

Sussiste il diritto di prelazione del confinante in caso di mantenimento della proprietà di una striscia di terreno interposta fra i fondi con intento fraudolento

Cass. Sez. III Civ. 23 giugno 2015, n. 12905 - Segreto, pres.; Sestini, est.; Basile, P.M. (diff.) - Z.A. (avv. Romito) c. M.G. ed a. (avv. ti Da Porto e Perucca Orfei). (*Conferma App. Venezia 7 maggio 2012*)

Prelazione e riscatto - Confinante - Striscia di terreno interposta fra i fondi - Mantenimento della proprietà - Intento fraudolento al fine di impedire l'esercizio della prelazione.

(*Omissis*)

FATTO

M.P. e G. - proprietari e coltivatori diretti di un terreno sito nel comune di (*omissis*) e rappresentato dal mappale 138 - agirono per il riscatto agrario del fondo contraddistinto dal mappale 32 che era stato venduto ad Z. A. e T. da M.B., la quale aveva conservato la proprietà di una striscia di terreno (rappresentata dal mappale 12) interposta fra il terreno degli attori e quello acquistato dagli Z.

Sostenero i M. di possedere i requisiti necessari per l'esercizio del retratto e che la riserva della proprietà del mappale numero 12 da parte della venditrice era stata effettuata con intento fraudolento, al solo fine di impedire l'esercizio della prelazione.

Costituiti in giudizio sia gli Z. che M.B., il Tribunale di Vicenza accolse la domanda, dichiarando trasferito agli attori il fondo rappresentato dal mappale numero 32.

La sentenza è stata confermata dalla Corte di Appello di Venezia.

Ricorre per cassazione il solo Z.A., affidandosi a cinque motivi; resistono M.G. e P. a mezzo di controricorso. Entrambe le parti hanno depositato memoria.

DIRITTO

1. Con i primi due motivi (che deducono entrambi violazione e/o falsa applicazione della L. n. 817 del 1971, art. 7, L. n. 590 del 1965, artt. 8 e 31 e art. 2697 c.c., nonché - il primo - anche "insufficiente e contraddittoria motivazione" e - il secondo - anche "violazione del d.lgs. n. 228 del 2001, art. 2, in relazione all'art. 2188 c.c. e segg. ed all'art. 2193 c.c."), il ricorrente si duole che la Corte abbia ritenuto sussistenti i requisiti soggettivi ed oggettivi per l'esercizio del riscatto "sulla base di elementi anodini e nonostante le espresse contestazioni del ricorrente": in particolare, lamenta che ai M. sia stata riconosciuta la qualifica di imprenditori agricoli coltivatori diretti pur non risultando iscritti nella speciale sezione del registro delle imprese e - altresì - che sia stata ritenuta provata la sussistenza di forza lavoro sufficiente alla coltivazione del fondo preesistente e di quello oggetto di retratto; rileva - inoltre - che i riscattanti non avevano dimostrato che sul fondo retraendo non erano stabilmente insediati soggetti aventi diritto anch'essi alla prelazione; evidenzia, infine, che i retraenti non avevano offerto prova idonea della mancata vendita di fondi rustici nel biennio precedente.

1.1. I due motivi sono infondati in relazione a tutti i profili dedotti.

Quanto alla qualità di coltivatore diretto, deve infatti osservarsi che essa dipende dalla effettiva coltivazione del fondo e non dal dato formale della iscrizione nel registro delle imprese o presso altri uffici (cfr. Cass. n. 7265/2013), non richiedendosi inoltre che la coltivazione sia esercitata professionalmente o che costituisca la fonte principale di reddito del soggetto, ma essendo sufficiente che sia abituale, ossia svolta in modo stabile e continuativo e che la forza lavoro del coltivatore diretto e della sua famiglia costituisca almeno un terzo di quella occorrente per le normali necessità di coltivazione del fondo (cfr. Cass. 2019/2011 e Cass. n. 5673/2003).

Quanto al requisito dell'inesistenza di un insediamento stabile ed effettivo nel fondo interessato dalla prelazione (e, in via succedanea, dal riscatto), è ben vero che incombe su colui che agisce per la prelazione o il riscatto l'onere di provare tale requisito negativo (cfr. Cass. n. 22929/2007), ma si tratta - evidentemente - di onere che dev'essere coordinato con il principio della contestazione, con la conseguenza che - in difetto di contestazioni sul punto - il requisito può ritenersi provato per effetto della mera deduzione dell'inesistenza della circostanza impeditiva.

Quanto al requisito della forza lavoro, il ricorrente articola una censura generica, che non consente di comprendere il tenore delle contestazioni che sarebbero state svolte in primo grado e di individuare ragioni idonee ad inficiare la valutazione positiva compiuta dal giudice di appello.

Quanto, poi, al requisito della mancanza di vendite infrabiennali, è ben vero che la prova deve investire l'intero territorio nazionale giacché la tradizionale limitazione alla provincia di residenza dell'attore (cfr. Cass. n. 1932/1994) è priva di base normativa e non può non tenersi conto che l'attuale meccanizzazione degli Uffici dell'Agenzia delle Entrate consente di acquisire agevolmente una visura di tipo nazionale - ma deve rilevarsi che il giudice di merito non è

incorso in erronee affermazioni in punto di diritto, sicché la censura non avrebbe potuto essere prospettata come violazione di legge, ma eventualmente come vizio motivazionale (non dedotto nel caso).

2. Il terzo motivo ("vizio di motivazione e violazione e falsa applicazione della L. 14 agosto 1971, n. 817, art. 7") censura l'affermazione secondo cui il "corso d'acqua costituito dallo scolo" (insistente fra il terreno dei riscattanti e la striscia di terreno di cui la venditrice si è riservata la proprietà) non esclude la contiguità tra i fondi, rilevando che deve tenersi conto - in senso contrario - "delle dimensioni del corso d'acqua, della sua posizione e del fatto che recapiti in uno scolo consorziale adempiendo alle finalità proprie della bonifica".

2.1. Il motivo è infondato in quanto non è censurabile l'apprezzamento di merito del giudice di appello che - dopo aver rilevato che il fosso di scolo era privato e solo in un tratto successivo confluiva in un canale consortile - ha escluso la sua idoneità a interrompere la confinanza fra i fondi.

3. Col quarto motivo (che prospetta i medesimi vizi di cui al motivo precedente, con l'aggiunta del riferimento all'art. 1344 c.c.), il ricorrente assume che, anche a prescindere dalla presenza del fosso, "il mapp. 138 di proprietà dei retraenti, non può dirsi confinante con quello compravenduto, posta la indiscutibile presenza del mapp. 12 (rimasto nella proprietà di M.B.)"; evidenza che si tratta di un mappale - autonomo dal 1970 - che, per l'estensione (circa 5.660 mq) e per l'esistenza di un accesso alla pubblica via, è suscettibile "di autonomo ed indipendente utilizzo", anche "in vista di un futuro possibile sfruttamento (in un'ottica speculativa) ... come accesso alle aree intercluse".

3.1. Le censure sono infondate.

Premesso che, allo scopo di consentire l'esercizio della prelazione, "non è sufficiente che una porzione di fondo sia stata riservata alla parte alienante esclusivamente al fine di evitare il sorgere del diritto di prelazione o che lo sfruttamento dei fondi, risultanti dalla divisione, sia meno razionale che non la conduzione dell'intero, originario complesso, ma è indispensabile che la porzione costituente la fascia confinaria, per le sue caratteristiche, sia destinata a rimanere sterile e incolta o sia, comunque, inidonea a qualsiasi sfruttamento coltivo autonomo, sì che possa concludersi che la porzione non ceduta è priva di qualsiasi utilità per l'alienante" (Cass. n. 5573/2003), deve rilevarsi che il giudice di appello non si è limitato ad affermare che vi era stato un intento "fraudolento", ma ha anche accertato (cfr. pagg. 11 e 12) che la porzione rimasta alla venditrice era risultata "di nessuna utilità economica" e non "era suscettibile di autonoma coltivazione perché stretta e lunga ... e di superficie pressoché irrisoria": tale accertamento - non inficiato da erronee affermazioni giuridiche né censurato specificamente sotto il profilo motivazionale - si sottrae a censure in sede di legittimità e comporta l'infondatezza del motivo.

4. L'ultimo motivo deduce ancora vizio di motivazione e violazione della L. n. 817 del 1971, art. 7, ma in relazione "all'art. 100 c.p.c., per avere ritenuto procedibile la domanda di riscatto agrario del solo mapp. 32, senza preliminarmente o contestualmente ripristinare la contiguità dei fondi con il riscatto anche del mapp. 12 (rimasto alla venditrice)": assume il ricorrente che sussisteva ab origine un difetto di interesse all'accoglimento della domanda in quanto i retraenti avrebbero dovuto introdurre parallelamente una domanda di simulazione parziale volta a conseguire l'accertamento dell'avvenuto trasferimento dell'intero fondo (ossia dei mappali 32 e 12), in quanto solo all'esito dell'accoglimento di entrambe le domande si sarebbe conseguito quell'effettivo accorpamento dei fondi contigui cui sono preordinati gli istituti della prelazione e del riscatto.

4.1. La censura è priva di fondamento giacché mostra di confondere l'interesse alla domanda di riscatto (obiettivamente esistente per il fatto che si tratta di richiesta finalizzata all'acquisto del terreno, ancorché possa persistere una porzione interposta fra l'originaria proprietà del retraente e il terreno da riscattare) con l'elemento della confinanza, che costituisce un requisito per l'esercizio del riscatto e la cui mancanza incide sulla titolarità attiva del retratto, ma non comporta che il riscattante non abbia comunque interesse all'acquisto del terreno retrattato.

5. Le spese di lite seguono la soccombenza.

6. Trattandosi di ricorso proposto successivamente al 30.1.2013, ricorrono le condizioni per l'applicazione del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater.

(Omissis)