



SENTENZA

N.

Reg. cron. n.

Reg. rep. n.

OGGETTO

Azione di
condanna al
rilascio del
fondo per altri
motivi

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI SIENA
SEZIONE SPECIALIZZATA AGRARIA**

In persona di :

Dott.ssa	Marianna Serrao	Presidente	rel-est
Dott.	Michele Moggi	Giudice	
Dott.ssa	Giulia Vespucci	Giudice	
Dott.	Andrea Mazzoni	Esperto	
Dott.	Stefano Biagiotti	Esperto	

Ha pronunciato, all'esito della Camera di Consiglio , la seguente

SENTENZA

ex artt. 11 D.Lgs. 150/11, 420 c.p.c.

Nella causa iscritta al n. 927/25 vertente tra

Parte_1 , *Parte_2*
[...]*P.IVA_1*),

Parte_1 , in persona del legale rappresentante e amministratore unico *CP_1*
[...] presentata e difesa come da procura in atti dagli Avv.ti G
Soresina, Pietro Chelazzi e Roberto Martini, elettivamente domiciliata presso lo
studio dell'Avv. Martini in Siena, Via dei Montanini n. 92

RICORRENTE

CONTRO

Controparte_2 , con sede in
Castellina in Chianti (Siena), Località Casina dei Ponti n. 56 – P. IVA *P.IVA_2*
(" *Controparte_2* "), in persona del Liquidatore – nominato con provvedimento
del Presidente del Tribunale di Siena in data 02.01.2026, n. cronol. 26/2026 del

05/01/2026, RG n. 4/2026– Dott. Giancarlo D’Avanzo- elettivamente domiciliato nello studio dell’Avv.to Christian Cavazza (C.F.: C.F._1 del Foro di Bologna giusta procura allegata alla comparsa di costituzione di nuovo difensore

RESISTENTE

avente ad oggetto: azione per restituzione azienda agricola, pagamento frutti e domanda riconvenzionale per spese e miglorie

All’udienza del 10.4.2026 la causa era decisa sulle seguenti conclusioni delle parti
Per parte ricorrente :

1. In “via principale, tenuto conto di quanto deciso con il Lodo del 31 gennaio 2024 e confermato dal Tribunale Ecc.mo con la sentenza n. 679-2024 dell’1 ottobre 2024 (doc. 42) e dalla Corte d’Appello di Firenze con la sentenza n. 564-2025 del 25 marzo 2025 (doc. 43):

confermare la condanna della Controparte_3
[...] (c.f. e P. Iva P.IVA_2) a restituire all’ Controparte_4 [...]

Controparte_4 (c.f. e P. Iva P.IVA_1)
l’azienda oggetto del Contratto d’Affitto del 5 agosto 2015, comprensiva dei beni mobili, dei beni immobili e dei Marchi; e, per l’effetto ordinare alla Controparte_3 [...]

Controparte_3 (c.f. e P. Iva P.IVA_2) di restituire all’ Controparte_4

[...] (c.f. e P. Iva P.IVA_1) i frutti naturali e/o civili maturati dalla data del 28.2.23, fino all’effettivo rilascio, se presenti, in caso contrario al pagamento del corrispondente valore da determinarsi in € 519.032,00 per ciascun annata agraria, ovvero in complessivi € 1.557.069 con riguardo alle annate agrarie 2023, 2024 e 2025, o nella diversa somma che sarà ritenuta di giustizia, anche in via equitativa ai sensi dell’art. 1226 c.c.;

in via alternativa:

(in via principale) accertato l’inadempimento contrattuale da parte di Controparte_3 [...]

Controparte_3 (c.f. e P. Iva P.IVA_2) per non aver pagato la somma complessiva di € 1.551.821,28, (somma dovuta dal 5 agosto 2015 al 1 marzo 2023) a titolo di canoni in forza del medesimo Contratto d’Affitto, dichiarare che, in forza della diffida ad adempiere ex art. 1454 c.c. del 12 marzo 2023, il Contratto d’Affitto di azienda del 5 agosto 2015 tra l’ Controparte_4 [...]

Controparte_4 (c.f. e P. Iva P.IVA_1) e Controparte_3

(c.f. e P. Iva P.IVA_2) si è risolto di diritto a far data dal 28 marzo 2023;

(in via subordinata), accertare e dichiarare la risoluzione ex art. 1453 c.c. del Contratto d’Affitto di azienda del 5 agosto 2015 tra l’ Controparte_4 [...]

Controparte_4 (c.f. e P. Iva P.IVA_1) e l’ Controparte_3 (c.f. e P. Iva P.IVA_2) a causa del grave inadempimento

dell’ Controparte_3 per non aver pagato la somma complessiva di € 1.551.821,28, (somma dovuta dal 5 agosto 2015 al 1 marzo 2023) a titolo di canoni in forza del medesimo Contratto d’Affitto;

2. in ogni caso, e per l’effetto:

confermare la condanna della Controparte_3
[...] (c.f. e P. Iva P.IVA_2) di restituire all’ Controparte_4 [...]

Controparte_4 (c.f. e P. Iva P.IVA_1)

l'azienda oggetto del Contratto d'Affitto del 5 agosto 2015, comprensiva dei beni mobili, dei beni immobili e dei Marchi;

confermare la condanna della

Controparte_3

[...] (c.f. e P. Iva *P.IVA_2*) a restituire a [...]

Controparte_4

(c.f. e P. Iva *P.IVA_1*) i

frutti naturali e/o i frutti civili, o a versare il valore corrispondente in denaro di tali frutti civili e naturali (oltre rivalutazione ed interessi), afferenti l'azienda oggetto del Contratto d'Affitto del 5 agosto 2015 che l'

Controparte_3

[...]

(c.f. e P. Iva *P.IVA_2*)

abbia indebitamente

appreso a far data dal 28 marzo 2023 fino all'effettiva restituzione dell'azienda medesima, quantificabili per ciascun annualità in € 519.032, o nella diversa somma che sarà ritenuta di giustizia, anche in via equitativa ai sensi dell'art. 1226 c.c.

3.con riguardo alla domanda riconvenzionale avanzata da parte resistente:

in rito, dichiarare l'inammissibilità e/o l'improcedibilità della domanda

riconvenzionale

nel merito, rigettare in quanto infondata la domanda riconvenzionale per le ragioni di cui ai paragrafi I.3 e I.4;

in via istruttoria, rigettare la domanda di ammissione della CTU avanzata da parte resistente per le ragioni di cui al paragrafo II;

Con vittoria di compensi e spese del presente giudizio e del giudizio cautelare in corso di causa".

Per parte resistente " Voglia l'Ecc.mo Tribunale di Siena, Sezione Specializzata Agraria, disattesa e respinta ogni contraria istanza, eccezione e conclusione:

- in via principale, accertare e dichiarare il difetto del potere di rappresentanza organica del dott. *CP_1* ai sensi dell'art. 75, terzo comma, c.p.c. e dell'art. 2257 c.c. e, per l'effetto, dichiarare inammissibile la domanda;

rigettare le domande svolte da controparte in quanto infondate, non provate e comunque inammissibili e/o improcedibili; in ogni caso, in caso di accoglimento della

domanda di rilascio si chiede, anche ai sensi dell'art. 11, comma, Dlgs n. 150/2011, di

voler disporre che il rilascio abbia luogo solo successivamente alla conclusione dell'annata agraria durante la quale sarà emessa la sentenza e in ogni caso in un momento successivo al definitivo completamento della relativa vendemmia e della vinificazione, considerando anche i tempi necessari all'eventuale smontaggio e smantellamento dei vari impianti ed apparati produttivi;

rigettare comunque la domanda di restituzione dei frutti naturali e/o civili, in quanto

infondata e comunque completamente priva di prova; e in via subordinata, nell'ipotesi

di accoglimento della domanda di restituzione dei frutti civili e/o naturali e/o di accoglimento della domanda di versare una somma corrispondente al loro valore, in

accoglimento dell'eccezione di compensazione in questa sede formulata, rideterminare detto importo alla luce del controcredito di *Controparte_5* relativo al rimborso delle spese sostenute dall'affittuaria ai sensi dell'art. 821,

secondo comma, c.c. e, in via riconvenzionale, condannare *Controparte_4* al pagamento del maggior credito riconosciuto a *Controparte_2* ;
rigettare la domanda alternativa, perché improcedibile e comunque infondata;
- in via riconvenzionale,
accertare e dichiarare i crediti che, per i titoli di cui al par. G, *Controparte_5*
[...]

vanta nei confronti di *Controparte_4* e, per l'effetto, condannare *CP_4*

[...] a versare a *Controparte_5* l'importo così accertato;

In via istruttoria rispetto alla domanda riconvenzionale sub par. G. si chiede la nomina di un consulente a cui sottoporre i seguenti quesiti, come eventualmente integrati e/o modificati dal Giudice:

"Esaminati gli atti ed i documenti di causa, ed in particolare gli allegati nn. 26, 27, 28, 29, 30 e 31 della produzione di parte resistente ed espletato ogni accertamento utile, il CTU:

1) determini l'aumento del valore di mercato della azienda concessa in affitto in virtù del Contratto di Affitto del 5 agosto 2015 da *Controparte_4* a *Parte_1* [...] *CP_5* in seguito ai miglioramenti eseguiti dalla affittuaria come indicati nel par. G dell'atto di costituzione della resistente e in base alla documentazione da essa depositata".

Sempre in via istruttoria, in relazione all'eventuale accoglimento, anche parziale, della

domanda di restituzione dei frutti naturali e/o civili avanzata da controparte, si chiede

ammetersi CTU economico-contabile sulla base dei quesiti di seguito esposti, come eventualmente integrati e/o modificati dal Giudice:

"Esaminati gli atti ed i documenti di causa, ed in particolare gli allegati nn. 23, 24 e 25 della produzione di parte resistente (bilanci di *Controparte_5* al 31.12.2022, 31.12.2023 e 31.12.2024) ed espletato ogni accertamento utile, il CTU:

2) determini, in ordine alla domanda riconvenzionale proposta dalla resistente, l'ammontare dei costi sostenuti da *Controparte_5* per la produzione di vino nelle annualità 2023, 2024 e 2025, suddividendo, ove possibile, per singole voci di costo, con esclusivo riferimento ai costi sostenuti per la produzione realizzata nella Tenuta Villa Cerna;

3) indichi, con riferimento all'eventuale liquidazione del valore dei presunti frutti e sulla base del calcolo sub 1), l'importo delle spese sostenute dalla resistente che risulti detraibile a titolo di rimborso ai sensi dell'art. 821, comma 2, c.c.".

Con vittoria di spese.

MOTIVI DELLA DECISIONE

E' omesso il dettagliato svolgimento del processo come consentito dall'art. 132 c.p.c.

Con ricorso depositato in data 9.5.2025 l' [...] *Controparte_4* ha convenuto davanti alla Sezione Specializzata agraria del Tribunale di Siena l' *Controparte_6*

società semplice soc. agricola per sentir accogliere le conclusioni riportate in epigrafe (n. 1 e 2) .

A fondamento delle domande la ricorrente ha assunto : - di aver stipulato in data 8 agosto 2015 contratto con il quale era stata concessa in affitto a [...] *Controparte_5* il proprio complesso aziendale, a fronte del pagamento di un canone di Euro 205.000,00 annue; - che, *Controparte_5* non aveva mai versato il canone, sebbene più volte sollecitata e diffidata , con pec del 10 marzo 2020, al pagamento dei canoni; che era stata richiesta in caso di mancato pagamento la risoluzione del contratto di affitto; - che *CP_4* aveva proposto opposizione ai sensi dell'art. 2257 c.c. e che , all'esito di giudizio esperito da *CP_1* , era stato revocato dalla carica di amministratore di *CP_4* [...] con sentenza del Tribunale di Siena n. 178 del 24 febbraio 2023 confermata in grado d'appello (e contro la quale pende giudizio davanti alla Corte di Cassazione) ; - che il dott. *CP_1* quale amministratore unico di *CP_4* [...] aveva intimato a *Controparte_5* ai sensi dell'art. 1454 c.c., il pagamento dei canoni scaduti e , stante l'inadempimento dato atto della risoluzione del contratto di affitto aveva intimato a *Controparte_5* di restituire l'azienda e di pagare l'importo corrispondente ai canoni scaduti; - che, come da previsione contrattuale , era stato introdotto giudizio arbitrale conclusosi con lodo del 31 gennaio 2024 che aveva dichiarato "l'intervenuta risoluzione ex art 1454 c.c. del Contratto d'Affitto stipulato il 5 agosto 2015 [...] a far data dal 28 marzo 2023, stante il grave inadempimento nel pagamento dei canoni di locazione di € 1.551.821,28 maturati dal 5 agosto 2015 al 1° marzo 2023" e condannato la *Controparte_5* a restituire l'azienda oggetto del contratto e "i frutti naturali e/o civili maturati dalla data del 28.2.23, fino all'effettivo rilascio, se presenti, in caso contrario al pagamento del corrispondente valore da determinarsi in altra sede"; che pertanto parte ricorrente aveva diritto ad ottenere il rilascio e la corresponsione dei frutti .

Si è costituita *Controparte_5* come sopra rappresentata e difesa, che ha formulato le conclusioni riportate in epigrafe chiedendo il rigetto delle domande proposte dal ricorrente e spiegando domanda riconvenzionale volta ad ottenere il riconoscimento di una indennità per le migliorie apportate da *Controparte_5* [...] all'azienda concessale in affitto da *Controparte_4* in virtù del Contratto di Affitto 2015, domande avversate da parte ricorrente come da conclusioni riportate in epigrafe (punto 3) .

Nelle more della causa , differita per effetto della proposizione della domanda riconvenzionale , parte ricorrente proponeva ricorso ex art. 700 c.p.c. per ottenere il rilascio dell'azienda .

Con ordinanza del 28.10.2025 la Sezione Agraria , in accoglimento del ricorso cautelare, così disponeva "

Ordina a CP_3 Controparte_2 Controparte_2 , con sede in Castellina in Chianti (Siena), Località Casina dei Ponti n. 56 – P. IVA P.IVA_2 il rilascio entro il 10.11.2025 dell'azienda agricola oggetto del contratto d'affitto del 5 agosto 2015, in favore di Parte_3 [...] Controparte_4 ;

2. Rigetta la domanda ex art. 614 bis c.p.c.;

3. Spese al merito

Avverso detta ordinanza è stato interposto reclamo ...

All'udienza del 2.12.2025 parte ricorrente ha dato atto che l' **CP_4** è stata quasi interamente restituita , ad eccezione della cantina in data 27.11.2025. Ammessa la produzione documentale di parte ricorrente come da ordinanza del 2.12.2025 , la Sezione ha rimesso la causa per la discussione con ordinanza del 23.1.2026 ritenuta la matura per la decisione sia in relazione alla domanda di parte ricorrente sia in relazione alla domanda riconvenzionale di parte resistente

In data 10.3.2026 gli Avvocati Andrea Ughi, Carmen Oriani, Roberto Munhoz de Mello e Mariantonietta Russo, difensori della resistente , hanno depositato atto di rinuncia al mandato .

Nelle note conclusive di parte ricorrente depositate il 27.3.2026 si è dato atto *In data 27 novembre 2025 ed in data 5 febbraio 2026 si sono svolte le operazioni di rilascio dell'azienda da parte della **Controparte_3** (che, nel frattempo, è stata posta in liquidazione con la nomina del liquidatore da parte del Presidente del Tribunale Ecc.mo, nella persona del dott. Giancarlo D'Avanzo) a favore della [...]*

CP_4

In data 2.4.2026 si è costituita **Controparte_2** [...] in persona del Liquidatore -, con nuovo difensore - che si è limitato a riportarsi integralmente alle domande, anche riconvenzionali, alle deduzioni e alle conclusioni, anche preliminari, già formulate in atti dall' **CP_4** già resistente . Ha allegato decreto di nomina del Liquidatore del 2.1.2026 da parte del Presidente del Tribunale e procura conferita per la costituzione nel presente giudizio .

All'esito dell'udienza di discussione del 10.4.2026 la causa è decisa con deposito contestuale della sentenza.

1. L'eccezione preliminare di carenza di legittimazione .

In ordine logico deve essere per prima esaminata l'eccezione avanzata da parte resistente nelle originarie conclusioni , e fatta propria dalla difesa del Liquidatore Giudiziale, di difetto del potere di rappresentanza organica del dott. **CP_1** ai sensi dell'art. 75, terzo comma, c.p.c. e dell'art. 2257 c.c.

L'eccezione è infondata .

Come già evidenziato nell'ordinanza cautelare del 29.10.2025 , emessa in corso di causa , *L'eccezione non può essere condivisa dal Collegio .*

*Il ricorso per Cassazione non sospende (art. 373, comma 1, c.p.c.) l'esecuzione della sentenza d'appello e oggi il dr. **CP_4** non può far valere la propria opposizione, "a qualunque azione/iniziativa [...] intrapresa sulla base del **Parte_4** ai sensi dell'art. 2257 c.c , trattandosi di prerogativa che spetta solo al socio amministratore , stante il chiaro il tenore della norma 1.L'istituzione degli assetti di cui all'articolo 2086, secondo comma, spetta esclusivamente agli amministratori. Salvo diversa pattuizione, l'amministrazione della società spetta a ciascuno dei soci disgiuntamente dagli altri.*

2.Se l'amministrazione spetta disgiuntamente a più soci, ciascun socio amministratore ha diritto di opporsi all'operazione [2317] che un altro voglia compiere, prima che sia compiuta.

Orbene detta qualifica , già a seguito dell'intervenuta revoca, non era più in capo al Dr **CP_4** . E' anche correttamente osservato dalla

ricorrente che Controparte_4 era una società composta da due soci (CP_4 e CP_1) e gestita da due amministratori (sempre CP_4 e CP_1) con poteri disgiunti.

In tal senso la previsione dell'art. 6 dello Statuto "l'amministrazione della società nonché la legale rappresentanza di essa, spettano ai soci CP_1 [...] e CP_4 disgiuntamente tra loro". CP_1 è l'amministratore unico di Controparte_4 ed era pienamente legittimato all'introduzione del presente ricorso (depositato il 9.6.2025)

2. La domanda , svolta in via principale dalla ricorrente di confermare la condanna della Controparte_3

[...] (c.f. e P. Iva P.IVA_2) a restituire all' [...] Controparte_4 (c.f. e P. Iva P.IVA_1) l'azienda oggetto del Contratto d'Affitto del 5 agosto 2015, comprensiva dei beni mobili, dei beni immobili e dei Marchi;

Il Collegio agrario ha già esaminato la questione in sede di ricorso ex art. 700 c.p.c. e sono talmente evidenti le ragioni della ricorrente che pare ultroneo ripetere *alteris verbis*, quando già osservato con l'ordinanza cautelare che qui basti riportare : *Il diritto alla restituzione dell'Azienda è consacrato nel cd Parte_4 , confermato con sentenza del Tribunale di Siena n. 679/2024 e con successiva sentenza della Corte d'Appello di Firenze n. 564/2025 e quindi , ad oggi, definitivo.*

Per la parte che qui interessa il Pt_4 così ha disposto:

"a) Dichiara l'intervenuta risoluzione ex art 1454 c.c. del Contratto d'Affitto di azienda stipulato il 5 agosto 2015 tra l' [...] [...]

Controparte_4 (c.f. e P. Iva P.IVA_1) e Controparte_3

[...] (c.f. e P. Iva P.IVA_2) a far data dal 28 marzo 2023, stante il grave inadempimento nel pagamento dei canoni di locazione di € 1.551.821,28, maturati dal 5 agosto 2015 al 1 marzo 2023;

b) Per l'effetto della risoluzione condanna l' [...] [...]

Controparte_3 (c.f. e P. Iva P.IVA_2) a restituire all' Controparte_4

[...] (c.f. e P. Iva P.IVA_1) l'azienda oggetto del Contratto d'Affitto del 5 agosto 2015, comprensiva dei beni mobili, dei beni immobili e dei Marchi"

Tale dato di fatto non è contestato (né sarebbe contestabile) da parte resistente che , come si vedrà, per non restituire l' CP_4 , ha addotto altre proprie ragioni .

Sulla domanda di restituzione del pari , ad oggi , *nulla quaestio*, essendo già avvenuta per effetto dell' adempimento dell'ordinanza cautelare come confermato dalle parti anche all'odierna udienza.

- 3 La domanda di restituzione alla Controparte_3

[...] (c.f. e P. Iva P.IVA_2 all' [...] Controparte_4 (c.f. e P. Iva P.IVA_1) dei frutti naturali e/o civili maturati dalla data del 28.2.23,

fino all'effettivo rilascio, se presenti, in caso contrario al pagamento del corrispondente valore da determinarsi in € 519.032,00 per ciascun annata agraria, ovvero in complessivi € 1.557.069 con riguardo alle annate agrarie 2023, 2024 e 2025, o nella diversa somma che sarà ritenuta di giustizia, anche in via equitativa ai sensi dell'art. 1226 c.c.

Ritiene il Collegio che detta domanda non possa trovare accoglimento per difetto di prova sul "quantum". Nel ricorso introduttivo si legge: *a far data del 28 febbraio 2023, la Controparte_7 possiede l'azienda di proprietà di Controparte_4 senza titolo.*

Di conseguenza, a partire da tale data, tutti i frutti civili e naturali che l'azienda ha prodotto, sta producendo e produrrà sono di proprietà della Controparte_4 la quale ha diritto di ottenere dalla Controparte_7 i frutti (civili e/o naturali);

(in caso contrario) il pagamento del corrispondente valore.

Dato che, secondo le stesse quantificazioni di CP_3 CP_3 (cfr. doc. 45), nel 2023 la produzione di Controparte_7 per il tramite dell'azienda della Controparte_4 è quantificabile nella somma di € 519.032, tenuto conto che la produzione del vino è avvenuta nei mesi successivi al febbraio 2023, i frutti civili e naturali che l'azienda ha prodotto nel corso del 2023 sono quantificabili nella medesima somma di € 519.032. Pertanto, anche in considerazione del fatto che a causa del piano di produzione che si è prodotto sub doc. 45, la Controparte_7 ha compensato il debito che quest'ultima ha verso la Controparte_8 [...] con il vino prodotto dall'azienda di Controparte_4 occorrerà condannare Parte_1 CP_7 a versare a favore di Controparte_4 la somma di € 519.032 (pari al valore del vino prodotto e consegnato alla [...] Controparte_8 a titolo di frutti civili per ciascuna annualità successiva al febbraio 2023, o nella diversa somma che sarà ritenuta di giustizia, occorrendo anche in via equitativa ai sensi dell'art. 1226 c.c.

CP_9 il doc. 45) denominato Business plan 2021- 2025 con piano di rimborso finanziamento per un verso non consente alcun riscontro (come correttamente osservato da parte resistente) dell'importo di Euro 519.032 e per altro verso pare rappresentare una situazione prospettica della produzione vitivinicola, e del profitto derivante che non può assurgere a prova dell'importo richiesto a titolo di frutti civili per un ammontare complessivo di € 1.557.069 con riguardo alle annate agrarie 2023, 2024 e 2025. Né la ricorrente offre una lettura convincente di detto documento volta a riconoscere l'importo richiesto.

La ricorrente ha quindi depositato la seguente documentazione:

- Dati ufficiali produzione uve (vendemmia 2025) provenienti dall'azienda debitrice – Mail Parte_1 del 7/10/2025;
 - Denuncia di produzione ad CP_10 (vendemmia 2025);
 - Mercuriali CCIIAA di Siena nn. 37 e 44 del 2025 (attestanti il valore delle uve di Chianti Classico e Chianti DOCG, vendemmia 2025);
- indicandoli come diretti a "consentire una più precisa quantificazione del valore in denaro dei frutti prodotti dall'azienda", ma l'allegazione è generica e, anche in tal caso, non offre una lettura dei documenti volta alla ricerca*

degli indici utilizzabili per il calcolo , non comprendendosi né a quali frutti (civili o naturali , uva ?) si riferisca ed esattamente a quale periodo (la documentazione predo riferita solo all'anno 2025)

Né per valutare i frutti " pendenti" (uva) basterebbe avere la quantità raccolta nel 2025 e moltiplicarla per il prezzo del mercuriale del 2025 dovendosi avere riguardo ai costi di produzione, almeno per l'anno 2025, accertamento che diverrebbe del tutto avulso da dati documentali di partenza per gli anni 2023 e 2024 .

Né potrebbe demandarsi ad una consulenza tecnica d'ufficio di accertare il valore dei frutti civili al cospetto di documentazione del tutto insufficiente e la cui acquisizione non potrebbe essere opera del CTU in evidente supplenza dell'onere probatorio gravante sulla parte che neppure ha inteso formulare richiesta di esibizione documentale nei confronti della controparte .

Anche qualora si ritenesse, sul piano squisitamente tecnico, sufficiente solo la consulenza contabile (il che pare dubbio nel caso di specie nel quale non potrebbe prescindersi dall'ausilio di consulente agronomo o enologo) occorre comunque ricordare i principi ormai consolidati nella giurisprudenza della Suprema Corte dopo

Cass., SU, 1 febbraio 2022, n. 3086, che ha distinto i poteri di acquisizione del c.t.u.: avendo cioè riguardo, rispettivamente, al quadro delle attività definite, in termini generali, dall'art. 194 cod. proc. civ. ed alla specificità dell'esame contabile di cui all'art. 198 del medesimo codice.

In materia di esame contabile le Sezioni Unite , come noto, hanno precisato,

ai sensi dell'art. 198 cod. proc. civ., *il consulente nominato dal giudice, nei limiti delle indagini commessegli e nell'osservanza della disciplina del contraddittorio delle parti ivi prevista, può acquisire, anche prescindendo dall'attività di allegazione delle parti, tutti i documenti che si rendano necessari al fine di rispondere ai quesiti sottopostigli, anche se essi siano diretti a provare i fatti principali posti dalle parti a fondamento della domanda e delle eccezioni (cfr anche Cass., SU, n. 6500 del 2022;; Cass. n. 12348 del 2023,; Cass. n. 35175 del 2023).*

Tuttavia come rimarcato in Cass n. 5370 del 2023 e in Cass 1763724 la menzionata pronuncia delle Sezioni Unite «*non ha tuttavia obliterato il dato del "previo consenso delle parti" che il comma 2 dell'art. 198 cit. fa assurgere a presupposto condizionante l'acquisizione dei detti documenti da parte del consulente contabile. È significativo, al riguardo, quanto argomentato dalle Sezioni Unite per dar ragione dei più ampi poteri – comprensivi dell'apprensione di scritti che comprovano fatti principali – di cui dispone l'esperto nell'ipotesi della consulenza che implichi la necessità dell'esame di documenti e di registri contabili. Ha osservato al riguardo la Corte: "[V]a da sé che se, come si crede dall'interpretazione corrente, nell'esegesi dell'art. 198 c.p.c., comma 2, si reputa che i documenti non prodotti esaminabili e, se del caso, utilizzabili dal consulente, previo consenso delle parti, siano i documenti a comprova dei fatti accessori, la norma smarrisce ogni connotato di originalità e diviene un'inutile doppione delle attività che il consulente è ordinariamente abilitato, in ragione del*

mandato ricevuto, a svolgere senza bisogno del consenso delle parti. L'assunto, sostanzialmente abrogante, a cui conduce questa interpretazione nel dire, in pratica, che il consulente contabile può fare le stesse cose che può fare un qualsiasi consulente non contabile, si colora poi di un ulteriore effetto che ne evidenzia gli esiti paradossali, dato che, postulando la previa acquisizione del consenso delle parti, il compito del consulente contabile che intenda estendere il raggio delle proprie

investigazioni anche ai fatti accessori viene ad essere gravato di un onere formale (il consenso delle parti), al cui rispetto egli non è di norma tenuto, il che in un campo, in cui per la complessità delle questioni tecniche da affrontare, dovrebbe essere consentita al consulente una più ampia libertà di giudizio e quindi una più ampia libertà di indagine, svilisce in modo irreparabile le finalità che la norma si propone di perseguire" (Cass., Sez. U., 1 febbraio 2022, n. 3086, cit., punto 31). Come è agevole cogliere, le Sezioni Unite non considerano affatto superflua l'acquisizione del consenso delle parti quanto all'utilizzo, da parte del c.t.u., dei documenti, non precedentemente prodotti, comprovanti fatti principali, ma anzi ne enfatizzano la previsione, dando conto di come quel consenso sarebbe privo di fondamento giustificativo, sul piano logico, se l'esperto, nel corso dell'esame di cui all'art. 198 c.p.c., potesse ricevere dalle parti i soli documenti comprovanti fatti accessori (che possono semprericeversi ex art. 194). In tal modo, il consenso delle parti, nell'impianto motivazionale della sentenza, concorre a definire i contorni di un disegno legislativo che assegna all'art. 198 c.p.c. una sua precisa specialità: ed è quasi superfluo aggiungere che da tale consenso le Sezioni Unite non potevano certamente prescindere, dal momento che nessuna operazione interpretativa avrebbe permesso di manipolare il testo normativo amputandolo di un elemento che ne costituisce parte integrante. In definitiva, le Sezioni Unite hanno individuato, bensì, una specialità nella disposizione di cui all'art. 198: ma ciò sul piano dell'acquisizione della prova dei fatti principali che non sono oggetto di allegazione (per cui cfr. pure, da ultimo, Cass. 24 novembre 2022, n. 34600), senza con ciò ammettere l'apprensione di documenti in assenza del consenso di cui si è detto».

Con riferimento ai documenti probatori di fatti principali, la barriera preclusiva posta dal legislatore è valicabile, nel corso della consulenza contabile, in presenza del necessario previo consenso delle parti. Tale consenso, perciò, ha valore condizionante rispetto all'esame dei documenti non prodotti in precedenza (cfr., appunto, la citata Cass. n. 5370 del 2023). «L'attenuazione del sistema basato sulle preclusioni istruttorie può in definitiva avvenire, nell'ambito della consulenza tecnica di natura contabile, unicamente col consenso delle parti, come si evince chiaramente dell'art. 198 c.p.c., comma 2, al fine di non violare il principio dispositivo ed il principio del contraddittorio (cfr. Cass 1763/24 in senso sostanzialmente conforme, Cass. n. 30160 del 2023 Cass. n. 22880 del 2023)».

Nel caso di specie parte resistente ha contestato l'acquisizione anche della documentazione già prodotta e ammessa dal Collegio né parte ricorrente ha inteso formulare richiesta di esibizione documentale nei confronti della controparte.

L' *Controparte_4* ricorrente ha diritto , come statuito nel Lodo alla *restituzione dei frutti naturali e/o civili maturati dalla data del 28.2.23, fino all'effettivo rilascio, se presenti, in caso contrario al pagamento del corrispondente valore da determinarsi in altra sede* ma non ha fornito al Collegio gli elementi probatori necessari per la loro quantificazione che non può essere effettuata in via equitativa ai sensi dell'art. 1226 c.c., norma applicabile solo allorchè il danno non possa essere determinato nel suo preciso ammontare a fronte dell'avvenuta dimostrazione dell'esistenza e dell'entità materiale del danno, e quando per la parte interessata risulti obiettivamente impossibile, o particolarmente difficile, provare il danno nel suo esatto ammontare.

La domanda di condanna al pagamento dell'importo di complessivi € 1.557.069 con riguardo alle annate agrarie 2023, 2024 e 2025 non può trovare accoglimento .

3. La domanda proposta in via subordinata da *Controparte_2* [...] , fatta propria dal Liquidatore giudiziale *per il caso di accoglimento della domanda di restituzione dei frutti civili e/o naturali e/o di accoglimento della domanda di versare una somma corrispondente al loro valore, in rideterminare detto importo alla luce del controcredito di Villa* [...] *CP_5* relativo al rimborso delle spese sostenute dall'affittuaria ai sensi dell'art. 821, secondo comma ,deve ritenersi assorbita , così come la corrispondente richiesta di consulenza contabile .

4. La domanda riconvenzionale volta ad ottenere il *riconoscimento di una indennità per le migliorie apportate da* *Controparte_5* *all'azienda concessale in affitto da* *Controparte_4* *in virtù del Contratto di Affitto 2015;*

Rispetto a tale domanda parte ricorrente ha eccepito l'improcedibilità sotto un duplice profilo : la previsione nel contratto di affitto del 5 agosto 2015 di clausola arbitrale e il mancato esperimento in via preliminare e a pena di improcedibilità della domanda, del tentativo di conciliazione di cui all'art. 11 del d.lgs. 150/2011, commi 3, 4, 5, 6 e 7, dinanzi "all'ispettorato provinciale dell'agricoltura competente per territorio";

Nel merito ha eccepito dall'elenco dei lavori che la *Controparte_11* [...] detti lavori siano qualificabili come lavori di "ordinaria manutenzione", a carico della *Controparte_7* e che in ogni caso, l'art. 5 del contratto del 5 agosto 2015 con cui la *Controparte_4* ha concesso in affitto alla [...] *Controparte_7* il complesso aziendale prevedeva espressamente che "resta espressamente convenuto che, al termine dell'affitto, le eventuali trasformazioni, modifiche ed ampliamenti apportati, dall'Affittuaria, all'Azienda da essa ricevuta in affitto, saranno ritenute dall'Affittante senz'obbligo di corrispondere all'Affittuaria medesima compenso alcuno"

Le eccezioni proposte sono fondate e alternativamente idonee alla declaratoria di inammissibilità della domanda .

4.1 La clausola arbitrale deve ritenersi operante e non venuta meno, come vorrebbe la difesa della resistente , dall'intervenuta risoluzione del contratto attesa l'ampiezza della clausola così formulata " Ogni controversia che

dovesse sorgere circa l'efficacia, l'applicazione, l'esecuzione e l'interpretazione del presente atto, sarà deferita al giudizio di un arbitro amichevole compositore, da nominarsi dal Presidente del Tribunale di Siena ad istanza della parte più diligente, previa citazione dell'altra parte. Tale arbitro viene sin d'ora espressamente esonerato dall'osservanza di ogni e qualsiasi formalità procedurale, salvo quelle tassativamente ed in via inderogabile stabilite dalla legge" (cfr. art. 11).

In tal senso la pacifica giurisprudenza della Suprema Corte (Cfr Cass 15068/12 , Cass n.13531/2011 , rispetto alle quali non si registrano successive difformi) che ha affermato il principio per il quale il collegio arbitrale, al quale con una clausola compromissoria siano state deferite le controversie in materia di interpretazione o di applicazione del contratto, è competente a decidere anche in materia di inadempimento o di risoluzione del contratto stesso, poiché detto patto, in assenza di espressa volontà contraria, deve essere interpretato in senso lato, con riferimento a tutte le controversie relative a pretese aventi causa nel contratto.

Controparte_7 avrebbe dovuto sottoporre la propria domanda all'Arbitro .

4.2 Qualora non si volesse condividere tale pur assorbente argomento, sarebbe ugualmente dirimente l'eccezione d'improcedibilità per mancato esperimento del tentativo di conciliazione obbligatorio .

Non può non richiamarsi in argomento il precedente di questa Sezione , peraltro noto alle parti . Con sentenza del 1.4.2025 la Sezione Agraria , ha così motivato la declaratoria d'improcedibilità : *In via preliminare, deve rammentarsi che, come più volte chiarito dalla giurisprudenza di legittimità, in materia agraria, è necessario il preventivo esperimento del tentativo di conciliazione, secondo quanto previsto dell'art. 11 co. 3 ss. D.Lgs. 150/2011, che configura una condizione di proponibilità della domanda, la cui mancanza, rilevabile anche d'ufficio nel corso del giudizio di merito, comporta la definizione della causa con sentenza dichiarativa di improponibilità.*

Detto principio, a più riprese ribadito nel corso degli anni dalla Suprema Corte, pone al Tribunale una regola di giudizio per cui "Il giudice investito di una controversia in materia di contratti agrari, al fine di verificare se la domanda sottoposta al suo esame sia o meno proponibile, ossia di valutare se la parte attrice abbia adempiuto all'onere posto a suo carico dall'art. 46 della l. n. 203 del 1982, deve accertare, prescindendo da ogni altra indagine, che esista non solo perfetta coincidenza soggettiva fra coloro che hanno partecipato al tentativo di conciliazione e quanti hanno assunto, nel successivo giudizio, la qualità di parte, ma anche che le domande formulate dalla parte ricorrente (e da quella resistente in via riconvenzionale) siano le stesse intorno alle quali il tentativo medesimo si è svolto..." (Cass. n. 16281/2019).

Per orientamento pacifico della giurisprudenza di legittimità, il tentativo di conciliazione in materia agraria deve essere sempre "preventivo", cioè attivato prima dell'inizio di qualsiasi controversia (cfr. Cass. n. 2046/2010).

Tale è stata la scelta del legislatore in questa materia, con imposizione di un obbligo inderogabile di previo esperimento di un tentativo di definizione bonaria

ed extragiudiziale della vertenza, non potendo in sede giurisdizionale essere dedotti fatti o domande su cui non si sia previamente acclarata l'impossibilità di addivenire a una soluzione consensuale.

Proprio la volontà di rendere concreto, reale ed effettivo tale filtro extragiudiziale rende necessario evitare che il tentativo di conciliazione si riduca a mero simulacro, a formale adempimento, proibendo a tal fine il legislatore l'accesso al giudice finché il tentativo di conciliazione non si sia definitivamente concluso ovvero allorché non si definisca entro sessanta giorni dalla comunicazione all'ispettorato provinciale dell'agricoltura (art. 11, c. 7, d.lgs. 150/2011).

Da tale orientamento il Collegio non intende discostarsi .

E' vero che Cass Sezioni Unite 3452-24 ha espresso il seguente principio di diritto: «La condizione di procedibilità prevista dall'art. 5 d.lgs. n. 28 del 2010 sussiste per il solo atto introduttivo del giudizio e non per le domande riconvenzionali, fermo restando che al mediatore compete di valutare tutte le istanze e gli interessi delle parti ed al giudice di esperire il tentativo di conciliazione, per l'intero corso del processo e laddove possibile».

Ma , ritiene il Collegio, che tale principio non possa ritenersi applicabile alle controversie agrarie regolate dalla norma speciale che prevede non già la mediazione ma la conciliazione davanti e all'ispettorato provinciale dell'agricoltura competente per territorio, conciliazione alla quale devono intervenire, anche rappresentanti delle associazioni professionali di categoria ove indicati per esperire il tentativo di conciliazione.

E trattasi, come sopra spiegato , di condizione di proponibilità da assolversi preventivamente e non , al pari della mediazione , anche a processo iniziato, su disposizione del giudice .

4.3 Nel merito la domanda sarebbe comunque infondata e non provata .

La domanda è , si ripete, volta ad ottenere il riconoscimento di una indennità per le migliorie apportate da Controparte_5 all'azienda concessale in affitto da Controparte_4 in virtù del Contratto di Affitto 2015

In particolare, gli interventi eseguiti sarebbero consistiti (come da fatture allegate)

I) nel rifacimento, nel 2017, del tetto sovrastante la zona mensa e la zona cantina al fine di operare una bonifica delle componenti in amianto.

II) nella realizzazione, nel 2019, dell'impianto di fitodepurazione, necessario secondo le prescrizioni di legge, allo smaltimento delle acque reflue derivanti dalle lavorazioni della cantina;

III) nel rifacimento, nel 2024, della mensa aziendale già in funzione

IV) nel "reimpianto" dei vigneti Pt_5 ed ex Chardonnay tra il febbraio 2024 e luglio 2025

La domanda è infondata alla luce della chiara previsione contrattuale (già sopra riportata) :

art 5 del contratto del 5 agosto 2015 "resta espressamente convenuto che, al termine dell'affitto, le eventuali trasformazioni, modifiche ed ampliamenti apportati, dall'Affittuaria, all'Azienda da essa ricevuta in affitto, saranno ritenute dall'Affittante senz'obbligo di corrispondere all'Affittuaria medesima compenso alcuno" .

Anche ove gli interventi sopra richiamati si facessero rientrare nell'ambito dell'art. 9 del contratto inter partes , quali " miglioramenti fondiari" osterebbe al riconoscimento economico in favore dell'affittuaria l'assenza di prova della circostanza , neppure allegata, dell'approvazione dell'affittante e in particolare quanto alla realizzazione di impianti del previo consenso scritto dell'affittante .

9) L'Affittuaria, come previsto dall'art. 16 Legge 3/5/1982 n. 203, può eseguire opere di miglioramento fondiario, addizioni e trasformazioni degli ordinamenti produttivi e dei fabbricati rurali (compresa l'attività agriturismo); le modifiche richieste, per la verifica ed approvazione dell'Affittante, devono essere concordate e valutate tra le parti, purchè le medesime non modifichino la destinazione agricola del fondo e siano eseguite nel rispetto dei programmi regionali di sviluppo oppure, ove tali programmi non esistano, delle vocazioni culturali delle zone in cui sono ubicati i fondi. Inoltre l'Affittuaria è autorizzata a realizzare pratiche e piani di miglioramento fondiario in base alle direttive Regionali, Nazionali e Comunitarie vigenti. ----- L'Affittuaria potrà installare macchine operatrici e impianti di sua proprietà; potrà inoltre, modificare, migliorare e/o trasformare gli altri beni affittati previo consenso scritto dell'Affittante. -----

Ogni ulteriore considerazione , anche sulla richiesta di ctu, appare ultronea .

La domanda riconvenzionale deve essere dichiarata inammissibile e comunque rigettata

5. Le spese processuali . Ritiene il Collegio che debba applicarsi il principio di soccombenza sostanziale in danno della resistente (pur non essendo stata accolta , per difetto di prova sul quantum, la domanda di riconoscimento dell'importo richiesto per frutti civili) che ha dato causa al presente giudizio , continuando ad occupare l' CP_4 fino all'ordine giudiziale di rilascio e ha proposto una domanda riconvenzionale , inammissibile prima che infondata , venata da intento dilatorio .

Le spese , pertanto, liquidate come in dispositivo , sulla base del valore della causa (che non può essere ritenuta di valore indeterminabile considerato l'importo richiesto dalla parte ricorrente a titolo di frutti civili) per fase di studio , introduttiva , trattazione e decisoria (quest'ultima al minimo tabellare in ragione dell'attività processuale svolta) nonché le spese per la fase cautelare (valore indeterminabile complessità media) per fase di studio, introduttiva e trattazione sono poste a carico della Controparte_2

[...] in favore di all' Controparte_4
[...]

Pqm

La Sezione Specializzata agraria , come sopra composta

Disattesa ogni diversa istanza e domanda così provvede

1) Rigettata l'eccezione di carenza di legittimazione attiva in capo a CP_1
[...] in accoglimento della relativa domanda di parte ricorrente dichiara dovuta la restituzione all' Controparte_4

[...] (c.f. e P. Iva P.IVA_1) oggetto del Contratto d'Affitto

del 5 agosto 2015, comprensiva dei beni mobili, dei beni immobili e dei marchi ,dando atto dell'intervenuta restituzione dell' CP_4 ;

2) Rigetta la domanda di condanna al pagamento dell'importo di € 1.557.069,00 a titolo di frutti formulata dalla ricorrente ;

3) Dichiara inammissibile e comunque rigetta la domanda riconvenzionale formulata da parte resistente ;

4)Dichiara assorbita ogni altra domanda

5)Pone a carico della parte resistente le spese legali liquidate per il presente giudizio in € 518,00 per spese ed € 32.743,00 per compenso oltre il 15% per rimborso forfetario e c.p.a e Iva come per legge , e per la fase cautelare in € 5.150,00 per compenso oltre il 15% per rimborso forfetario e c.p.a e Iva come per legge

Manda alla Cancelleria per quanto di competenza in relazione al recupero del maggior contributo unificato dovuto da parte ricorrente sul valore di € 1.557.069,00.

Così deciso in Siena , Camera di Consiglio 10.4.2026

La Presidente est

Marianna Serrao

Nota

La divulgazione del presente provvedimento, al di fuori dell'ambito strettamente processuale, è condizionata all'eliminazione di tutti i dati sensibili in esso contenuti ai sensi della normativa sulla privacy ex D. Lgs 30 giugno 2003 n. 196 e successive modificazioni e integrazioni.