

RUBRICA DI INFORMAZIONE GIURIDICA

A CURA DI SLM - STUDIO LEGALE MARCHIONNI & ASSOCIATI



Affitto del fondo agricolo in comproprietà

COSA SUCCEDDE SE FIRMA UN SOLO COMPROPRIETARIO?

Quando un terreno agricolo appartiene a più comproprietari chi può concederlo in affitto? È sufficiente la firma di uno solo oppure devono essere tutti d'accordo? Lo ha chiarito una recente decisione della Corte di Cassazione,

con indicazioni pratiche utili a ogni proprietario agricolo (Cass. 5647 del 2026).

La vicenda riguardava alcuni terreni agricoli in comproprietà, affittati da uno solo dei comproprietari una società agricola, con due contratti della durata di otto anni e undici mesi. Gli altri proprietari non avevano prestato alcun consenso.

Il punto decisivo della questione era proprio la durata. La legge 203/1982 prevede infatti per l'affitto agrario una durata legale di quindici anni, derogabile solo alle condizioni previste dalla stessa legge, tra cui l'assistenza delle organizzazioni professionali agricole. Mancando questa assistenza nel caso esaminato, la clausola che prevedeva una durata inferiore è stata considerata nulla e

sostituita automaticamente con quella prevista dalla legge: quindici anni.

Da qui il problema: un affitto che supera i nove anni è, ai sensi dell'art. 1108, comma 3, del Codice Civile, un atto di straordinaria amministrazione, per il quale su un bene comune serve il consenso di tutti i comproprietari. Il contratto, nato come un affitto di otto anni e undici mesi, si era così trasformato in un affitto quindicennale, che avrebbe richiesto il consenso unanime dei proprietari.

La domanda a cui la Corte di Cassazione doveva rispondere era: cosa succede al contratto se manca il consenso di uno o più comproprietari? È nullo? È comunque valido?

La Corte di Cassazione ha confermato un principio ormai consolidato. Il contratto non è nullo. Resta valido ed efficace tra il comproprietario che lo ha sottoscritto e l'affittuario. Tuttavia, il contratto è inefficace, cioè non



Foto: Cortina Moser Trento

produce effetti, nei confronti del comproprietario che non ha prestato il proprio consenso. Per il comproprietario rimasto estraneo significa non essere vincolato dal contratto: non deve rispettarne gli obblighi del locatore, non perde il godimento della propria quota e può persino affittarla ad altri, generando di fatto una "doppia locazione" parziale dello stesso terreno. Il comproprietario che ha firmato il contratto resta comunque obbligato verso l'affittuario per la parte di sua spettanza.

La Corte di Cassazione ha inoltre precisato che il silenzio non equivale al consenso: né l'inerzia né la semplice tolleranza bastano a sanare la mancanza di un'autorizzazione unanime. Conta invece il momento in cui il dissenso viene manifestato. Secondo la ricostruzione della Corte di Cassazione, se l'opposizione è preventiva e portata a conoscenza dell'affittuario, impedisce che il contratto produca effetti verso la comunione; se arriva successivamente, il contratto resta invece valido tra le parti, ma non è opponibile al comproprietario dissenziente.

Per chi possiede o gestisce fondi agricoli condivisi, la decisione si traduce in due accorgimenti concreti. Chi concede in affitto un fondo in comproprietà dovrebbe raccogliere per iscritto il consenso di tutti i comproprietari ogni volta che la durata, anche per effetto di una sostituzione automatica, superi i nove anni. Chi prende il fondo in affitto dovrebbe invece verificare, prima di firmare, chi ne sono i proprietari e con quali poteri agisce chi sottoscrive.

Particolare attenzione va prestata ai contratti che prevedono una durata inferiore ai quindici anni: se la deroga non viene stipulata rispettando le condizioni previste dalla normativa agraria, la durata pattuita può essere sostituita au-

tomaticamente da quella legale. E un contratto apparentemente inferiore ai nove anni può così trasformarsi in un atto di straordinaria amministrazione.

In sintesi

l'affitto agrario quindicennale di un fondo comune richiede il consenso di tutti i comproprietari; se manca, il contratto non è nullo, ma non può essere fatto valere contro chi non ha acconsentito. Una verifica in più prima della firma può evitare anni di contenzioso dopo.

🕒 2 min. e 56 sec.

✍️ *Avv. Giorgia Martinelli*

Ulteriori informazioni su questo argomento o su fattispecie correlate possono essere richieste a:

avv. Giorgia Martinelli

+39 0461 23100 - 260200 - 261977