

R.G. n. 228/2018

**CORTE DI APPELLO DI NAPOLI****SEZIONE AGRARIA****REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

La Corte di Appello di Napoli, Sezione agraria, in persona dei magistrati:

dott. Giuseppe De Tullio	Presidente;
dott. Giuseppe Iascone Maglieri	Consigliere;
dott. Michele Caccese	Consigliere relatore;
dott. Francesco Langellotti	Esperto;
dott. Marco Razzano	Esperto;

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa iscritta al numero di R.G.A.C. 228/2018, decisa all'udienza del 15/9/2021 tenuta con modalità di trattazione scritta ex art. 221, comma 4, D.L. n. 34/2020, convertito con modificazioni in L. n. 77/2020, e successive integrazioni, avente ad oggetto appello avverso la sentenza del Tribunale di Benevento, Sezione specializzata agraria, pubblicata in data 20/12/2017, n. 1932,

vertente

**TRA**

**BOZZELLA TONINO** (C.F. BZZTNT66E21A783I), difeso dall'avv.  
Antonio Ferrara (C.F. FRRNTN61A30C2847)

**APPELLANTE**

R.G. n. 228/2018

## E

**MOAVERO ROSANNA** (C.F. MVRRNN46E62A783I), in proprio e quale procuratrice di **LEO FRANCESCO** (C.F. LEOFNC80B26B006V) e **LEO DANIELE** (C.F. LEODNL84D09B006R), difesi dall'avv. Ugo Campese (C.F. CMPGUO58L29A783G)

## APPELLATI

### RAGIONI IN FATTO E DIRITTO

Con sentenza n. 1932/2017, pubblicata in data 20/12/2017, il Tribunale di Benevento, Sezione specializzata agraria, sulla domanda proposta da Moavero Rosanna, in proprio e quale procuratrice di Leo Francesco, nonché da Leo Daniele e volta ad ottenere la declaratoria di risoluzione del contratto di affitto in deroga – concluso in data 23/11/2009 – avente ad oggetto il fondo rustico di loro proprietà riportato nel Catasto del Comune di Benevento al foglio 19, particella 1843 (già particella 442) ed Il fabbricato rurale riportato al foglio 19, particelle 1845 e 1846 (già particella 30) – per grave inadempimento dell'affittuario Bozzella Tonino in ordine al versamento del saldo del canone annuale per l'annata agraria 2012/2013, del canone per l'annata agraria 2013/2014 e per l'annata agraria 2014/2015, nonché sulla riconvenzionale formulata dal predetto resistente, così provvedeva:

*“- accoglie la domanda di risoluzione del contratto di affitto ..., condanna Bozzella Tonino al rilasciare a favore dei ricorrenti il fondo e il fabbricato rurale ... alla scadenza della corrente annata agraria;*

*- condanna Bozzella Tonino a corrispondere in favore dei ricorrenti in solido la somma di € 23.600,00, oltre interessi di legge dalle singole scadenze al saldo;*

*- dichiara inammissibile la riconvenzionale;*

*- condanna il resistente alla refusione delle spese in favore di parte ricorrente, liquidate d'ufficio in € 2.300,00, oltre rimborso spese generali del 15% e accessori di legge”.*

Con ricorso depositato in data 12/1/2018, il Bozzella proponeva appello,



**R.G. n. 228/2018**

dinanzi a questa Corte, Sezione specializzata agraria, deducendo, quali motivi di gravame:

- che erroneamente il giudice di primo grado aveva dichiarato l'inammissibilità della domanda riconvenzionale per non essere stata la stessa preceduta dal tentativo obbligatorio di conciliazione;
- che, infatti, esso esponente, in primo grado, si era limitato, a fronte della proposta azione di risoluzione contrattuale, a formulare eccezione *ex art. 1460 c.c.* per l'omessa informazione, ad opera delle controparti, al momento della stipula del contratto, dei vizi da cui era affetto il fondo rustico concesso in affitto e che lo rendevano inservibile all'uso cui era destinato, a causa della cattiva manutenzione di un canale di scolo delle acque;
- che, in ogni caso, anche a voler ritenere che esso esponente avesse avanzato una domanda riconvenzionale, non v'era la necessità di un previo tentativo di conciliazione, non avendo tale domanda ampliato il *thema decidendum* come delineato dai ricorrenti;
- che la Sezione Agraria del Tribunale di Benevento aveva errato nel disattendere l'eccezione d'inadempimento sollevata da esso affittuario, atteso che, secondo quanto affermato dalla Suprema Corte, è legittima la sospensione totale o parziale dell'obbligazione del conduttore di pagamento del canone qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore;
- che era stata fornita, sul punto, la prova dell'inadempimento della parte locatrice, la quale non aveva fornito alcuna informazione in ordine al vizio del fondo rustico, il quale veniva inondato dalle acque provenienti dai fondi posti a monte, in conseguenza della cattiva manutenzione di un canale di scolo delle acque;
- che nella impugnata decisione era stato erroneamente affermato che esso resistente non aveva formalizzato una domanda di risarcimento del danno a causa dell'omessa manutenzione del menzionato canale di scolo delle acque;
- che, pertanto, i vizi occulti del fondo concesso in fitto giustificavano la richiesta



**R.G. n. 228/2018**

di riduzione del canone.

Pertanto, chiedeva, previa sospensione dell'efficacia esecutiva della sentenza impugnata ed in riforma della stessa, rigettarsi la domanda di risoluzione del contratto di affitto e accogliersi *“la eccezione in riconvenzionale”* di riduzione del canone annuo in € 1.000,00, o in quella misura maggiore o minore ritenuta di giustizia, disponendo la compensazione del canone *“anche futuro con le somme già corrisposte”*, nonché *“accogliere e riconoscere”* il risarcimento dei danni subiti. In via istruttoria, l'appellante chiedeva ammettersi la prova testimoniale articolata nella memoria di costituzione.

Radicatosi il contraddittorio, si costituivano in giudizio gli appellati, chiedendo rigettarsi il gravame, in ragione della sua dedotta infondatezza, con conseguente integrale conferma della sentenza impugnata.

Con ordinanza resa in data 19/6/2019 veniva rigettata la richiesta di sospensione dell'efficacia esecutiva della sentenza di primo grado.

Così riassunti i termini della controversia, rileva la Corte che l'appello è infondato e deve, pertanto, essere rigettato.

Invero, deve in primo luogo evidenziarsi che, contrariamente a quanto sostenuto nell'atto di appello, il Bozzella ha nel giudizio di primo grado formulato non una mera eccezione di inadempimento contrattuale, bensì una domanda riconvenzionale volta ad ottenere la riduzione del canone di affitto del fondo rustico in conseguenza dei vizi occulti dai quali era affetto e che incidevano sulla razionale coltivazione, consistenti nell'allagamento dello stesso a causa dell'omessa manutenzione del canale di scolo delle acque che dal sottopasso ferroviario di Contrada Acquafredda di Sotto andava nel fiume Calore. In proposito, è sufficiente la semplice lettura delle conclusioni rese nella memoria di costituzione e risposta *“con domanda riconvenzionale”*, ed in particolare il capo b) delle stesse, ove il Bozzella chiede *“accogliere la spiegata domanda riconvenzionale di riduzione del canone in € 1.000,00 o ... in misura minore o*



**R.G. n. 228/2018**

*maggior ritenuto equo dal Tribunale*”. Ne deriva che correttamente la Sezione Agraria del Tribunale di Benevento dichiarava l’inammissibilità della suindicata riconvenzionale per difetto del previo tentativo di conciliazione, evidenziando che l’affittuario, in sede conciliativa, aveva preannunziato di agire in via riconvenzionale onde ottenere il ristoro dei danni causati dai proprietari del fondo per aver provveduto alla pulizia del canale di acqua confinante. Ebbene, così come ritenuto dal giudice di prime cure, è evidente che la pretesa di risarcimento dei danni asseritamente subiti dall’affittuario per la mancata manutenzione del canale di scolo delle acque non sia sovrapponibile alla pretesa di riduzione del canone, riconducibile alla fattispecie di cui all’art. 1578, comma 1°, c.c., applicabile anche all’affitto di fondi rustici, stante la chiara diversità di *causa petendi* e *petitum* di ciascuna delle predette azioni. Va al riguardo richiamato il costante orientamento della Corte di legittimità secondo cui il giudice investito di una controversia in materia di contratti agrari, al fine di verificare se la domanda sottoposta al suo esame sia o meno proponibile, ossia di valutare se la parte attrice abbia adempiuto all’onere posto a suo carico dall’ art. 46 della L. n. 203/1982 , deve accertare, prescindendo da ogni altra indagine, che esista non solo perfetta coincidenza soggettiva fra coloro che hanno partecipato al tentativo di conciliazione e quanti hanno assunto, nel successivo giudizio, la qualità di parte, ma anche che le domande formulate dalla parte ricorrente (e da quella resistente in via riconvenzionale) siano le stesse intorno alle quali il tentativo medesimo si è svolto (così, fra le più recenti, Cass. 18/6/2019, n. 16281).

L’improponibilità della riconvenzionale per non essere stata preceduta dal tentativo di conciliazione non esclude, ovviamente, la necessità di valutare comunque le circostanze allegare dal resistente a fondamento della sua pretesa, potendo le stesse essere valutate come costitutive di un’eccezione di inadempimento e, quindi, ai soli fini della decisione della domanda principale (cfr. Cass. 11/6/2014, n. 13237). A tale principio si è attenuta la Sezione Agraria del

Firmato Da: CUCCINIELLO CARMEN Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3f6b7420b312717cb4f3a18f99a0ac42  
Firmato Da: DE TULLIO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7abb74fb85b192efc3fe67fc76833cdf - Firmato Da: CACCESE MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 373c446cbda631c0e7d6f5e51356924

**R.G. n. 228/2018**

Tribunale di Benvento, la quale, nell'esaminare nel merito l'eccezione sollevata dal Bozzella, l'ha ritenuta priva di fondamento, affermando che qualora il conduttore abbia continuato a godere dell'immobile locato, pur in presenza di vizi, non è legittima la sospensione da parte sua del pagamento del canone, perché tale comportamento non sarebbe proporzionale all'inadempimento del locatore. Ora, è certamente vero che, secondo il più recente orientamento della Cassazione invocato dall'appellante, il conduttore può sollevare l'eccezione di inadempimento, ai sensi dell'art. 1460 c.c. , non solo quando venga completamente a mancare la prestazione del locatore ma anche nell'ipotesi di suo inesatto adempimento, tale da non escludere ogni possibilità di godimento dell'immobile, ma ciò solo ove la sospensione del pagamento del canone appaia giustificata, nella prospettiva dell'obbligo di comportarsi secondo buona fede, dall'oggettiva proporzione dei rispettivi inadempimenti, avuto riguardo all'incidenza della condotta della parte inadempiente sull'equilibrio sinallagmatico del contratto, in rapporto all'interesse della controparte (cfr., da ultima, Cass. 29/1/2021, n. 2154). Deve aggiungersi che dall'esame della documentazione prodotta nel giudizio di primo grado emerge che il Bozzella si lamentava di un allagamento del fondo verificatosi in data 15/6/2014 (v., ad es., missiva del 25/8/2014 inviata dall'odierno appellante ai concedenti, in riscontro all'atto di costituzione in mora e diffida inoltrato da questi ultimi in data 5/8/2014), mentre nel ricorso introduttivo del giudizio la morosità dedotta dagli istanti è in buona parte precedente alla predetta data. Infatti, il prospettato mancato pagamento del canone di affitto, come del resto non contestato dal Bozzella, attiene al saldo del canone dell'annata agraria 2012/2013, in ragione di € 1.600,00, al mancato pagamento integrale dei canoni dell'annata agraria 2013/2014, in ragione di € 5.500,00, nonché al mancato pagamento integrale dei canoni dell'annata agraria 2014/2015. Ciò evidenzia come l'affittuario si sia reso inadempiente in ordine all'obbligazione principale a sua carico assunta con la



**R.G. n. 228/2018**

stipulazione del contratto di affitto agrario già prima del lamentato allagamento del fondo, il che va certamente valutato come elemento negativo nella descritta prospettiva di valutazione della buona fede dello stesso nella fase esecutiva del rapporto contrattuale e nella volontà di avvalersi del rimedio di autotutela di cui all'art. 1460 c.c.

Occorre aggiungere che dal contratto di affitto prodotto in atti trova conferma quanto allegato dai concedenti con riferimento alla circostanza che il Bozzella fosse perfettamente a conoscenza delle caratteristiche del fondo concesso in affitto, avendo condotto lo stesso per un lungo periodo di tempo, in forza di precedenti rapporti contrattuali. Invero, nell'art. 10 del contratto di affitto dedotto nel presente giudizio risulta che le parti si davano reciprocamente atto della scadenza di tutti i precedenti contratti di fitto relativi al fondo in questione, il che ragionevolmente induce ad escludere che i concedenti si siano resi responsabili di omessa informazione, al momento della conclusione dell'accordo del 23/11/2009, circa i problemi connessi alla carenza di manutenzione del canale di scolo delle acque.

Né è fondato il motivo di appello concernente la mancata valutazione, da parte della Sezione Specializzata del Tribunale di Benevento, nel lamentato danno alle colture, nella prospettiva dell'invocata compensazione del canone "*anche futuro con le somme già corrisposte*".

Invero, occorre osservare che, avuto riguardo alle già richiamate conclusioni del Bozzella di cui alla memoria di costituzione in primo grado, non v'è alcun dubbio che la compensazione sia stata richiesta come effetto dell'accoglimento della riconvenzionale diretta ad ottenere la riduzione del canone di affitto. Infatti, solo in conseguenza della disposta riduzione del canone sarebbe stato giuridicamente configurabile, in astratto, un controcredito dell'affittuario alla ripetizione di quanto versato in eccesso, tale da legittimare un'eccezione di compensazione rispetto ai canoni futuri da corrispondere alle controparti in misura



**R.G. n. 228/2018**

ridotta. Sul punto, infatti, va considerato che l'azione di riduzione del canone di cui all'art. 1578, comma 1°, c.c., ha natura costitutiva (v. Cass. 13/7/2005, n. 14737), sicché non è ipotizzabile, al di fuori dell'intervento del giudice adito con detta azione, un credito del conduttore alla ripetizione delle somme asseritamente versate in eccesso rispetto a quanto dallo stesso ritenuto congruo. Ne deriva che, dovendosi come detto confermare la pronuncia di improponibilità della riconvenzionale per mancanza del tentativo obbligatorio di conciliazione, non v'è spazio alcuno per dare ingresso alla compensazione in oggetto.

Occorre inoltre sgombrare il campo da ogni questione concernente l'eventuale configurabilità di una compensazione del credito dei concedenti avente ad oggetto il pagamento dei canoni con il controcredito dell'affittuario al risarcimento dei danni per la dedotta omessa manutenzione del canale di scolo delle acque, atteso che una pretesa risarcitoria per vizi della cosa locata, ai sensi dell'art. 1578, comma 2°, c.c., non potrebbe configurarsi autonomamente, ma soltanto come conseguenza dell'accoglimento della domanda di risoluzione del contratto o di riduzione del canone (cfr., in argomento, Cass. 14/3/2013, n. 6580).

Deve poi aggiungersi che soltanto con il ricorso in appello, e quindi inammissibilmente, il Bozzella ha per la prima volta richiesto di *“riconoscere il risarcimento dei danni subiti ...”*, non avendo nel giudizio di primo grado proposto alcuna domanda risarcitoria.

Né può trovare accoglimento la richiesta di prova testimoniale articolata dall'odierno appellante nella memoria di costituzione nel giudizio di primo grado e reiterata nell'atto di appello, avendo il predetto omesso ogni allegazione difensiva volta a criticare le ragioni poste a fondamento dalla Sezione Agraria del Tribunale di Benevento della pronuncia di rigetto dell'istanza istruttoria in oggetto, come da ordinanza resa in data 26/10/2016.

Alla luce delle considerazioni che precedono, l'appello non può che essere rigettato, con conseguente integrale conferma dell'impugnata decisione.





**R.G. n. 228/2018**

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano nella misura indicata in parte dispositiva.

**P.Q.M.**

La Corte di Appello di Napoli, Sezione specializzata agraria, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da Bozzella Tonino, con ricorso depositato in data 12/1/2018, nei confronti di Moavero Rosanna, Leo Francesco e Leo Daniele, avverso la sentenza del Tribunale di Benevento, Sezione Specializzata Agraria, pubblicata in data 20/12/2017, n. 1932, così provvede:

- 1) rigetta l'appello e, per l'effetto, conferma integralmente l'impugnata decisione;
- 2) condanna l'appellante al pagamento, in favore di Leo Francesco, Leo Daniele e Moavero Rosanna, delle spese di lite relative al presente grado di appello, che liquida in complessivi € 6.361,80, di cui € 5.532,00 per compensi professionali ed € 829,80 per rimborso spese forfettarie pari al 15%, oltre I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Così deciso in Napoli, 15/9/2021.

Il Consigliere estensore  
dott. Michele Caccese

Il Presidente  
dott. Giuseppe De Tullio

