Riservato dominio e affitto a *non domino*: l'art. 41, legge n. 203/1982 non salva il contratto

Cass. Sez. III Civ. 2 novembre 2026, n. 28266 ord. - De Stefano, pres.; Galletti, est. – ISMEA (avv. Buonafede) c. Azienda Agricola Ro. di Cu.Gi. e Fa.Ba. *(Cassa con rinvio App. Bologna 20 marzo 2024, n. 583)*

Contratti agrari - Vendita con riserva di proprietà - Risoluzione per inadempimento - Affitto di fondo rustico concesso dall'acquirente - Contratto a *non domino* - Inopponibilità al venditore - Art. 41, legge n. 203 del 1982 - Inapplicabilità - Art. 2923 c.c. - Esecuzione forzata per rilascio - Inapplicabilità.

Nella vendita con riserva di proprietà il compratore non acquista un diritto reale sul bene; egli ha soltanto un'aspettativa all'acquisto e la detenzione della cosa per conto del venditore, e ogni rapporto con terzi relativo al bene, resta subordinato all'esito del contratto principale. Ne consegue che l'affitto di fondo rustico concesso dal compratore dopo la risoluzione del contratto per inadempimento, passata in giudicato, è stipulato a non domino. *Esso produce effetti solo tra le parti ed è inopponibile al venditore proprietario, a prescindere da ogni rilievo sull'omessa o tardiva trascrizione della domanda o della sentenza di risoluzione. Non giova all'affittuario l'art. 41, l. 3 maggio 1982, n. 203, che rende opponibili ai terzi i contratti agrari ultranovennali anche se non trascritti, perché la norma presuppone la legittimazione del concedente a disporre del godimento del bene. La sentenza che dichiara la risoluzione e dispone il rilascio ha inoltre efficacia riflessa nei confronti del terzo detentore in forza di un titolo dipendente, ancorché estraneo al giudizio, e vale anche verso di lui come titolo esecutivo.*

(Omissis)

FATTO

1. La controversia trae origine da una procedura esecutiva per rilascio promossa da ISMEA in relazione al podere denominato "(Omissis)", sito nel Comune di N. Con atto di compravendita con patto di riservato dominio del (Omissis), ISMEA aveva trasferito a Fa.Ba. il fondo rustico in questione, prevedendo il pagamento del prezzo mediante rateizzazione pluriennale. A causa dell'integrale inadempimento dell'acquirente, ISMEA instaurava giudizio dinanzi al Tribunale di Roma chiedendo la risoluzione del contratto e la restituzione del bene.
2. Con sentenza n. 23570/2008 il Tribunale di Roma dichiarava risolto per inadempimento il contratto di vendita. Divenuta definitiva tale pronuncia, ISMEA notificava precetto di rilascio in data 30 aprile 2010 e avviava la procedura esecutiva, con primo accesso dell'Ufficiale giudiziario il 21 settembre 2010.
3. Nel corso dei ripetuti accessi esecutivi veniva costantemente rinvenuta sul fondo Cu.Gi., madre della debitrice Fa.Ba. e titolare dell'Azienda Agricola Ro., la quale chiedeva reiterati rinvii del rilascio rappresentando l'esistenza di trattative per l'acquisto del compendio. Solo successivamente, in data 2 febbraio 2012, Fa.Ba. stipulava con l'Azienda Agricola Ro. di Cu.Gi. un contratto di affitto di fondo rustico ex art. 45 L. n. 203/1982, registrato il 1 febbraio 2013.
4. Con ricorso depositato l'8 ottobre 2019, Azienda Agricola Ro. (rectius la Cu.Gi.) proponeva opposizione all'esecuzione, deducendo: l'opponibilità ad ISMEA del contratto di affitto agrario; la mancanza di titolo esecutivo per il rilascio, sostenendo che la sentenza del Tribunale di Roma non contenesse una espressa condanna alla restituzione del fondo; l'illegittimità della procedura esecutiva intrapresa.
5. ISMEA si costituiva contestando integralmente l'opposizione, evidenziando, in particolare: che la Fa.Ba. non era più titolare di alcun diritto idoneo a consentirle la concessione del fondo in affitto, essendo già intervenuta la risoluzione del contratto di vendita; che il contratto di affitto era stato stipulato nel corso della procedura esecutiva già iniziata nel 2010; che sia la concedente sia l'affittuaria erano pienamente consapevoli dell'esistenza della procedura di rilascio; che l'affitto doveva pertanto ritenersi inefficace e inopponibile ad ISMEA in quanto stipulato a non domino.
6. Con sentenza n. 280/2021 il Tribunale di Parma rigettava l'opposizione. Il Tribunale riteneva: idonea la sentenza del Tribunale di Roma a fungere da titolo esecutivo per il rilascio, ravvisandovi una condanna implicita alla restituzione del compendio; inefficace ed inopponibile ad ISMEA il contratto di affitto agrario stipulato nel 2012, poiché concluso da soggetto privo di legittimazione a disporre del bene; insussistente la buona fede dell'affittuaria, alla luce della sua piena conoscenza della procedura esecutiva già in corso; infine condannava l'opponente alla rifusione delle spese.
7. Avverso tale decisione Azienda Agricola Ro. (id est, la Cu.Gi.) proponeva appello. Con sentenza n. 583/2024 la Corte d'Appello di Bologna rigettava tutti i motivi concernenti: la pretesa improcedibilità del giudizio di primo grado; l'asserita inesistenza di titolo esecutivo; la contestazione della condanna implicita al rilascio.
8. La Corte riteneva invece fondata la censura concernente il regime di opponibilità del contratto agrario. Pur escludendo l'ammissibilità della nuova allegazione relativa ad un contratto verbale esistente sin dal 2010, la Corte osservava che: il contratto scritto era stato stipulato nel 2012 e registrato nel 2013; ISMEA aveva trascritto la sentenza di risoluzione

Copyright © - www.osservatorioagromafie.it

soltanto nel 2015; l'art. 41 della legge n. 203/1982 consente l'opponibilità ai terzi dei contratti agrari ultranovennali anche se non trascritti. La Corte d'Appello concludeva che, anche in forza dell'applicabilità dell'art. 2923 c.c., il contratto di affitto fosse opponibile ad ISMEA nei limiti del novennio decorrente dalla sua stipulazione, e quindi sino al febbraio 2021. Poiché, alla data della proposizione dell'appello, tale periodo era già spirato, la Corte dichiarava sopravvenuto il difetto di legittimazione e di interesse dell'Azienda Agricola Ro. a proseguire l'opposizione, dichiarandola inammissibile. La Corte disponeva infine la compensazione integrale delle spese dei due gradi di giudizio, valorizzando sia la sopravvenuta carenza di interesse dell'opponente, sia la mancata tempestiva trascrizione da parte di ISMEA della sentenza di risoluzione.
9. Avverso la sentenza della Corte d'Appello di Bologna ISMEA proponevano ricorso per cassazione, affidato a tre motivi.
10. Le parti non depositavano memorie illustrative ai sensi dell'art. 380-bis.1 c.p.c.
11. Il Collegio si riservava il deposito nel termine di sessanta giorni.

DIRITTO

12. Col primo motivo si deduce violazione e falsa applicazione degli artt. 41 L. n. 203/1982, 2923 c.c., 560 c.p.c., 605 c.p.c., 1523 c.c., 1493 c.c., 2643, 2644, 2651 e 2652 c.c., ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., per l'affermata opponibilità del contratto di affitto di fondo rustico stipulato a non domino. Secondo la ricorrente, la Corte territoriale avrebbe attribuito all'art. 41 L. n. 203/1982 una portata normativa incompatibile coi principi generali in materia di disponibilità del bene e legittimazione negoziale. ISMEA evidenzia che: al momento della stipula del contratto agrario, Fa.Ba. non era proprietaria del fondo; il contratto di vendita con riserva di proprietà era già stato risolto con sentenza passata in giudicato; la Fa.Ba. non era titolare né di diritti reali né di diritti personali di godimento che le consentissero di concedere validamente il fondo in affitto. Richiamando la giurisprudenza di legittimità in tema di locazione stipulata a non domino, il ricorrente sostiene che la carenza di potere dispositivo non determina invalidità del contratto nei rapporti interni ma ne comporta l'inefficacia nei confronti del titolare effettivo del bene. Pertanto, la Corte d'Appello avrebbe erroneamente confuso il tema dell'opponibilità derivante dalla mancata trascrizione col diverso e preliminare requisito della legittimazione a disporre del bene.
13. Col secondo motivo si lamenta violazione e falsa applicazione degli artt. 41 L. n. 203/1982, 605-606 c.p.c., 555 ss. c.p.c., 2923 c.c., 560 c.p.c. e 115 c.p.c.; omesso esame e travisamento del fatto decisivo relativo all'avvio della procedura esecutiva, ai sensi dell'art. 360, comma 1, nn. 3, 4 e 5, c.p.c. La Corte d'Appello ha ritenuto che il contratto di affitto fosse stato stipulato in epoca anteriore alla procedura esecutiva individuata nel procedimento R.G.E. n. 1560/2019. ISMEA deduce che la Corte territoriale sarebbe incorsa in un errore percettivo. La procedura esecutiva per rilascio non era iniziata nel 2019, ma nel 2010, mediante: notificazione dell'avviso di rilascio; primo accesso dell'Ufficiale giudiziario; successivi numerosi accessi documentati in atti. Tale circostanza sarebbe stata: documentalmente provata; allegata in tutti i gradi di giudizio; addirittura ammessa dalla stessa Azienda Agricola Ro.. La Corte avrebbe pertanto erroneamente ritenuto applicabile la disciplina relativa alla opponibilità dei contratti rispetto ad una procedura espropriativa iniziata nel 2019, trascurando che la procedura esecutiva per rilascio era stata avviata ben prima della stipulazione del contratto di affitto. La ricorrente chiede quindi che venga accertato l'errore di percezione del fatto processuale e la conseguente erroneità della valutazione di opponibilità del contratto agrario.
14. Col terzo motivo è dedotta violazione e falsa applicazione dell'art. 92 c.p.c., nonché degli artt. 41 L. n. 203/1982, 2643, 2644 e 2652 c.c., ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. La Corte d'Appello ha disposto la compensazione integrale delle spese dei due gradi di giudizio. ISMEA sostiene che non ricorressero i presupposti previsti dall'art. 92 c.p.c. In particolare: tutti i motivi di opposizione dell'Azienda Agricola erano stati infatti rigettati; la stessa Corte aveva concluso per il sopravvenuto difetto di legittimazione dell'opponente; non sussisteva alcuna reale soccombenza reciproca. Ne conseguirebbe l'illegittimità della compensazione delle spese e il diritto di ISMEA alla loro integrale rifusione. Si chiede pertanto la cassazione della sentenza nella parte relativa al regolamento delle spese processuali, con conseguente ripristino della soccombenza a carico dell'opponente anche quanto al primo grado.
15. I primi due motivi, che per le loro evidenti interconnessioni possono essere congiuntamente esaminati, sono fondati e meritano accoglimento.
Appartiene al quadro consolidato dei "fatti della causa" come l'acquirente con patto di riservato dominio (titolo la cui corretta trascrizione non è oggetto di contestazione) abbia conferito a terzi il godimento del bene così acquistato, persino dopo il sopravvenire dell'efficacia di giudicato della pronunzia che aveva dichiarato la risoluzione del contratto per inadempimento.
Dunque, l'attribuzione della facoltà di godere del bene è stata posta in essere da soggetto certamente non titolare del medesimo.
D'altro canto, anche valorizzando soltanto la situazione sostanziale sottostante al titolo negoziale, nella vigenza dei suoi effetti, va osservato che la posizione dell'acquirente con patto di riservato dominio è qualificabile o come acquisto sottoposto a condizione sospensiva, oppure come diritto al trasferimento con effetti differiti; in entrambi i casi si può identificare, in capo al compratore, una situazione giuridica soggettiva qualificabile non come diritto reale, ma semmai come

Fondazione OSSERVATORIO SULLA CRIMINALITÀ NELL'AGRICOLTURA E SUL SISTEMA AGROALIMENTARE
Copyright © - www.osservatorioagromafie.it

"aspettativa", destinata a trasformarsi in diritto pieno soltanto all'esito dell'integrale pagamento del prezzo; situazione quest'ultima che, all'epoca della stipula del contratto di affitto, di certo non si era verificata - e mai avrà a verificarsi - in forza della accertata e definitiva risoluzione del rapporto; e ciò a prescindere da qualsiasi apprezzamento della omessa o ritardata trascrizione della domanda e/o annotazione della sentenza.
È noto d'altro canto come il non titolare possa concedere ad altri il godimento del bene di cui abbia la disponibilità; ma ciò può produrre effetti soltanto inter partes, e dunque fra locatore e conduttore, non mai verso il proprietario.
Sul punto l'unico precedente di legittimità realmente conferente è costituito dalla non recente, ma certo lineare e condivisibile, Cass., 25 novembre 1991, n. 12629: "nella vendita con riserva di proprietà il compratore, cui viene trasferita l'immediata disponibilità materiale della cosa, non ne acquista il possesso, bensì la semplice detenzione nomine alieno; in attesa che, con l'adempimento di tutte le obbligazioni assunte, essa si trasformi, con il trasferimento della proprietà, in pieno possesso. Quale detentore l'acquirente è consapevole - a prescindere dalle esplicite e particolari limitazioni poste nella specie dal contratto dedotto in giudizio - che qualsiasi rapporto con terzi avente ad oggetto il bene gravato da riservato dominio, è subordinato all'esito del contratto principale: ove questo sia risolto, il venditore riacquista il diritto della piena disponibilità della cosa, indipendentemente dai negozi stipulati dall'acquirente con i terzi, che perdono ogni effetto per quanto riguarda tale disponibilità. Deve poi affermarsi, esaminando sotto altro aspetto lo stesso problema, che allorché il venditore promuove azione giudiziali volta all'accertamento dell'inadempienza dell'acquirente con patto di riserva della proprietà, alla declaratoria della risoluzione contrattuale ed alla condanna al rilascio del bene oggetto del negozio, ove esso sia detenuto da terzi in forza di negozio stipulato con l'acquirente, la sentenza definitiva in accoglimento delle menzionate domande ha piena efficacia anche rispetto al terzo, rimasto estraneo al giudizio, in base al criterio della cosiddetta efficacia riflessa del giudicato. Questa va intesa nel senso che la sentenza, come affermazione obiettiva di verità, ha effetto anche nei confronti di persone che non hanno partecipato al relativo giudizio, quando esse siano titolari di un diritto dipendente dal rapporto definito nel processo o, comunque, il cui diritto sia allo stesso subordinato; con la conseguenza che, risolto il rapporto principale, ne resta automaticamente travolto anche quello dipendente. In base a tale principio è stato affermato da questa Corte Suprema che la sentenza di sfratto - pronunciata per qualsiasi ragione (nullità, risoluzione, scadenza del termine della locazione, rinuncia del conduttore) - spiega nei confronti del sub-conduttore, rimasto estraneo al giudizio tra locatore e conduttore, e, quindi non menzionato in alcun modo nel titolo esecutivo, non solo gli effetti della cosa giudicata sostanziale, ma anche l'efficacia di titolo esecutivo per il rilascio".
Irrilevanti e inconferenti sono del resto anche i riferimenti normativi operati dalla sentenza gravata: quanto all'art. 41 L. n. 203/1982, va detto che nulla autorizza a credere che i contratti ivi menzionati, che la norma precisa avere effetto "anche riguardo i terzi", possano essere altresì stipulati a non domino. A tanto, per mera completezza, si aggiunga che la presunta concedente era già assoggettata ad esecuzione in forma specifica - tanto da violare platealmente il dovere impostole da tale circostanza, di non disporre del bene da rilasciare - al momento della presunta stipula del contratto agrario e che la presunta affittuaria era bene a conoscenza della circostanza.
E quanto all'art. 2923 c.c., esso appare applicabile soltanto all'espropriazione (la cui ricorrenza non si prospetta in alcun modo nella fattispecie) e non già anche all'esecuzione forzata per rilascio, ove difatti non esiste un "pignoramento" e, dunque, non si saprebbe come collocare il campo applicativo della norma, anche mutatis mutandis.
16. Il terzo motivo viene così assorbito, discendendo dall'accoglimento dei primi due la caducazione automatica del capo della sentenza impugnata che ha regolato la spese di lite.
17. Il provvedimento gravato dev'essere pertanto cassato, con rinvio alla medesima Corte distrettuale, in differente composizione, per nuovo esame del gravame che tenga conto dei principi qui espressi e pure al fine di provvedere a liquidare, tenendo conto dell'esito complessivo del giudizio, e dunque della integrale soccombenza di parte opponente/appellante/intimata, tanto per i due gradi di merito, quanto per la presente fase di legittimità.
P.Q.M.
accoglie il ricorso nei termini di cui in motivazione; cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'Appello di Bologna, in diversa composizione, cui demanda di provvedere anche sulle spese del giudizio di legittimità.

(Omissis)

Fondazione OSSERVATORIO SULLA CRIMINALITÀ NELL'AGRICOLTURA E SUL SISTEMA AGROALIMENTARE

Copyright © - www.osservatorioagromafie.it