

N. R.G. 2825/2017



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA
SEZIONE SPECIALIZZATA AGRARIA**

Il Tribunale, in composizione collegiale nelle persone dei seguenti magistrati:

dott. Marina	CAPARELLI	Presidente
dott. Elena	SOLLAZZO	Giudice
dott. Stefano	RAGO	Giudice rel.
dott. Michele	DE MARCHI	Esperto
geom. Francesco	NOVELLO	Esperto

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al R.G. n. **2825/2017** promossa

da

S _____, C.F. _____, nata a _____ il _____ ;

rappresentata e difesa dagli avv.ti Matteo Gasparin e Paolo Dal Soglio giusta procura allegata al ricorso ed elettivamente domiciliata presso il loro studio in Schio (VI), Largo Fusinelle n. 6/B

RICORRENTE

contro

P _____, C.F. _____, nato ad _____ il _____ ;

RESISTENTE CONTUMACE

CONCLUSIONI

Per **S** _____ :

1) Accertarsi e dichiararsi l'intervenuto scioglimento o cessazione o risoluzione del contratto di affitto agrario del 02/12/2013 intercorso tra le parti.



2) Condannarsi il sig. P all'immediato rilascio/restituzione dei beni affittati, liberi da cose e persone anche interposte, in favore della dott.ssa S;

3) Spese e compensi di lite rifusi.

4) In caso di opposizione del sig. P alle precedenti domande, condannare quest'ultimo ai sensi dell'art. 96 cod. proc. civ. a corrispondere alla dott.ssa S una somma determinata dal Tribunale secondo giustizia, anche in via equitativa.

RAGIONI IN FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con ricorso in data 06.04.2017 S – premettendo di aver concesso in affitto agrario a P , titolare dell'impresa individuale , giusta contratto in data 02.12.2013, i fondi rustici con annessi fabbricati, siti nel Comune di e meglio catastalmente identificati nel libello introduttivo; di aver tempestivamente comunicato al P , a mezzo raccomandata a/r in data 08.04.2016, la disdetta dal predetto contratto, nel rispetto della clausola contrattuale che prevedeva la possibilità di scioglimento anticipato su iniziativa dell'affittante con preavviso di almeno sei mesi prima rispetto al termine dell'annata agraria; che il P non aveva restituito i beni affittati – conveniva in giudizio P per sentire accertare e dichiarare l'intervenuto scioglimento del contratto di affitto agrario intercorso tra le parti nonché per sentirlo condannare all'immediato rilascio dei beni affittati.

2. Il P , cui il ricorso ed il pedissequo decreto di fissazione udienza venivano ritualmente notificati a mezzo PEC, non si costituiva.

3. All'udienza del 22.09.2017 veniva dichiarata la contumacia del resistente.

A detta udienza, previa precisazione delle conclusioni e discussione della causa, il collegio dava lettura del dispositivo.

4. Il ricorso è fondato, per i seguenti motivi.

La causa, avente natura esclusivamente documentale, non necessita di ulteriore attività istruttoria.

Si richiamano atti e documenti di causa, noti alle parti.

Con contratto in data 02.12.2013, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza in data 06.12.2013, S concedeva in affitto agrario a P , imprenditore agricolo titolare dell'impresa individuale

, i seguenti fondi rustici con annessi fabbricati, siti nel Comune di : fondi rustici, catastalmente identificati al N.C.T. del predetto Comune, foglio 18, mappali nn. 95, 223, 224, 226, 228, 233, 234, 236, 237, 276, 282, 283, 284, 285, 289, 312, 318, 319, 321, 322, 323, 326, 327, 329, 341, 342, 343, 347, 353, 354, 359, 360, 366, 367, 368, 371, 372, 381, 383, 386, 387, 389, 390, 391, 392, 395, 422,



423, 424, 425, 429, 430, 448, 449, 451, 453, 455, 456, 457, 460, 461, 463, 464, 465, 466, 494, 518, 527, 529, 530, 531, 532, 535, 536, 537, 538, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 549, 550, 552, 553, 554; fabbricati, catastalmente identificati al N.C.E.U. del predetto Comune, foglio 18, via _____, mappali nn. 679, 680, 681 sub 1, 2, 3 (doc. 1 di parte ricorrente).

La clausola 4 di tale contratto così testualmente recita: «*In deroga agli artt. 1, 2, 4, 5 e 22 l. 203/82, le parti convengono la durata del presente contratto in anni 6 (sei), con decorrenza dal 11/11/2013 e termine al 10/11/2019 senza bisogno di disdetta tra le parti. La parte proprietaria potrà avere in restituzione i beni affittati anche prime della scadenza, comunicando disdetta a mezzo lettera raccomandata a.r. almeno 6 (sei) mesi prima del termine dell'annata agraria in cui chiede la restituzione*».

Come è noto, 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 (*ex plurimis*, Cass. 27440/2005 rv. 585981).

Il contratto, contenente accordi in deroga alle norme vigenti in materia di contratti agrari, veniva stipulato con l'assistenza dei rappresentanti delle organizzazioni professionali di categoria, ai sensi dell'art. 45 l. 203/1982.

Con raccomandata a/r in data 08.04.2016, ricevuta in data 16.04.2016, la S comunicava la disdetta dal contratto in questione (doc. 3 di parte ricorrente).

I fondi, ad oggi, non risultano essere stati ancora restituiti.

D'altra parte, il resistente, ricevuti molteplici solleciti, ha sostanzialmente riconosciuto tale situazione di fatto, contestando, con raccomandata del 13.01.2017, ancorché genericamente, le richieste della S _____.

La disdetta è regolare e tempestiva, in quanto comunicata mediante raccomandata a/r nel pattuito termine di sei mesi prima del termine dell'annata agraria (allora) in corso (10.11.2016).

Va dunque dichiarato lo scioglimento del contratto *inter partes* ed il resistente va conseguentemente condannato all'immediato rilascio dei fondi in favore di S _____.

La domanda *ex art. 96 c.p.c.* rimane assorbita, essendo stata formulata dalla ricorrente per la sola ipotesi di opposizione.

5. Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano sulla scorta dei parametri di cui al D.M. n. 55 del 2014.

In particolare:

a) alla luce del valore indeterminato della controversia nonché della bassa complessità della stessa, si applica lo scaglione da € 26.001,00 ad € 52.000,00;

b) le fasi da prendere in considerazione sono quelle di studio, introduttiva e decisoria;

c) la natura non particolarmente complessa delle questioni di diritto e di fatto trattate giustifica una riduzione dei compensi nei valori minimi.



P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente decidendo, ogni diversa eccezione, domanda ed istanza disattesa, così giudica:

- 1. accerta e dichiara** l'intervenuto scioglimento del contratto di affitto agrario intercorso tra S. _____ e P. _____ in data 02.12.2013 e, per l'effetto, **condanna** quest'ultimo al rilascio, entro del 10.11.2017, dei beni oggetto del predetto contratto, liberi da cose e persone, anche interposte;
- 2. condanna** P. _____ a rifondere in favore di S. _____ le spese di lite, che liquida in € 2.768,00 per compenso professionale, oltre rimborso forfettario nella misura del 15%, CPA ed IVA se dovuta.

Così deciso in Vicenza il 22 settembre 2017.

IL GIUDICE EST.
(dott. Stefano Rago)

IL PRESIDENTE
(dott. Marina Caparelli)

