

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MANTOVA
SEZIONE AGRARIA

nelle persone dei seguenti magistrati:

Dott. Andrea	Gibelli	Presidente
Dott. Vittorio	Aliprandi	Giudice
Dott. Luigi	Bettini	Giudice relatore
Dott. Antonio	Bonatti Nizzoli	Esperto
Dott. Erminio	Righi	Esperto

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 1333/2010 R.G.
promossa da:

B. ANNA e A. GIOVANNI elettivamente domiciliati in **;
RICORRENTI
contro
A. DANIELE elettivamente domiciliato in **;
RESISTENTE

in punto a: "Azione di condanna al rilascio del fondo per
scadenza del contratto".

CONCLUSIONI

Il procuratore dei ricorrenti chiede e conclude:

"Nel merito: 1) Dichiararsi cessato alla data del 10/11/2009 il contratto di affitto di cui alla convenzione stipulata in data 11/11/2004 ai sensi dell'art. 45 L. 203/82, registrata a Mantova il 10/12/2004 al n. 103200/37, e per l'effetto dirsi tenuto e condannarsi A. Daniele a rilasciare il fondo rustico sito in parte in Comune di Mantova ed ivi identificato al N.C.T. al Fg. **.

2) Dirsi tenuto e condannarsi A. Daniele al pagamento in favore di B. Anna e A. Giovanni, in via tra loro solidale, del canone di affitto contrattualmente convenuto per il periodo 11/11/2004 - 10/11/2009 pari, per la quota di competenza dei ricorrenti, a complessivi € 42.245,00 oltre agli interessi legali maturati e maturandi dalle singole scadenze all'effettivo saldo e alla rivalutazione monetaria nella percentuale contrattualmente prevista.

3) Dirsi tenuto e condannarsi A. Daniele al risarcimento del

danno subito da B. Anna e A. Giovanni, in ragione della loro quota di proprietà, per la protratta occupazione del fondo, danno che si quantifica in una somma pari per l'intero ad € 500,00 annui per ogni biolca mantovana locata, salva migliore determinazione di giustizia.

Con vittoria di spese, diritti e onorari di causa”.

Il procuratore del resistente chiede e conclude:

“Piaccia all'Ill.mo Tribunale di Mantova, Sezione Specializzata Agraria, reietta ogni contraria istanza, così giudicare:

In via preliminare, nel corso della prima udienza di discussione della causa, ai sensi dell'art. 420 c.p.c., autorizzare la chiamata in causa della litisconsorte necessaria signora Fulvia L., residente in **, comproprietaria e collocatrice nei contratti per cui è causa, fissando una nuova udienza e disponendo che entro cinque giorni siano notificati al terzo, a cura dell'ufficio, il provvedimento nonché il ricorso introduttivo e l'atto di costituzione del convenuto osservati i termini di cui ai commi 3° 5° e 6° dell'art. 415 c.p.c., avvertendo il terzo chiamato che deve costituirsi depositando la propria memoria a norma dell'art. 416 c.p.c.

Nel merito:

- 1) Dichiarare che le domande attrici sono tutte inammissibili perché formulate senza il consenso della comproprietaria pro indiviso e collocatrice sig.ra Fulvia L.;
- 2) Dichiarare che la domanda di condanna al rilascio del fondo è, comunque, inammissibile perché il sig. Daniele A., oltre che conduttore, è al contempo proprietario pro indiviso dei terreni e degli immobili oggetto dell'affitto;
- 3) Dichiarare in via riconvenzionale, anche nei confronti della collocatrice sig.ra Fulvia L., che il contratto 28/2/2007, ai sensi del combinato disposto dell'art. 1 e dell'art.45 della Legge 3/5/1982 n.203, ha durata fino al 28/2/2022;
- 4) In via subordinata e salvo gravame, dichiarare, in via riconvenzionale, anche nei confronti della collocatrice sig.ra Fulvia L., che il contratto 11/11/2004, sempre ai sensi del combinato disposto dell'art. 1 e dell'art.45 della Legge 3/5/1982 n.203, ha durata fino all'11/11/2019;
- 5) Dichiarare in via riconvenzionale che il sig. Daniele A. ha, nei confronti dei sigg. Anna B. e Giovanni A. un credito complessivo di Euro 121.802,84, ed operare la compensazione tra il minor credito azionato nel presente giudizio dagli stessi sigg. Anna B. e Giovanni A. ed il credito nei loro confronti del sig. Daniele A., dichiarando che, operata la compensazione, residua un credito

del sig. Daniele A. nei confronti dei sigg Anna B. e Giovanni A. di Euro 79.557,84.

6) Nella denegata ipotesi e salvo gravame, dichiarare che i crediti azionati dai sigg. Anna B. e Giovanni A. per canone sono prescritti con riferimento ai periodi 11/11/2004 - 10/11/2005 e 11/11/2005 - 10/11/2006;

7) Rigettare in ogni caso tutte le domande attrici compresa la domanda di risarcimento del danno per l'occupazione del fondo dopo l'11/11/2009;

8) Condannare i sigg. Anna B. e Giovanni A. a rifondere al sig. Daniele A. le spese e le competenze del presente giudizio oltre IVA e CPA”.

IN FATTO ED IN DIRITTO

Con ricorso depositato il 26/3/10 B. Anna ed A. Giovanni adivano questa Sezione specializzata agraria per chiedere che: 1) fosse accertato che il contratto d'affitto concluso con A. Daniele l'11/11/04 sarebbe scaduto il 10/11/09; 2) fosse condannato costui al rilascio del fondo oggetto del contratto stesso. Aggiungevano che dall'inizio del rapporto A. Daniele non aveva mai pagato il canone d'affitto.

Chiedevano quindi che lo stesso fosse condannato al pagamento della complessiva somma di € 42.245,00 a titolo di canoni scaduti, oltre agli interessi legali ed alla rivalutazione monetaria dalle singole scadenze all'effettivo soddisfo, ed all'ulteriore somma di €. 500,00 all'anno per ogni biolca affittata, fino all'effettivo rilascio.

Si costituiva in giudizio A. Daniele chiedendo il rigetto delle domande perché infondate in fatto ed in diritto.

Affermava che i ricorrenti erano solo comproprietari del fondo affittato, essendone comproprietaria per un sesto anche L. Fulvia, e che quindi non erano legittimati a far valere in giudizio, da soli, la cessazione del rapporto d'affitto, senza il consenso della comproprietaria.

Aggiungeva che anch'egli era comproprietario del terreno, e dunque era inammissibile nei suoi confronti la domanda di rilascio del fondo.

Aggiungeva ancora che dopo la conclusione del contratto invocato dai ricorrenti le parti ne avevano concluso un altro, con efficacia novativa rispetto al primo, senza essere assistite da alcuna associazione professionale.

Poiché tale contratto era stato concluso il 28/2/07 aveva durata legale quindicennale, e dunque scadeva il 28/2/22. Peraltro,

anche a non ritenerlo valido, anche quello invocato dai ricorrenti era stato concluso senza l'assistenza delle associazioni professionali di categoria. Non potendo avere la durata quinquennale pattuita, aveva anch'esso la durata legale quindicennale e scadeva il 10/11/19.

Quanto poi ai canoni non pagati, egli era creditore nei confronti dei ricorrenti della maggior somma di €. 121.802,04, cosicché – operata la compensazione – non doveva nulla a loro, restando creditore della differenza di €. 79.557,84.

Eccepiva comunque la prescrizione dei canoni relativi alle annate agrarie 2004/05 e 2005/06.

Quanto infine al danno da occupazione del fondo, poiché il contratto non era ancora scaduto, nulla doveva ai ricorrenti, nemmeno a tale titolo.

La causa era istruita solo documentalmente ed all'udienza del 17/9/10, riportatesi le parti alle conclusioni indicate in epigrafe, il Collegio si ritirava in camera di consiglio per la decisione che pronunciava dando pubblica lettura del dispositivo.

Così delineato l'oggetto del contendere, deve affermarsi che le domande dei ricorrenti sono fondate e meritino accoglimento.

Anzitutto, con riferimento alla legittimazione dei ricorrenti, L. Fulvia non è comproprietaria dell'intero fondo, ma solo di una parte di esso, e per la quota di un sesto.

Secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale che questo Collegio ritiene di condividere, come ogni comproprietario può concludere il contratto d'affitto avente ad oggetto un fondo in comunione, così ciascun comproprietario può agire per il rilascio del fondo stesso, senza che sia necessario integrare il contraddittorio nei confronti degli altri condomini (Cass. civ., III, n. 962/00), presumendosi che gli altri approvino l'iniziativa o siano comunque favorevoli, in modo che si possa ritenere che chi agisce lo faccia anche in virtù di un mandato, tacito, degli altri.

Né può rilevare che il comproprietario che non abbia agito in giudizio abbia espresso in modo inequivoco ed insuperabile la sua volontà contraria all'azione giudiziale, dovendosi in tal caso integrare il contraddittorio.

L'integrazione è necessaria solo quando la volontà del comproprietario che non abbia agito in giudizio faccia venir meno il presunto consenso della maggioranza (ancora Cass. civ., III, n. 962/00 e, da ultimo, Cass. civ., III, n. 6427/09).

Nelle vicende del rapporto di locazione/affitto, infatti, l'eventuale

pluralità di locatori integra una parte unica, al cui interno i diversi interessi sono regolati secondo i criteri che presiedono alla disciplina della comunione.

Sugli immobili oggetto di comunione concorrono, quindi, in difetto di prova contraria, pari poteri gestori da parte di tutti i comproprietari sulla base della presunzione per cui ognuno di essi opera con il consenso degli altri.

Da ciò deriva che il singolo condomino può stipulare il contratto di locazione/affitto avente ad oggetto l'immobile in comunione e che ciascun condomino è legittimato ad agire per il rilascio dell'immobile comune, senza che sia necessaria la partecipazione degli altri condomini (fra le tante Cass. civ., n. 10394/02 e Cass. civ., n. 15057/03).

Poiché peraltro il potere di ogni condomino di agire per la gestione ordinaria della cosa comune - che deriva dal diritto di concorrere all'amministrazione di tale bene ex art. 1105 c.c. - incontra il suo limite nell'obbligo di rispettare la volontà della maggioranza, qualora un immobile locato/affittato appartenga ad una molteplicità di condomini, è la maggioranza dei condomini a stabilire circa l'amministrazione ed il godimento della cosa comune e, quindi, della possibilità e volontà di disdire e far cessare, alla scadenza contrattuale, il contratto di locazione/affitto, anche in contrasto con la minoranza dissenziente (Cass. civ., n. 14772/04 e Cass. civ., n. 8996/05).

Da ciò deriva che, potendo il comproprietario agire in giudizio per ottenere il rilascio dell'immobile per finita locazione o per la cessazione dell'affitto - trattandosi di atto di ordinaria amministrazione della cosa comune, per il quale si deve presumere che sussista il consenso degli altri comproprietari o quanto meno della maggioranza dei partecipanti alla comunione - non ricorre la necessità di integrare il contraddittorio nei confronti degli altri partecipanti.

Nel caso di specie, da un lato, non v'è prova che L. Fulvia abbia espresso il suo dissenso rispetto all'odierno giudizio poiché l'unico documento che, a dire del resistente, lo proverebbe - e cioè la sua comparsa di risposta nel giudizio di divisione ereditaria - è stato prodotto all'udienza fissata ex art. 420 c.p.c. e dunque tardivamente, poiché le prove orali devono essere indicate ed i documenti devono essere prodotti nella memoria difensiva depositata ex art. 416 c.p.c. (per tutte Cass. civ., SS. UU., n. 8202/05).

Dall'altro, anche a ritenere sussistente il dissenso di L. Fulvia, la

sua quota minoritaria, per di più solo su una parte del fondo affittato, non avrebbe comunque impedito ai ricorrenti di formare la maggioranza dei condomini, e dunque di agire in giudizio, in considerazione del fatto che gli odierni ricorrenti sono comproprietari dei due terzi del fondo.

Ciò premesso, con riferimento alla scadenza del contratto d'affitto, i ricorrenti affermano che esso è stato concluso l'11/11/04 ed ha previsto una durata quinquennale, cosicché è scaduto il 10/11/09.

Da qui le domande di accertamento della cessazione del rapporto a quella data e di condanna del resistente alla restituzione del fondo affittato.

Quest'ultimo si duole invece della mancata effettiva assistenza delle rappresentanze sindacali alla sua conclusione e, pertanto, chiede che sia accertata la diversa durata del rapporto di affitto, per quindici anni, pari a quella legale, non potendo derogare le parti ad essa se non assistite dalle rispettive associazioni professionali di categoria. A suo dire il contratto scadrebbe l'11/11/2019, quindici anni dopo la sua conclusione.

Da qui la domanda riconvenzionale di accertamento della sua diversa durata.

Tale domanda è infondata, essendo viceversa fondate quelle dei ricorrenti.

Se è vero infatti che l'assistenza delle suddette associazioni alle parti che concludono un contratto d'affitto deve essere effettiva e, solo se tale, consente a loro di derogare alla previsione legale di durata quindicennale del contratto, è anche vero che nel caso di specie il resistente risulta effettivamente assistito dalla sua associazione professionale di categoria nella conclusione di esso. Dall'esame del contratto risulta che egli ha dichiarato espressamente di essersi avvalso della citata assistenza ed il contratto è stato sottoscritto sia dalle parti che dal funzionario in rappresentanza della citata associazione professionale.

Se così è, la parte che intenda negare tale fatto è onerata di farne valere l'annullamento per vizio della volontà.

Per la stipulazione di accordi in deroga alle norme vigenti in materia di contratti agrari ex art. 45 L. n. 203/82 perché si abbia l'assistenza dell'associazione professionale di categoria è necessario e sufficiente che essa si espliciti in un'attività effettiva di consulenza e di indirizzo, volta a chiarire alle parti il contenuto e lo scopo delle singole clausole contrattuali che si discostino dalle disposizioni di legge ed è a tal fine probante la

sottoscrizione del documento negoziale da parte dei contraenti e dei loro rispettivi rappresentanti sindacali.

In mancanza della proposizione di un'apposita azione di annullamento per vizio della volontà, tale efficacia probatoria documentale non può essere disattesa mediante la deduzione di una prova orale diretta soltanto a dimostrare la non corrispondenza al vero di quanto liberamente attestato dai contraenti (Cass. civ., III, n. 5483/07 e Cass. civ., III, n. 14759/08).

Ma così non è stato nel caso di specie, ove il resistente non ha svolto alcuna domanda di annullamento del contratto di affitto.

Né può rilevare che la scrittura privata del 28/2/07 non sia stata conclusa con l'assistenza delle associazioni professionali di categoria, poiché essa non prevede alcuna clausola relativa alla durata del contratto e, sotto questo profilo, non è in alcun modo idonea a derogare alla disciplina del contratto che resta l'unico accordo fra le parti relativo alla durata del rapporto.

Non può infatti ritenersi - come vorrebbe il resistente - che tale accordo costituisca un nuovo e diverso contratto, con effetto novativo rispetto al precedente.

In realtà con esso le parti si sono limitate ad escludere dall'affitto una parte del fondo, quella ivi espressamente indicata, facendo salve, per il resto, tutte le altre previsioni contrattuali, come espressamente indicato in tale accordo.

Se così è, nessun *animus novandi* può ravvisarsi nella conclusione di quell'accordo, tanto meno con riferimento alla durata quinquennale del rapporto, nemmeno oggetto di pattuizione.

La novazione oggettiva esige infatti l'*animus novandi*, e cioè l'inequivoca, comune intenzione di entrambe le parti di estinguere l'originaria obbligazione, sostituendola con una nuova, e l'*aliquid novi*, e cioè un mutamento sostanziale dell'oggetto della prestazione o del titolo del rapporto (Cass. civ., n. 1218/08 e, da ultimo, Cass. civ., n. 15980/10), insussistenti entrambi nel caso di specie.

Il contratto di affitto è quindi scaduto cinque anni dopo la sua stipulazione.

Deve pertanto essere dichiarato cessato il rapporto alla data del 10/11/09 e, in conseguenza di ciò, devono essere rigettate le domande riconvenzionali del resistente, principale e subordinata, volte a far accertare una diversa data di scadenza.

Alla cessazione del rapporto consegue l'obbligo dell'affittuario a

rilasciare il fondo agli affittanti.

Afferma a tale proposito il resistente che – quale comproprietario – non può essere condannato al rilascio del fondo a favore degli altri comproprietari, ancorché affittanti il fondo stesso.

La difesa è infondata.

Secondo un recente orientamento giurisprudenziale, che il Collegio ritiene di condividere, il fatto che il conduttore o l'affittuario sia comproprietario del bene locatogli o concessogli in affitto non impedisce ai restanti condomini – quali espressione della comunione sul bene – di ottenere la restituzione della cosa locata o affittata al termine del rapporto contrattuale, per rientrare nella legittima detenzione di esso.

Ed infatti: *“...la gestione della cosa comune, originando dal diritto di concorrere all'amministrazione di tale bene (art. 1105 c.c.), incontra il suo limite nell'obbligo di rispettare la volontà della maggioranza*

E', quindi, la maggioranza dei condomini a decidere in ordine all'amministrazione ed al godimento della cosa comune stabilendone le modalità ed i tempi, anche in contrasto con la minoranza dissenziente, che resta vincolata dalle decisioni adottate.

A tal fine, va considerato che la facoltà di godimento, nell'ambito della comunione, può esprimersi in vari modi.

Nella specie.....la locazione... rappresenta una modalità di esercizio della facoltà di godimento da parte dei comunisti.

Ora, alla scadenza del contratto, o comunque al momento della cessazione degli effetti del contratto di locazione, ciò che è necessario è ripristinare la situazione anteriore alla locazione.

Il bene deve, cioè, essere restituito alla disponibilità della comunione la quale, a questo punto, può decidere, sempre con gli stessi meccanismi, di ricominciare a goderne direttamente, o, viceversa, realizzare un'altra modalità di godimento indiretto.

La diversa opinione - che ritiene, cioè, non consentita la condanna al rilascio dell'immobile locato ad uno dei comproprietari, - perviene al risultato di impedire alla comunione di esercitare ulteriormente la sua facoltà di godimento, attraverso le modalità dalla stessa decise.

La mancata riconsegna del bene impedirebbe, cioè, alla comunione di concedere il bene nuovamente in locazione e, con ciò, goderne...” (Cass. civ., III, n. 19929/08).

Dunque A. Daniele deve essere condannato a rilasciare libero da persone, cose ed animali a favore di B. Anna ed A. Giovanni il

fondo oggetto del contratto di affitto concluso fra le parti l'11/11/04.

Quanto poi alla domanda di pagamento dei canoni, eccipisce anzitutto il resistente, in via preliminare, la compensazione della somma richiestagli - pari ad €. 42.245,00 - con quella maggiore di €. 121.802,84, chiedendo la condanna per la differenza, pari ad €. 79.557,84.

I ricorrenti si dolgono anzitutto del fatto che tale domanda non è stata oggetto di preventivo tentativo di conciliazione, e come tale è improponibile.

L'eccezione è infondata.

Dall'esame dei documenti di causa emerge che la compensazione e la richiesta della maggior somma è stata oggetto di entrambi i tentativi di conciliazione esperiti, quello del 14/1/10 e quello del 13/4/10, e dunque essa è stata legittimamente svolta in tale giudizio.

Quanto al merito, lamentano ancora i ricorrenti che essa non sarebbe applicabile al caso di specie poiché opererebbe solo a fronte di una domanda di risoluzione del contratto di affitto per morosità, non oggetto del presente giudizio.

Tale difesa è fondata.

Ex artt. 2/3 L. n. 508/73 e 5/L. n. 203/82 l'affittuario può opporre in compensazione all'affittante che agisca per il pagamento dei canoni il proprio credito derivante dalle opere compiute sul fondo durante la vigenza del rapporto, se è stato convenuto per la risoluzione del rapporto a causa della sua morosità.

Solo se oggetto del giudizio è il suo inadempimento che determini la cessazione anticipata del rapporto in conseguenza della risoluzione del contratto per inadempimento, appunto, l'affittuario può sterilizzare gli effetti della domanda svolta dall'affittante - e così negare la sua morosità - invocando l'esistenza di un controcredito da invocare in compensazione. Ciò non può avvenire quando invece la domanda principale è di cessazione del rapporto per scadenza del termine.

Nel caso di specie proprio questo è accaduto: A. Daniele è stato convenuto in giudizio a rapporto cessato, perché il termine contrattuale era già scaduto, non anche per ottenere la risoluzione del contratto per la sua morosità.

Egli non può far valere in questo giudizio la compensazione del suo controcredito, non essendo essa comunque idonea a paralizzare la domanda volta a far cessare il rapporto, che deve ritenersi terminato a prescindere dalla sua morosità, appunto per

la sua naturale scadenza.

Tale domanda deve essere dichiarata inammissibile nel presente giudizio, dovendo essere fatta valere in uno diverso ed autonomo. Eccepisce ancora il resistente, sempre in via preliminare, la prescrizione del credito dei ricorrenti.

Ne invoca infatti la prescrizione quinquennale e, in assenza di alcun atto interruttivo di essa, ritiene che quelli relativi alle prime due annate agrarie si siano prescritti.

Anche tale eccezione è infondata.

Dall'esame del contratto di affitto non risulta essere stata pattuita alcuna data per il pagamento del canone, e dunque deve ritenersi che esso debba essere pagato al termine dell'annata agraria cui si riferisce.

Se così è, il primo canone è scaduto il 10/11/05, al termine appunto della prima annata agraria, e quelli successivi al 10/11 di ciascun successivo anno.

I ricorrenti hanno inviato al resistente la lettera raccomandata dell'11/12/09 ex art. 4 L. n. 203/82, con la quale hanno espressamente richiesto a costui il pagamento di tutti i canoni d'affitto.

Essa costituisce certamente atto interruttivo della prescrizione, poiché manifesta in modo inequivoco la volontà dei creditori di far valere il proprio diritto.

Poiché la prescrizione dei canoni d'affitto matura in cinque anni ex art. 2948 n. 4 c.c., trattandosi di somme da pagarsi periodicamente, e poiché l'atto interruttivo è avvenuto poco dopo oltre il quarto anno dalla maturazione del primo canone, non si è verificata alcuna prescrizione.

In assenza di contestazioni sul *quantum*, deve poi ritenersi che il credito dei ricorrenti ammonti ad €. 42.245,00, come da loro indicato.

A. Daniele deve quindi essere condannato al pagamento della complessiva somma di €. 42.245,00, a favore di A. Giovanni e B. Anna, ciascuno per la quota di relativa spettanza.

Su tale somma sono dovuti gli interessi legali, dal primo atto di messa in mora, il 14/12/09, all'effettivo soddisfo.

Deve infine essere solo parzialmente accolta la domanda di risarcimento del danno richiesta dagli attori, con le precisazioni di seguito indicate.

Ex art. 1591 c.c. il conduttore è tenuto al pagamento del canone di locazione fino all'effettivo rilascio dell'immobile, salvo che il locatore non provi di avere subito un maggior danno.

Si tratta di un'obbligazione contrattuale che deriva dal fatto che – ancorché il contratto sia risolto – il conduttore gode dell'immobile e, pertanto, è tenuto a corrispondere il canone.

La norma, dettata per il contratto di locazione, è applicabile anche al contratto d'affitto (da ultimo, fra le tante, Cass. civ., III, n. 8706/09 e Cass. civ., III, n. 23720/08).

E così l'affittuario in mora nella riconsegna del fondo è tenuto a corrispondere all'affittante solo il canone pattuito, salvo gli ulteriori danni, in ordine ai quali l'affittante stesso è onerato della specifica prova.

Il maggior danno che l'affittante assuma di aver subito per effetto della morosità del conduttore e del mancato, tempestivo rilascio del fondo affittato, scaturendo da una fonte di responsabilità contrattuale, deve essere infatti rigorosamente provato nella sua sussistenza e nel suo concreto ammontare dall'affittante stesso, sul presupposto che l'obbligo risarcitorio non sorge automaticamente, ma deve essere accertato in relazione alle concrete condizioni e caratteristiche del fondo, alla sua ubicazione ed alla sua possibilità di utilizzazione (Cass. civ., III, n. 993/02).

Se così è, nel caso di specie, il resistente deve essere condannato al pagamento del canone/annuale d'affitto fino all'effettivo rilascio del fondo, poiché lo occupa oltre la scadenza del contratto.

Nulla deve invece ai ricorrenti a titolo di maggior danno, poiché costoro non lo hanno in alcun modo provato.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Mantova, Sezione specializzata agraria, definitivamente pronunciando, ogni altra domanda ed eccezione reietta, così giudica:

- 1) dichiara cessato alla data del 10/11/2009 il contratto di affitto inter partes del giorno 11/11/2004, registrato a Mantova il 10/12/04 al n. 103200/37 e, per l'effetto,
- 2) condanna A. Daniele a rilasciare immediatamente libero da persone, cose ed animali a favore dei ricorrenti il fondo di cui al contratto di affitto inter partes del giorno 11/11/2004 ad esclusione del terreno individuato al NCT del Comune di Mantova al foglio n. **;
- 3) condanna A. Daniele al pagamento a favore di A. Giovanni e B. Anna, per le quote di relativa spettanza, della somma di €.

42.245,00, oltre agli interessi legali maturati dall'11/12/09 al saldo;

4) condanna A. Daniele al pagamento in favore di A. Giovanna e B. Anna, per la quota di relativa spettanza, del canone di affitto, a titolo di danno, dall'11/11/09 all'effettivo rilascio;

5) dichiara inammissibile la domanda riconvenzionale di cui al n. 5 della memoria difensiva di A. Daniele;

6) rigetta ogni altra domanda;

7) condanna A. Daniele al pagamento a favore di A. Giovanni e B. Anna delle spese di lite, liquidate in complessivi €. 3.117,00, di cui €. 117,00 per spese ed anticipazioni, ed €. 3.000,00 per diritti ed onorari, oltre a spese generali, IVA e CAP, come per legge.

Mantova, 17/9/10

Il Presidente
dott. Andrea Gibelli

Il Giudice Est.
dott. Luigi Bettini

II CASO.it