



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Gorizia – sezione specializzata agraria - riunito nelle persone dei seguenti componenti:

dr. Riccardo Merluzzi	Presidente
dr.ssa Laura Di Lauro	Giudice rel.
dr.ssa Francesca Di Donato	Giudice
geom. Bozzetto Guerrino	Esperto
geom. Battel Alessandro	Esperto

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. R.G. 485/2023 a.c., avente ad oggetto: recesso dal contratto di affitto agrario

TRA

ROBERTO KOMJANC (c.f. KMJRRT48C16E098U) e **MAJDA KRAPEZ** (KRPMJD52H50Z118L), elett.te dom.ti in Gorizia, alla Via Diaz n. 11, presso lo studio dell'avv. SANZIN SAMO, che li rappresenta e difende in virtù di procura in atti

RICORRENTE

E

SOCIETA' AGRICOLA ZUANI DI FELLUGA PATRIZIA E FIGLI s.s., in persona dei legali rappresentanti (P. I.V.A. 01027190311), elett.te dom.ti in Udine, alla via Piave n. 6, presso lo studio dell'avv. LODOLO SEVERINO, dal quale è rappresentata e difesa in virtù di procura in atti

RESISTENTE

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale di causa, riportandosi agli atti e chiedendo l'accoglimento delle conclusioni ivi formulate.

Decisa all'udienza del 12/10/2023 con lettura del dispositivo in pubblica udienza all'esito della camera di consiglio e contestuale deposito telematico della relativa motivazione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con ricorso depositato in data 8.6.2023, Roberto Komjanc e Majda Krapez - premesso di essere proprietari dei fondi rustici, destinati a vigneto, siti in San Floriano del Collio (GO), identificati sub Comune Catastale di Cerò di Sotto pp.cc. 1313, 1350/1, 1352/1, e di averli concessi in affitto in data 1.2.2020, con contratto in deroga stipulato con l'assistenza dei rappresentanti delle rispettive organizzazioni sindacali agricole, all'azienda agricola individuale KLANISCEK DAMJAN, alla quale è poi subentrata la società agricola Zuani di Felluga Patrizia e Figli s.s., a seguito dell'esercizio del diritto di prelazione - ha agito in giudizio al fine di ottenere il rilascio dei fondi agricoli di loro proprietà, per effetto dell'esercizio del diritto di recesso, previsto all'art. 3 del contratto.

Si è costituita nel presente giudizio la società agricola Zuani di Felluga Patrizia e Figli s.s., la quale ha chiesto il rigetto dell'avversa domanda, eccependo la nullità della clausola relativa all'esercizio del diritto di recesso del concedente, contenuta all'art. 3 del contratto, in quanto in contrasto con l'art. 5 della L. 203/1982, che subordina la risoluzione del contratto di affitto all'inadempimento da parte dell'affittuario.

Tanto premesso, si rileva che, in tema di contratti agrari, l'art. 5 c. 1 della L. 203/1982 consente all'affittuario coltivatore diretto di recedere sempre dal contratto con il semplice preavviso da comunicarsi al locatore, almeno un anno prima della scadenza dell'annata agraria, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, mentre il successivo comma 2 subordina la risoluzione del contratto all'inadempimento dell'affittuario.

Tale norma, ai sensi dell'art. 58 L. 203/1982, così come tutte quelle contenute in tale legge, sono inderogabili, salvo il disposto degli articoli 45 e 51.

In particolare, l'art. 45 Legge 203/1982 consente alle parti di derogare alle norme dettate in materia di contratti agrari, purché i relativi accordi siano stipulati con l'assistenza delle rispettive organizzazioni sindacali di categoria maggiormente rappresentative a livello nazionale.

Alla luce delle considerazioni che precedono, il Tribunale ritiene che il contratto di affitto agrario sia stato validamente stipulato alle condizioni di cui al citato art. 45, pertanto, l'eccezione di nullità parziale, sollevata dalla resistente, non può essere accolta.

Non può essere, infatti, condivisa la tesi difensiva dell'odierna resistente, secondo cui andrebbe esclusa la possibilità, per le parti, di prevedere il diritto di recesso *ad nutum* in favore del concedente, in quanto non trova fondamento nella L. 203/1982. Anzi, l'art. 45 della L. 203 induce a riconoscere, nella fattispecie, ampio spazio all'autonomia negoziale, non limitata alla sola durata del contratto (cfr. Cass. Sez. 3 - Sentenza n. 19260 del 29/09/2016 che, pronunciata in un caso analogo, in cui il concedente aveva esercitato il diritto di recesso, ha ritenuto valido il contratto di affitto agrario in deroga, anche se stipulato da due rappresentanti appartenenti alla stessa organizzazione sindacale).

In conclusione, il ricorso va accolto, essendo il contratto di affitto agrario cessato per effetto dell'esercizio del diritto di recesso, a far data dal 10.11.2022, e condanna la SOCIETA' AGRICOLA ZUANI DI FELLUGA PATRIZIA E FIGLI s.s., in persona dei legali rappresentanti, il rilascio dei fondi oggetto del contratto dedotto in causa, libero e vuoto da persone e cose, in favore di parte ricorrente, fissando per l'esecuzione la data del 10.11.2023.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo, in applicazione dei criteri di cui al D.M. 55/2014, come modificato dal D.M. 147/2022 (scaglione compreso tra € 1.101,00 ed € 5.200,00), tenuto conto dell'attività effettivamente svolta dai difensori.

P.Q.M.

Il Tribunale di Gorizia, sezione specializzata agraria, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- In accoglimento della domanda, dichiara cessato alla data del 10.11.2022 il contratto di affitto avente ad oggetto i fondi rustici, identificati sub Comune Catastale di Cerò di Sotto pp.cc. 1313, 1350/1, 1352/1, meglio descritto nel

contratto in atti, cui si rinvia, e, per l'effetto, condanna la SOCIETA' AGRICOLA ZUANI DI FELLUGA PATRIZIA E FIGLI s.s. al rilascio dei predetti fondi, in favore dei ricorrenti, libero e vuoto da persone e cose;

- fissa per l'esecuzione la data del 10.11.2023;
- condanna la SOCIETA' AGRICOLA ZUANI DI FELLUGA PATRIZIA E FIGLI s.s. al pagamento delle spese di giudizio, in favore dei ricorrenti, liquidate in € 125,00 per spese ed € 1.276,00 per compensi, oltre IVA, CPA e spese generali al 15%, se dovuti, nella misura di legge.

Così deciso in Gorizia, il 12.10.2023

Il Giudice rel.

Dott.ssa Laura Di Lauro

Il Presidente

(dott. Riccardo Merluzzi)