

Affitto agrario stipulato da un solo comproprietario: atto di straordinaria amministrazione e inefficacia verso i dissenzienti

Cass. Sez. III Civ. 12 marzo 2026, n. 5647 ord. - Rubino, pres.; Gianniti, est. - Società Agricola San Mario Srl (avv.ti Malpede e Sorrentino) c. Ar.Vi. (avv.ti Sciaudone) ed a. (*Conferma App. Napoli 31 dicembre 2024*)

Contratti agrari - Affitto - Comproprietà - Comunione - Straordinaria amministrazione - Art. 1108 c.c. - Durata legale quindicennale - Sostituzione automatica della clausola - Consenso unanime - Inefficacia - Inopponibilità - Validità del contratto - Gestione di affari altrui - Terzo conduttore.

Qualora un contratto di affitto agrario di fondo rustico, stipulato da uno solo dei comproprietari, assuma per effetto della sostituzione automatica della clausola che stabilisca una durata inferiore a quella di legge ex artt. 45 e 58 della legge n. 203 del 1982 la durata legale quindicennale, l'atto deve qualificarsi come atto di straordinaria amministrazione ai sensi dell'art. 1108, comma 3, del codice civile; ne consegue che la mancanza del consenso unanime dei partecipanti alla comunione non determina la nullità del contratto, ma la sua inefficacia (inopponibilità) nei confronti del comproprietario che non abbia prestato il consenso, restando il contratto valido ed efficace tra il comproprietario stipulante e il terzo conduttore, secondo lo schema della gestione di affari altrui.

(Omissis)

FATTO

1. Ar.Vi. era comproprietario, unitamente alla sorella Ar.El., per la quota di 2/6, di due fondi rustici siti in T ((Omissis)) e in C (Omissis).

Dei medesimi fondi rustici situati a T e C era comproprietario anche St.Ra. per la quota di 1/6,

Nel 2016, l'Ar.El. veniva a sapere che lo St.Ra. aveva concesso in affitto detti beni alla Marican Agriculture Società Agricola Srl, con contratti stipulati il 30 marzo 2016 (per il fondo di C) e il 5 aprile 2016 (per il fondo di T), aventi durata di otto anni e undici mesi.

2. Con ricorso depositato dinanzi al Tribunale di Napoli Nord – Sezione Specializzata Agraria, Ar.Vi. chiedeva dichiararsi la nullità, inefficacia e inopponibilità dei contratti di affitto del marzo-aprile 2016, e a tal fine deduceva che:

- lo St.Ra. non era stato nominato amministratore della comunione, ma era incaricato della sola gestione ordinaria;
- i contratti erano stati stipulati senza l'assistenza delle organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative, come richiesto dagli artt. 45 e 58 L. n. 203/1982 per le pattuizioni in deroga alla durata legale;
- la clausola di durata inferiore al termine legale quindicennale, prevista dagli artt. 45 e 58 L. n. 203/1982, era nulla, con conseguente sostituzione automatica della durata legale;
- così determinata la durata ultranovennale, sarebbe stato necessario il consenso unanime dei comproprietari ai sensi dell'art. 1108, terzo comma, cod. civ.

La Marican Agriculture si costituiva eccependo l'improcedibilità, inammissibilità e infondatezza della domanda, nonché proponendo domanda riconvenzionale risarcitoria.

Lo St.Ra. rimaneva contumace.

Il Tribunale, con sentenza n. 2658/2020, rigettava la domanda e dichiarava inammissibile la domanda riconvenzionale proposta dalla convenuta.

L'Ar.El. proponeva appello avverso tale sentenza.

Si costituiva la Società Agricola San Mario Srl, medio tempore incorporante la Marican Agriculture, che resisteva al gravame.

La Corte d'Appello di Napoli, con sentenza n. 1663/2022, riconosceva la nullità della clausola di durata per difetto di assistenza sindacale e sostituiva la stessa con quella legale quindicennale, ma rigettava la domanda reputando irrilevante, ai fini dell'efficacia del contratto, la mancanza di unanimità ex art. 1108 cod. civ.

3. Avverso tale decisione l'Ar.El. proponeva ricorso per cassazione.

Questa Corte, con ordinanza n. 4280/2023, accoglieva il primo motivo e cassava con rinvio la decisione impugnata, affermando il principio secondo cui, quando viene in rilievo il procedimento di formazione della volontà dei partecipanti alla comunione in ordine al contratto da concludersi, non è consentito derogare all'art. 1108, terzo comma, cod. civ., che richiede il consenso unanime per le locazioni ultranovennali.

Riassunto il giudizio, la Corte d'Appello di Napoli, Sezione Specializzata Agraria, con sentenza n. 5183/2024, in accoglimento della originaria domanda di Ar.El.,

- dichiarava inefficace nei rapporti tra Ar.Vi. e la SOCIETÀ AGRICOLA SAN MARIO Srl (già Marican Agriculture Società Agricola Srl), il contratto di affitto concluso tra St.Ra. e la società Marican Agriculture società agricola Srl e



- condannava la SOCIETÀ AGRICOLA SAN MARIO Srl (succeduta a Marican) alle spese di tutti i gradi di giudizio.

4. Avverso tale sentenza ha proposto ricorso per cassazione la Società Agricola San Mario Srl

Ha resistito con controricorso Ar.Vi., che ha altresì articolato ricorso incidentale affidato a due motivi.

Avverso il ricorso incidentale ha resistito con controricorso la ricorrente principale, eccependo l'inammissibilità del ricorso incidentale tardivo sulla liquidazione dei compensi (di cui al secondo motivo di ricorso incidentale). Sostiene che, essendo il capo sulle spese autonomo rispetto al resto della decisione, l'Ar.El. sarebbe risultato almeno parzialmente soccombente e dunque, avrebbe dovuto impugnare quel capo entro il termine ex art. 325 c.p.c. dalla notifica della sentenza.

Per l'odierna adunanza camerale il Procuratore Generale non ha rassegnato conclusioni scritte.

I Difensori di entrambe le parti hanno depositato memoria.

La Corte si è riservata il deposito della motivazione entro il termine di giorni sessanta dalla decisione.

DIRITTO

1. Nella impugnata sentenza la corte di rinvio ha accolto la domanda, originariamente proposta da Ar.Vi., in quanto: a) ha stabilito che, qualora in giudizio venga contestata la correttezza del procedimento di formazione della volontà negoziale dei comproprietari, il principio della presunzione di rappresentanza reciproca non può derogare alla regola imperativa dell'art. 1108, comma 3, c.c., che impone il consenso unanime per le locazioni superiori a nove anni; b) ha accertato la mancanza di una delibera unanime per contratti aventi durata legale quindicennale e conseguentemente ha dichiarato l'inefficacia dei contratti di affitto nei confronti di Ar.Vi. In punto di regolamentazione delle spese processuali, ha liquidato le spese di lite per tutti i gradi di giudizio applicando una riduzione del 50% ai valori medi tabellari.

2. La SOCIETÀ AGRICOLA SAN MARIO Srl articola in ricorso cinque motivi. Precisamente:

- con il primo motivo denuncia: "Violazione e falsa applicazione dell'art. 1108, co. 3, c.c., dell'art. 384, co. 2, c.p.c. e dell'art. 65 R.D. 12/1941 (art. 360, n. 3 e n. 5 c.p.c.)", nella parte in cui la corte territoriale ha ritenuto inopponibile il contratto al comproprietario non consenziente per violazione dell'art. 1108, terzo comma, cod. civ., eludendo il principio di diritto enunciato dalla Corte di cassazione in sede di rinvio, alla luce del quale, secondo la ricorrente, la violazione della norma comporterebbe unicamente responsabilità aquiliana del comunista stipulante (e non inefficacia del contratto). Lamenta che la corte di merito, così motivando, ha avallato un'inammissibile situazione di doppia locazione del medesimo bene a due conduttori. Lamenta altresì l'omessa pronuncia sulle domande relative ai contratti successivamente stipulati dall'Ar.El.;

- con il secondo motivo denuncia: "Violazione e falsa applicazione degli artt. 1105, 1108, 2028 e 2031, co.2, c.c. (art. 360, n. 3 c.p.c.)", nella parte in cui la corte territoriale ha ritenuto sufficiente la mancata prestazione del consenso unanime per negare l'efficacia del contratto nei confronti del comproprietario dissenziente, trascurando il principio secondo cui l'opposizione del comunista deve essere manifestata prima della stipula e portata a conoscenza del terzo, richiamando le Sez. un. n. 11135/2012;

- con il terzo motivo denuncia: "Violazione e falsa applicazione degli artt. 99e 112, c.p.c. (art. 360, n. 3 c.p.c.)", nella parte in cui la corte territoriale si è pronunciata extra petita poiché avrebbe fondato la decisione sull'inefficacia per difetto di consenso unanime, sebbene il thema decidendum fosse circoscritto alla dedotta incapacità a contrarre del comproprietario stipulante;

- con il quarto motivo denuncia "Violazione e falsa applicazione degli artt. 2031 e 1441, c.c. (art. 360, nn. 3 e 5 c.p.c.)", nella parte in cui la corte territoriale ha riconosciuto la legittimazione dell'Ar.El. a far valere l'inopponibilità del contratto, violando le norme sulla legittimazione e sulla rappresentanza, in quanto il comproprietario non stipulante non potrebbe agire per far valere l'invalidità o inefficacia del contratto di cui non è parte;

- con il quinto motivo denuncia "Violazione e falsa applicazione dell'art. 23, L. 11/1971 e dell'art. 2113, c.c. (art. 360, nn. 3 c.p.c.)", nella parte in cui la corte territoriale, invocando Cass. n. 7745/1993; n. 3425/1997, ha erroneamente applicato il principio per cui la mancata assistenza delle associazioni sindacali configura un'ipotesi di annullabilità del contratto (e non di nullità), nonché nella parte in cui ha ommesso di considerare che la rinuncia alla durata legale soggiace al termine decadenziale di cui all'art. 2113 c.c. (esplicitamente richiamato dall'art. 23, L. 11/1971). Sostiene, dunque, che tale atto dispositivo avrebbe potuto essere impugnato unicamente dall'affittuario, nel termine decadenziale di sei mesi, mentre nella fattispecie era stato impugnato dal comproprietario non locatore (l'Ar.El.), oltre nove mesi dopo l'avvenuta conoscenza del contratto.

3. Ar.Vi., a sua volta, articola in ricorso incidentale due motivi. Precisamente:

- con il primo motivo denuncia "violazione e falsa applicazione dell'art. 1108, III comma, cod. civ. sulla scorta del principio di diritto indicato dalla suprema corte di cassazione con l'ordinanza di rimessione n. 4280/2023 (art. 360, n. 3 c.p.c.)", nella parte in cui la corte territoriale, pur dando applicazione al principio affermato dalla Corte di cassazione in sede rescindente, si è limitata a dichiarare l'inopponibilità dei contratti nei confronti del comproprietario non consenziente, violando l'art. 1108, terzo comma, c.c., che avrebbe dovuto condurre alla declaratoria di nullità dei contratti stipulati in difetto del consenso unanime, trattandosi di atto eccedente l'ordinaria amministrazione;



- con il secondo motivo denuncia "omessa motivazione in ordine alla ingiustificata riduzione del 50% dei compensi liquidati per gradi di giudizio – nullità della sentenza (art. 360, n. 4 c.p.c.)", nella parte in cui la corte territoriale ha disposto la liquidazione delle spese di lite operando una riduzione del 50% dei compensi professionali rispetto ai parametri applicabili, senza esplicitare le ragioni giustificative della riduzione operata, né i criteri concretamente seguiti nella determinazione degli importi, con conseguente nullità della sentenza per motivazione carente o meramente apparente.

4. Alla disamina del ricorso principale e del primo motivo del ricorso incidentale può essere utile una comune premessa di ordine sistematico, essendo ad essi sottesa la comune questione degli effetti di un contratto di affitto agrario di durata quindicennale stipulato senza il consenso unanime dei comproprietari.

Per dare una risposta a tale questione occorre coordinare la disciplina della comunione (art. 1108 c.c.) con la normativa speciale agraria (L. 203/1982), alla luce della giurisprudenza di legittimità formatasi in materia.

Precisamente, sotto il profilo normativo: a) ai sensi dell'art. 1108, comma 3, c.c., è necessario il consenso di tutti i partecipanti per le locazioni di durata superiore a nove anni, le quali sono qualificate come atti di straordinaria amministrazione; b) in ambito agrario, la L. 203/1982 impone una durata minima legale di quindici anni per i contratti di affitto. Qualora le parti pattuiscono una durata inferiore senza l'assistenza delle organizzazioni professionali, la clausola è nulla e viene sostituita automaticamente dalla durata legale quindicennale ex artt. 1339 e 1419 c.c.; c) tale estensione opera legis attrae inevitabilmente il contratto nel regime dell'art. 1108 c.c., rendendo teoricamente indispensabile l'unanimità dei consensi dei comproprietari.

Quanto poi alla giurisprudenza di legittimità che si è formata in tema di efficacia di tali contratti verso il terzo conduttore e verso i comproprietari non locatori, la relativa evoluzione si è realizzata in tre fasi:

- inizialmente parte della giurisprudenza (cfr. Cass. n. 483/2009) riteneva che la locazione della cosa comune da parte di un solo comproprietario fosse valida ed efficace anche oltre i limiti dell'amministrazione ordinaria, presumendo che il locatore agisse con il consenso degli altri. Ai comproprietari esclusi spettava unicamente il risarcimento del danno verso il locatore, senza poter agire per il rilascio contro il conduttore, tutelato dal principio dell'apparenza del diritto e della buona fede;

- poi, sulla questione sono intervenute le Sezioni Unite di questa Corte che, con sentenza n. 11135 del 2012, hanno ricondotto la fattispecie alla negotiorum gestio (artt. 2028 ss. c.c.). Secondo questo modello: a) il contratto è valido ed efficace tra le parti stipulanti (locatore e conduttore); b) il comproprietario non locatore non diventa parte del contratto, ma ha la facoltà di ratificarlo ex art. 2032 c.c.; c) in mancanza di ratifica e in presenza di un atto di straordinaria amministrazione (come l'affitto quindicennale), il contratto è inefficace (inopponibile) nei confronti del comproprietario dissenziente;

- successivamente all'intervento delle Sezioni Unite e ponendosi nel solco tracciato dalla stessa, la giurisprudenza di legittimità a sezioni semplici (Cass. n. 24489/2017 e n. 4280/2023) ha chiarito che, quando viene contestata la correttezza del procedimento di formazione della volontà dei comproprietari, la presunzione di rappresentanza reciproca cede il passo al dettato imperativo dell'art. 1108 c.c. In altri termini, l'assenza di una delibera unanime rende inidonea la ratifica proveniente solo dalla maggioranza; per vincolare i comproprietari "falsamente rappresentati", la ratifica deve provenire da tutti costoro.

Orbene, dall'analisi sistematica del quadro normativo e della giurisprudenza che sullo stesso si è formata emergono i seguenti effetti del contratto concluso senza unanimità:

- nonostante la violazione di una norma imperativa (art. 1108 c.c.), la sanzione non è la nullità assoluta del contratto, poiché ciò travolgerebbe l'affidamento del terzo conduttore. Il contratto resta in vita tra chi lo ha firmato e l'affittuario;

- il comproprietario che non ha prestato il consenso (e non ha ratificato) è considerato estraneo al rapporto contrattuale. Egli: a) non è tenuto ad adempiere alle obbligazioni del locatore; b) non può essere privato del godimento della sua quota di bene comune; c) può legittimamente stipulare altri contratti di affitto con terzi per la propria quota, nei limiti della quota ideale di spettanza, rendendo di fatto il fondo oggetto di una "doppia locazione" parziaria;

- l'opposizione del comproprietario ha una rilevanza diversa a seconda del momento in cui è manifestata. Precisamente: se è preventiva e resa nota al terzo, 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 e in estrema sintesi, nel sistema attuale, 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, ne eccepiscono l'inefficacia per tutelare il proprio diritto pro quota sul fondo rustico.

5. Tanto premesso, il ricorso principale non è fondato.

5.1. Non fondato è il primo motivo.

Contrariamente a quanto dedotto dal ricorrente, la corte territoriale, in sede di rinvio, si è puntualmente adeguata al principio di diritto dettato dall'ordinanza di rinvio n. 4280/2023, la quale ha sancito l'inderogabilità dell'art. 1108, comma 3, c.c. nei casi in cui venga contestata la formazione della volontà negoziale dei partecipanti alla comunione in ordine alla stipula di una locazione di durata ultranovennale.

Precisamente, secondo l'ordinanza cassatoria, quando non è in discussione la validità della locazione nei confronti del

conduttore, ma il procedimento di formazione della volontà dei partecipanti alla comunione, non è consentito derogare all'art. 1108, comma 3, c.c.

L'affermazione secondo cui, quando non è in discussione la validità della locazione nei confronti del conduttore ma il procedimento decisionale interno alla comunione, non è consentito derogare alla regola dell'unanimità, non comporta l'automatica nullità del contratto concluso con il terzo, imponendo invece di distinguere il piano della formazione della volontà collettiva da quello degli effetti del negozio nei confronti del terzo e del comproprietario dissenziente.

Nel caso di specie dal giudizio di merito è risultato che il contratto di affitto, per effetto della sostituzione automatica della clausola sulla durata ai sensi degli artt. 45e 58 della legge n. 203 del 1982, abbia assunto la durata legale quindicennale; ne consegue che esso deve qualificarsi come atto di straordinaria amministrazione, per il quale l'art. 1108, comma 3, c.c. richiede il consenso unanime dei partecipanti alla comunione.

Occorre poi ribadire che, secondo l'ormai consolidato insegnamento delle Sezioni Unite di questa Corte (sentenza n. 11135 del 2012), 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. Tale conclusione discende dalla necessaria distinzione tra la disciplina del procedimento decisionale interno alla comunione e la tutela dell'affidamento del terzo contraente, che risulterebbe irragionevolmente sacrificata da una declaratoria di nullità radicale non imposta né dal dato normativo né dai principi elaborati dalla giurisprudenza di legittimità.

Pertanto, correttamente è stata ritenuta conseguenza giuridica della violazione dell'art. 1108, comma 3, c.c. l'inefficacia (inopponibilità) del contratto nei confronti del comproprietario che non abbia prestato il consenso, secondo lo schema della gestione di affari altrui di cui agli artt. 2028 ss. c.c. Il tutto con la conseguenza che il contratto resta valido ed efficace tra il comproprietario stipulante e il terzo conduttore, mentre il comproprietario dissenziente non è tenuto a subire il godimento del bene né a rispettare le obbligazioni nascenti dal negozio, non potendo essere considerato parte del rapporto contrattuale.

È dunque infondata la tesi secondo cui la violazione della regola dell'unanimità si risolverebbe esclusivamente in una responsabilità risarcitoria del comproprietario stipulante, poiché ciò priverebbe il comproprietario dissenziente di una tutela effettiva sul piano reale e obbligatorio, costringendolo a subire un vincolo contrattuale non voluto. L'inefficacia relativa del contratto costituisce, invece, la fisiologica conseguenza del difetto di legittimazione del singolo comproprietario a disporre dell'intero bene comune mediante un atto eccedente l'ordinaria amministrazione.

Per tutte le ragioni che precedono, la corte territoriale, nel dichiarare l'inefficacia del contratto di affitto nei confronti del comproprietario non consenziente, ha fatto corretta applicazione dei principi enunciati in sede rescindente e dalla giurisprudenza delle Sezioni Unite, senza incorrere in violazioni dell'art. 1108 c.c. né in elusione del giudicato.

5.2. Non fondato è il motivo secondo.

Non sussiste alcun vizio di ultra-petizione o eccesso di potere, in quanto Ar.Vi. ha richiesto sin dall'atto introduttivo, oltre alla nullità, anche la dichiarazione di inefficacia e inopponibilità dei contratti.

La decisione della corte territoriale di optare per la sanzione dell'inefficacia relativa in luogo della nullità radicale rientra pienamente nel perimetro della domanda azionata e dei poteri di qualificazione del giudice.

Non sussiste alcuna violazione del giudicato. L'ordinanza rescindente n. 4280/2023 non ha statuito sulla nullità del contratto né ha imposto una soluzione predeterminata sul piano degli effetti del negozio, avendo vincolato il giudice del rinvio al rispetto dell'inderogabilità dell'art. 1108, comma 3, c.c. con riguardo al procedimento di formazione della volontà interna alla comunione.

La pronuncia impugnata si è attenuta a tale vincolo, distinguendo correttamente il piano della legittimazione a disporre del bene comune da quello della validità del contratto nei confronti del terzo e traendo da tale distinzione la conseguenza dell'inefficacia relativa del negozio. L'accertamento degli effetti del contratto rientrava, del resto, tra le questioni rimesse al giudice del rinvio.

5.3. Inammissibile è il terzo motivo.

La questione della legittimazione attiva di Ar.Vi. (comproprietario non locatore) è coperta da giudicato interno, essendo stata risolta positivamente nei precedenti gradi di merito e non avendo formato oggetto di specifica impugnazione nel primo ricorso per cassazione.

Occorre qui ribadire che, secondo consolidato orientamento di questa Corte, il giudizio di rinvio è un procedimento chiuso che preclude il riesame di questioni che costituiscono il presupposto logico-giuridico della sentenza di cassazione (Cass. n. 24357/2023; Cass. n. 7656/2011).

D'altronde, l'interesse del comproprietario non consenziente all'accertamento dell'inefficacia del contratto nei propri confronti è attuale e concreto, poiché tale accertamento incide direttamente sulla possibilità di godimento e di disposizione del bene comune e sulla sua libertà da vincoli negoziali non voluti.

Tale interesse non è escluso dalla validità del contratto inter alios, né è surrogabile mediante una mera tutela risarcitoria, giacché la declaratoria di inefficacia relativa costituisce lo strumento idoneo a preservare la sfera giuridica del comproprietario estraneo alla decisione collettiva richiesta dalla legge.

5.4. Inammissibile è il quarto motivo, che denuncia carenza di legittimazione attiva.

La società ricorrente contesta il diritto di Ar.Vi., in quanto comproprietario non locatore e non parte del contratto, di agire per far valere l'invalidità o l'inefficacia del rapporto agrario.

Tuttavia, la questione della legittimazione attiva di Ar.Vi. risulta coperta da giudicato interno.

Tale legittimazione è stata infatti riconosciuta e presupposta nei precedenti gradi di merito e, soprattutto, non ha formato oggetto di specifica impugnazione nel primo ricorso per cassazione che ha dato luogo all'ordinanza di rinvio n. 4280/2023. Come sopra rilevato, secondo il costante insegnamento di questa Corte, il giudizio di rinvio è un procedimento "chiuso" che preclude l'esame di questioni che costituiscono il presupposto logico-giuridico della sentenza di annullamento, le quali rimangono intangibili.

Nel caso di specie, la corte territoriale ha escluso, con motivazione congrua e non apparente, la sussistenza di un consenso espresso, tacito o per facta concludentia del comproprietario dissenziente, evidenziando come la mera inerzia o tolleranza non possano essere equiparate al consenso richiesto dall'art. 1108, comma 3, c.c., né possano sanare ex post il difetto originario di legittimazione.

Tali valutazioni, attenendo all'accertamento dei fatti e alla loro qualificazione, sono sottratte al sindacato di legittimità.

5.5. Infondato, infine, è il quinto motivo, che denuncia decadenza dall'azione.

La società ricorrente sostiene che la pattuizione di una durata inferiore ai quindici anni integri una "rinuncia" ai diritti del conduttore, soggetta al termine di decadenza di sei mesi previsto dall'art. 2113 c.c.

Contrariamente a quanto sostenuto dalla società ricorrente, questa Corte ha già avuto modo di precisare (cfr. Cass. n. 3425/1997) che, trattandosi di nullità relativa alla fase genetica del contratto (formazione del regolamento), l'azione è imprescrittibile e non soggetta al termine di decadenza di sei mesi previsto dall'art. 2113 c.c. per le rinunzie e transazioni del lavoratore, in quanto la violazione delle norme sulla durata legale dei contratti agrari stipulati senza assistenza sindacale (artt. 45e 58 L. 203/1982) determina una nullità (di protezione) e non una semplice annullabilità. Trattandosi di un vizio che attiene al momento genetico del contratto (formazione del regolamento negoziale), la sanzione è la nullità assoluta e insanabile per la clausola difforme, con sostituzione automatica ex art. 1339 c.c. Di conseguenza, l'azione non è soggetta ai termini di decadenza propri delle rinunzie e transazioni. Inoltre, la corte territoriale ha correttamente rilevato che l'eccezione di decadenza era stata già implicitamente rigettata nel precedente grado di appello, con statuizione non censurata in sede di legittimità, configurando anche su questo punto un giudicato preclusivo.

6. Il primo motivo del ricorso incidentale è inammissibile e comunque infondato.

Sotto il profilo della inammissibilità, si rileva che, come già chiarito nell'esame del ricorso principale, la corte territoriale ha correttamente applicato i principi enunciati da questa Corte in tema di locazione della cosa comune stipulata da uno solo dei comproprietari, distinguendo il piano della formazione della volontà interna alla comunione da quello degli effetti del contratto nei confronti del terzo e del comproprietario dissenziente.

La censura del ricorrente incidentale, risolvendosi nella sostanziale riproposizione della tesi della piena opponibilità del contratto anche al comproprietario che non abbia prestato il consenso richiesto dall'art. 1108, comma 3, c.c., non si confronta con la ratio decidendi della pronuncia impugnata, che ha fondato la declaratoria di inefficacia relativa sul difetto di legittimazione del singolo comproprietario a disporre dell'intero bene comune mediante un atto eccedente l'ordinaria amministrazione.

Nel merito cassatorio, si è già rilevato che le Sezioni Unite di questa Corte, con sentenza n. 11135/2012, hanno precisato che, sebbene la violazione dell'art. 1108 c.c. riguardi una norma imperativa, nel rapporto con il terzo conduttore la mancanza di unanimità non genera nullità radicale del negozio, ma soltanto la sua inopponibilità al comproprietario che non ha prestato il consenso e che ha manifestato il proprio dissenso una volta conosciuto l'atto.

Facendo corretta applicazione di tale principio, sostanzialmente ripreso nell'ordinanza cassatoria n. 4280/2023, la corte territoriale ha ritenuto che il contratto resta valido tra le parti stipulanti (il gestore St.Ra. e la società), ma Ar.El. non è tenuto ad adempiere alle relative obbligazioni né a subire il godimento del terzo.

L'infondatezza del motivo, dunque, consegue al fatto che, secondo il consolidato orientamento di questa Corte, la violazione dell'art. 1108, comma 3, c.c., attinente al procedimento di formazione della volontà dei partecipanti alla comunione, non comporta la nullità del contratto concluso con il terzo, ma soltanto la sua inefficacia nei confronti del comproprietario non consenziente.

7. In definitiva, in relazione al ricorso principale ed al primo motivo del ricorso incidentale, va affermato il seguente principio di diritto:

"Qualora un contratto di affitto agrario di fondo rustico, stipulato da uno solo dei comproprietari, assuma per effetto della sostituzione automatica della clausola che stabilisca una durata inferiore a quella di legge ex artt. 45e 58 della legge n. 203 del 1982 la durata legale quindicennale, l'atto deve qualificarsi come atto di straordinaria amministrazione ai sensi dell'art. 1108, comma 3, c.c.; ne consegue che la mancanza del consenso unanime dei partecipanti alla comunione non determina la nullità del contratto, ma la sua inefficacia (inopponibilità) nei confronti del comproprietario che non abbia prestato il consenso, restando il contratto valido ed efficace tra il comproprietario stipulante e il terzo conduttore, secondo lo schema della gestione di affari altrui".

8. Ammissibile e fondato è invece il secondo motivo del ricorso incidentale che denuncia omessa motivazione sulla riduzione delle spese legali.

8.1. L'ammissibilità consegue al fatto che l'eccezione di tardività, formulata dal ricorrente principale nel suo controricorso, non è fondata.

Secondo consolidata giurisprudenza di questa Corte (cfr., ad es., Cass. n. 26139/2022) "L'impugnazione incidentale tardiva è ammissibile anche se riguarda un capo della decisione diverso da quello oggetto del gravame principale, o se investe lo stesso capo per motivi diversi da quelli già fatti valere, dovendosi consentire alla parte che avrebbe di per sé accettato la decisione di contrastare l'iniziativa della controparte, volta a rimettere in discussione l'assetto di interessi derivante dalla pronuncia impugnata, in coerenza con il principio della cd. parità delle armi tra le parti ed al fine di evitare una proliferazione dei processi di impugnazione".

Occorre qui ribadire che è ammissibile il ricorso incidentale tardivo su un capo della sentenza diverso da quello impugnato, ciò potendo giustificarsi in ragione della legittima valutazione sull'opportunità dell'impugnazione basata sul tenore complessivo della pronuncia.

8.2. Passando al merito cassatorio, il motivo è fondato.

Nella sentenza impugnata la corte di merito – dopo aver premesso che il valore della controversia deve essere determinato ai sensi dell'art. 12 c.p.c. e che l'oggetto del giudizio era l'accertamento della validità e dell'efficacia dell'intero rapporto di affitto – ha correttamente ritenuto di dover calcolare il valore dell'intero rapporto, alla luce del canone convenuto tra le parti per l'intera durata del rapporto (euro 7.000,00 annui, per ciascuno degli 8 anni e 11 mesi della durata convenuta per l'affitto); e, tenuto conto che il valore della controversia era di Euro 56.583,00, ha correttamente applicato la tabella dettata per i giudizi il cui valore sia compreso tra Euro 52.000,01 ed Euro 260.000,00.

Tuttavia, la corte di rinvio ha poi errato nel liquidare i compensi professionali applicando i valori medi tabellari ridotti del 50% per tutti i gradi di giudizio, senza fornire alcuna motivazione circa le ragioni di tale drastica riduzione.

Sussiste pertanto il vizio di motivazione apparente (violazione art. 132 n. 4 c.p.c.) sul punto: sia perché il provvedimento non permette di comprendere l'iter logico-giuridico sotteso alla decurtazione dei compensi, specialmente a fronte del sostanziale accoglimento della domanda del ricorrente; sia perché il rigetto della domanda di nullità a favore dell'inefficacia (soccombenza parziale teorica) non è stato esplicitato dalla corte di merito come ragione della riduzione, rendendo la statuizione nulla sul punto.

Ne consegue che in punto di regolamentazione delle spese la sentenza impugnata deve essere cassata e, non essendo necessari accertamenti in fatto, questa Corte, decidendo nel merito, condanna in solido la SOCIETÀ AGRICOLA SAN MARIO Srl e St.Ra. al pagamento delle spese dell'intero giudizio, liquidando gli importi indicati in dispositivo.

9. In definitiva, per le ragioni che precedono, il ricorso principale ed il primo motivo del ricorso incidentale vanno rigettati, mentre, in accoglimento del secondo motivo del ricorso incidentale, s'impone la cassazione dell'impugnata sentenza in relazione alla regolamentazione delle spese processuali e, non essendo necessari accertamenti in fatto, decidendo nel merito, le spese processuali vanno liquidate come da dispositivo.

Quanto poi alle spese relative al presente giudizio di legittimità, il rigetto del ricorso principale e del primo motivo del ricorso incidentale, in uno agli articolati esiti della vicenda processuale, giustificano la compensazione delle stesse nella misura del 50%, mentre il residuo 50% viene liquidato nella misura indicata in dispositivo a carico della soccombente Società.

Stante il parziale accoglimento del ricorso incidentale, non sussistono i presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente incidentale, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, D.P.R. 30 maggio 2002 n. 115, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello eventualmente dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Tali presupposti, invece, ricorrono per il ricorrente principale, il cui ricorso viene qui integralmente rigettato.

P.Q.M.

La Corte:

- rigetta il ricorso principale;
- rigetta il primo motivo del ricorso incidentale;
- accoglie il secondo motivo del ricorso incidentale e, per l'effetto, cassa la sentenza impugnata in relazione alla censura accolta e, decidendo nel merito, condanna in solido la SOCIETÀ AGRICOLA SAN MARIO Srl e St.Ra. alla rifusione delle spese processuali in favore di Ar.Vi., spese che liquida: a) quanto al primo grado, in Euro 14.103,00 a titolo di compenso, oltre rimborso delle spese generali nella misura del 15%, iva e cpa; b) quanto al secondo grado, in Euro 14.317,00 a titolo di compenso, oltre rimborso delle spese generali nella misura del 15%, iva e cpa; c) quanto al primo giudizio di legittimità, in Euro 7.655,00 a titolo di compenso, oltre rimborso delle spese generali nella misura del 15%, iva e cpa; d) quanto al giudizio di rinvio, in Euro 14.317,00 a titolo di compenso, oltre rimborso delle spese generali nella misura del 15%, iva e cpa;
- dichiara compensate nella misura del 50% tra le parti le spese relative al presente giudizio di legittimità;
- condanna il ricorrente principale alla rifusione in favore del ricorrente incidentale del residuo 50%, che liquida in complessivi Euro 3.500,00 per compensi, oltre, alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1-quater del D.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per

il versamento, ad opera del solo ricorrente principale al competente ufficio di merito, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato a norma del comma 1-bis del citato art. 13, se dovuto.

(Omissis)

