

*Osservazioni alla CTU: scaduto il termine,  
preclusa ogni attività*

Trib. Catanzaro, sez. agraria, sentenza 25 gennaio 2012 (Pres. Filardo, est. Tallaro)

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – TERMINE CONCESSO ALLE PARTI PER OSSERVAZIONI – OSSERVAZIONI DEPOSITATE DOPO TALE TERMINE – CONSEGUENZE – DECADENZA – SUSSISTE**

*La natura ordinatoria del termine assegnato alle parti dal giudice non comporta che la sua inosservanza sia priva di effetti giuridici, atteso che il rimedio per ovviare alla scadenza del termine è quello della proroga prima del verificarsi di essa, ai sensi dell'art. 154 cod. proc. civ. Pertanto, il decorso del termine ordinatorio senza la previa presentazione di un'istanza di proroga ha gli stessi effetti preclusivi della scadenza del termine perentorio ed impedisce la concessione di un nuovo termine per svolgere la medesima attività. Ne consegue che, scaduto il termine concesso alle parti per rivolgere al CTU delle osservazioni, la parti sono decadute dal potere di farlo.*

*(Massime a cura di Giuseppe Buffone - Riproduzione riservata)*

**FATTO E DIRITTO**

1. In data 17 dicembre 2001 l'Istituto ... e X stipulavano un contratto di affitto del fondo rustico sito in agro di ..., alla località ..., riportato in catasto al foglio di mappa .., particella ...

Il contratto veniva stipulato con l'assistenza delle organizzazioni sindacali e prevedeva una durata di cinque anni, non rinnovabili.

2.1. La presente controversia è stata instaurata dal suddetto Istituto .. al fine di ottenere il rilascio del fondo, essendo scaduto il termine di efficacia del contratto, il risarcimento dei danni per il ritardato rilascio, nonché il ristoro dei pregiudizi patiti per la violazione dei doveri di corretta gestione del fondo, che sarebbe invece deperito.

2.2. X resiste all'avversa pretesa. La pattuizione relativa alla durata quinquennale e non rinnovabile del contratto d'affitto, in deroga all'art. 2 l. 3 maggio 1982, n. 203, sarebbe illegittima, anche per violazione della disciplina consumieristica. Il terreno, inoltre, sarebbe stato adeguatamente sottoposto a cure e manutenzione.

3. E' da dire che la parte resistente ha, con la propria memoria di costituzione, proposto alcune domande riconvenzionali. Tuttavia, essa ha ommesso di proporre l'istanza per il differimento della già fissata udienza, sicché tali domande sono inammissibili alla stregua dell'art. 418 c.p.c.

4.1. Quanto alla validità del contratto stipulato tra le parti, in particolare quanto alla clausola che ne prevede la durata quinquennale non automaticamente rinnovabile, deve preliminarmente enunciarsi l'inconferenza del richiamo alla disciplina consumieristica operata dal resistente: il contratto di cui si controverte non è stato stipulato tra un professionista ed un consumatore. Sul punto sia sufficiente sottolineare che X

ha stipulato il contratto per esercitare sul fondo l'attività agricola, e quindi nel quadro della sua attività professionale.

4.2. Ciò posto, l'art. 23 l. 11 febbraio 1971, n. 11, come sostituito dall'art. 45 l. 3 maggio 1982, n. 203, stabilisce quanto segue: *“Sono validi tra le parti, anche in deroga alle norme vigenti in materia di contratti agrari, gli accordi, anche non aventi natura transattiva, stipulati tra le parti stesse in materia di contratti agrari con l'assistenza delle rispettive organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello nazionale, tramite le loro organizzazioni provinciali, e le transazioni stipulate davanti al giudice competente (...) È fatto comunque divieto di stipulare contratti di mezzadria, colonia parziaria, di compartecipazione agraria, esclusi quelli stagionali e quelli di soccida. È fatto altresì divieto di corrispondere somme per buona entrata”*.

La Suprema Corte (Cass. Civ., Sez. III, 13 dicembre 2005, n. 27440) ha chiarito che *“nel sistema delineato dalla legge n. 203 del 1982, in virtù del secondo comma dell'art. 45 della stessa legge le parti - ove assistite regolarmente dalle rispettive organizzazioni di categoria - possono stipulare validamente accordi in deroga alle norme vigenti in materia di contratti agrari anche con riguardo all'elemento temporale del rapporto, con la conseguenza che l'art. 2 della medesima legge n. 203 del 1982, relativo alla previsione della durata minima per i contratti in corso e per quelli in regime di proroga, non trova applicazione nei confronti dei rapporti per i quali il diritto alla proroga o alla durata minima legale sia stato dall'affittuario rinunciato mediante accordi così validamente stipulati”*.

E' stato altresì precisato (da Cass. Civ., Sez. III, 29 marzo 2006, n. 7232) che, *“in presenza di un contratto di affitto agrario in deroga, stipulato con l'assistenza delle associazioni professionali di categoria, le parti possono, tra l'altro, derogare al precetto previsto dall'art. 4 della legge n. 203 del 1982 in tema di rinnovazione tacita del contratto alla scadenza”*.

4.3. La contestata clausola contrattuale è quindi valida, con la conseguenza che deve accertarsi che il contratto d'affitto è venuto meno per termine di efficacia alla data del 17 dicembre 2006.

5. Conseguisce la condanna di X al rilascio del fondo ed al risarcimento del danno per ritardato rilascio.

5.1. In ossequio agli artt. 47, comma II e 39 l. 3 maggio 1982, n. 203, per l'esecuzione della condanna al rilascio deve essere fissata la data dell'11 novembre 2012.

5.2. Quanto al risarcimento del danno per ritardato rilascio del fondo, deve farsi applicazione dell'art. 1591 c.c. (il cui contenuto è pacificabile riferibile anche al contratto d'affitto di fondo: cfr., da ultimo, Cass. Civ., Sez. III, 18 gennaio 2006, n. 830), sicché X deve essere condannato al pagamento, a titolo di risarcimento del danno delle somme che sarebbero state dovute in forza di contratto (€ 516,45 annui) fino alla data del rilascio, maggiorate di interessi dalla scadenza di ogni ipotetico rateo (20 febbraio e 20 agosto di ogni anno) sino al soddisfo.

6. Rimane da delibare la domanda di risarcimento del danno.

6.1.1. Preliminarmente, questa Sezione Specializzata rileva che nel fascicolo di parte resistente vi sono delle note controdeduttive alla consulenza tecnica d'ufficio.

Orbene, all'udienza dell'11 ottobre 2010, facendo uso dei poteri di direzione del procedimento di cui all'art. 175 c.p.c., è stato disposto uno specifico sub procedimento al fine di ottimizzare le operazioni peritale.

Così, è stato disposto che il consulente rispondesse ai quesiti a mezzo di relazione scritta, da trasmettere alle parti, mediante spedizione al domicilio ovvero trasmissione all'indirizzo di posta elettronica, unitamente all'eventuale supporto informatico, entro la data del 28 febbraio 2011.

Le parti sono state abilitate a trasmettere all'ausiliario del giudice le proprie osservazioni sulla relazione entro trenta giorni dall'effettiva ricezione della relazione scritta, mediante spedizione al domicilio ovvero trasmissione all'indirizzo di posta elettronica.

Il consulente tecnico è stato poi invitato a depositare in Cancelleria, entro i trenta giorni successivi al termine fissato per le parti, la relazione peritale, le osservazioni delle parti ricevute ed una sintetica valutazione sulle stesse.

Nell'ottica di tale andamento triadico, il difensore della parte resistente ha, in effetti, inviato al consulente tecnico le proprie controdeduzioni, che hanno così avuto puntuale risposta.

In un simile contesto, il deposito di ulteriori controdeduzioni si pone in stridente contrasto con le finalità di economia processuale, perché impedisce che il consulente tecnico d'ufficio possa fornire al giudicante le delucidazioni necessarie sulle nuove controdeduzioni.

Ed allora, tale condotta costituisce comportamento non in linea con un ordinato svolgimento del processo, valutabile alla stregua dell'art. 116 c.p.c. quale argomento di prova sfavorevole alla parte che l'ha posto in essere.

6.1.2. La Sezione Specializzata, peraltro, non può fare a meno di rilevare che con le note controdeduttive ulteriormente depositate non si contestano i chiarimenti resi dal consulente d'ufficio nella relazione finale, bensì i dati esposti nella bozza di relazione già trasmessa alle parti.

Tale attività avrebbe dovuto essere espletata nel termine accordato dal giudicante.

Si deve richiamare, a questo punto, l'orientamento per cui *“la natura ordinatoria del termine assegnato alle parti dal giudice (nella specie, per la nomina di un consulente tecnico di parte, ex art. 201 cod. proc. civ.) non comporta che la sua inosservanza sia priva di effetti giuridici, atteso che il rimedio per ovviare alla scadenza del termine è quello della proroga prima del verificarsi di essa, ai sensi dell'art. 154 cod. proc. civ.. Pertanto, il decorso del termine ordinatorio senza la previa presentazione di un'istanza di proroga ha gli stessi effetti preclusivi della scadenza del termine perentorio ed impedisce la concessione di un nuovo termine per svolgere la medesima attività”* (Cass. Civ., Sez. I, 25 luglio 1992, n. 8976; il successivo dibattito processuale riguarda solo l'esistenza di una proroga del termine anche dopo la sua scadenza).

Dunque, allo stregua di siffatto orientamento si deve ritenere che le ulteriori controdeduzioni, in quanto tardive, non possano essere prese in considerazione.

6.2. Il consulente tecnico d'ufficio ha riscontrato uno scadente stato manutentivo del fondo: a fronte di vicini agrumeti in ottime condizioni (così da escludere che il terreno sia di cattiva qualità), circa 50 piante sono così deperite da essere destinate ad estirpazione; 130 piante debbono essere sottoposte a relevantissimi interventi di potatura, essendovi vigorosi succhioni (cfr. pagg. 4 e 5 della relazione).

L'ammontare dei danni (calcolato in base al costo degli interventi necessari per ripristinarla coltura) ammontano complessivamente ad € 9.523,00 (cfr. pag. 11 della relazione).

A fronte delle critiche della parte resistente, il consulente ha illustrato (cfr. pag. 2 della relazione a chiarimenti) il metodo scientifico adoperato per

l'analisi del terreno (che a questa Sezione Specializzata appare ineccepibile), mettendo in evidenza che le rilevanti precipitazioni non hanno provocato sui fondi finitimi gli stessi effetti che si pretende abbiano avuto sul terreno *de quo* (pag. 6 della relazione); ha chiarito che l'esame delle chiome degli alberi dimostra come questi non vengano sottoposti a potatura da diversi anni (cfr. pag. 4 della relazione) e che la presenza di frutti sulle piante non è da considerare sintomo di una loro buona condizione; ha illustrato la correttezza del computo dei danni (cfr. pag. 5 della relazione); ha evidenziato come l'agrumeto non possa essere considerato al termine della sua durata economica (pag. 6 della relazione).

6.3. A quanto illustrato dal consulente tecnico d'ufficio deve aggiungersi la considerazione che l'affittuario non ha mai lamentato, prima dell'avvio del presente procedimento, l'eccessiva salinità del terreno, né l'esecuzione di lavori che portino all'incanalazione innaturale delle acque, facendole stagnare del terreno oggetto di causa.

Né risulta che abbia posto in essere qualche accorgimento volto a scongiurare i pericoli derivanti dalla salinità del terreno e dal ristagno delle acque.

6.4 In presenza di una cattiva manutenzione del fondo, parte resistente deve essere condannata a risarcire i danni provocati, pari agli importi necessari per il ripristino della coltura.

In ordine alla determinazione di tali importi, questa Sezione Specializzata ritiene maggiormente convincente il computo operato dalla parte resistente (€ 1.770,00), suffragata da un preventivo di spesa reso da un'azienda agricola con sede *in loco*.

Tale somma deve essere maggiorata dei minori introiti che negli anni futuri deriveranno dalla vendita del prodotto, in attesa dell'integrale ripristino dell'impianto arboreo. Appare corretta, sul punto, la stima operata dal consulente tecnico d'ufficio (€ 208,00 onnicomprensivi).

Il danno deve, conseguentemente, essere quantificato nella misura di € 1.978,00.

Poiché il danno si consoliderà definitivamente al momento del rilascio del fondo, fissato per l'11 novembre 2012, non sono dovuti interessi.

7. Le spese, ivi comprese quelle di consulenza tecnica – così come liquidate con decreto del 14 luglio 2011 -, seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

In considerazione dell'entrata in vigore in data odierna del d.l. 24 gennaio 2012, n. 1, non vengono applicate le tariffe professionali, abrogate, ma la liquidazione avviene in via discrezionale, utilizzando come mero parametro di riferimento, in mancanza del d.m. previsto dall'art. 9 del testo normativo in questione, le citate tariffe forensi.

P.Q.M.

Il Tribunale di Catanzaro, Sezione Specializzata Agraria, definitivamente pronunciando tra Istituto ... – ..., in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, e X, nel contraddittorio tra le parti, ogni contraria istanza, eccezione e difesa respinte,

– dichiara inammissibili le domande riconvenzionali proposte da .. X con la comparsa di costituzione;

– dichiara che il contratto di affitto del fondo rustico stipulato tra le parti in data 17 dicembre 2001 ha avuto termine di efficacia in data 17 dicembre 2006;

– per l'effetto, condanna X al rilascio del fondo, fissando per l'esecuzione, ai sensi degli artt. 47, comma II e 39 l. 3 maggio 1982, n. 203, la data dell'11 novembre 2012;

- condanna X al pagamento, in favore dell'Istituto .., in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, e a titolo di risarcimento del danno per il ritardato rilascio, delle somme che sarebbero state dovute in forza di contratto (€ 516,45), maggiorate di interessi dalla scadenza di ogni ipotetico rateo (20 febbraio e 20 agosto di ogni anno) sino al soddisfo;
- condanna X al pagamento, in favore dell'Istituto .., in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, e a titolo di risarcimento del danno, della somma di € 1.978,00 in moneta attuale;
- condanna X alla rifusione, in favore dell'Istituto .., in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, delle spese e competenze di lite, che si liquidano nella misura complessiva di € 2.657,00, oltre al rimborso delle spese generali, IVA e CPA come per legge;
- pone definitivamente a carico di X le spese della consulenza tecnica d'ufficio, liquidate come da decreto del 14 luglio 2011.

Catanzaro, li 25 gennaio 2012

L'estensore  
*dott. Francesco Tallaro*

Il Presidente  
*dott. Alberto Nicola Filardo*

IL CASO.it