



**ORIGINALE**

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

Oggetto  
**845-1-2020**

**TERZA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. ULIANA ARMANO - Presidente -
- Dott. DANILO SESTINI - Rel. Consigliere -
- Dott. ENRICO SCODITTI - Consigliere -
- Dott. CRISTIANO VALLE - Consigliere -
- Dott. AUGUSTO TATANGELO - Consigliere -

Cessazione
di un
contratto di
affitto
agrario -
azione
proposta da
uno dei
comproprietari
-
presunzione
di consenso
dell'altro
comproprietario
interdetto

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

R.G.N. 6051/2018

sul ricorso 6051-2018 proposto da:

Cron. **845**

ANTONIO domiciliata ex lege in Rep. C.I.  
 ROMA, presso la CANCELLERIA DELLA CORTE DI Ud. 17/09/2019.  
 CASSAZIONE, rappresentata e difesa dagli avvocati

**- ricorrente -**

**contro**

ANTONINO, elettivamente domiciliato in ROMA,  
 presso lo studio  
 dell'avvocato I, rappresentato e difeso  
 dall'avvocato

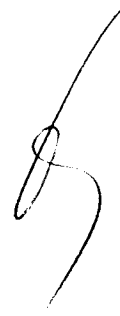
**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 1068/2017 della CORTE

2019  
1742

D'APPELLO di MESSINA, depositata il 20/12/2017;

udita la relazione della causa svolta nella camera di  
consiglio del 17/09/2019 dal Consigliere Dott. DANILO  
SESTINI;

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long vertical stroke, located on the right side of the page.

.

.

Rilevato che:

Antonino [redacted] agì, in proprio e in qualità di procuratore speciale di Silvana [redacted] per sentir accertare la cessazione di un contratto di affitto agrario relativo ad un fondo sito in Tripi, contrada Granataro, e per sentir condannare l'affittuario Antonic [redacted] al rilascio del bene, dando atto che il tentativo di conciliazione aveva avuto esito negativo;

il [redacted] resistette alla pretesa, eccependo -fra l'altro- la carenza di legittimazione attiva del ricorrente e la mancanza, in capo al medesimo, di poteri di rappresentanza sostanziale e processuale della

il Tribunale di Barcellona P.G., Sez. Spec. Agraria, dichiarò il difetto di legittimazione attiva de [redacted] e lo condannò al pagamento delle spese processuali;

provvedendo sul gravame proposto dal [redacted] la Corte di Appello di Messina, Sez. Spec. Agraria ha riformato la sentenza dichiarando il rapporto agrario cessato alla data del 4.1.2010 e condannando il [redacted] al rilascio del fondo per il 10.11.2017;

ha proposto ricorso per cassazione il [redacted] affidandosi a quattro motivi; l'intimato ha resistito con controricorso;

entrambe le parti hanno depositato memoria.

Considerato che:

col primo motivo (che denuncia la violazione o falsa applicazione degli artt. 77 e 182 c.p.c., 374, n 5) c.c. e 46 l. n. 203/1982) il ricorrente assume che:

le domande svolte dal [redacted] non erano state precedute da valido tentativo di conciliazione, in quanto il tentativo era stato promosso dal predetto [redacted] quale procuratore di Natalia [redacted] e Silvana [redacted] ma la [redacted] non era più comproprietaria del fondo (avendone già donato la propria quota al [redacted] e la procura speciale a ministero del notaio Rossi rilasciatagli dalla ASL 1 di Torino (tutrice

della \_\_\_\_\_ non legittimava il \_\_\_\_\_ a promuovere il tentativo di conciliazione;

il \_\_\_\_\_ inoltre, non avrebbe potuto stare in giudizio per la \_\_\_\_\_ in difetto di espresso conferimento per iscritto di tale facoltà, per l'esercizio della quale la ASL torinese avrebbe dovuto, peraltro, munirsi della necessaria autorizzazione del Giudice Tutelare;

sia lo stesso \_\_\_\_\_ che la Corte di Appello avevano riconosciuto il difetto di valida procura per promuovere il giudizio in nome e per conto della \_\_\_\_\_

il secondo motivo deduce l'omesso esame di un fatto decisivo (costituito dalla circostanza che il \_\_\_\_\_ non era il tutore della \_\_\_\_\_, ma solo il suo procuratore speciale) e la violazione o falsa applicazione dell'art. 374, n. 5) c.c., ribadendo che il \_\_\_\_\_ non aveva mai avuto alcun mandato per promuovere il tentativo di conciliazione, né tantomeno alcuna procura alle liti; che la circostanza che il Bucolo non fosse tutore della \_\_\_\_\_ comportava l'assoluta inapplicabilità dell'art. 374, n. 5) c.c.; che l'azione promossa dal \_\_\_\_\_ non rientrava in alcuno dei procedimenti speciali indicati dall'art. 374, n. 5) c.c., ma consisteva in un'azione ordinaria di cessazione degli effetti di un contratto agrario;

col terzo motivo (che denuncia la violazione o falsa applicazione di norme di diritto e, in particolare, dell'art. 1105 c.c. e la «motivazione ingiusta e abnorme»), il ricorrente censura l'assunto della Corte di Appello secondo cui l'azione giudiziaria proposta dal \_\_\_\_\_ in proprio «doveva sicuramente presumersi come esercitata con il consenso della comproprietaria», evidenziando che non può ritenersi sussistente il consenso di un comproprietario in stato di interdizione senza che sia stato informato il suo tutore; ribadisce, inoltre, che il difetto di valida procura alle liti comporta la nullità dell'atto introduttivo del giudizio e dell'intero procedimento e che il giudizio promosso nell'interesse dell'incapace senza l'autorizzazione prescritta dall'art. 374, n. 5) c.c. è affetto da nullità radicale, rilevabile anche d'ufficio;

il quarto motivo deduce la violazione o falsa applicazione dell'art. 91 c.p.c. sul rilievo che la corretta lettura della vicenda avrebbe dovuto determinare la soccombenza del \_\_\_\_\_ ;

i primi tre motivi -che si prestano ad essere trattati congiuntamente- vanno rigettati, previa parziale correzione della motivazione della sentenza, tenuto conto che:

quale procuratore speciale della \_\_\_\_\_ incaricato di provvedere alla gestione degli immobili siti in Comune di Tripi di cui l'interdetta era comproprietaria, il \_\_\_\_\_ era legittimato a dare disdetta al contratto di affitto e a promuovere il tentativo di conciliazione avanti all'ispettorato provinciale agrario;

sebbene, infatti, la procura per notaio Rossi non contemplasse il potere di agire in giudizio in nome e per conto della \_\_\_\_\_ non pare dubitabile che l'invio della disdetta e l'attivazione del procedimento di conciliazione, pur preordinate all'eventuale azione di rilascio, si ponessero all'esterno del perimetro giudiziale per il quale il \_\_\_\_\_ ) difettava effettivamente di potere rappresentativo;

a ciò si aggiunga la considerazione che -per quanto emerge dalla sentenza (a pag. 7)- il \_\_\_\_\_ aveva compiuto le medesime attività anche in qualità di procuratore dell'altra comproprietaria (Natalia \_\_\_\_\_ e, successivamente, di comproprietario egli stesso; poco rileva, al riguardo, la circostanza (evidenziata a pag. 6 del ricorso, ma "nuova" rispetto al contenuto della sentenza) che, all'epoca, il \_\_\_\_\_ ) potesse essere già divenuto comproprietario del bene, giacché in tal caso la disdetta e l'istanza di tentativo di conciliazione sarebbero riferibili direttamente ad esso (anziché alla \_\_\_\_\_ );

a fronte di una disdetta efficace e di un tentativo di conciliazione (infruttuoso) ritualmente promosso, deve valutarsi se la circostanza che il \_\_\_\_\_ abbia agito, oltreché in proprio, anche in veste di procuratore della \_\_\_\_\_ benché difettesse di rappresentanza processuale, abbia inciso negativamente sulla possibilità di pronunciare la cessazione del contratto di affitto; deve valutarsi, in altri termini, se

il principio -consolidato- secondo cui, in caso di pluralità di locatori, ciascuno di essi ha pari poteri gestori sulla cosa comune ed è legittimato ad agire per il rilascio, in base alla presunzione che ciascuno di essi operi con il consenso degli altri, possa valere anche nel caso in cui uno dei comproprietari sia incapace di intendere e di volere (il che escluderebbe -secondo l'assunto del ricorrente- la possibilità di presumerne il consenso all'azione di rilascio);

al riguardo, deve ritenersi che lo stato di interdizione della \_\_\_\_\_, non abbia impedito al principio di operare poiché la presunzione di consenso prescinde da un'indagine sullo stato soggettivo degli altri comproprietari e va intesa -in senso oggettivo- quale mancanza di dissenso da parte degli stessi (che consente di presumerne il consenso);

deve dunque ritenersi che la sentenza meriti conferma per avere accolto la domanda proposta in proprio dal \_\_\_\_\_ che era legittimato ad agire per la risoluzione in difetto di elementi idonei a superare la presunzione di consenso dell'altra comproprietaria all'esercizio dell'azione di rilascio;

il quarto motivo (già di per sé inammissibile in quanto non esprime una effettiva censura in diritto, ma auspica un ribaltamento della decisione e un consequenziale diverso riparto delle spese di lite) resta assorbito;

le spese di lite seguono la soccombenza;

sussistono le condizioni per l'applicazione dell'art. 13, comma 1 quater del D.P.R. n. 115/2002.

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

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese di lite, liquidate in euro 4.200,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, al rimborso degli esborsi (liquidati in euro 200,00) e 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 per il versamento, da parte

del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13.

Roma, 17.9.2019

Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Oggi 17 GEN. 2020

Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA

