



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA  
SEZIONE SECONDA CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Cristina Ferrari, ha pronunciato – ai sensi dell'art. 429 c.p.c. - la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al N. 7001/2014 Ruolo Generale promossa

DA

P. [REDACTED] L. [REDACTED] in persona dei suoi procuratori

P. [REDACTED] I. [REDACTED]

R. [REDACTED] A. [REDACTED]

con il patrocinio degli Avv. [REDACTED] come da mandato in atti;

*attori*

CONTRO

R. [REDACTED] G. [REDACTED]

con il patrocinio dell'Avv. [REDACTED] come da mandato in atti;

*convenuto*

**Conclusioni:** "Come da rispettive memorie integrative"

**OGGETTO:** "Cessazione effetti del contratto - Restituzioni".

FATTO E DIRITTO

Con intimazione di sfratto per morosità e citazione per la convalida P. [REDACTED] L. [REDACTED],

P. [REDACTED] I. [REDACTED] e R. [REDACTED] A. [REDACTED], questi ultimi nella qualità di procuratori del primo,

premessi di avere dato in locazione a R. [REDACTED] G. [REDACTED] con contratto del 01.01.89, il complesso immobiliare composto da abitazione ed annesso edificio adibito ad allevamento suini ubicato in Cavriago (RE), [REDACTED] hanno dedotto l'intervenuta cessazione del rapporto alla data del 31.12.2012 e chiesto perciò la convalida dello sfratto per finita locazione con contestuale fissazione del termine di rilascio, in quanto rifiutata dal conduttore la restituzione dei beni nonostante l'inoltro di formale e tempestiva disdetta.

L'intimato ha proposto opposizione allo sfratto in ragione della sua improcedibilità, stante la natura agraria del contratto concluso con P. [REDACTED] attratto perciò alla competenza delle Sezioni Specializzate presso il Tribunale di Reggio Emilia; nel merito ha allegato la durata quindicennale del contratto *de quo*, scadente nel 2019, e comunque, anche a volerne ritenere la natura locativa, il suo rinnovo tacito a seguito di revoca della disdetta attorea di cui alla raccomandata del 20.12.2011.

Previo rigetto dell'istanza di emissione dell'ordinanza provvisoria di rilascio dei beni, il Giudice ha disposto il mutamento di rito con termine alle parti per il deposito di memorie integrative e documenti.

La causa è stata istruita unicamente mediante documenti ed è pervenuta infine all'udienza odierna per la discussione orale e la pronuncia contestuale della sentenza.

\*\*\*

Le domande di accertamento e condanna avanzate da P. [REDACTED] L. [REDACTED], P. [REDACTED] I. [REDACTED] e R. [REDACTED] A. [REDACTED] sono fondate e da accogliere.

Per quanto attiene alla qualificazione giuridica del contratto datato 01.01.89 e prodotto dagli attori come doc. n. 1, in un quadro di riferimento immutato rispetto a quello del procedimento sommario, devono essere ribadite le argomentazioni svolte nell'ordinanza pronunciata il 31.10.2014 a supporto della affermata natura di affitto di azienda del contratto da cui originano le domande attoree.

Il contratto in parola, integrato dalla nota di consegna del complesso immobiliare agricolo, ha infatti ad oggetto beni produttivi per l'esercizio dell'attività di allevamento del bestiame, quali la porcilaia, l'impianto per la preparazione e la distribuzione del cibo agli animali, l'impianto di abbeveraggio, magazzino e silos per cereali, un locale ad uso infermeria, e prescinde completamente dalla concessione in godimento di terreni e da

attività di coltivazione del fondo autonome ovvero strumentali e connesse a quella di allevamento suini.

Difetta pertanto il requisito indispensabile per la configurabilità di contratto agrario, ossia la coltivazione del fondo, che può o meno concorrere con l'allevamento, ma non può mai mancare (cfr. Cass. civ. 7635/2002).

La Legge n. 203 del 1982, infatti, sotto la generica intitolazione "Norme sui contratti agrari", al titolo primo, lungi dal dettare la disciplina positiva dei contratti agrari, cioè dei contratti per mezzo dei quali l'imprenditore agricolo si procura i fattori e gli strumenti necessari per dare inizio e per svolgere l'attività produttiva, reca le disposizioni integrative e modificative dell'affitto dei fondi rustici e rende palese che l'applicabilità della disciplina dei contratti agrari, a prescindere dalla qualità di "imprenditore agricolo" vantata da una delle parti del rapporto e dalla natura dell'attività da costui svolta, presuppone l'utilizzo di un fondo rustico, ossia il godimento di un terreno come tale, per ottenerne un reddito agricolo, cioè proveniente dalla coltivazione del fondo. In linea con tale indicazione normativa, ad esempio, Cass. civ. 04.10.1994 n. 8078 ha escluso l'applicabilità della l. n. 203/1982 ad un contratto di affitto di capannone con terreno attrezzato non coltivabile, per l'attività di allevamento avicolo, Cass. 02.04.1986 n. 2241 ha escluso costituisca affitto di fondo rustico la concessione dell'uso di una stalla e Cass. 24.09.1990, n. 9686 ha reputato che non è ravvisabile un affitto agrario nel contratto avente ad oggetto la cessione del godimento di un manufatto adibito a porcilaia (fattispecie corrispondente a quella in esame).

Dai precedenti assunti discende il rigetto delle eccezioni di rito e di merito sollevate dal convenuti fondate sulla asserita applicabilità al caso di specie della disciplina processuale e sostanziale in tema di contratti agrari.

Ciò posto, parte attrice ha provato documentalmente la durata quinquennale del contratto di affitto con previsione di rinnovo tacito di anno in anno e della facoltà di disdetta esercitabile da ciascuno dei contraenti con preavviso annuale, disdetta regolarmente inviata nel novembre 2011 dagli affittanti al R. [REDACTED], che non ne ha contestato la ricezione, e tali da determinare la cessazione del rapporto di affittanza al 31.12.2012 come affermato da P. [REDACTED], P. [REDACTED] e R. [REDACTED]: deve conseguentemente essere dichiarata l'intervenuta cessazione degli effetti del contratto stipulato il 01.01.89 alla data suindicata.



I dati obiettivi ricavabili dalla documentazione in fascicolo non comprovano affatto, come invece preteso dall'affittuario, la rinnovazione tacita del contratto perché tenuti da P. [redacted] comportamenti concludenti diretti a superare gli effetti della diffida.

Sul punto, merita di essere intanto richiamato il principio interpretativo espresso dalla giurisprudenza in materia di locazione e valido anche per il contratto di affitto, secondo il quale non è lecito desumere la realizzazione della fattispecie (rinnovazione tacita del contratto) dalla permanenza del conduttore nell'immobile, dal pagamento e dall'accettazione dei canoni, né tanto meno dal ritardo con cui venga promossa l'azione di rilascio, occorrendo invece che dal concorde comportamento tenuto da entrambe le parti possa desumersi la loro inequivoca volontà di mantenere in vita il rapporto locativo o di affittanza (v., da ultimo, Cass. civ. 20.10.2014 n. 222354; Cass. civ. 06.05.2010 n. 10963).

Orbene, nel caso in esame, non vi è prova di un concorde comportamento delle parti rivelatore della comune intenzione di mantenere in essere l'affittanza, poiché non risulta affatto che, dopo la data del 31.12.2012, il P. [redacted] o i suoi procuratori abbiano tenuto comportamenti attivi finalizzati a dare esecuzione al contratto: essi si sono limitati a ricevere il canone annuo (v. cedolini di pagamento in atti) quantificato secondo i criteri indicati nella scrittura integrativa prodotta come doc. n. 3 ed implicante la pesa dei maiali, nonché il riferimento al prezzo medio pubblicato sul bollettino della CCIAA emesso nel gennaio di ogni anno, operazioni e verifiche, queste, direttamente eseguibili dal R. [redacted] e alle quali non è dimostrato che abbia partecipato la parte affittante; peraltro il convenuto neppure ha avanzato istanze di prova tese a dimostrare la partecipazione di P. [redacted] alle attività preliminari e necessarie alla determinazione del canone periodico.

Dalla declaratoria di intervenuta cessazione del rapporto discende l'effetto restitutorio, reso oggetto di apposita domanda di condanna degli attori: sebbene sia ampiamente decorso il termine finale di efficacia del contratto, la natura dell'attività esercitata nell'azienda (allevamento di suini) fa ritenere congruo accordare a R. [redacted] G. [redacted] termine fino al 30.06.2015 per il rilascio dei beni e attrezzature a favore della controparte.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate in base ai criteri posti dal D.M. 44/2015, avendo riguardo al compenso indicato per le tre fasi processuali effettivamente espletate (studio, introduzione e decisione).

GIURETT

Sentenza n. 507/2015 pubbl. il 02/04/2015

RG n. 7001/2014

P.Q.M. Repert. n. 1057/2015 del 07/04/2015

- dichiara cessato il contratto stipulato in data 01.01.1989 e condanna R. G. al rilascio degli immobili posti in Cavriago (RE), in favore degli attori, liberi da persone e cose, entro il termine del 30.06.2015;

- condanna R. G. a rifondere a P. L. R. A. e P. le spese di lite sostenute, liquidate in Euro 3.533,00, di cui Euro 3.235,00 per compenso professionale, oltre spese generali (15%), IVA e CPA come per legge.

Reggio Emilia, 2 aprile 2015

Il Giudice  
dott. Cristina Ferrari

GIURE.IT