilità per l'aggiudicatario di agire per far dichiarare la incongruità ex art. 2923 c.c. del canone di locazione.

Quanto sopra, anche **a risparmio di costi e spese per la procedura da porre a carico del procedente**, per eventualmente intraprendere azioni (autorizzate preventivamente sempre dal procedente), costose ed incompatibili con la tempestiva vendita dei cespiti eseguiti e la generale cono-tempistica della presente esecuzione immobiliare.

Con osservanza.

Si producono:

1. provvedimento del 24 gennaio 2024, di affidamento incarico;
2. mail Custode Dott. Alberto Polonio datata 25.01.2024;
3. contratto stipulati il 02.01.2016 e registrato il 30.6.2016 al [REDACTED]
codice identificativo [REDACTED];
4. contratto stipulato il 01.03.2017 e registrato il 27.03.2017 al [REDACTED]
codice identificativo [REDACTED];

5. atto integrativo del 2.10.2017 registrato a Latina il 21.12.2017 al [REDACTED];
6. contratto stipulato il 02.01.2016;
7. contratto di sub-affitto con la ditta individuale [REDACTED];
8. contratto di sub-affitto con la ditta individuale [REDACTED];
9. contratto datato 25.05.2012 ed integrazione registrata il successivo 30.9.2015 al [REDACTED], antecedente alla trascrizione del pignoramento (4.8.2021);
10. pec Avv. Iucci datata 05.02.2024;
11. pec Dott. Polonio 05.02.2024;
12. pec Dott. Polonio datata 14.02.2024;
13. contratto stipulato il 20.09.20 e registrato il 14.10.2020 al n. identificativo [REDACTED];
14. contratto stipulato il 08.10.21 e registrato il 12.10.21 al n. identificativo [REDACTED];
15. contratto stipulato il 25.09.23 e registrato il 11.10.23 al n. identificativo [REDACTED];
16. contratto di comodato.

Con osservanza.

Latina, li 27 febbraio 2024

- Avv. Andrea Iucci -