



**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

RAFFAELE FRASCA	Presidente
ANTONIETTA SCRIMA	Consigliere
CHIARA GRAZIOSI	Consigliere
EMILIO IANNELLO	Consigliere
PASQUALINA A. P. CONDELLO	Consigliere Rel.

Oggetto

LOCAZIONE  
BENE IN  
COMUNIONE

Ud. 24/05/2023 CC  
Cron.

R.G.N. 18477/2020

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 18477/2020 R.G. proposto da:

ROSA, rappresentata e difesa, giusta procura a margine del ricorso, dall'avv. \_\_\_\_\_, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv.

- *ricorrente* -

contro

GENNARO, rappresentato e difeso, giusta procura in calce al controricorso, dall'avv. \_\_\_\_\_, elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv.

- *controricorrente* -



avverso la sentenza della Corte d'appello di Napoli n. 5166/2019, pubblicata in data 30 ottobre 2019;  
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 24 maggio 2023 dal Consigliere dott.ssa Pasqualina A. P. Condello

### **Rilevato che**

1. Il Tribunale di Nola, pronunciando sulle domande proposte da Rosa [redacted] quale comproprietaria dell'immobile sito in [redacted], nei confronti di Gennaro [redacted] volte ad ottenere la risoluzione del contratto di locazione intercorso tra il convenuto, conduttore e comproprietario del medesimo immobile, e Rosa [redacted] altra comproprietaria e madre del conduttore, ed il pagamento *pro quota* dei canoni scaduti e non pagati a far data dal luglio 2011 e fino al novembre 2016, per l'importo complessivo di euro 18.300,00, rigettava la prima domanda ed accoglieva parzialmente la seconda, limitatamente all'importo di euro 3.750,00, pari alla quota di spettanza dell'intimante sui canoni di locazione dal mese di ottobre del 2017 sino al mese di luglio del 2018.

In particolare, il giudice di primo grado, aderendo all'orientamento espresso dalle Sezioni Unite con la pronuncia n. 11135/12, riteneva che la fattispecie sottoposta al suo esame dovesse essere ricondotta nell'ambito della applicazione della gestione d'affari e fosse soggetta alla regola di cui all'art. 2032 cod. civ., con la conseguenza che doveva ravvisarsi la ratifica nell'atto di intimazione di sfratto, con effetto dal 30 dicembre 2016, data di perfezionamento della notificazione dell'atto introduttivo del giudizio.

2. Rosa [redacted] ha proposto gravame dinanzi alla Corte d'appello di Napoli, che ha integralmente confermato la sentenza impugnata, facendo applicazione dei principi enunciati dalle Sezioni Unite con la



sentenza n. 11135/12, ritenuti vevoli anche per l'ipotesi in esame in cui il conduttore era anche comproprietario del bene oggetto di locazione. Ha, inoltre, precisato di non poter prendere in considerazione i profili di doglianza esposti dall'appellante nel corso dell'udienza di discussione (udienza del 3 aprile 2019 e del 23 ottobre 2019) in ordine all'effettiva efficacia liberatoria dei pagamenti eseguiti in favore di Rosa trattandosi di deduzioni inammissibili, perché non contenute nell'atto di impugnazione, in violazione dell'art. 342 cod. proc. civ.

3. Rosa ricorre per la cassazione della suddetta decisione, con tre motivi.

Gennaro resiste con controricorso.

4. La trattazione è stata fissata in camera di consiglio ai sensi dell'art. 380-*bis*.1. cod. proc. civ.

Non sono state depositate conclusioni dal Pubblico Ministero.

Il controricorrente ha depositato memoria illustrativa.

### **Considerato che**

1. Con il primo motivo si denuncia «Violazione e falsa applicazione degli artt. 832, 1100, 1102, 1103, 1105, 1571, 1587, 2028 e ss., nonché dell'art. 2909 cod. civ. (in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ.)».

Sostiene la ricorrente che i giudici d'appello non avrebbero considerato che la fattispecie sottoposta al loro esame era del tutto diversa da quella che, secondo le Sezioni Unite, rientrava nell'ambito di applicazione della gestione d'affari; e ciò perché nel caso deciso dalle Sezioni Unite il bene comune era stato concesso in locazione ad un soggetto estraneo alla comunione da parte di una delle due comproprietarie, contitolare del bene in ragione della metà, che ne aveva la disponibilità, all'insaputa dell'altra, mentre, nel caso *de quo*,



si discute del contratto di locazione intercorso tra Gennaro quale conduttore ed anche comproprietario del bene immobile, e Rosa altra comproprietaria del bene. Assume che nella presente fattispecie deve, piuttosto, trovare applicazione la giurisprudenza di legittimità, secondo la quale «sugli immobili oggetto di comunione concorrono, in difetto di prova contraria, pari poteri gestori da parte di tutti i comproprietari, in virtù della presunzione che ognuno di essi operi con il consenso degli altri; con la conseguenza che il singolo condomino può stipulare il contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile in comunione e che un condomino diverso da quello che ha assunto la veste di locatore è legittimato ad agire per il rilascio del bene stesso (senza che sia necessaria l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri condomini), purché non risulti l'espressa ed insuperabile volontà contraria degli altri comproprietari, la quale fa venire meno il presunto consenso della maggioranza» (Cass., sez. 3, 18/07/2008, n. 19929). Saggiunge che l'applicabilità della giurisprudenza da ultimo richiamata è stata sostenuta dalla stessa controparte che ne ha fatto espressa menzione nella comparsa di costituzione in giudizio.

2. Con il secondo motivo, deducendo, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., la violazione e falsa applicazione delle norme di cui agli artt. 820, terzo comma, 1292 e 1314 cod. civ., la ricorrente, facendo leva sul principio espresso da Cass. n. 5014/2017, sostiene che il conduttore deve eseguire la prestazione *pro quota* nei riguardi dei condomini/locatori, sicché, nel caso di specie, Gennaro è tenuto, in forza del contratto di locazione e sin dalla sua stipulazione, a pagare *pro quota* il canone agli altri condomini, compresa la madre e, quindi, la quota pari al 50 per cento in favore della stessa ricorrente.

3. Con il terzo motivo, censurando la decisione gravata per



violazione e falsa applicazione della norma di cui all'art. 342 cod. proc. civ. (in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ.), la ricorrente sostiene che la violazione della norma evocata in rubrica, ritenuta dalla Corte d'appello, è insussistente.

Evidenzia che all'udienza del 3 aprile 2019, fissata per la comparizione delle parti e per la discussione del ricorso, ed alla successiva udienza del 23 ottobre 2019, fissata per la prosecuzione della discussione, non aveva esposto <<profili>> ulteriori di doglianza in merito alla pronuncia di primo grado, ma si era limitata a contestare quanto dedotto dalla parte appellata in comparsa di costituzione e risposta in ordine al pagamenti dei canoni di locazione, rappresentando che, come emergeva dalla documentazione prodotta, il vaglia postale di euro 600,00, relativo ai mesi di luglio ed agosto 2011, non ritirato dal beneficiario, era stato rimborsato dalle Poste Italiane a Gennaio e che non vi era prova che i vaglia postali di euro 300,00 ciascuno, relativi ai mesi di settembre ed ottobre 2011, erano stati da lei ricevuti ed incassati.

4. Il primo ed il secondo motivo, strettamente connessi, possono essere congiuntamente trattati e sono infondati, avendo, del tutto correttamente, la Corte d'appello ricondotto la fattispecie qui in esame, in cui si controverte della locazione di un bene comune da parte di un solo comproprietario, all'istituto della gestione d'affari, in conformità a quanto statuito dalle Sezioni Unite con la pronuncia n. 11135/2012.

Con tale sentenza è stato enunciato il seguente principio: <<La locazione della cosa comune da parte di uno dei comproprietari rientra nell'ambito della gestione di affari ed è soggetta alle regole di tale istituto, tra le quali quella di cui all'art. 2032 cod. civ., sicché, nel caso di gestione non rappresentativa, il comproprietario non locatore può ratificare l'operato del gestore e, ai sensi dell'art. 1705, secondo



comma, cod. civ., applicabile per effetto del richiamo al mandato contenuto nel citato art. 2032 cod. civ., esigere dal conduttore, nel contraddittorio con il comproprietario locatore, la quota dei canoni corrispondente alla rispettiva quota di proprietà indivisa».

A tale approdo le Sezioni Unite sono pervenute all'esito di un lungo *excursus* delle diverse posizioni emerse nella giurisprudenza di legittimità in merito alla questione relativa alla legittimazione del comproprietario non locatore ad agire direttamente per l'esercizio dei diritti e dei poteri contrattuali derivanti dalla stipulazione del contratto da parte dell'altro comproprietario, confermando che la locazione svolge pienamente i suoi effetti anche quando il locatore abbia violato i limiti dei poteri che gli spettano ex art. 1105 e ss. cod. civ., essendo sufficiente ai fini della stipula della locazione che abbia la disponibilità della cosa locata.

A fronte delle diverse soluzioni prospettate dalla giurisprudenza sul tema, le Sezioni Unite hanno ritenuto di dover inquadrare la fattispecie nell'ambito della gestione di affari altrui ex art. 2028 cod. civ., «consentendo tale disciplina di offrire una soluzione che vale a contemperare gli interessi e le posizioni dei vari soggetti coinvolti».

Nel rilevare che l'esistenza di una situazione di contitolarità del bene da parte del gestore non è di ostacolo all'applicazione dell'art. 2028 cod. civ., hanno avuto cura di sottolineare che «elemento caratterizzante della gestione di affari è il compimento di atti giuridici spontaneamente ed utilmente nell'interesse altrui, in assenza di un obbligo legale o convenzionale di cooperazione» e che, a tal fine, si richiede, insieme alla spontaneità dell'intervento del gestore, all'*animus aliena negotia gerendi*, all'alienità dell'affare, all'utilità della gestione (*utiliter coeptum*), anche l'*absentia domini*, da intendersi non come impossibilità oggettiva o soggettiva di curare i propri interessi, bensì come semplice mancanza di un rapporto giuridico in



forza del quale il gestore sia tenuto ad intervenire nella sfera giuridica altrui, ovvero quale forma di spontaneo intervento senza opposizione e/o divieto del *dominus*.

Sulla base di tali premesse, le Sezioni Unite hanno desunto le seguenti conclusioni: l'opposizione del comproprietario non locatore rileva solo se portata a conoscenza e manifestata prima della stipula del contratto, ai sensi dell'art. 2031 cod. civ., rimanendo, in caso contrario, il contratto di locazione pienamente efficace, ancorché non vi sia il consenso del comproprietario che non ha stipulato il contratto; il comproprietario non locatore che abbia ratificato l'operato dell'altro comunista, ai sensi dell'art. 1705 cod. civ., potrà sostituirsi al comproprietario locatore per il solo esercizio dei diritti di credito derivanti dall'esecuzione del mandato con preclusione del compimento di ogni altra azione derivante dal contratto.

Il contratto sottoscritto dal comproprietario locatore e dal conduttore è dunque valido ed efficace, cosicché la posizione del conduttore è posta al riparo da eventuali contrasti che dovessero insorgere tra i comproprietari in ordine alla gestione del bene comune, mentre il comproprietario non locatore, che sia a conoscenza dell'intenzione dell'altro comproprietario di addivenire alla stipula del contratto di locazione del bene comune, deve manifestare preventivamente il proprio dissenso, il che lo esonera dal dover adempiere le obbligazioni assunte dal gestore, ma conserva comunque la facoltà di ratificare il contratto stipulato dal comproprietario locatore (in senso conforme, Cass., sez. 3, 10/10/2019, n. 25433; Cass., sez. 3, 10/09/2019, n. 22540; Cass., sez. 3, 09/04/2021, n. 9476).

A siffatti principi occorre attenersi anche nella fattispecie in esame, a nulla rilevando, come ritenuto dalla parte ricorrente, la qualità di comproprietario del bene in capo al conduttore Gennaro



Come evidenziato dai giudici d'appello, «una volta riconosciuta ad un comproprietario la detenzione esclusiva della *res* comune in virtù di un contratto di locazione, ad opera del comproprietario che tale detenzione possa trasferire, a tale contratto, fondante un titolo di detenzione esclusiva, dovrà farsi riferimento nei rapporti con il comproprietario conduttore, potendo poi la disciplina in tema di rendiconto dei frutti e delle rendite senz'altro rilevare nei rapporti tra comproprietario locatore, che abbia riscosso per intero il canone di locazione, e gli altri comunisti, che siano rimasti estranei al contratto di locazione».

La logica indicata dalle Sezioni Unite, cioè quella della gestione d'affari, è perfettamente ricorrente nel caso in cui uno dei comproprietari stipuli la locazione della cosa comune con altro comproprietario. Si potrebbe pensare che essa difetti, perché il comproprietario che assume le vesti di conduttore non potrebbe connotarsi contemporaneamente come soggetto per cui il comproprietario che assume la veste di conduttore agisca come gerente. Ma, data la diversità della posizione di comproprietario e di quella di stipulante la locazione come conduttore, non si configura alcuna incompatibilità, trattandosi di posizioni giuridicamente distinte. Semmai, il comproprietario che riceve la *res* in locazione dovrà essere considerato – per un evidente principio di non contraddizione – automaticamente ratificante, per così dire *ilico et immediate* l'operato del suo collega stipulante come locatore.

In questa ottica, dunque, il contratto concluso dal comproprietario locatore, Rosa e Gennaro conserva piena validità ed è dunque opponibile all'odierna ricorrente, comproprietaria del bene, che, come accertato dalla Corte d'appello, non essendosi preventivamente opposta alla stipula del contratto di locazione, non può pretendere la risoluzione del medesimo contratto, ma può



soltanto chiedere il pagamento *pro quota* dei canoni di locazione maturati in data successiva alla intervenuta ratifica, coincidente con la data di notificazione dell'atto di intimazione dello sfratto per morosità.

Del tutto inconferente risulta il principio di diritto enunciato dalla sentenza di questa Corte n. 5014/2017, invocata dalla ricorrente a supporto del secondo motivo di ricorso, trattandosi di precedente che si riferisce alla diversa ipotesi di contratto di locazione in cui la parte locatrice è costituita da più locatori, ognuno dei quali è legittimato ad agire nei riguardi del locatario per l'adempimento integrale delle sue obbligazioni, operando in tal caso la disciplina della solidarietà di cui all'art. 1292 cod. civ.

La sentenza impugnata sfugge dunque alle censure ad essa rivolte con i mezzi in esame.

5. Il terzo motivo di ricorso è inammissibile.

5.1. Va, anzitutto, rilevato che la censura viola l'art. 366, primo comma, n. 6, cod. proc. civ., atteso che non riproduce il contenuto dell'atto di appello riguardo al quale vi sarebbe stata l'erronea applicazione dell'art. 342 cod. proc. civ.

In tema di ricorso per cassazione, la deduzione della questione dell'inammissibilità dell'appello, a norma dell'art. 342 cod. proc. civ., integrante *error in procedendo*, che legittima l'esercizio, ad opera del giudice di legittimità, del potere di diretto esame degli atti del giudizio di merito, presuppone pur sempre l'ammissibilità del motivo di censura, avuto riguardo al principio di specificità di cui all'art. 366, comma 1, n. 4 e n. 6, cod. proc. civ., che deve essere modulato, in conformità alle indicazioni della sentenza CEDU del 28 ottobre 2021 (causa Succi ed altri c/Italia), secondo criteri di sinteticità e chiarezza, realizzati dalla trascrizione essenziale degli atti e dei documenti per la parte d'interesse, in modo da contemperare il fine



legittimo di semplificare l'attività del giudice di legittimità e garantire al tempo stesso la certezza del diritto e la corretta amministrazione della giustizia, salvaguardando la funzione nomofilattica della Corte ed il diritto di accesso della parte ad un organo giudiziario in misura tale da non incidere la stessa sostanza (Cass., sez. L, 04/02/2022, n. 3612; Cass., sez. 1, 06/09/2021, n. 24048).

Il principio di autosufficienza del ricorso per cassazione - che trova la propria ragion d'essere nella necessità di consentire al giudice di legittimità di valutare la fondatezza del motivo senza dover procedere all'esame dei fascicoli di ufficio o di parte - trova applicazione anche in relazione ai motivi di appello rispetto ai quali siano contestati errori da parte del giudice di merito; ne discende che, ove il ricorrente denunci la violazione e falsa applicazione dell'art. 342 cod. proc. civ., deve riportare nel ricorso, nel loro impianto specifico, i predetti motivi; l'esercizio del potere di diretto esame degli atti del giudizio di merito, riconosciuto al giudice di legittimità ove sia denunciato un *error in procedendo*, presuppone comunque l'ammissibilità del motivo di censura, onde il ricorrente non è dispensato dall'onere di specificare (a pena, appunto, di inammissibilità) il contenuto della critica mossa alla sentenza impugnata, indicando anche specificamente i fatti processuali alla base dell'errore denunciato, e tale specificazione deve essere contenuta nello stesso ricorso per cassazione, proprio per assicurare il rispetto del principio di autosufficienza di esso (Cass., sez. 1, 23/12/2020, n. 29495).

5.2. Sotto diverso profilo, la doglianza non sfugge alla declaratoria d'inammissibilità perché, vertendosi nell'ambito di vizio di violazione di norma del procedimento, la parte ricorrente non spiega la decisività del preteso vizio, come esige l'art. 360-*bis*, n. 2, cod. proc. civ., secondo l'esegesi fornita da Cass. n. 22341 del 2017 (in



senso conforme, Cass., sez. 3, 12/04/2023, n. 9674).

6. Conclusivamente, il ricorso deve essere rigettato.

Le spese del giudizio di legittimità, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza e vanno distratte, ai sensi dell'art. 93 cod proc. civ., in favore del difensore del controricorrente.

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

La Corte rigetta il ricorso.

Condanna la ricorrente al pagamento, in favore del controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità che liquida in euro 3.100,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi, liquidati in euro 200,00, ed agli accessori di legge, da distrarre in favore dell'avv. \_\_\_\_\_, che si dichiara antistatario.

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

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile, il 24 maggio 2023.

IL PRESIDENTE

Raffaele Frasca

