



TRIBUNALE di BARI

SEZIONE SPECIALIZZATA AGRARIA

esaminati gli atti del procedimento e sciogliendo la riserva assunta all'udienza del XII.IX.XXVII;

rilevato che:

con la scrittura del XX.I.XXV le parti contrattuali hanno inequivocabilmente concordato la proroga di anni 4 dell'originario contratto di affitto del V.II.XIX (con prima scadenza quadriennale al XX.XII.XXIV), richiamato espressamente in ogni sua parte, con revoca del preavviso di disdetta precedentemente comunicato dalla TIZIA;

secondo la giurisprudenza, la prosecuzione del rapporto per diversi anni, senza alcuna soluzione di continuità, costituisce un comportamento sufficientemente univoco ed incompatibile con una volontà risolutiva ed in ipotesi analoghe a quella in esame deve stimarsi proseguito il rapporto originario, senza che rilevi l'intervenuto aumento del canone in misura superiore alla mera svalutazione;

è costante principio di diritto, applicabile anche in materia di contratti agrari, che la modifica di una clausola contrattuale, qual è quella relativa all'ammontare del canone, intervenuta nel corso di un rapporto di locazione non costituisca elemento univoco e sufficiente a far ritenere che le parti abbiano voluto procedere alla sostituzione dell'intero contratto, in quanto, risultando identico l'oggetto dell'affitto, lo stesso non è idoneo a dimostrare l'*animus novandi* (v. Cass. nn. 15266/2006; 1162/1996);

sulla scorta di tale impostazione, sussiste un *fumus* di accoglibilità della domanda di rilascio per intervenuta scadenza del contratto, proposta in via principale dal concedente, nonché di quella di

pagamento dell'indennità di occupazione ex art. 1591 c.c. in costanza di detenzione, senza necessità di scrutinare le ulteriori domande, espressamente avanzate in mero subordine;

d'altro canto, non si ravvisa l'utilità di ulteriori approfondimenti istruttori sulla domanda avanzata in via riconvenzionale dal resistente, relativa alla pretesa indennità per i miglioramenti, atteso che il contratto espressamente subordinava la facoltà per l'affittuario di apportare modifiche o migliorie al previo consenso scritto del locatore, nella specie non documentato;

ritenuto, dunque, opportuno, in considerazione della documentazione in atti e dell'esistenza di questioni di diritto di pronta e agevole soluzione, offrire alle parti la possibilità di perseguire una soluzione di bonaria composizione della lite, mediante la formulazione di una proposta transattiva/conciliativa ai sensi dell'art. 185-bis cpc, idonea a garantire ai contendenti il contenimento dei costi della causa;

ritenuto che, pertanto, può essere formulata alle parti la seguente proposta ex art. 185-bis cpc, con l'avvertimento che, in caso di mancato accordo, il loro comportamento potrà essere valutato ai sensi degli artt. 91 co. 1 e 96 co. 3 cpc;

1) Risoluzione consensuale del contratto di affitto alla scadenza del secondo quadriennio e rilascio del fondo e dell'immobile entro il 10.11.2017, con pagamento sino alla data del rilascio dell'indennità di occupazione, equitativamente determinata in € 5.738,00 a semestre, oltre interessi al tasso legale dal dì di maturazione del credito al saldo;

2) Reciproca rinuncia ad ogni altra domanda ed eccezione, con abbandono del giudizio;

3) Pagamento da parte del resistente ed in favore della ricorrente, a titolo di contributo per le spese processuali, in relazione alle fasi processuali sin qui espletate, di € 3.000,00 per compensi professionali del difensore, oltre accessori di legge ed esborsi documentati;

P.Q.M.

invita le parti a transigere-conciliare la controversia sulla base della proposta sopra formulata, assegnando all'uopo termine sino all'udienza fissata per il prosieguo;

invita i difensori delle parti ad informare, con la dovuta tempestività, i rispettivi assistiti del contenuto della presente ordinanza;

rinvia la causa all'udienza del XVII.XI.XXVII, ore di rito, per la verifica della conciliazione, con riserva di ogni ulteriore provvedimento all'esito.

Si comunichi.

Bari, XII.X.XXVII

Il Presidente

Dr.ssa TTTT'T

Il Giudice rel.
Dr.ssa VVVVV