

## AFFITTO D'AZIENDA E TITOLI PAC: QUANDO IL PIGNORAMENTO È LEGITTIMO E L'OPPOSIZIONE DEL LOCATORE NON È AMMESSA

Un recente caso affrontato dallo **Studio Legale Avvocato Gianluca Mengoni di Osimo** analizza le criticità derivanti dal **pignoramento di titoli PAC formalmente intestati all'affittuario di un'azienda agricola**. Il Giudice dell'Esecuzione ha assegnato i titoli al creditore, rigettando l'opposizione del locatore per tardività. L'articolo approfondisce **il quadro normativo, gli effetti della riforma PAC, la natura patrimoniale dei titoli e gli strumenti di tutela per il proprietario dell'azienda agricola**.

**Necessiti di un consulto su questo argomento? Rivolgiti all'Avvocato OnLine!**



### 1. IL CASO DI SPECIE

In data 9 ottobre 2013, con atto notarile, il sig. Sempronio (nome di fantasia) concedeva in affitto la propria azienda agricola, composta da beni mobili, attrezzature e disponibilità di terreni, alla Fattoria Tizio (altro nome di fantasia), con obbligo di restituzione di tutti i beni alla scadenza contrattuale del 31 dicembre 2029. Tuttavia, nel contratto non veniva fatta menzione dei titoli PAC (titoli per il pagamento diretto in agricoltura).

È utile ricordare che i titoli PAC rappresentano diritti di credito che attribuiscono a ciascun agricoltore un contributo annuo commisurato alla superficie agricola ammissibile.

Successivamente, con atto separato tra Sempronio e Fattoria Caio, i titoli PAC venivano formalmente trasferiti a quest'ultima, con relativa annotazione nel **Registro Nazionale Titoli gestito da AGEA**.

In data 20 gennaio 2025, il sig. Caio (altro nome di fantasia), anch'egli imprenditore agricolo e creditore della Fattoria Tizio per un credito di € 6.000,00, procedeva a pignoramento dei titoli PAC in questione, indicando i titoli n. 00001 e

00002, ciascuno del valore unitario di € 164,00, per un valore complessivo stimato in € 10.200,00.

Il Giudice dell'Esecuzione, ritenendo sussistenti i presupposti, assegnava i titoli al creditore Caio. In data 30 aprile 2025, AGEA comunicava alla Fattoria Tizio l'avvenuto trasferimento dei titoli in favore di Caio, in quanto anch'egli imprenditore agricolo (aspetto rilevante, in quanto i titoli non possono essere assegnati a soggetti privi della qualifica professionale agricola).

Venuto successivamente a conoscenza del pignoramento (mai comunicato dalla Fattoria Tizio), il sig. Sempronio **locatore proponeva opposizione di terzo ex art. 620 c.p.c., ma con ordinanza del 17 luglio 2025, il giudice la dichiarava inammissibile in quanto tardiva.**

## 2. NATURA DEI TITOLI PAC DOPO IL REGOLAMENTO UE N. 1307/2013

Prima della riforma PAC del 2015, i titoli erano connessi alla disponibilità materiale dei terreni e all'attività produttiva agricola.

Con l'introduzione del **Regolamento UE n. 1307/2013**, i titoli sono divenuti disaccoppiati, ovvero non più legati alla produzione, **ma personali, registrati a nome del beneficiario presso l'Organismo Pagatore AGEA.**

Ne consegue che, in caso di affitto di azienda agricola, i titoli PAC non si trasferiscono automaticamente con l'azienda, ma restano intestati al soggetto registrato, salvo formale cessione e registrazione nel Registro AGEA.

Essendo beni patrimoniali, **i titoli possono formare oggetto di pignoramento, a condizione che:**

- **risultino formalmente intestati al soggetto debitore (come da Registro AGEA);**
- **non siano gravati da vincoli o diritti di terzi opponibili.**

Nel caso in esame, sebbene il contratto di affitto non prevedesse alcuna cessione dei titoli, questi risultavano registrati in favore della Fattoria Tizio al momento del pignoramento. Pertanto, **l'azione esecutiva promossa da Caio era formalmente legittima**, indipendentemente dalla proprietà o dalla titolarità dell'azienda agricola.

## 3. INAMMISSIBILITÀ DELL'OPPOSIZIONE EX ART. 620 C.P.C.

Il sig. Sempronio, non informato della procedura esecutiva, ha proposto **opposizione di terzo ai sensi dell'art. 620 c.p.c.** Tuttavia, il giudice l'ha **dichiarata inammissibile per tardività, in quanto proposta dopo l'avvenuta assegnazione dei titoli al creditore.**

Va osservato che, anche se l'opposizione fosse stata tempestiva, essa sarebbe stata comunque destinata al rigetto, poiché i titoli risultavano formalmente intestati alla Fattoria Tizio (soggetto esecutato). Il giudice ha comunque fissato termine per l'eventuale giudizio di merito.

## 4. DISPROPORZIONE TRA VALORE DEI TITOLI ASSEGNATI E CREDITO VANTATO

Il sig. Caio ha ottenuto l'assegnazione di titoli del valore di € 10.200,00 a fronte di un credito di € 6.000,00, con evidente sproporzione tra il valore del bene assegnato e l'importo del credito.

Sebbene **l'assegnazione non possa eccedere il credito**, nel caso di beni produttivi di reddito, come i titoli PAC, è prassi che l'assegnazione comprenda il diritto ai frutti futuri, se ciò risulti giustificato dal provvedimento del giudice.

Tuttavia, in assenza di tale giustificazione, **la sproporzione potrebbe costituire motivo di opposizione all'esecuzione ai sensi degli artt. 615 e ss. c.p.c., ma Sempronio è ormai decaduto dai termini. Resta tuttavia la possibilità di azione risarcitoria autonoma.**

**Necessiti di un consulto su questo argomento? Rivolgiti all'Avvocato OnLine!**

## 5. STRUMENTI DI TUTELA PER IL LOCATORE

I titoli PAC risultano definitivamente persi in capo a Sempronio, ma egli può agire in sede contrattuale nei confronti della Fattoria Tizio, **invocando la responsabilità per inadempimento ai sensi degli artt. 1218 e 1453 c.c., con eventuale richiesta di risoluzione del contratto di affitto e risarcimento danni.**

Le violazioni contestabili:

- **Il contratto di affitto prevedeva la restituzione integrale dell'azienda e dei beni aziendali, comprensivi dei titoli PAC** (seppur non menzionati, ma facenti parte della compagine produttiva);
- La Fattoria Tizio **ha omesso di informare il locatore dell'esecuzione e ha tollerato il pignoramento.**

Le voci risarcitorie potenzialmente azionabili:

- **Valore economico dei titoli PAC persi;**
- **Mancati canoni di locazione sino alla naturale scadenza del contratto;**
- **Danni ulteriori, anche reputazionali o indiretti.**

Qualora tale azione risultasse infruttuosa o parzialmente soddisfatta, **Sempronio potrà proporre azione di arricchimento senza causa ex art. 2041 c.c. nei confronti di Caio, per la differenza economica tra valore dei titoli assegnati e credito effettivamente soddisfatto, purché sia dimostrabile l'ingiustizia dell'arricchimento e l'inesistenza di altra azione ordinaria esperibile.**

## CONCLUSIONI

Il caso dimostra l'importanza, nella redazione dei contratti agrari, di disciplinare espressamente la sorte dei titoli PAC e di effettuare registrazioni coerenti presso l'AGEA. Inoltre, **evidenzia come la titolarità formale dei titoli, ai fini esecutivi, prevalga su ogni considerazione sostanziale o contrattuale.**

## LINK UTILI

Sito ufficiale AGEA <https://www.agea.gov.it>

Testo del Regolamento UE n. 1307/2013 su EUR-Lex <https://eur-lex.europa.eu>

Codice di procedura civile italiano per l'art. 620 <https://www.normattiva.it>

**Necessiti di un consulto su questo argomento? Rivolgiti all'Avvocato OnLine!**