

# Risoluzione per inadempimento di un contratto in deroga

Trib. Cagliari, Sez. spec. agr. 26 gennaio 2026, n. 184 - Piana, pres., Angioi, est. - So. Io. Ed a. (avv.ti Ro. Pu. e Si. On.)  
c. Pa. An. (avv. St. Altea) ed a.

**Contratti agrari - Contratto di affitto - Accordi in deroga - Risoluzione per inadempimento - Domanda di pagamento dei canoni scaduti e di risarcimento dei danni per ritardata restituzione.**

*(Omissis)*

## FATTO E DIRITTO

Con ricorso depositato il 12 novembre 2015, Io. So., Ma. Pa., Il. Pa., Fa. Pa., Ma. Se. Pa., Al. Pa. e St. Pa. hanno convenuto in giudizio An. Pa. per sentir accogliere le seguenti conclusioni: 1) dichiararsi la cessazione del contratto di affitto agrario stipulato tra Gi. Pa. e il figlio An. il (omissis)gennaio 2007, per scadenza, a far data dal 1° gennaio 2014, e condannarsi il convenuto al rilascio dei terreni agricoli ivi dedotti e precisati in ricorso, situati in agro di San Gavino Monreale, Soleminis e Villasor;

2) condannarsi il convenuto al pagamento, in favore della comunione sui beni relitti da Gi. Pa., della somma complessiva di Euro 28.000,00, corrispondenti ai canoni non pagati per sette annualità, oltre agli interessi legali e alla rivalutazione monetaria; 3) dichiararsi la cessazione del contratto di comodato stipulato tra i coniugi Gi. Pa. e Io. So., ciascuno per la sua quota, e il figlio An. il (omissis)giugno 2006, per recesso della comodante Io. So., a far data dal 1° marzo 2008, e condannarsi il convenuto al rilascio dei terreni agricoli ivi dedotti e precisati in ricorso, situati in agro di San Gavino Monreale;

4) condannarsi il convenuto al risarcimento dei danni per occupazione senza titolo dei predetti terreni, oltre agli interessi legali e alla rivalutazione monetaria; 5) condannarsi il convenuto alla rifusione ai ricorrenti di quanto corrisposto per tributi, in relazione ai medesimi terreni, pari a Euro 15.887,98, o la diversa somma accertata in causa.

Si è costituito in giudizio An. Pa., contestando la fondatezza delle pretese per entrambi i contratti, rilevando il pagamento dei canoni fin dall'anno 2007, lamentando l'inserimento della metà della superficie dei terreni in San Gavino Monreale nel fascicolo aziendale della madre e la conseguente perdita dei contributi per l'agricoltura a partire dall'anno 2011, da parte del resistente, e concludendo per il rigetto di ogni domanda e, in via riconvenzionale, per la condanna di Io. So. al risarcimento dei danni causati al convenuto, ex art. 2043 cod. civ., nella misura di Euro 28.497,00.

Alla prima udienza, i ricorrenti hanno contestato la fondatezza delle eccezioni e della domanda riconvenzionale.

Nel corso del processo, la Sezione ha ordinato l'estensione del contraddittorio nei confronti di Ro. Pa., quale litisconsorte facoltativo, in quanto ulteriore coerede di Gi. Pa.

Ch. in causa dai ricorrenti, benché regolarmente intimato, il terzo è rimasto contumace.

Con sentenza non definitiva n. 2500/2019, pubblicata il 14 gennaio 2020, la Sezione così ha deciso: 1) ha accertato che il contratto di comodato è scaduto, a far data dal 19 giugno 2018, e per l'effetto ha condannato il resistente ad immettere i ricorrenti, quali coeredi legittimi del de cuius Gi. Pa., nel possesso dei beni oggetto del predetto contratto; 2) ha accertato che il contratto di affitto stipulato è anch'esso scaduto, a far data dal 1° gennaio 2014, e per l'effetto ha condannato il resistente ad immettere i ricorrenti, quali coeredi legittimi del de cuius Gi. Pa., al termine dell'annata agraria, nel possesso dei beni oggetto del predetto contratto; 3) ha disposto l'ulteriore istruzione della causa, in riferimento alle altre domande proposte dalle parti, con separata ordinanza; 4) ha rinviato alla pronuncia definitiva il regolamento delle spese processuali. La causa è stata istruita a mezzo di documenti, prova per interpellato e consulenza tecnica d'ufficio.

In prossimità dell'udienza di discussione, le parti sono state autorizzate al deposito delle note difensive.

All'udienza di discussione, le parti hanno confermato le rispettive conclusioni.

1. I termini della controversia sono riportati per sommi capi nella sentenza non definitiva e in questa sede non occorre riassumerli.

2. A seguito della già pronunciata sentenza, non definitiva, ma parzialmente decisoria, restano da decidere la domanda di pagamento dei canoni scaduti, la domanda di risarcimento dei danni da occupazione abusiva, la domanda di rimborso dei tributi inerenti ai fondi e la domanda riconvenzionale di risarcimento dei danni da mancata percezione di contributi, per le quali il processo è proseguito, con la rimessione della causa in trattazione, ai fini istruttori.

3. La domanda di pagamento dei canoni scaduti è in larga parte fondata.

3.1. Applicando al contratto di affitto agrario il criterio generale di riparto dell'onere della prova di cui all'art. 2697 cod. civ., incombe all'affittuario l'onere di provare di aver adempiuto l'obbligazione di pagamento dei canoni alle scadenze convenute, quali corrispettivi del godimento avuto in costanza di rapporto, sui quali l'eccezione si fonda.

3.2. Nella specie, i ricorrenti hanno chiesto il pagamento di arretrati per sette annualità del canone, durante l'affitto; di contro, il resistente ha eccepito di aver corrisposto al padre la somma annua di Euro 5.600,00, a partire dall'anno 2007,



ed a seguito di dissidi in famiglia a favore della madre la stessa somma, corrisposta mediante assegni, per gli anni 2012 e 2013.

3.3. Su tale eccezione, è antecedente necessario l'accertamento del contenuto del contratto d'affitto agrario, il quale veniva stipulato per iscritto tra Gi. Pa. e il figlio An. Pa. il (omissis) gennaio 2007, con l'assistenza delle rispettive associazioni di categoria, in deroga alla previsione legale di durata minima. Dalla scrittura privata risulta pattuito il canone annuo di Euro 4.000,00, da corrispondersi entro il primo gennaio di ogni anno fino alla scadenza, fissata al 1° gennaio 2014. Il corrispettivo convenuto si riferiva ad un ampio compendio di terreni in agro di San Gavino Monreale, Soleminis e Villasor, in parte seminativi ed in parte adibiti a pascolo, per una superficie complessiva, ivi dichiarata, di ha 54.56.00.

3.4. Ebbene, in base a quello che risulta dai documenti prodotti in copia dal convenuto, An. Pa. dapprima emetteva in favore di Io. So. due assegni bancari, l'uno in data 27 marzo 2012 e l'altro in data 11 aprile 2012, entrambi per l'importo di Euro 2.800,00, completi di firma per girata.

Successivamente An. Pa. emetteva in bianco, senza l'indicazione di alcun beneficiario, altri due assegni bancari, l'uno in data 24 aprile 2013, per l'importo di Euro 2.600,00, e l'altro privo di data, per l'importo di Euro 3.000,00.

Formalmente interrogata, Io. So. ha negato di aver ricevuto alcunché nell'anno 2011, ha ammesso di aver riscosso due assegni nell'anno 2012 e ha dichiarato, infine, di non ricordare se avesse ricevuto alcun versamento nell'anno 2013.

3.5. Alla luce di quanto precede, poiché da un lato possono ritenersi pienamente provati entrambi i pagamenti che si affermano eseguiti nell'anno 2012, documentati dai titoli di credito presentati per la riscossione ed oggetto di confessione, per la somma di Euro 5.600,00, e dall'altro lato non possono ritenersi sufficientemente provati i pagamenti che si affermano eseguiti nell'anno 2013, non documentati e non confessati dalla parte interpellata, per la somma ulteriore di Euro 5.600,00, tenuto conto della mancanza di qualsiasi elemento di prova di versamenti diretti al concedente, viene ad esser fornita la prova liberatoria in merito alla corresponsione soltanto della somma di Euro 5.600,00, a titolo di canoni, sicché il debito a carico dell'affittuario, partendo dalla somma di Euro 28.000,00, si è ridotto proporzionalmente alla minor somma di Euro 22.400,00.

3.6. Nondimeno, poiché in causa è pacifico che il concedente decedeva il 15 gennaio 2011, lasciando a succedergli la moglie Io. e gli otto figli, e poiché il convenuto accettava tacitamente l'eredità paterna, trattenendosi nel possesso dei beni ereditari e trattando nel corso del giudizio anche della eventuale divisione, dal momento in cui si sono riunite in capo al resistente le qualità di debitore e di creditore, in quanto coerede del defunto concedente e succeduto anche nel rapporto agrario, per la quota di 1/12, il debito si è estinto parzialmente per confusione fino a concorrenza della somma complessiva di Euro 20.533,33.

3.7. Poiché l'affittuario non ha effettuato specifiche imputazioni, tali pagamenti seguono il criterio d'imputazione previsto dall'art. 1194 c.c., ossia prima agli interessi e poi al capitale.

3.8. Ai sensi dell'art. 11, comma 8, del D.Lgs. n. 150/2011, sull'importo di 22.400,00 euro competono alla parte ricorrente la rivalutazione monetaria e gli interessi legali ordinari, con decorrenza dalle singole scadenze (primo gennaio di ogni anno) alla data di deposito del ricorso introduttivo del presente giudizio, e quelli previsti dall'art. 1284, comma 4, c.c., con decorrenza dal giorno successivo al deposito del ricorso, detratti i pagamenti parziali di 2.800 euro ciascuno, effettuati rispettivamente il 27 marzo 2012 e l'11 aprile 2012.

4. La domanda di risarcimento dei danni per ritardata restituzione è fondata.

4.1. Per la locazione è previsto, ex art. 1591 cod. civ., che il conduttore in mora a restituire la cosa locata è tenuto a dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, al fine di riparare le conseguenze dannose derivanti dall'inadempimento dell'obbligazione restitutoria, nell'ammontare legalmente determinato, salva la possibilità, per il locatore, di provare il maggior danno, e la norma pacificamente si estende all'affitto, mancando, nella disciplina speciale di questo, una norma diretta a regolare i danni per ritardata restituzione (Cass. n. 14710 del 2006).

4.2. Nella specie, i ricorrenti hanno domandato il risarcimento per la protratta occupazione dei terreni agricoli, costituenti la quasi totalità del patrimonio comune, anche dopo la scadenza dei contratti di comodato e di affitto;

il resistente, di contro, ha eccepito di trovarsi nella legittima detenzione dei fondi in agro di San Gavino Monreale, escludendo la disponibilità di quelli situati altrove.

4.3. Sul punto, contenendo condanna alla restituzione di tutti i fondi contemplati nei due contratti, la sentenza non definitiva ha già accertato per implicito la materiale disponibilità di tutti i fondi da parte del resistente, né in seguito alla pronuncia l'obbligato ha dato prova di averli restituiti; in questa sede, per via della duplicità di titoli scaduti e della vastità di appezzamenti concessi, si deve accertare come siano conciliabili i due rapporti, di comodato e di affitto, posti a base della pretesa e come siano determinabili i danni da mancato godimento.

4.4. Sulla prima questione, si sovrappongono due contratti conclusi a breve distanza di tempo. Dal confronto tra la scrittura privata del 20 giugno 2006, recante contratto di comodato, e la successiva scrittura privata del 2 gennaio 2007, recante contratto di affitto, risulta che i terreni in questione per la quasi totalità erano situati in agro di San Gavino Monreale e per la maggior parte coincidevano tra i rispettivi elenchi, con differenze limitate ad alcune particelle, tanto è vero che nella consulenza tecnica d'ufficio i fondi in agro di San Gavino Monreale sono descritti come concentrati in un'unica località, Su Ga. e Sa. Ro., e costituenti pressoché un unico corpo. Il contrasto tra i titoli di godimento riguarda piuttosto la persona dei disponenti e la durata dei rapporti. Con il primo contratto, a concedere a titolo gratuito a favore del figlio

An. l'ampio compendio erano stati sia Gi. Pa. che Io. So., dichiarandosi comproprietari, e il termine era previsto al 19 giugno 2018, come accertato. Con il secondo contratto, invece, a disporre a titolo oneroso era stato il solo Gi. Pa., dichiarandosi proprietario, e il termine era previsto al 1° gennaio 2014, come accertato.

4.5. Sulla seconda questione, sono disponibili due parametri tra loro quasi coincidenti. Nel contratto più recente, come visto l'unico con previsione d'un corrispettivo, a fronte di una superficie complessiva di ha 54.56.00, viene stabilito il canone annuale di Euro 4.000,00, dal quale è possibile evincere il valore unitario di Euro/ha 74,00. Nella relazione del consulente tecnico nominato d'ufficio, con motivazione esauriente ed immune da vizi, premesso i terreni affittati si estendono per una superficie complessiva di ha 58.89.15, più ampia di quella indicata dai contraenti, facendo ricorso al metodo comparativo di valutazione, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e delle indagini di mercato, il più probabile valore locativo dei terreni in questione è stato stimato per ciascuna annata nella misura unitaria di Euro/ha 70,00, equivalente per l'intero compendio a Euro 4.120,00.

4.6. Alla luce di quanto precede, poiché la vedova del concedente ha agito in modo inequivoco con l'azione risarcitoria fondata sul contratto d'affitto, essendovi legittimata quale sua erede, al pari degli altri ricorrenti, anche loro succeduti per causa, e poiché non è stata fornita la prova liberatoria della restituzione dei fondi rustici concessi in affitto, da parte del resistente, il quale era tenuto a rilasciarli alla scadenza come qualunque affittuario, senza potersi avvantaggiare dei rapporti di parentela, non può che farsi applicazione delle presunzioni consentite dalla legge al riguardo per desumerne la responsabilità del resistente per il ritardo e la sussistenza dei danni causati dalla protratta occupazione del compendio, i quali possono essere liquidati nella somma precisamente determinata dall'ausiliare per ogni anno di ulteriore godimento oltre il periodo convenuto, a far data dal 1° gennaio 2014.

4.7. Anche in questo caso, stante la riunione in capo al resistente delle qualità di debitore e di creditore, nei limiti di 1/12, il debito si è estinto e continua ad estinguersi parzialmente per confusione fino a concorrenza della somma annuale di Euro 3.777,00.

5. La domanda di rimborso dei tributi inerenti ai fondi è manifestamente infondata: premesso che i tributi in questione sono posti a carico dei proprietari, trattandosi in particolare di contributi consortili, i contratti posti a base della pretesa non legittimano i ricorrenti a rivalersi nei confronti del resistente per i pesi gravanti sulla proprietà, atteso che i ricorrenti non hanno esercitato l'azione di regresso tra condebitori per la parte del coerede, bensì l'azione fondata sul contratto di affitto.

6. La domanda riconvenzionale di risarcimento dei danni da mancata percezione di contributi, sul presupposto di una responsabilità extracontrattuale della madre del convenuto per illecito ostacolo al conseguimento dei premi comunitari, è inammissibile. Secondo quanto emerge dalla memoria difensiva, non è stata chiesta la fissazione di altra udienza, con istanza contenuta nello stesso atto, benché prescritta a pena di decadenza dall'art. 418, comma 1, cod. proc. civ., norma applicabile anche alle controversie agrarie in base al combinato disposto degli artt. 2e 11, comma 1, del D.Lgs. n. 150 del 2011, e nemmeno è stata chiesta la convocazione in sede amministrativa ai fini del tentativo obbligatorio di conciliazione, presso il competente ispettorato provinciale dell'agricoltura, in violazione dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. cit., norma applicabile a qualunque domanda in materia di contratti agrari, anche in riconvenzione, salvo che la pretesa sia fondata sui medesimi fatti e non ampli l'oggetto del giudizio. Non può trovare ingresso, di conseguenza, la domanda proposta dal convenuto, perché inammissibile e improponibile.

7. Conclusivamente, le domande principali vanno accolte per quanto di ragione e la riconvenzionale dichiarata inammissibile.

8. Le spese di lite seguono la soccombenza, pressoché integrale nell'economia della decisione, e sono liquidate in dispositivo, tenuto conto del valore della causa, determinato in base all'ammontare dei canoni relativi al periodo controverso, e della complessiva attività svolta, in relazione alle fasi di studio, introduttiva, istruttoria e decisoria, secondo i valori medi stabiliti dalla disciplina regolamentare di cui al D.M. n. 55 del 2014, come modificato dal D.M. n. 37 del 2018 e dal D.M. n. 147 del 2022, tabella n. 2, quinto scaglione, con l'aggiunta delle spese della consulenza tecnica d'ufficio, nella misura liquidata con precedente decreto.

P.Q.M.

Il Tribunale, definendo il giudizio, respinta ogni contraria domanda ed eccezione:

1) condanna il resistente al pagamento, in favore dei ricorrenti, della somma di Euro 20.533,33, a titolo di residui canoni scaduti per le ultime annualità, oltre alla rivalutazione monetaria e agli interessi legali ordinari, con decorrenza dalle singole scadenze (primo gennaio di ogni anno) alla data di deposito del ricorso introduttivo del presente giudizio, e quelli previsti dall'art. 1284, comma 4, c.c., con decorrenza dal giorno successivo al deposito del ricorso, detratti i pagamenti parziali di 2.800 euro ciascuno, effettuati rispettivamente il 27 marzo 2012 e l'11 aprile 2012, secondo i criteri di imputazione previsti dall'art. 1194 c.c.;

2) condanna il resistente al pagamento, in favore dei ricorrenti, della somma di Euro 3.777,00, per ciascuna annualità successiva alla scadenza del contratto d'affitto fino al rilascio, a titolo di danni per ritardata restituzione, oltre agli interessi legali e alla rivalutazione monetaria dalle singole scadenze al saldo;

3) rigetta la domanda di rimborso dei tributi inerenti ai fondi;

4) dichiara inammissibile la domanda riconvenzionale;

5) condanna il resistente al rimborso, in favore dei ricorrenti, delle spese di lite, che liquida in Euro 14.103,00, a titolo di compensi, ed in Euro 27,00, a titolo di esborsi, oltre a spese generali, nella misura del 15%, ed accessori di legge, ponendo a carico del soccombente, altresì, le spese della consulenza tecnica d'ufficio, nella misura liquidata con precedente decreto. Così deciso in Cagliari, il 26 gennaio 2026.

*(Omissis)*

