



24489-17

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Oggetto

SECONDA SEZIONE CIVILE

\*COMUNIONE E  
CONDOMINIO

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. VINCENZO MAZZACANE - Presidente -
- Dott. LORENZO ORILIA - Consigliere -
- Dott. ALBERTO GIUSTI - Consigliere -
- Dott. RAFFAELE SABATO - Rel. Consigliere -
- Dott. FRANCESCO CORTESI - Consigliere -

R.G.N. 8373/2013

Cron. 24489

Rep. 01

Ud. 13/06/2017

CC

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 8373-2013 proposto da:

- **ricorrente** -

**contro**

- **controricorrenti** -

avverso la sentenza n. 2043/2012 della CORTE D'APPELLO

avv  
2017  
1692

di TORINO, depositata il 19/12/2012;

udita la relazione della causa svolta nella camera di  
consiglio del 13/06/2017 dal Consigliere Dott. RAFFAELE  
SABATO.





13.06.2017 n. 20 8373-13

Rilevato che:

con sentenza depositata il 19/12/2012 la corte d'appello di Torino ha, accogliendo l'appello proposto da Ernesto e Annamaria ved. nei confronti di Paolo avverso sentenza del tribunale di Alba, rigettato la domanda di annullamento di delibera assunta dall'assemblea della comunione tra le parti in data 21/02/2008 relativa alla conclusione di un contratto agrario quindicennale di fondi rustici in Monforte e in Barolo con controparte la società semplice Antichi Poderi dei Marchesi di Barolo;

a sostegno della decisione, la corte territoriale ha sostenuto che la legge n. 203 del 1982 [il riferimento appearing operato agli artt. 1, 22 e 41], che impone la durata minima di 15 anni per gli affitti agrari e dispone che i contratti agrari ultranovennali [a favore di coltivatore diretto (v. art. 23 che non richiama l'art. 41)], anche se verbali, sono validi ed hanno effetto anche riguardo ai terzi, sia incompatibile con l'art. 1108 cod. civ., che impone l'unanimità dei partecipanti alla comunione per le deliberazioni riguardanti locazioni ultranovennali; ciò richiamando la giurisprudenza di questa corte secondo cui l'affitto di fondo rustico sorge validamente anche quando stipulato da uno solo dei comunisti violando i limiti di cui agli artt. 1105 e 1108 cod. civ., non essendo tali limiti opponibili al terzo (Cass. n. 483 del 13/01/2009 e n. 1662 del 27/01/2005);

avverso la suddetta sentenza propone ricorso per cassazione Paolo articolando tre motivi di gravame; resistono con controricorso Ernesto e Annamaria ved.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'P' followed by a flourish.



nell'interesse dei quali ultimi viene altresì depositata procura notarile ad ulteriori difensori; entrambe le parti depositano memorie illustrative;

Considerato che:

con il primo motivo di ricorso si deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 1108, comma terzo, cod. civ., che come detto impone l'unanimità dei partecipanti alla comunione per le deliberazioni riguardanti locazioni ultranovennali, lamentando avere erroneamente reputato la corte d'appello non applicabile detta norma e quindi ritenuto valida la delibera assembleare della comunione in data 21/02/2008 con cui, invece, in assenza dell'unanimità dei partecipanti, erano stati concessi in affitto agrario fondi comuni costituiti da n. 26 particelle fondiarie ai ff. 1, 4, 6, 7 e 9 del cat. di Monforte, quanto alla prima, e Barolo, quanto alle altre, per un prospettato canone annuo di euro 180.000 a favore della soc. sempl. Antichi Poderi dei Marchesi di Barolo, di cui è socia al 99,96% la s.p.a. Cantine dei Marchesi di Barolo, avente quale azionista per circa il 30% Ernesto ;

con il secondo motivo di ricorso, poi, si critica la sentenza della corte di Torino per violazione dei commi primo e secondo del medesimo art. 1108 cod. civ., avendo essa corte ritenuto assorbita la domanda dell'esponente volta a far considerare comunque invalida la delibera, in quanto riguardante atto eccedente l'ordinaria amministrazione, necessitante - a mente di detti commi dell'art. 1108 - la maggioranza qualificata dei due terzi;

con il terzo motivo di ricorso, infine, si censura omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, in relazione alla statuizione con cui la

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'B' followed by a vertical line and a loop at the bottom.



sentenza impugnata ha giudicato superflua la disamina dell'appello incidentale condizionato di Paolo , reso a far accertare la validità di accordo in data 25/06/2007 concernente l'utilizzo dei prodotti dei terreni agricoli;

il primo motivo è fondato, con assorbimento del secondo (formulato secondo un argomento giuridico alternativo a quello accolto) e del terzo (relativo ad appello incidentale espressamente dichiarato condizionato dalla parte che lo ha proposto);

invero, sussiste la denunciata violazione, da parte della sentenza impugnata, dell'art. 1108, terzo comma, cod. civ., il quale dispone che «è necessario il consenso di tutti i partecipanti per gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune e per le locazioni di durata superiore a nove anni»; l'impugnata sentenza – sui presupposti che la l. n. 203 del 1982 abbia introdotto una durata minima quindicennale del contratto di affitto di fondo rustico e abbia allo stesso tempo sottratto (taluni di) tali contratti (quelli a coltivatore diretto, benché il caso di specie concerna una società conduttrice) all'applicazione di norme in tema di requisiti di forma previgenti – ha tratto dai predetti presupposti (peraltro come evidenziato incidentalmente solo parzialmente corretti) l'immotivata conseguenza che le norme in essa contenute (come sopra ricostruite, ma non specificamente indicate – salvo che nelle massime giurisprudenziali richiamate – nella sentenza impugnata) costituirebbero *ius superveniens* incompatibile (e, quindi, idoneo ad abrogare la norma preveniente) rispetto al predetto art. 1108, terzo comma, cod. civ., con la conseguenza del potersi adottare le delibere in questione, come pare intendersi, a maggioranza non qualificata dei partecipanti;

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.



a sostegno della tesi, la sentenza della corte territoriale richiama i principi giurisprudenziali secondo i quali l'affitto di fondo rustico sorge validamente anche quando stipulato da uno solo dei comunisti violando i limiti di cui agli artt. 1105 e 1108 cod. civ., non essendo tali limiti opponibili al terzo (Cass. n. 483 del 13/01/2009 e n. 1662 del 27/01/2005); ciò sul rilievo che tra i partecipanti alla comunione esiste un reciproco rapporto di rappresentanza, in virtù del quale ciascuno di essi può procedere alla locazione della cosa comune ed agire per la cessazione o la risoluzione del contratto e la consegna del bene locato, anche nell'interesse degli altri partecipanti alla comunione, trattandosi di atti di utile gestione rientranti nell'ambito dell'ordinaria amministrazione della cosa comune, per i quali è da presumere, salvo prova contraria, che il singolo comunista abbia agito anche con il consenso degli altri, rendendosi possibile la presunzione, laddove sia ammesso l'affitto di fondo rustico in forma verbale, grazie al coordinamento dell'art. 1108 cod. civ. con la l. n. 203 del 1982 (così Cass. n. 483 del 2009, cit.; ciò in deroga, evidentemente, al comb. disp. degli artt. 2729, secondo comma e 2725 cod. civ. che vieterebbe la presunzione ove la forma scritta fosse imposta anche solo *ad probationem*);

da tale indirizzo giurisprudenziale, peraltro, non si può trarre però la conseguenza ipotizzata dalla corte pedemontana; e ciò non solo e non tanto perché nel caso di specie, essendo prescritta per il contratto di locazione a conduttore non coltivatore diretto la forma scritta ex art. 3 l. 22/07/1966 n. 606 da coordinarsi con l'art. 1350, n. 8, cod. civ. (v. Cass. da n. 4804 del 18/05/1999 sino alla recente n. 10136 del 18/05/2015), il principio di matrice presuntiva di cui alla giurisprudenza richiamata in tema di contratto verbale non avrebbe trovato corretta applicazione in base al comb. disp. degli artt. 2729, secondo comma e 2725 cod. civ., ma soprattutto perché, lungi dal



concernere la lite in esame la validità di una locazione conclusa nei confronti del conduttore, essa concerne il procedimento di formazione della volontà dei partecipanti in ordine al contratto locatizio a concludersi, il quale è regolato dall'art. 1108 cod. civ. per quanto qui rileva (e la stessa pronuncia richiamata n. 483 del 13/01/2009 trae dalla sua violazione la conseguenza della responsabilità aquiliana del comunista operante oltre il mandato), regime che non subisce deroghe stante la perfetta compatibilità tra esigenza di una delibera unanime e stipula (al limite anche in forma verbale) dell'affitto (cfr., per un altro esempio di ritenuta compatibilità, Cass. n. 10136 del 18/05/2015);

in definitiva, il ricorso va accolto, con cassazione in relazione al motivo ritenuto fondato; peraltro, derivando in via immediata e diretta dalla statuizione di cui innanzi l'annullamento della delibera e non essendo all'uopo necessari ulteriori accertamenti di fatto, questa corte può pronunciare nel merito ex art. 384 secondo comma cod. proc. civ., regolando altresì secondo soccombenza e liquidazione come in dispositivo le spese del giudizio di legittimità e dei gradi di merito;

#### **P.Q.M.**

la corte accoglie il primo motivo di ricorso, assorbiti gli altri, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e, decidendo nel merito, annulla la delibera assunta dall'assemblea della comunione tra le parti in data 21/02/2008; condanna le parti controricorrenti alla rifusione a favore della parte ricorrente delle spese processuali che liquida:

- per il primo grado in euro 150 per esborsi, euro 1.600 per diritti ed euro 4.200 per onorari;



- per il secondo grado in euro 150 per esborsi, euro 1.000 per diritti ed euro 3.000 per onorari;


- per il giudizio di legittimità in euro 200 per esborsi ed euro 3.000 per compensi;

per tutti i giudizi oltre accessori di legge e spese forfettarie nella misura rispettivamente del 12,5% e del 15% per i giudizi di merito e per quello di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile, il 13 giugno 2017.


Il presidente

(V. Mazzacane)

  
Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 17 OTT. 2017

  
Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI