

**TRIB. SAVONA, SEZ. SPEC. AGRARIA, 17-7-2020**



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI SAVONA  
SEZIONE SPECIALIZZATA AGRARIA**

Composto dai signori

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| ALBERTO PRINCIOTTA | Presidente   |
| LUIGI ACQUARONE    | Giudice rel. |
| STEFANO POGGIO     | Giudice      |
| RICCARDO SCALETTA  | Esperto      |
| ANTONIO TALARICO   | Esperto      |

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

nella causa civile agraria R.G. civile n. 1151.2020

tra

De. Va. Lu., residente in Ceriale, difeso dall'avv. Fabio Cardone

RICORRENTE

contro

An., residente in Albisola Superiore difesa dall'avv. Emanuela Preve

CONVENUTA

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con ricorso ex art. 700 C.P.C. datato 28.5.2020 Della Va. Lu.i conveniva in giudizio davanti al Tribunale di Savona, Sezione Specializzata Agraria, Mo. An., indicando quanto segue: era proprietario del complesso sito in Ceriale, Reg. Ca.e, composto da terreni agricoli e fabbricato, contraddistinti al catasto terreni come segue: foglio n. --omissis--, mappali nn. --omissis--, --omissis--, --omissis--, --omissis-- e --omissis--, con annesso fabbricato ad uso magazzino agricolo

di mq. 212; con contratto stipulato in data 1.2.2016 (registrato in Albenga il 22.2.2016) ai sensi dell'art. 45 L. n. 203.1982, con l'assistenza, per parte concedente, della Confederazione Italiana Agricoltori di Savona e, per parte affittuaria, dell'Associazione Nazionale Coltivatori a contratto Agrario, aveva affittato a Mo. An., in qualità di titolare dell'Azienda denominata Villa Poggi di An. Mo., i beni immobili in precedenza descritti, poi adibiti a coltivazione di basilico e piante aromatiche; la durata del contratto era stata convenuta in 10 anni, con decorrenza dal 1.2.2016; in base al contratto, la parte proprietaria era stata espressamente autorizzata dal conduttore a riprendere possesso dei fondi affittati alla scadenza, senza formalità alcuna (clausola n. 3), l'affittuaria si era obbligata a condurre in affitto agrario i predetti fondi rustici e a coltivarli secondo le buone regole della tecnica agraria in uso nella zona (clausola n. 2) ed il canone di affitto annuo era stato stabilito in E 20.000,00= da pagarsi in rate mensili anticipate entro il giorno 3 di ogni mese; inoltre alla clausola n. 5 del contratto era stato previsto che: "(...) in caso di inadempienza di parte affittuaria di pagamenti del canone di affitto per un numero superiore a 3 rate mensili, il presente contratto viene risolto di diritto, e ciò in espressa deroga a quanto previsto dall'art. 5 della L. n. 203.1982 (...)" e a quella n. 7 le parti aveva convenuto che, all'atto del rilascio, l'affittuaria non avrebbe avuto diritto a "(...) compenso alcuno per migliorie, addizioni, trasformazioni, estimi e quant'altro (...)" e che la stessa rinunciava preventivamente ai diritti e facoltà riconosciuti dagli artt. 16,17,18,19 e 20 della L. n. 203.1982 (compreso il diritto all'indennizzo per i c.d. miglioramenti (per altro non consentiti) ed il diritto alla ritenzione del fondo; infine, con la clausola n. 4, era stato espressamente previsto il divieto di subaffitto, anche parziale, dei fondi; con comunicazione inviata a mezzo PEC in data 25.3.2020, aveva contestato alla Mo. il mancato pagamento del canone con riferimento ai mesi di gennaio, febbraio e marzo 2020, nonché di una quota dello stesso relativa al mese di novembre 2019 ed aveva indicato di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa prevista all'art. 5 del contratto di affitto, con conseguente avvenuta risoluzione di diritto ex art. 1456 C.C. e richiesta di restituzione del fondo; la Mo., con comunicazione 30.3.2020, aveva riconosciuto il debito e proposto di subaffittare i terreni ad altra azienda, ma non aveva ritenuto di accettare tale soluzione ed aveva insistito, quindi, per il rilascio del complesso, fatto non avvenuto; alla luce del contenuto delle clausole del contratto agrario e dell'inadempimento della affittuaria, esso era ormai stato risolto (fumus boni iuris) ed aveva diritto all'immediata restituzione del complesso; in particolare, quanto al periculum in mora, oltre al grave pregiudizio economico che poteva essere evitato mediante la stipula di contratto con altro soggetto (in tal senso l'azienda Ortingaunia già aveva manifestato la volontà di subentrare nell'attività di coltivazione del basilico), il comprovato stato di abbandono dei fondi determinava pericolo per le coltivazioni esistenti sui fondi vicini stante la continua diffusione di spore di piante infestanti;

concludeva, pertanto, chiedendo, preso atto, dell'avvenuta sua volontà di avvalersi della clausola risolutiva espressa, ordinarsi a Mo. Antonella, titolare dell'Azienda denominata Villa Poggi di An. Mo., l'immediata restituzione dei terreni oggetto del contratto di affitto;

si costituiva in giudizio Mo. An. che contestava le avversarie argomentazioni; rilevava di avere effettuato notevoli investimenti sul fondo nell'ottica di produrre basilico destinato all'industria alimentare;

faceva presente di avere proposto domanda di sostegno semplificata relativamente al Programma Regionale di Sviluppo Rurale 2014/2020, depositata presso l'Ispettorato e che essa non era stata

tuttavia inserita in graduatoria per una serie di malfunzionamenti della piattaforma informatica e ritenuta tardiva; indicava di avere proposto ricorso al TAR Liguria contro tale esclusione e che esso era stato accolto con sentenza n. 175.2018 con conseguentemente ordine alla Regione Liguria di prendere in considerazione la domanda che avrebbe, quindi, dovuto essere accolta; non contestava il mancato pagamento dei canoni pur evidenziando che esso era stato determinato anche dal mancato apporto dell'Azienda Agricola Anfossi, con la quale nell'aprile 2019, aveva stipulato contratto di compartecipazione agraria per la coltivazione di basilico genovese dop, e che si era accollata l'onere del pagamento del canone nei confronti del Della Va.; richiamava, quanto alla risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 C.C., quella giurisprudenza che non riteneva possibile l'applicazione della norma in caso di inadempimento non determinato dalla violazione del principio di buona fede contrattuale, anche tenuto conto, nel caso concreto, delle deroghe concordate dalle parti rispetto a quanto previsto dalla L. n. 203.1982 a favore dell'affittuario; sosteneva, in ogni caso, che non era stato oggetto di espressa rinuncia l'art. 5 della L. n. 203.1982 che prevedeva che la morosità del conduttore costituiva grave inadempimento solo nell'ipotesi di mancato pagamento del canone per almeno una annualità, in quanto detto richiamo non era stato espressamente inserito nell'art. 10 del contratto; sosteneva, inoltre, che, in ogni caso, non poteva essere dichiarata la risoluzione del contratto per morosità, in presenza di un credito dell'affittuario per somme pari o superiori all'importo del canone non pagato; contestava, comunque, che il rilascio del fondo potesse intervenire prima della conclusione dell'annata agraria;

concludeva, quindi, previa declaratoria della improcedibilità del ricorso, per la reiezione dello stesso;

disposta la trattazione scritta a causa dell'emergenza sanitaria in corso e visionate le note aggiuntive depositate dai legali delle parti, all'udienza del 8.7.2020 la Sezione si riservava;

rilevato in diritto:

premesso che non sussiste dubbio alcuna sulla possibilità di utilizzo del ricorso di urgenza anche nell'ipotesi di procedimenti di competenza della Sezione Agraria, va in prima battuta dichiarata l'infondatezza dell'eccezione processuale sollevata dalla Mo. di improcedibilità della domanda per mancata attivazione da parte del Della Va. della preventiva procedura avente ad oggetto il tentativo di conciliazione presso l'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura competente: appare, invero, evidente che detta procedura (certamente necessaria nel caso di instaurazione di un giudizio ordinario davanti alla Sezione) risulta incompatibile, stante le tempistiche necessarie per la sua attivazione e conclusione, con il carattere di assoluta urgenza proprio di un processo cautelare;

nel merito è pacifico ed incontestato che, in data 1.2.2016, tra l'affittante Della Va. Lu. e l'affittuaria Mo. An., sia intervenuto contratto di affitto agrario relativo al complesso sito in Ceriale, Reg. Ca., composto da terreni agricoli e fabbricato, contraddistinti al catasto terreni del Comune di Ceriale al foglio n. --omissis--, mappali nn. --omissis--, --omissis--, --omissis--, --omissis-- e --omissis--, con annesso fabbricato ad uso magazzino agricolo (fondi che avrebbero poi dovuto essere adibiti a coltivazione di basilico e piante aromatiche) e che con tale contratto, stipulato ai sensi dell'art. 45 L. n. 203.1982, con l'assistenza, per parte concedente, della Confederazione Italiana Agricoltori di Savona e, per parte affittuaria, dell'Associazione Nazionale Coltivatori a contratto Agrario, il Della

Va. e la Mo. abbiano espressamente derogato ad una serie di norme e principi previsti dalla L. n. 203.1982 a tutela della posizione contrattuale dell'affittuario:

nello specifico, all'art. 5 del contratto le parti hanno concordato che: "(...) in caso di inadempienza di parte affittuaria di pagamenti del canone di affitto per un numero superiore a 3 rate mensili, il presente contratto viene risolto di diritto, e ciò in espressa deroga a quanto previsto dall'art. 5 della L. n. 203.1982 (...)" e all'art. 7 che l'affittuaria non avrebbe avuto diritto a "(...) compenso alcuno per migliorie, addizioni, trasformazioni, estimi e quant'altro (...)" con rinuncia altresì ai diritti e facoltà riconosciuti dagli artt. 16,17,18,19 e 20 della L. n. 203.1982 e all'art. 10 hanno nuovamente ribadito la loro volontà di derogare alla disciplina generale della L. n. 203.1982;

parimenti è pacifico ed incontestato che la Mo., da un lato, non abbia provveduto al pagamento del canone dei mesi di gennaio, febbraio e marzo 2020, nonché di una quota del canone del mese di novembre 2019 e che il Della Va., con pec inviata in data 25.3.2020, abbia comunicato di volersi avvalere della richiamata clausola risolutiva espressa prevista all'art. 5 del contratto di affitto, con conseguente declaratoria della avvenuta risoluzione di diritto ex art. 1456 C.C. e richiesta di restituzione del fondo e, dall'altro, che il complesso in oggi non sia coltivato e di fatto sia in stato di abbandono (vd. fotografie in atti prodotte);

ciò evidenziato, osserva la Sezione che le norme poste a tutela della posizione dell'affittuario previste dalla L. n. 203.1982, non sono inderogabili e possono essere superate da un diverso accordo delle parti, purché intervenuto, come nel presente caso, con l'assistenza dei contraenti ad opera delle rispettive organizzazioni professionali maggiormente rappresentative a livello nazionale, ex art. 45 L. n. 203.1982;

appaiono, quindi, certamente valide le pattuizioni negoziali in forza delle quali i contraenti, in deroga a quanto previsto dalla L. n. 203.1982, hanno concordato, tra l'altro, in modo espresso ed inequivoco, di stabilire la gravità dell'inadempimento in presenza del mancato pagamento dei canoni di affitto per un periodo superiore a soli tre mesi (anziché per la durata di un anno), con previsione, in tal caso, della risoluzione di diritto del contratto (art. 5), l'impossibilità per l'affittuario di richiedere eventuali indennizzo per i c.d. "miglioramenti", per altro neppure consentiti, e di fare valere il diritto alla ritenzione del fondo e rinuncia ai diritti e facoltà riconosciuti dagli artt. 16,17,18,19 e 20 della L. n. 203.1982 (art. 7);

alla luce del tenore assolutamente chiaro del contenuto del contratto ed in particolare dell'art. 5 dello stesso, è irrilevante che la clausola derogatoria in punto quantificazione dell'inadempimento del conduttore per mancato pagamento canoni ai fini della sussistenza delle condizioni per la declaratoria di risoluzione del contratto per inadempimento dell'affittuario, non sia poi stata nuovamente richiamata nell'art. 10 del contratto, norma di chiusura del patto negoziale;

in forza di quanto sopra esposto affermata la validità delle sopra richiamate clausole negoziali, va parimenti considerata irrilevante la circostanza relativa agli esborsi eventualmente inizialmente sostenuti dalla Mo. (e comunque in alcun modo provati) per il successivo utilizzo del complesso;

non possono poi trovare accoglimento, al fine di paralizzare, le conseguenze del suo avvenuto

inadempimento, le argomentazioni della Mo. afferenti il fatto che esso non sia dipeso da sua colpa e/o non sia avvenuto in violazione del principio della buona fede contrattuale: le circostanze indicate circa il mancato iniziale accoglimento, per problemi di carattere informatico, della domanda di sostegno semplificata relativamente al Programma Regionale di Sviluppo Rurale 2014/2020 (situazione comunque ormai superata dall'accoglimento del TAR Liguria della sua doglianze con una sentenza ormai risalente al 2018) e sul fatto che l'Azienda Agricola An. (con la quale nell'aprile 2019, aveva stipulato contratto di compartecipazione agraria per la coltivazione di basilico genovese DOP e che si era accollata l'onere del pagamento del canone di affitto, non aveva mantenuto fede all'impegno assunto), rientrano, a prescindere dalla loro rilevanza e veridicità (e del fatto che l'accordo di compartecipazione con l'Azienda Agricola An. neppure era possibile in base al contenuto del contratto agrario di cui si discute) nell'ordinaria alea di ogni attività imprenditoriale e non possono essere utilizzate per derogare agli accordi liberamente intervenuti tra le parti;

inoltre, come già indicato, è provato e non è in alcun modo contestato che in oggi (e da tempo) il complesso risulti non coltivato e di fatto abbandonato, con conseguente violazione degli obblighi del conduttore come previsti dall'art. 5 comma 2 della L. n. 203.1982;

una volta ritenuta la sussistenza del fumus del diritto vantato dal Della Va. (inadempimento contrattuale sia per il mancato pagamento di oltre tre canoni mensili e per la violazione del dovere di procedere alla coltivazione e manutenzione dei fondi affittati e successiva attivazione da parte del concedente della richiesta di declaratoria della risoluzione di diritto del contratto ex art. 5 del rapporto), occorre ora verificare la sussistenza dell'altra condizione necessaria per l'emissione del provvedimento di urgenza, vale a dire della condizione di pericolo grave ed immediato che deriverebbe al Della Va. in assenza di una tempestiva restituzione del complesso;

a tale proposito, va rilevato, che se non rileva certamente a questi fini l'inadempimento meramente pecuniario da parte del conduttore (mancato pagamento del canone) non potendo tale situazione di carattere patrimoniale essere tutelata attraverso la procedura cautelare di urgenza, merita invece di essere valorizzata e tenuta in considerazione la doglianza del Della Va. circa il possibile concreto pregiudizio che dalla situazione può derivare sia alla sua proprietà (diritto costituzionalmente garantito) che ai fondi limitrofi, appartenenti a terzi ed interessati da similari colture;

come evidenziato anche dagli esperti della Sezione, dalle foto in atti prodotte, si ricava che sul fondo del ricorrente (in oggi come detto non coltivato ed in stato di sostanziale abbandono) sono presenti diverse specie infestanti ed in particolare piante graminacee che, da un lato, possono incidere negativamente sulle colture dei terreni limitrofi e, dall'altro, nel contempo, possono produrre una involuzione nella fertilità della proprietà del Della Va. (se dovesse permanere l'utilizzo della stessa mediante coltivazione a basilico); inoltre è altresì possibile che si verifichino focolai di infestazione di insetti patogeni-dannosi che potrebbero arrecare danni anche alla colture dei fondi limitrofi;

va pertanto, ritenuta, sotto questo profilo, anche la sussistenza del requisito del periculum in mora;

infine, quanto alla impossibilità di rilascio del fondo prima della conclusione dell'annata agraria (10 novembre), va nuovamente osservato che tale principio deve essere osservato nella normalità dei

casi per consentire al conduttore del fondo anche se inadempiente dal punto di vista patrimoniale, di completare le colture in atto, ma non può applicarsi in presenza della ritenuta sussistenza dei presupposti per l'attivazione di una tutela di urgenza: comunque, nessun pregiudizio, nel caso esaminato, nel senso sopra evidenziato deriva all'affittuario da un rilascio immediato poiché in oggi il complesso non risulta adibito ad alcuna coltivazione da preservare sino alla conclusione dell'annata agraria;

per tutte le ragioni preso atto dell'avvenuta volontà di Della Va. Lu. di avvalersi della clausola risolutiva espressa prevista dall'art. 5 del contratto di affitto agrario datato 1.2.2016, e ritenuta la sussistenza del *fumus boni iuris* e del *periculum in mora*, va ordinato a Mo. An., titolare dell'Azienda denominata Villa Poggi di An. Mo., l'immediata restituzione a Della Va. Lu. dei terreni oggetto del contratto di affitto e segnatamente del complesso sito in Ceriale, Reg. Ca., composto da terreni agricoli e fabbricato, contraddistinti al catasto terreni come segue: foglio n. --omissis--, mappali nn. --omissis--, --omissis--, --omissis--, --omissis-- e --omissis--, con annesso fabbricato ad uso magazzino agricolo di mq. 212;

le spese di lite seguono la soccombenza e vanno accollate a Mo. An. con applicazione del D.M. n. 55.2014, cause cautelari di valore indeterminato complessità bassa, valore medio di tabella (stante la tipologia della vertenza) per la fase di studio ed introduttiva e minima per la fase di decisione (non è stata effettuata attività istruttoria) e liquidate come in dispositivo.

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

in accoglimento del ricorso di urgenza proposto dal ricorrente, preso atto dell'avvenuta volontà di Della Va. Lu. di avvalersi della clausola risolutiva espressa prevista dall'art. 5 del contratto di affitto agrario datato 1.2.2016, e ritenuta la sussistenza del *fumus boni iuris* e del *periculum in mora*,

### **ORDINA**

a Mo. An., titolare dell'Azienda denominata Villa Poggi di An. Mo., l'immediata restituzione a Della Va. Lu. dei terreni oggetto del contratto di affitto e segnatamente del complesso sito in Ceriale, Reg. Ca., composto da terreni agricoli e fabbricato, contraddistinti al catasto terreni come segue: foglio n. --omissis--, mappali nn. --omissis--, --omissis--, --omissis--, --omissis-- e --omissis--, con annesso fabbricato ad uso magazzino agricolo di mq. 212, libero di persone e cose;

### **CONDANNA**

Mo. An. al pagamento a favore di Della Va. Lu. delle spese processuali che liquida, in E 3.073,00= per onorari, oltre spese generali 15% sugli onorari, oltre I.V.A. e C.P.A.

Così deciso in Savona, oggi 17.7.2020

Depositata in Cancelleria il 17/07/2020