

N. R.G. 1113/2022

2568/2022



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
CORTE DI APPELLO di BOLOGNA  
Seconda Sezione Civile

SENTENZA CIVILE

N.

2568/2022

depositata il

17/01/2023

R.G. 1113/2022

Con. 5/2023

Rep. ....

La Corte di Appello nelle persone dei seguenti magistrati

dott. Oliviero Drigani  
dott. Mariacolomba Giuliano  
dott. Maria Laura Benini  
dott. Alessandro Ballarini  
dott. Vittore Bertini

Presidente  
Consigliere Relatore  
Consigliere  
Esperto  
Esperto

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di appello iscritta al n. r.g. 1113/2022 promossa da:

**PAOLO** (C.F. [REDACTED]) con il patrocinio dell'avv. RUFFINI NINO GIORDANO e dell'avv. RUFFINI GEMINIO CESARE (RFFGNC73B07C219Q) VIA D'AZEGLIO 5 C/O AVV ATTI BOLOGNA; ATTI CARLA (TTACRL58T68A944T) VIA MASSIMO D'AZEGLIO 5 40123 BOLOGNA

APPELLANTE

contro

**ANGELO** (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. DE BELVIS DANIELE e dell'avv. PREITE ANNA RITA (PRTNRT87E60D851N) VIA D'ANTONA SCANDIANO; , elettivamente domiciliato in C/O DANIELEDEBELVIS@PEC.IT PARMA presso il difensore avv. DE BELVIS DANIELE

**SOCIETA' AGRICOLA** [REDACTED]

APPELLATI

CONCLUSIONI

Come da rispettivi atti di costituzione in giudizio

RAGIONI DELLA DECISIONE

- 1) Con sentenza n.552/22 il Tribunale di Reggio Emilia – Sezione Specializzata Agraria, accertato il diritto di prelazione spettante a [REDACTED] Paolo ex art. 4 bis L 203/82 quale affittuario del fondo posto in Reggio

Emilia, loc. Massenzatico, che [REDACTED] Angelo, al termine del rapporto di affitto con il ricorrente in data 10.11.2018, aveva concesso in affitto alla [REDACTED] ss con contratto del 16.3.2019 senza aver comunicato al precedente conduttore l'offerta ricevuta al fine di garantirgli l'esercizio della prelazione, condannava [REDACTED] Angelo a risarcire al ricorrente il danno, pari ad euro 3.000,00 derivato dalla mancata disponibilità del fondo nel periodo 16.3.2019-22.1.2020; rigettava la domanda di declaratoria di avvenuto subentro del ricorrente nel contratto del 16.3.2019 in ragione del fatto che il 22.1.2020, prima della instaurazione del giudizio, [REDACTED] Angelo e la Società Agricola [REDACTED] Ronzoni avevano consensualmente risolto detto contratto; rigettava la domanda riconvenzionale proposta da [REDACTED] Angelo per il pagamento di costi di bonifica e di riconfinamento; condannava [REDACTED] Angelo a rifondere a [REDACTED] Paolo le spese di lite, compensate invece tra il ricorrente e la Società Agricola Ronzoni.

Avverso tale sentenza proponeva tempestivo appello [REDACTED] Paolo chiedendo che, in parziale riforma della decisione impugnata, venisse accolta anche la domanda di subentro nel contratto di affitto concluso fra le altre parti del giudizio.

[REDACTED] Angelo si costituiva chiedendo il rigetto dell'appello.

Nella contumacia delle Società Agricola [REDACTED] la causa veniva decisa all'udienza del 15.12.2022 come da dispositivo di cui era data immediata lettura.

2) L'appello merita accoglimento.

Va preliminarmente osservato che, contrariamente a quanto affermato dall'appellato, [REDACTED] Paolo non appare privo di interesse all'accoglimento della domanda di subentro nel contratto anche solo in ragione del fatto che quest'ultimo ad oggi non è ancora scaduto.

Va poi rilevato che è coperto dal giudicato l'accertamento, compiuto dal primo giudice, dell'esistenza del diritto di prelazione di [REDACTED] Paolo e della sua violazione, alla quale è seguita la surrichiamata condanna dell'affittante al risarcimento del danno.

Orbene, è fondato il motivo di gravame con il quale l'appellante deduce che erroneamente la sentenza impugnata abbia ritenuto ostativo al suo diritto di subentro nel nuovo contratto di affitto stipulato da [REDACTED] Angelo con la Società Agricola [REDACTED], il fatto che detto contratto fu poi risolto consensualmente dalle parti, dovendo invece considerarsi che, producendo il subentro ex art. 4 bis L. 203/82 effetti ex tunc, le vicende relative al rapporto contrattuale fra l'affittante ed il nuovo contraente erano inopponibili all'affittuario pretermesso e dunque inidonee a paralizzarne il diritto di subentro una volta accertato il suo regolare esercizio.

Ed invero, come sostenuto dall'appellante, va alla fattispecie in rilievo applicato, in piana analogia, il principio costantemente affermato dalla giurisprudenza per le ipotesi, del tutto simili per ratio e struttura, di prelazione e riscatto, agraria e urbana, secondo il quale l'esercizio del diritto di riscatto (e quindi di subentro) ha come effetto, non la risoluzione del contratto a favore del terzo e la contestuale formazione di un titolo d'acquisto (o contratto di affitto) "ex nunc", a favore del riscattante, né un nuovo trasferimento del bene (rapporto contrattuale) dal terzo acquirente al retraente, ma la sostituzione con effetto "ex tunc" del detto titolare al terzo nella stessa posizione che questi aveva nel negozio concluso, sulla base della propria dichiarazione unilaterale recettizia, nel caso di specie risalente al 24.5.2019. Conseguentemente la pronuncia che decida affermativamente sul valido esercizio di tale potere è di mero accertamento del già avvenuto trasferimento, onde sono irrilevanti le circostanze sopravvenute (in ispecie la risoluzione del 22.1.2020) dopo siffatto subingresso, il quale è efficace "ex

tunc" dalla data della stipulazione del contratto con il terzo (v. fra le tante Cass. 40252/21, 25230/11, 28907/08, 17433/06, 2455/93, 4765/91, 3787/87, 6775/86).

3) Per il principio di soccombenza, [REDACTED] Angelo va condannato a rifondere all'appellante le spese di lite del grado, liquidate come in dispositivo secondo i criteri di cui al DM 55/14, d'ufficio in difetto di nota. Sussistono invece i presupposti per operare la compensazione delle spese anche di questo grado fra [REDACTED] Paolo e la Società Agricola [REDACTED], la quale nulla ha mai opposto (neppure avendovi interesse) all'accoglimento delle domande di Barbieri Paolo.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando, definitivamente pronunciando, in accoglimento dell'appello proposto da [REDACTED] Paolo avverso la sentenza n. 552/22 del Tribunale di Reggio Emilia- Sez. Specializzata Agraria nei confronti di [REDACTED] Angelo e della Società Agricola [REDACTED] e [REDACTED] dichiara il subentro di [REDACTED] Paolo, quale affittuario, nel contratto di affitto concluso il 16.3.2019 da [REDACTED] Angelo e dalla Società Agricola [REDACTED] ai sensi dell'art. 4 bis L. 203/82.

Condanna [REDACTED] Angelo a rifondere all'appellante le spese del presente grado di giudizio che liquida in euro 804,00 per anticipazioni ed euro 6.000,00 per compensi, oltre al 15% dei compensi per rimborso spese generali, CPA e IVA come per legge.

Compensa le spese del grado fra l'appellante e la Società Agricola [REDACTED].

Bologna, 15.12.2022

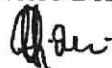
Il Consigliere rel.

Dott.ssa Mariacolomba Giuliano



Il Presidente

Dott. Oliviero Drigani



ADDETTO ALL'UFF  
ALESSANDRA SIMICU



**CORTE D'APPELLO DI BOLOGNA**  
Depositato in Cancelleria  
Bologna, 17.12.2022.

pagina 4 di 4

ADDETTO ALL'UFF  
ALESSANDRA SIMICU

