

REPUBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI CASTROVILLARI  
SEZIONE SPECIALIZZATA AGRARIA

880/14  
236/14  
1103/14  
M. Report

07/01/15

composto dai seguenti magistrati:

- dott. VINCENZO DI PEDE presidente relatore
- dott. GUGLIELMO LABONIA giudice
- dott. CHIARA MIRAGLIA giudice
- dott. NICOLA FILIDORO esperto
- dott. ALESSANDRO VENEZIANO esperto

Rev. e d. 20

ha deliberato e dato lettura, nella motivazione e nel dispositivo, della seguente

**SENTENZA**

in ordine alla causa civile di 1° grado iscritta al n° 2756/2014 ruolo controversie agrarie, intrapresa da:

[redacted] rappresentato e difeso dall' avv. [redacted] - RICORRENTE

**CONTRO**

AGENZIA DEL DEMANIO, rappresentata e difesa dall' Avvocatura Distrettuale dello Stato di Catanzaro - RESISTENTE

OGGETTO: affitto di fondo rustico - rito speciale ex art. 5 legge 320/1963 e art. 433 e ss. c.p.c. - causa decisa con lettura del dispositivo all' udienza del 9.12.2014

**Ragioni di fatto e di diritto**

Con ricorso depositato il 18.9.2014, ritualmente notificato, [redacted] sulla premessa di aver stipulato in data 9.1.2007, in qualità di conduttore, con l'Agenzia del demanio un contratto di affitto agrario in relazione al fondo sito in Corigliano Calabro, identificato alla scheda [redacted] dell'inventario dei beni dello Stato della provincia di Cosenza ed avente un'estensione di mq 47.115 per un canone annuo di € [redacted] ha esposto:

- che nel contratto era prevista una durata di sei anni;
- che all'art. 5 era stabilito che alla scadenza il contratto poteva essere rinnovato per un uguale periodo di durata su domanda dell'affittuario;
- che il ricorrente aveva presentato istanza di rinnovo contrattuale riscontrata dall'Agenzia del demanio con un invito alla stipula di un nuovo contratto con decorrenza 1.10.2013, per la durata di sei anni ed un corrispettivo maggiorato di euro [redacted];
- che, non essendo stato stipulato il nuovo contratto, l'Agenzia aveva notificato al ricorrente la richiesta di pagamento dell'indennità per illegittima occupazione del fondo per il periodo dall'1.10.2013 al 28.2.2014, per un importo pari ad euro [redacted];

vj

che tale somma non era dovuta, atteso che al rapporto in esame dovevano essere applicate le norme di cui alla legge 203/1982, che prevede la durata quindicennale dei contratti di affitto di fondi rustici;

Il ricorrente ha dunque chiesto accertarsi l'applicabilità al contratto stipulato con l'Agenzia del Demanio della normativa di cui alla legge 203/1982 e, conseguentemente, dichiarare che il contratto stesso è soggetto a durata quindicennale e che il [REDACTED] è tenuto alla corresponsione del canone nella misura ivi determinata; in via subordinata, il ricorrente ha chiesto dichiararsi l'avvenuto rinnovo del contratto per ulteriori sei anni al canone originariamente pattuito.

Si è costituita l'amministrazione resistente contestando la domanda e chiedendone il rigetto.

Istruita la causa documentalmente, all'udienza del 9.12.2014, precisate le conclusioni, il Collegio si ritirava in camera di consiglio per la decisione, che pronunciava dando pubblica lettura del dispositivo.

\*\*\*\*\*

La domanda è fondata e merita accoglimento.

Nel contratto stipulato in data 9.1.2007 tra il ricorrente e l'Agenzia del Demanio, all'art. 1, le parti avevano stabilito che il rapporto avrebbe avuto la durata di sei anni decorrenti dal 1.2.2007.

Ebbene, al fine di risolvere la presente controversia è necessario, in via assorbente, stabilire se al detto contratto sia applicabile la legge 3 maggio 1982, n. 203 (le cui disposizioni sono inderogabili, ai sensi dell'art. 58 della medesima legge) che, all'art. 1, prevede che i contratti di affitto a coltivatori diretti, singoli o associati, abbiano la durata minima di quindici anni.

Sul punto, parte resistente ritiene che la normativa applicabile al rapporto dedotto in giudizio sia il D.P.R. 13 settembre 2005, n. 296, recante il "Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato". Secondo la prospettazione dell'amministrazione, in particolare, in virtù di tale richiamo, la clausola contrattuale che prevedeva la durata di sei anni sarebbe conforme al "corpus normativo" di riferimento, di talchè, non avendo aderito il ricorrente alla proposta dell'amministrazione di stipulare un nuovo contratto di pari durata (cfr. nota prot. n. 2013/12532 del 24.7.2013), legittima era stata la diffida da parte dell'Agenzia al rilascio dell'immobile, risultando quest'ultimo illegittimamente occupato.

La tesi non è condivisa dal Collegio.

In primo luogo occorre osservare che la durata di sei anni, prevista dal citato Regolamento all'art. 14, risulta in realtà riferibile ad ipotesi estranee alla fattispecie per cui è causa. Più specificamente, la norma testualmente dispone: "La durata delle concessioni

o locazioni disposte in favore dei soggetti di cui agli articoli 10 e 11 è fissata in sei anni". Ebbene, gli articoli 10 e 11 fanno riferimento a "soggetti beneficiari a titolo gratuito" ed a "soggetti beneficiari a canone agevolato" (università statali, enti locali, enti ecclesiastici, etc...); ciò che esclude che l'art. 14 possa ritenersi applicabile al caso che ci occupa. Né può ritenersi pertinente il richiamo operato dall'Agenzia resistente alla pronuncia della Suprema Corte del 7.10.1994, n. 8192, atteso che, per un verso tale decisione fa espresso riferimento a terreni demaniali o appartenenti al patrimonio indisponibile dello Stato, mentre nella specie il fondo concesso in affitto è pacificamente appartenente al patrimonio disponibile (cfr. nota prot. n. 2013/12532 del 24.7.2013); per altro verso occorre sottolineare come, ai sensi della normativa vigente (art. 6 D. Lgs. N. 228/2001 ed art. 22, ultimo comma, legge n. 11/1971 come modificato ed integrato dall'art. 51 legge n. 203/1982), la disciplina in tema di affitto di fondi rustici sia stata estesa a tutte le concessioni o affitti di terreni di proprietà pubblica, in considerazione della destinazione ad uso agricolo o silvo-pastorale attribuita agli stessi dal concessionario.

Se, alla stregua di quanto si è sin qui esposto, l'applicazione della legge 203/1982 non è esclusa in ipotesi di beni demaniali, essa è *a fortiori* indiscussa nel caso in cui i beni concessi in affitto appartengano al patrimonio disponibile dello Stato, fattispecie che non differisce, quanto a disciplina applicabile, all'ipotesi di un rapporto tra privati.

Non può infine assumere alcuna rilevanza, in questa sede, la circostanza che si stata riscontrata, a seguito di un accesso ispettivo eseguito nel corso dell'ordinaria attività di vigilanza dell'Agenzia, l'occupazione illegittima da parte del [redacted] di ulteriori mq 44.360 di terreno, circostanza che legittimerebbe, a dire dell'Agenzia, l'applicazione di un canone maggiorato. E' evidente che siffatta doglianza non trova ingresso nel presente giudizio, non essendo peraltro precluso all'ente resistente di far valere le proprie ragioni avvalendosi degli strumenti che l'ordinamento giuridico predispone a tal fine.

Ne consegue che la clausola del contratto intercorso tra le parti che ne stabiliva la durata in sei anni è nulla perché pretende di derogare alle norme della legge 3 maggio 1982, n. 203, norme la cui inderogabilità è espressamente prescritta. La durata inferiore deve intendersi, dunque, automaticamente estesa ai minimi di legge, quindici anni nel caso di specie.

Ogni altro profilo è assorbito.

La circostanza che il ricorrente/conducente abbia contribuito a creare incertezza sul termine di durata del contratto sottoscrivendone la durata in anni sei (inferiore a quello minimo di legge) giustifica l'integrale compensazione delle spese di lite tra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale di Castrovillari Sezione Specializzata Agraria, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da [redacted] nei confronti di AGENZIA DEL DEMANIO, con ricorso depositato il 18.9.2014, così provvede:

In accoglimento della domanda, dichiara che la durata del contratto stipulato in data 9.1.2007 è di anni 15 ai sensi dell' art. 2 legge 203/1982, con prossima scadenza al 9.1.2022;

Compensa le spese.

Così deciso in Castrovillari, in data 9.12.2014

IL PRESIDENTE ESTENSORE

(dott. Vincenzo Di Pede)

*V. Di Pede*

*18/12/14*

*[Handwritten signature]*

SPECIFICA

Gran. N. 49  
Diritto Notizia € \_\_\_\_\_  
Tassa € \_\_\_\_\_  
TOTALE € \_\_\_\_\_  
10% \_\_\_\_\_  
S. \_\_\_\_\_

*Relata: A richiesta del [redacted], nell'interesse di [redacted] is settore [redacted] Off. Giud. del Tribunale di Castrovillari. Ho visto copia della precedente sentenza all'agenzia del Demanio con sede in Catanzaro, in persona del mio b. e. p. t. elettronicamente da cui è stato c/o d'inscrizione dello Stato di Catanzaro, in via G. De Fiori 34 mediante Proc. A.R. spedito dal locale Ufficio postale app. l.*

*N.R. 76053186 6/15/8*

A MEZZO SERVIZIO POSTALE  
UFFICIO P. T. - CASTROVILLARI  
- 8 GEN 2015  
L'UFFICIALE CAZIARIO  
(Franco Ciambrone)