

**CASS. CIV. SEZ. VI - 3, ORD., (UD. 14-12-2021) 03-02-2022, N. 3438**



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE SESTA CIVILE  
SOTTOSEZIONE 3**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. SCODITTI Enrico - Presidente -  
Dott. FIECCONI Francesca - rel. Consigliere -  
Dott. IANNELLO Emilio - Consigliere -  
Dott. VALLE Cristiano - Consigliere -  
Dott. CRICENTI Giuseppe - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 28647-2020 proposto da:

F.L., domiciliata in ROMA, PIAZZA CAVOUR presso la CANCELLERIA della CORTE di CASSAZIONE, rappresentata e difesa dall'avvocato SABATO GIUSEPPE PERNA;

- ricorrente -

contro

S.G.;

- intimato -

per regolamento di competenza avverso l'ordinanza n. R.G. 5352/2020 del TRIBUNALE di NOLA, depositato il 09/10/2020;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 14/12/2021 dal Consigliere Relatore Dott. FRANCESCA FIECCONI;

lette le conclusioni scritte del SOSTITUTO PROCURATORE GENERALE DOTT.SSA ANNA

MARIA SOLDI che visto l'art. 380-ter c.p.c., chiede che la Corte di Cassazione, in camera di consiglio, accolga il presente regolamento.

### **Svolgimento del processo**

che:

1. Con ricorso per regolamento di competenza F.L. impugna l'ordinanza del 9 ottobre 2020 con cui il Tribunale di Nola, rigettata l'istanza di convalida di sfratto avanzata dalla medesima nei confronti di Sp.Gi., ha declinato la propria competenza in favore della Sezione Specializzata Agraria.
2. Il PM ha depositato conclusioni scritte instando per l'accoglimento del ricorso. Parte intimata non ha presentato difese.

### **Motivi della decisione**

che:

1. Preliminarmente deve rilevarsi l'ammissibilità del ricorso, atteso che il giudice, in sede di convalida di sfratto per morosità, deviando dallo schema di cui all'art. 667 c.p.c., ha adottato una pronuncia definitiva sulla competenza, impugnabile con regolamento di competenza, dovendosi sancire l'inammissibilità del ricorso solo ove il provvedimento sia privo del carattere di definitività e di decisorietà in ordine alla questione sulla competenza (Cass. n. 14825 del 2016).
2. Fermo quanto sopra, il ricorso merita accoglimento.
3. Il Tribunale ha erroneamente rilevato la sussistenza di un rapporto di affitto di fondo rustico o di altro contratto agrario rispetto a un regolamento negoziale di locazione ad uso diverso, là dove testualmente il fondo rustico è indicato come annesso al fabbricato dato in locazione per lo svolgimento di una impresa agricola: concetto affatto distinto da quello di impresa agraria che non può prescindere dalla attività di coltivazione della terra (cfr. Cass. Sez. 3, n. 1736/1987; Cass. Sez. 3, n. 8727/2012; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 15804 del 28/07/2005; Cass. Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 6021 del 15/03/2011).
4. Nel caso specifico, pertanto, mancano gli indici non solo obiettivi, ma anche soggettivi inerenti all'attività agricola, posto che il conduttore intimato non è coltivatore diretto. Al fine di ricondurre il contratto de quo alla L. n. 203 del 1982, non sarebbe infatti sufficiente nè che la destinazione del fondo accessorio all'immobile locato sia agricola, nè che l'intimato sia un imprenditore agricolo.
5. Conclusivamente il ricorso è accolto, con compensazione delle spese di lite, avendo il Tribunale rilevato d'ufficio la propria incompetenza.

### **P.Q.M.**

La Corte accoglie il ricorso; per l'effetto, dichiara la competenza del Tribunale di Nola; compensa le spese tra le parti.

Depositato in Cancelleria il 3 febbraio 2022