



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

LINA RUBINO	Presidente
PASQUALE GIANNITI	Consigliere-Rel.
LAURA IRENE EMILIA GIRALDI	Consigliere
STEFANIA TASSONE	Consigliere
GIOVANNI FANTICINI	Consigliere

Oggetto:

Affitto agrario - Risoluzione per morosità - Qualificazione del rapporto - Assistenza sindacale ex art. 45 L. 203/1982 - Nuove eccezioni in appello (art. 437 c.p.c.) - Tardiva costituzione del residente.
--

Ud. cc 28 maggio 2025

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 14385/2022 R.G. proposto da:

██████████ rappresentato e difeso dall'avvocato ██████████
██████████ presso l'indirizzo di posta elettronica certificata del quale è
domiciliato per legge;

-ricorrente-

contro

██████████ rappresentata e difesa dall'avvocato ██████████
██████████ presso l'indirizzo di posta elettronica certificata della quale
è domiciliata per legge;

-controricorrente-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di BOLOGNA n.
254/2022 depositata il 18/03/2022;

udita la relazione svolta in camera di consiglio dal Consigliere Dott.
PASQUALE GIANNITI;



FATTI DI CAUSA

1. Il 27 settembre 2017, [REDACTED] e [REDACTED] stipulavano un contratto di affitto di fondo rustico con fabbricati, assistiti dalle organizzazioni sindacali di categoria.

2. La [REDACTED] conveniva dinanzi al Tribunale di Forlì, Sezione specializzata agraria, il [REDACTED] per sentir accertare la cessazione o la risoluzione per grave inadempimento del contratto intercorso tra le parti. A sostegno della sua pretesa deduceva la morosità del conduttore e la mancata restituzione del bene alla scadenza; chiedeva, pertanto, la condanna dello stesso al rilascio del fondo rustico, libero da persone e cose, nonché al pagamento dei canoni arretrati e dell'indennità di occupazione *sine titulo*.

Il giorno anteriore all'udienza si costituiva il [REDACTED] il quale: in via preliminare eccepiva il difetto di competenza della sezione agraria, assumendo la natura di locazione ordinaria del rapporto in ragione della destinazione del bene alla collocazione ivi di animali a fini non agricoli; e, nel merito, sosteneva l'infondatezza delle pretese attoree.

Il Tribunale di Forlì, con sentenza n. 493/2021, accertata la natura agraria del contratto, dichiarava lo scioglimento del rapporto e, per l'effetto, condannava il [REDACTED] al rilascio del fondo rustico, nonché al pagamento dei canoni di affitto e al pagamento della indennità di occupazione, oltre alle spese di lite.

Avverso tale pronuncia il [REDACTED] proponeva appello.

La [REDACTED] si costituiva per resistere al gravame.

La Corte d'appello di Bologna, con sentenza n. 254/2022, rigettando l'impugnazione, confermava integralmente la sentenza impugnata e condannava il [REDACTED] alle spese di lite.

3. Avverso tale ultima sentenza [REDACTED] ha proposto ricorso per cassazione, articolando quattro motivi.

[REDACTED] ha resistito con controricorso.



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

Il Difensore del ricorrente ha depositato memoria.

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

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Nella sentenza impugnata la Corte d'Appello di Bologna, Sezione Specializzata Agraria, ha confermato integralmente la decisione di primo grado favorevole alla proprietaria [REDACTED]. Precisamente la corte di merito:

a) ha rigettato l'eccezione di incompetenza, confermando la competenza della Sezione Specializzata Agraria;

b) ha ritenuto pienamente efficace la durata contrattuale pattuita in deroga, rilevando che la dichiarazione in contratto dell'assistenza sindacale ha valore probatorio e non può essere smentita da prove orali senza la proposizione di un'azione di annullamento per vizi del consenso;

c) ha ritenuto inammissibile (per violazione dell'art. 437 c.p.c.) l'eccezione di inadempimento, secondo la quale il mancato pagamento era giustificato dal distacco dell'energia elettrica, in quanto sollevata per la prima volta in appello;

d) ha rilevato che l'uso del fondo per scopi non agricoli (ricovero di animali non destinati alla produzione) era un'iniziativa unilaterale dell'affittuario che non modificava la natura del contratto

2. [REDACTED] [REDACTED] articola in ricorso quattro motivi. Precisamente:

- con il primo motivo denuncia << Violazione e falsa applicazione dell'art. 27 e 42 della legge n. 392/78 >>, nella parte in cui la corte territoriale non ha devoluto la competenza al tribunale ordinario e ha qualificato il rapporto come agrario, nonostante l'attività svolta non fosse funzionalmente collegata alla produzione agricola del fondo.



Osserva, altresì, l'omessa considerazione delle condizioni di svolgimento del rapporto, tra cui l'inagibilità dei locali e l'abusiva interruzione della fornitura di energia elettrica;

- con il secondo motivo denuncia << Violazione e falsa applicazione dell'art.1 e 22 della legge n. 203/1982 circa la durata legale del contratto di 15 anni>>, nella parte in cui la corte territoriale ha ritenuto valido il termine di scadenza del contratto al 9 marzo 2019, sebbene la proroga sia stata effettuata senza l'assistenza delle associazioni sindacali, in violazione dell'art. 45 della legge n. 203/1982;

- con il terzo motivo denuncia << Violazione e falsa applicazione dell'art.1460 c.c., 1575 c.c. e 1617 c.c. in relazione all'inadempimento del concedente locatore.>>, per l'inadempimento della locatrice agli obblighi contrattuali, avendo consegnato e mantenuto il bene in condizioni non idonee all'uso;

- con il quarto motivo denuncia << Violazione falsa applicazione dell'art. 102 c.p.c. per la mancata partecipazione al giudizio della comproprietaria Signora [REDACTED] [REDACTED] di cui non è stato neppure asserito il consenso>>, nella parte in cui la corte territoriale ha deciso sulla domanda di risoluzione del contratto, senza rilevare la mancata partecipazione al giudizio dell'altra comproprietaria del fondo e, pertanto, litisconsorte necessaria.

3. Il ricorso non è fondato.

3.1. Infondato è il primo motivo, che denuncia il difetto di competenza della Sezione specializzata Agraria.

Invero – premesso che la natura del rapporto negoziale deve essere parametrata sull'oggetto del contratto e non sulla qualifica soggettiva delle parti o sull'uso unilaterale del bene – dal giudizio di merito risulta che il contratto del 27 settembre 2017 è stato espressamente qualificato come affitto di fondo rustico e sottoscritto



con l'assistenza delle organizzazioni professionali ai sensi dell'art. 45 L. 203/82.

Orbene, come correttamente rilevato dai giudici di merito, l'iniziativa unilaterale del conduttore di destinare il fondo al ricovero di animali non destinati alla produzione (muli e asini da esposizione) non può mutare *ex post* il titolo negoziale né sottrarre la controversia alla competenza funzionale della Sezione Specializzata Agraria.

Essendo il contratto esplicitamente qualificato come "affitto di fondo rustico" e stipulato con l'assistenza sindacale ex art. 45 L. 203/82, la competenza della Sezione Specializzata Agraria è inderogabile e radicata sul titolo, indipendentemente dal fatto che [REDACTED] abbia poi deciso di usare il fondo come "rifugio" per animali da esposizione.

D'altronde, la tardiva costituzione del [REDACTED] in primo grado ne ha determinato la decadenza dalla facoltà di proporre eccezioni processuali non rilevabili d'ufficio volte a scardinare la qualificazione documentale del rapporto.

Come è noto, nel rito speciale (agrario/lavoro), il resistente deve costituirsi in giudizio almeno dieci giorni prima dell'udienza di comparizione.

Nel caso di specie, l'udienza era fissata per il 29 aprile 2021, ma il [REDACTED] si è costituito solo il giorno anteriore all'udienza, dunque, tardivamente.

La tardività della costituzione ha comportato, ai sensi dell'art. 416 c.p.c., decadenza insanabile dalla facoltà di proporre: domande riconvenzionali, come quella di accertamento della natura non agricola del rapporto o per il risarcimento danni; nonché eccezioni processuali e di merito, non rilevabili d'ufficio, tra cui per l'appunto l'eccezione di inadempimento (legata al distacco delle utenze e alla presenza di amianto) e l'eccezione di difetto di competenza, intesa come valutazione di merito sulla natura del contratto.



3.2. Infondato è anche il secondo motivo che concerne la durata legale del contratto (Artt. 1 e 22 L. 203/82) e la validità degli accordi in deroga.

L'infondatezza consegue al fatto che gli accordi in deroga alla durata legale, se stipulati con l'assistenza effettiva dei rappresentanti delle organizzazioni professionali maggiormente rappresentative, sono pienamente validi ai sensi dell'art. 45 L. 203/82.

La dichiarazione contenuta nel testo contrattuale, con cui le parti danno atto di essere state ritualmente assistite e informate dei propri diritti, ha valore probatorio privilegiato (cfr., tra le più recenti, Cass. n. 22322/2025) e non può essere superata dalla deduzione di prove orali contrarie in assenza della proposizione di un'apposita azione di annullamento per vizi della volontà.

Nel caso di specie, dal giudizio di merito risulta che il contratto indicava chiaramente il rapporto come affitto agrario e la firma dei rappresentanti sindacali garantiva la consapevolezza delle parti circa la portata delle clausole derogatorie sulla durata.

In assenza di una specifica azione di annullamento per vizi del consenso (errore, violenza o dolo), la parte non può smentire con prove testimoniali ciò che ha dichiarato per iscritto davanti ai rappresentanti di categoria. La firma del segretario sindacale costituisce indice qualificato della consapevolezza della deroga, rendendo il motivo infondato.

Il motivo va quindi rigettato sulla base del seguente principio di diritto:

«In materia di contratti agrari, la dichiarazione contenuta nel contratto di affitto, con cui le parti danno atto di essere state ritualmente assistite dalle rispettive organizzazioni professionali ai sensi dell'art. 45 della L. n. 203 del 1982, ha valore probatorio privilegiato e non può essere smentita mediante la deduzione di prove orali dirette a dimostrare un'asserita mancanza di assistenza effettiva.»



Per contestare la veridicità di tale attestazione, la parte ha l'onere di proporre una specifica azione di annullamento del contratto per vizi del consenso o, qualora ne ricorrano i presupposti, la querela di falso, restando altrimenti precluso il sindacato del giudice sulla sostanza dell'attività consultiva prestata dai rappresentanti sindacali firmatari».

3.3. Anche il terzo motivo, concernente l'eccezione di inadempimento, non è fondato, essendo la decisione della Corte territoriale immune da vizi logico-giuridici.

In tema di affitto agrario, la sospensione totale del pagamento del canone è legittima solo qualora venga completamente a mancare la controprestazione del locatore.

La corte di merito ha ritenuto, ad esito di un accertamento in fatto insindacabile nella presente sede che, avendo il ██████ mantenuto il godimento del fondo e dei fabbricati, la unilaterale interruzione dei versamenti aveva determinato un'alterazione del sinallagma contrattuale contraria ai canoni di correttezza e buona fede.

La corte di merito ha anche correttamente dichiarate inammissibili le questioni relative alla presenza di amianto e al distacco delle utenze elettriche, in quanto sollevate tardivamente o comunque eccezioni nuove precluse dal rito speciale (*ex art. 437 c.p.c.*). Il tutto a prescindere dal fatto che le stesse erano rimaste prive di adeguato supporto probatorio.

3.4. Infondato è infine il quarto motivo che concerne la mancata partecipazione della comproprietaria ██████ ██████

Invero, contrariamente a quanto sostiene parte ricorrente, non sussiste un'ipotesi di litisconsorzio necessario processuale che imponga la partecipazione di tutti i comproprietari all'azione di risoluzione per morosità.

Secondo il principio del mandato presunto nella gestione dei beni comuni, ogni comproprietario è legittimato ad agire singolarmente per la risoluzione del contratto di affitto e il rilascio del fondo, presumendosi



che operi con il consenso degli altri contitolari per la conservazione e la tutela del patrimonio comune.

In definitiva, la mancata partecipazione al giudizio di merito della co-locatrice ██████ ██████ non inficia la validità della sentenza, non essendo stato provato (né allegato tempestivamente) un suo esplicito dissenso all'azione giudiziaria intrapresa dalla sorella ██████. D'altra parte, l'azione di risoluzione per morosità promossa da quest'ultima è stata finalizzata al recupero del bene comune, fatto che giova a tutti i comproprietari, con la conseguenza che la pretermissione di ██████ ██████ in alcun modo può comportare nullità.

4. Al rigetto del ricorso non consegue la condanna alla rifusione delle spese processuali sostenute da parte controricorrente (in considerazione della tardività del controricorso. Invero, essendo stato notificato il ricorso in data 25 maggio 2022 (quando ancora non era entrato in vigore il d. lgs. n. 149/2022), il controricorso avrebbe dovuto essere notificato entro il 4 luglio 2022, cioè entro il 40° giorno dalla data di notifica del ricorso, mentre è stato notificato il 6 ottobre 2022, cioè a termine abbondantemente scaduto.

Al rigetto del ricorso consegue invece la declaratoria della sussistenza dei presupposti processuali per il pagamento dell'importo, per il versamento, ad opera di parte ricorrente, dell'importo a titolo di contributo unificato previsto per legge come indicato in dispositivo, se dovuto (Cass. Sez. U. 20 febbraio 2020 n. 4315).

P. Q. M.

La Corte:

- rigetta il ricorso;
- 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 di parte ricorrente, dell'importo a titolo di contributo unificato a norma del comma 1-bis del citato art. 13, se dovuto.



Così deciso in Roma, il 28 maggio 2026, nella camera di consiglio
della Terza Sezione Civile.

Il Presidente

Lina Rubino

