

# Risoluzione per inadempimento dell'affittuario dell'obbligazione di pagamento del canone

Trib. Avellino, Sez. spec. agr. 28 gennaio 2026, n. 156 - Pellecchia, pres.; Di Matteo, est. - Ca. Io. Ed a. (avv. Ru. Io.) c. Sa. D'.

**Contratti agrari - Contratto di affitto - Accordo in deroga - Risoluzione per inadempimento dell'affittuario dell'obbligazione di pagamento del canone.**

*(Omissis)*

## FATTO E DIRITTO

Con ricorso depositato in data 10.09.2025 e notificato in data 14.10.2025 i ricorrenti, premettendo di essere proprietari del fondo rustico sito in sito in Pago del Vallo di Lauro (AV) alla località Tuoro, esteso circa moggia due e mezzo, noccelto ed uliveto, in C.T. alla partita 1629 -foglio (omissis)-mappale (omissis), per are 8,48, R.D.2120 e R.A. 508 e mappale (omissis) per are 26,30, R.D.68380 e R.A. 3682 ed alla partita n.1631 -foglio (omissis)- mappale (omissis) per are 61,26, R.D. 159276 e R.A. 8576 pervenuto loro per successione mortis causa di Ma. Lu. Bu., come da denuncia di successione integrativa n.905/9990 presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Nola il 19.7.2016; che tale fondo veniva concesso in affitto a Sa. D'. a far data dall'annata agraria 2006/2007 (come da scrittura privata in atti) ha chiesto dichiararsi risolto il contratto di affitto sulla scorta del grave inadempimento del Sa. D', il quale avrebbe omesso il pagamento del canone, a decorrere dall'annata agraria 2020/2021, con la condanna del resistente al rilascio del fondo ed al pagamento dei canoni maturati, fino all'annata agraria 2023/2024, con vittoria delle spese di lite.

Non si è costituito il resistente, pur ritualmente evocato in giudizio, e ne va pertanto dichiarata la contumacia.

La domanda è procedibile essendo in atti documentato l'esperimento, pur con esiti negativi, del tentativo di conciliazione innanzi alla competente Direzione generale delle Politiche Agricole, alimentari e forestali, presso la quale risulta non essere comparso il resistente.

Vi è in atti, altresì, la comunicazione di contestazione e messa in mora, comunicata in data 6.2.2025.

In merito alla sussistenza del rapporto di affitto agrario dedotto in lite, occorre evidenziare che in atti è stato prodotto il contratto sottoscritto dalla dante causa degli odierni ricorrenti e da Sa. D'.

Va evidenziato che il contratto risulta pattuito in deroga allo schema legale, essendo la durata pattuita pari a 5 anni, ed è previsto il tacito rinnovo per un eguale periodo.

In calce al contratto di affitto vi è la firma dell'associazione di categoria, il che è sufficiente per ritenere rituale la stipula. Occorre infatti dare atto di orientamento di legittimità a mente del quale "l'art. 23 della legge n. 11 del 1971, nello stabilire, a pena di invalidità delle clausole difformi dalla disciplina legale, l'assistenza delle rispettive associazioni sindacali, non tutela un interesse superiore a quello delle stesse parti sicché la mancanza dell'assistenza da parte del sindacato maggiormente rappresentativo a livello nazionale può essere fatta valere solo dalla parte interessata - che lamenta perciò di non essere stata adeguatamente assistita - e non dalla controparte (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 14759 del 04/06/2008 (Rv. 603296 - 01); in senso conforme si richiama Cass. Sez. 3 - , Ordinanza n. 15370 del 21/06/2017 In tema di stipulazione di accordi in deroga alle norme vigenti in materia di contratti agrari ai sensi dell'art. 45 della l. n. 203 del 1982, la dichiarazione dell'esistenza dell'assistenza sindacale contenuta nel documento negoziale non attiene a diritti indisponibili, non riguarda la ricezione di una specifica e dettagliata informazione tecnica sul negozio e, in considerazione della sua natura confessoria, ha il valore di prova legale, di talché per inficiarla non può essere ammessa la prova per testimoni. senza l'evidenza delle tutele di legge.

Può dunque ritenersi ancora in essere il rapporto, stante il tacito rinnovo ivi pattuito.

Trattandosi di un rapporto contrattuale, in punto di riparto di onere della prova vigono le regole ordinarie, di cui all'art.2697 c.c. Ed infatti, è onere della parte ricorrente dare la prova dell'esistenza del rapporto dedotto, essendole sufficiente allegare l'inadempimento di controparte. Infatti, in tema di inadempimento nelle obbligazioni, l'onere della prova gravante sul creditore che chiede l'adempimento riguarda esclusivamente il fatto costitutivo del diritto fatto valere, ossia l'esistenza dell'obbligazione che si assume inadempita, gravando sul debitore la prova del fatto estintivo ovvero la sua mancanza di colpa (vedi ex plurimis Cass. 11692/99 e più recentemente Sez. 2 - , Ordinanza n. 13685 del 21/05/2019: In tema di prova dell'inadempimento di una obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione del contratto, per il risarcimento del danno ovvero per l'adempimento deve soltanto provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto e il relativo termine di scadenza ma non l'inadempienza dell'obbligato, potendosi limitare alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, spettando, invece, al debitore convenuto l'onere di provare il fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento.).

Il conduttore non ha inteso costituirsi e, pertanto, in presenza della prova dell'esistenza del rapporto, la morosità deve



ritenersi sussistente e grave.

Accertata giudizialmente la sussistenza del rapporto di affitto tra le parti e non provato il pagamento, non resta che pronunciare la risoluzione per inadempimento dell'affittuario dell'obbligazione di pagamento del canone.

Nel ricorso il canone viene quantificato in euro 300,00 a fronte di un canone pattuito per 600.00,00 lire nonché in 10 litri di olio di oliva.

La richiesta di pagamento, invero, è inferiore al canone pattuito (la somma di 600.000,00 lire, convertita in euro, è pari a 309,00 euro) e non includendo la parte di canone prevista in natura, può trovare accoglimento per come formulata.

Il pagamento in natura del canone di affitto previsto in contratto, infatti, non è rispondente al sistema normativo vigente successivamente all'abrogazione della mezzadria, pertanto non può ritenersi determinata la prestazione richiesta, avendo la giurisprudenza di legittimità chiarito che, allorché in un contratto agrario sia pattuito esclusivamente un corrispettivo in natura, nullo ai sensi dell'art. 1 della l. 22 giugno 1962 n. 567, come modificato dall'art. 1 della legge 11 febbraio 1971 n. 11, il conduttore non può ritenersi automaticamente in mora per il mancato adempimento di una prestazione normativamente vietata e, non operando più, a seguito della declaratoria di incostituzionalità dell'art. 9 della l. 3 maggio 1982, n. 203, di cui alla sentenza della Corte costituzionale n. 318 del 2002, l'inserzione automatica di clausole in materia di misurazione del canone, fino alla determinazione giudiziale di questo, neppure è configurabile un inadempimento del medesimo conduttore in ordine al corrispettivo, per l'inesigibilità del relativo obbligo (cfr. in termini Cassazione n. 9735 del 33.04.2013).

Pur con tali premesse, nel caso in lite il ricorrente assume l'inadempimento e chiede il pagamento del solo canone quantificato in denaro, risultando la ulteriore pattuizione di consegna dei frutti, aggiunta in calce al contratto, tamquam non esset e non ostativa all'accoglimento della domanda.

Può dunque pronunciarsi la condanna del resistente al pagamento dei canoni rimasti scaduti e non pagati nonché al rilascio del fondo in lite.

Come previsto dall'art. 47, comma 2°, della citata legge n. 203 del 1982 nonché dall'art. 11 capoverso del d.lgs. 150/2011, il rilascio può essere eseguito soltanto dopo il 10 novembre 2026, cioè dopo la scadenza dell'annata agraria 2025/2026, durante la quale è stata pronunciata la relativa condanna.

A tal fine è utile rammentare che la Suprema Corte ha già chiarito che ogni qualvolta nella legge 3 maggio 1982 n. 203 si menziona "l'anno" inteso come "annata agraria", l'espressione deve essere letta come facente riferimento non al periodo tra l'1 gennaio e il successivo 31 dicembre, o tra il 6 maggio, data di entrata in vigore della legge e il 5 maggio dell'anno solare successivo, ma come al periodo tra l'11 novembre di un certo anno solare ed il 10 novembre dell'anno successivo, atteso che le altre due interpretazioni condurrebbero a conclusioni irrazionali (giungendosi a ritenere che il legislatore abbia, con espressioni equivalenti sul piano del linguaggio comune, inteso indicare fenomeni totalmente diversi, creando incertezze difficilmente superabili invece di giungere alla auspicata omogeneizzazione della durata dei suddetti contratti), mentre il canone dell'interpretazione logica impone di adottare sempre una lettura del testo positivo che riconduca la normativa a razionalità (Corte Cost. 24 ottobre n. 1995 n. 445).

In accoglimento della formulata richiesta, va disposta la condanna del convenuto al pagamento dei canoni scaduti e non pagati a far data dall'annualità 2020/2021, per un totale di 1.500,00, come quantificato nelle note di trattazione scritta del 26.1.2026, oltre indennità successive ed interessi legali dalle singole scadenze al saldo.

Sulle spese di lite.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo in applicazione dei parametri minimi dello scaglione di riferimento, stante la contumacia del resistente.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

1. dichiara risolto per inadempimento della parte resistente il contratto di affitto agrario avente ad oggetto il terreno agricolo sito in sito in Pago del Vallo di Lauro (AV) alla località Tuoro, come identificato in parte motiva;
2. condanna il convenuto al rilascio del fondo di cui al capo che precede alla data del 10/11/2026;
3. condanna il convenuto al pagamento in favore della parte ricorrente della somma di € 1.500,00 a titolo di canoni scaduti fin dall'annualità 2021/2022 e dell'indennità di occupazione, parametrata al canone annuale di € 300,00 per le annualità successive e fino all'effettivo rilascio, oltre interessi dalle singole scadenze al soddisfo;
4. condanna la parte convenuta alla rifusione in favore dei ricorrenti in solido delle spese di lite, liquidate in complessivi € 1.278,00, oltre spese generali, iva e cpa come per legge, con attribuzione.

Sentenza resa ex articolo 429 c.p.c., all'esito della trattazione scritta ai sensi dell'art. 127ter c.p.c., inserita nel fascicolo telematico e da intendersi come letta in udienza.

*(Omissis)*