

# Affitto di fondo rustico e necessaria unanimità dei partecipanti alla comunione per le deliberazioni riguardanti locazioni ultranovennali

Cass. Sez. II Civ. 17 ottobre 2017, n. 24489 - A.P. (avv. Bellini ed a.) c. C.A. ed a. (avv. Valensise ed a.). (*Cassa in parte senza rinvio App. Torino 19 dicembre 2012*)

**Contratti agrari - Affitto - Comunione - Unanimità dei partecipanti alla comunione per le deliberazioni riguardanti locazioni ultranovennali - Necessità.**

(*Omissis*)

## FATTO

che:

con sentenza depositata il 19/12/2012 la corte d'appello di Torino ha, accogliendo l'appello proposto da A.E. e C.A. ved. A. nei confronti di A.P. 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 (*omissis*) con controparte la società semplice Antichi Poderi dei Marchesi di (*omissis*); a sostegno della decisione, la corte territoriale ha sostenuto che la L. n. 203 del 1982 (il riferimento apparente 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 c.c., 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 comuniti violando i limiti di cui agli artt. 1105 e 1108 c.c., 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 A.P., articolando tre motivi di gravame; resistono con controricorso A.E. e C.A. ved. A., nell'interesse dei quali ultimi viene altresì depositata procura notarile ad ulteriori difensori; entrambe le parti depositano memorie illustrate.

## DIRITTO

che:

con il primo motivo di ricorso si deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 1108 c.c., comma 3, 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. (*omissis*), quanto alla prima, e (*omissis*), quanto alle altre, per un prospettato canone annuo di Euro 180.000 a favore della soc. semp. Antichi Poderi dei Marchesi di (*omissis*), di cui è socia al 99,96% la s.p.a. Cantine dei Marchesi di (*omissis*), avente quale azionista per circa il 30% A.E.; 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 c.c., 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 sentenza impugnata ha giudicato superflua la disamina dell'appello incidentale condizionato di A.P. teso a far accettare 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 c.c., comma 3, 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 concerne 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 c.c., comma 3, con la conseguenza del potersi adottare le delibere in questione, come pare intendersi, a maggioranza non qualificata dei partecipanti;

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 comuniti violando i limiti di cui agli artt. 1105 e 1108 c.c., 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 c.c. con la L. n. 203 del 1982 (così Cass. n. 483 del 2009, cit.; ciò in deroga, evidentemente, al comb. disp. dell'art. 2729 c.c., comma 2 e art. 2725 c.c. 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 perchè nel caso di specie, essendo prescritta per il contratto di locazione a conduttore non coltivatore diretto la forma scritta L. 22 luglio 1966, n. 606, art. 3 da coordinarsi con l'art. 1350 c.c., n. 8, (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. dell'art. 2729 c.c., comma 2 e art. 2725 c.c., ma soprattutto perchè, 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 c.c. 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 c.c., comma 2, regolando altresì secondo soccombenza e liquidazione come in dispositivo le spese del giudizio di legittimità e dei gradi di merito.

(*Omissis*)