ILCASO.it

Numero registro generale 24171/2020
Numero sezionale 1071/2026
Numero di raccolta generale 14482/2026
Data pubblicazione 15/05/2026

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

Francesco Maria Cirillo	- Presidente -
Giuseppe Tedesco	- Consigliere -
Vincenzo Picaro	- Consigliere -
Andrea Penta	- Consigliere Rel. -
Cristina Amato	- Consigliere -

Oggetto:

Contratto affitto fondi – Disdetta - Comproprietari

CC
28/04/2026

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 24171/2020 proposto da:

Giorgina, rappresentata e difesa dagli Avv.ti , come da procura in calce al ricorso;

– ricorrente –

contro

s.r.l., in persona del legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa dall'Avv. , come da procura in calce al controricorso;

– controricorrente –

avverso la sentenza della Corte d'appello di Lecce n. 50/2020 depositata il 03/02/2020 e non notificata.

Firmato Da: FRANCESCO MARIA CIRILLO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 4ad13871d406a1e5

Numero registro generale 24171/2020
Numero sezionale 1071/2026
Numero di raccolta generale 14482/2026
Data pubblicazione 15/05/2026

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 28/04/2026 dal Consigliere Andrea Penta.

FATTI DI CAUSA

1. Giorgina conveniva in giudizio, dinanzi alla Sezione specializzata agraria del Tribunale di Lecce, l'affittuaria s.r.l., chiedendo dichiararsi cessato il contratto di affitto, stipulato con i genitori ed i fratelli, "ciascuno per la sua parte" quali concedenti, per intervenuta disdetta, con condanna della convenuta al rilascio dei fondi concessi in affitto e, in particolare, di quelli già di sua proprietà (perché ricevuti dai genitori) e di quelli che le sarebbero stati assegnati in seguito con la pronuncia di divisione (all'esito del giudizio di scioglimento della comunione ereditaria pendente).

2. Il Tribunale rigettava la domanda, rilevando che gli altri proprietari dei fondi avevano espresso la volontà unanime di proseguire il contratto, che non vi erano beni in proprietà esclusiva dell'attrice al momento della disdetta (in quanto l'attrice aveva conferito, con collazione in natura, nel procedimento divisorio, i beni donatile dai genitori) e che, in caso di affitto di fondi rustici, è necessaria l'unanimità dei consensi al fine di far cessare, tramite la disdetta, l'efficacia del contratto.

3. Sull'impugnazione principale della ed incidentale della s.r.l. (limitatamente al profilo delle spese), la Corte d'appello di Lecce rigettava il primo gravame e accoglieva il secondo, affermando, per quanto qui ancora rileva, che: a) "Quando uno dei due centri di interesse è composto da più soggetti, come nel caso in esame è la parte locatrice, l'inefficacia del rapporto personale per disdetta non può dipendere dalla volontà di uno soltanto di essi, contrapposta a quella degli altri soggetti"; b) "in tema di recesso dal contratto di locazione concernente un immobile oggetto di comunione, il principio della concorrenza di pari poteri gestori in tutti i comproprietari comporta che ciascuno di essi sia legittimato a dare disdetta del contratto e ad agire conseguentemente, nei confronti del

Firmato Da: FRANCESCO MARIA CIRILLO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 4ad13871d406a1e5

Numero registro generale 24171/2020
Numero sezionale 1071/2026
Numero di raccolta generale 14482/2026
Data pubblicazione 15/05/2026

conduttore, per il rilascio dell'immobile in recesso contro il conduttore; ciò, a condizione, però, che egli non agisca contro la volontà degli altri comproprietari, come invece è avvenuto nel caso di specie"; c) in base alla sentenza non definitiva n. 1015/2017, il Tribunale di Lecce, nell'ambito del procedimento di cognizione divisorio, aveva precisato che i fondi che erano stati venduti alla nel 2013 erano entrati, in forza della normativa speciale in tema di assegnazione di terre di riforma agraria (art. 10 l. n. 386/1976 e ss.), nel patrimonio ereditario e gli stessi furono assegnati alla medesima solo con la sentenza definitiva, sicché la al momento della formulazione della disdetta, non era ancora assegnataria dei detti suoli.

4. Avverso tale sentenza ha proposto ricorso per cassazione Giorgina sulla base di cinque motivi, illustrati da memoria.

La s.r.l. ha resistito con controricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Preliminarmente, destituita di fondamento è l'eccezione di carenza di legittimazione attiva di Giorgina sollevata dalla s.r.l. nei gradi di merito e reiterata con il controricorso.

In tema di tutela del diritto di comproprietà, qualora il partecipante alla comunione compia un atto di ordinaria amministrazione, anche consistente in un negozio giuridico o in un'azione giudiziale aventi tali finalità, come l'agire per finita locazione contro i conduttori della cosa comune, la presunzione del consenso degli altri che sussiste ai sensi dell'art. 1105, primo comma, c.c., può essere superata dimostrando l'esistenza del dissenso degli altri comunisti per una quota maggioritaria o eguale della comunione, senza che occorra che tale dissenso risulti espresso in una deliberazione a norma dell'art. 1105, secondo comma, c.c. (Cass., Sez. 3, Sentenza n. 11553 del 14/05/2013).

Invero, il recesso del concedente da un contratto di comodato o di precario di beni comuni è atto di amministrazione ordinaria, in quanto è una modalità

Firmato Da: FRANCESCO MARIA CIRILLO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 4ad13871d406a1e5

Numero registro generale 24171/2020
Numero sezionale 1071/2026
Numero di raccolta generale 14482/2026
Data pubblicazione 15/05/2026

di indiretto godimento della cosa comune, e, quindi, può essere esercitato anche da un comproprietario, a meno che tale iniziativa sia esclusa dalla maggioranza, la cui determinazione, vincolando la minoranza, esclude la legittimazione ad agire del comproprietario (Cass., Sez. 3, Sentenza n. 11589 del 13/05/2010). In particolare, in tema di tutela del diritto di comproprietà vige il principio della concorrenza di pari poteri gestori in capo a tutti i comproprietari, per cui ciascuno di essi è legittimato ad agire contro chi vanti diritti di godimento sul bene, attesa la comunanza di interessi tra tutti i contitolari del bene medesimo, tale da lasciar presumere il consenso di ciascuno all'iniziativa giudiziaria volta alla tutela degli interessi comuni, salvo che si deduca e si dimostri, a superamento di tale presunzione, il dissenso della maggioranza degli altri comproprietari (Cass., Sez. 3, Sentenza n. 2399 del 31/01/2008).

Con riguardo alle domande di risoluzione del contratto di locazione e di condanna del conduttore al pagamento dei canoni, dev'essere, dunque, negata la legittimazione attiva del comproprietario del bene locato *pro parte dimidia*, ove risulti l'espressa volontà contraria degli altri comproprietari (e sempre che il conflitto, non superabile con il criterio della maggioranza economica, non venga composto in sede giudiziale, a norma dell'art. 1105 c.c.), considerato che, in detta situazione, resta superata la presunzione che il singolo comunista agisca con il consenso degli altri, e, quindi, cade il presupposto per il riconoscimento della sua abilitazione a compiere atti di utile gestione rientranti nell'ordinaria amministrazione della cosa comune (Cass., Sez. 3, Sentenza n. 480 del 13/01/2009; conf. Cass., Sez. 3, Sentenza n. 9556 del 13/04/2017).

Nella fattispecie in esame, da un lato, risulta *ex actis* che Giorgina sia alla data (17.3.2017) della disdetta che al momento (11.5.2018) della instaurazione del presente giudizio, era comproprietaria *pro quota* con i fratelli dei fondi concessi in affitto alla s.r.l. (atteso che anche quelli ex Ersap erano confluiti, alla luce della sentenza n. 1015/2017, per

Firmato Da: FRANCESCO MARIA CIRILLO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 4ad13871d406a1e5

Numero registro generale 24171/2020
Numero sezionale 1071/2026
Numero di raccolta generale 14482/2026
Data pubblicazione 15/05/2026

collazione in natura nell'asse ereditario da dividere – cfr. pag. 5 della sentenza qui impugnata - e quelli facenti parte del compendio ereditario del *de cuius* Carmelo sono stati assegnati alla stessa solo con la sentenza definitiva – n. 1866/2018 - del giudizio di divisione) e, dall'altro lato, emerge documentalmente che, a seguito della indicata disdetta, gli altri comproprietari hanno comunicato all'affittuaria (cfr. la raccomandata del 16.3.2017, come tale anteriore al deposito del ricorso con cui è stato introdotto il primo grado del giudizio, vieppiù se si considera che la detta società, a sua volta, aveva reso edotto, con raccomandata del 12.3.2018, la della determinazione dei di lei fratelli di proseguire il rapporto di affitto) la loro volontà di mantenere in vita il contratto di affitto, in aperto contrasto con le intenzioni della germana Giorgina.

Tuttavia, va ribadito il principio consolidato secondo cui, in materia di comunione, sebbene il singolo comunista possa concedere in locazione la cosa comune anche nell'interesse degli altri partecipanti, trattandosi di un atto di utile gestione, ed agire in giudizio anche nell'interesse degli altri per ottenere il rilascio della cosa locata ovvero per ottenere la risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore, tale legittimazione ad agire del singolo comunista deve essere esclusa solo quando, a seguito dell'intervento in causa degli altri partecipanti, si accerti l'esistenza di un contrasto fra il gruppo di minoranza, che chiede la risoluzione, e quello di maggioranza, che vuole la continuazione del rapporto (Cass., Sez. 3, Sentenza n. 218 del 23/01/1976; conf. Cass., Sez. 3, Sentenza n. 4291 del 25/09/1978, Cass., Sez. 3, Sentenza n. 2558 del 11/04/1983).

Il presente giudizio è stato, invece, instaurato nei confronti della sola affittuaria, né gli altri comproprietari hanno inteso intervenirvi.

2. Ragioni di economia processuale consigliano di esaminare il ricorso cominciando dai motivi primo e quarto.

Con il primo motivo la ricorrente deduce la violazione degli artt. 2 e 22 della l. n. 203/1982 e 1105, 1108, comma 3, e 1572 c.c., in relazione all'art.

Firmato Da: FRANCESCO MARIA CIRILLO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 4ad13871d406a1e5

Numero registro generale 24171/2020
Numero sezionale 1071/2026
Numero di raccolta generale 14482/2026
Data pubblicazione 15/05/2026

360, comma 1, n. 3), c.p.c., per non avere la Corte territoriale considerato che la rinnovazione del contratto integra un nuovo contratto, sicché, in caso di affitto ultranovennale di bene in comunione, richiede l'unanimità dei consensi, nel caso di specie mancante.

3. Con il quarto motivo la ricorrente denunzia la violazione degli artt. 2 e 22 l. n. 203/1982 e 1105, 1108, comma 3, e 1572 c.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3), c.p.c., atteso che, da un lato, l'affermazione della Corte territoriale secondo cui, se la parte locatrice è composta da più soggetti, l'inefficacia del rapporto per disdetta "non può dipendere dalla volontà di uno soltanto di essi, contrapposta a quella degli altri", sarebbe corretta solo se riferita ad una locazione di durata inferiore ai nove anni e, dall'altro, il dissenso al rinnovo, al nuovo contratto, anche di uno solo dei proprietari lo impedirebbe.

4. I due motivi, da trattarsi congiuntamente siccome strettamente connessi, sono fondati.

4.1. Il presupposto di partenza è che il "rinnovo" comporta la prosecuzione per un periodo che supera i nove anni (tipicamente, nell'affitto agrario, quindici anni più quindici, artt. 1 e 4 della legge n. 203 del 1982) ed è trattabile come "nuova manifestazione di volontà negoziale", integrando, per l'effetto, un atto di straordinaria amministrazione, il quale richiede, nel regime di comunione, l'unanimità prevista dall'art. 1108, comma 3, c.c..

Ne consegue che il dissenso anche di un solo comproprietario impedisce che si formi la volontà unanime necessaria e, quantomeno, rende la prosecuzione inopponibile al dissenziente.

In quest'ottica, Cass., Sez. 2, Ordinanza n. 24489 del 17/10/2017, in tema di comunione, ha statuito che la delibera che abbia ad oggetto la stipula (al limite anche in forma orale) di un contratto di affitto di fondo rustico per la durata minima di quindici anni, prescritta dalla legge n. 203 del 1982, va assunta all'unanimità, ex art. 1108, comma 3, c.c., non derogando la

Firmato Da: FRANCESCO MARIA CIRILLO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 4ad13871d406a1e5

Numero registro generale 24171/2020
Numero sezionale 1071/2026
Numero di raccolta generale 14482/2026
Data pubblicazione 15/05/2026

richiamata normativa speciale alla previsione codicistica dettata per deliberazioni che concernono le locazioni ultranovennali (art. 1572 c.c.).
Il fatto che tra i partecipanti alla comunione esista 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 – non implica che, quando non sia in questione la validità della locazione rispetto al conduttore, ma il procedimento di formazione della volontà dei partecipanti in ordine al contratto a concludersi, possa derogarsi all'art. 1108, comma 3, c.c., 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 (cfr. Cass., Sez. 3, Ordinanza n. 4280 del 2023, in motivazione).
In applicazione degli enunciati principi, le Sezioni Unite di questa Corte (Cass., Sez. U, Sentenza n. 8434 del 30/04/2020) hanno stabilito che, qualora le parti abbiano inteso attribuire all'accordo con cui il proprietario di un lastrico solare conceda in godimento ad altri, a titolo oneroso, la facoltà di installarvi e mantenervi per un certo tempo un ripetitore, o altro impianto tecnologico - con il diritto di mantenere la disponibilità ed il godimento dell'impianto ed asportare il medesimo alla fine del rapporto -, effetti obbligatori, lo schema negoziale di riferimento è quello del contratto atipico di concessione *ad aedificandum* di natura personale, con rinuncia del concedente agli effetti dell'accessione, con il quale il proprietario di un'area concede ad altri il diritto personale di edificare sulla stessa, di godere e disporre dell'opera edificata per l'intera durata del rapporto e di asportare tale opera al termine del rapporto. Tale contratto è soggetto alla disciplina

Firmato Da: FRANCESCO MARIA CIRILLO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 4ad13871d406a1e5

Numero registro generale 24171/2020
Numero sezionale 1071/2026
Numero di raccolta generale 14482/2026
Data pubblicazione 15/05/2026

dettata, oltre che dai patti negoziali, dalle norme generali contenute nel titolo II del libro IV del codice civile (art. 1323 c.c.), nonché, per quanto non previsto dal titolo, dalle norme sulla locazione, tra cui quelle dettate dagli artt. 1599 c.c. e 2643, n. 8, c.c. e, ove stipulato da un condominio per consentire a terzi l'installazione del ripetitore sul lastrico solare del fabbricato condominiale, richiede l'approvazione di tutti i condomini solo se la relativa durata sia convenuta per più di nove anni.

4.2. Non incide sulle considerazioni espresse l'aspetto concernente le ricadute nei rapporti interni tra i comproprietari dell'opposizione di uno di essi al rinnovo del rapporto contrattuale, aspetto in relazione al quale Cass., Sez. 3, Ordinanza n. 5647 del 12/03/2026 ha, di recente, affermato che il contratto di affitto di fondo rustico, stipulato senza il consenso delle organizzazioni professionali, per una durata inferiore quella legale, che, per effetto della sostituzione automatica ex art. 1339 c.c., assuma la durata di quindici anni ex artt. 45 e 58 l. n. 203 del 1982, è un atto di straordinaria amministrazione ai sensi dell'art. 1108, comma 3, c.c., con la conseguenza che, se stipulato senza l'accordo di tutti i comproprietari, non è nullo ma inefficace (inopponibile) nei confronti del comproprietario che non abbia prestato il consenso, secondo lo schema della gestione di affari altrui. Siffatta pronuncia ha, infatti, avuto cura di precisare che l'opposizione del comproprietario ha una rilevanza diversa a seconda del momento in cui è manifestata (cfr. pag. 9 in motivazione). Precisamente: se è preventiva e resa nota al terzo, come nel caso di specie, impedisce l'efficacia del contratto verso la comunione ex art. 2031, comma 2, c.c.; se è successiva, invece, lascia salvo il contratto nei confronti del conduttore, ma ne sancisce l'inefficacia verso il dissenziente. In definitiva, in siffatta ultima evenienza, l'affitto agrario quindicennale concluso senza unanimità è un atto valido, ma ad efficacia ridotta, opponibile solo ai comproprietari consenzienti e non a quelli che, non avendo partecipato alla formazione della volontà negoziale,

Firmato Da: FRANCESCO MARIA CIRILLO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 4ad13871d406a1e5

Numero registro generale 24171/2020
Numero sezionale 1071/2026
Numero di raccolta generale 14482/2026
Data pubblicazione 15/05/2026

ne eccepiscano l'inefficacia per tutelare il proprio diritto *pro quota* sul fondo rustico.

Questo approccio si pone in linea con l'ormai consolidato insegnamento delle Sezioni Unite di questa Corte (sentenza n. 11135 del 2012) secondo cui, in tema di locazione della cosa comune da parte di uno solo dei comproprietari, la mancanza del consenso degli altri, ancorché richiesto per le locazioni di durata ultranovennale, non determina la nullità dell'atto, ma incide sul piano della sua efficacia nei confronti del comproprietario che non abbia prestato il consenso.

5. Il secondo, il terzo e il quinto motivo restano assorbiti dall'accoglimento dei motivi primo e quarto.

6. Alla stregua delle considerazioni che precedono, in accoglimento del primo e del quarto motivo del ricorso, la sentenza impugnata è cassata, con rinvio della causa alla medesima Corte d'appello di Lecce, in diversa composizione personale, la quale riesaminerà il merito dell'appello attenendosi alle indicazioni della presente decisione.

Al giudice di rinvio è demandato anche il compito di liquidare le spese del presente giudizio di cassazione.

P.Q.M.

Accoglie il primo e il quarto motivo del ricorso, dichiara assorbiti i restanti, cassa la sentenza impugnata con riferimento ai motivi accolti e rinvia la causa, anche per le spese del presente giudizio, alla Corte d'appello di Lecce in differente composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio tenutasi in data 28.4.2026.

Il Presidente

Dott. Francesco Maria Cirillo

Firmato Da: FRANCESCO MARIA CIRILLO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 4ad13871d406a1e5