

## Prelazione del confinante e casi di esclusione

Cass. Sez. II Civ. 11 febbraio 2016, n. 2861 - Piccialli, pres.; Lombardo, est.; Capasso, P.M. (conf.) - C.M.T. (avv.ti Mendicini e Nannelli) c. Azienda agricola Marliano II s.a.s. (avv.ti Paradisi e Trotta) ed a. (*Conferma App. Firenze 14 dicembre 2010*)

**Prelazione e riscatto - Prelazione - Proprietario confinante - Condizioni - Detentore in qualità di comodatario - Prelazione - Non sussiste.**

*In tema di rapporti agrari, la disposizione prevista dalla l. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8, comma 1 - norma di stretta interpretazione in quanto apportante speciali limitazioni al diritto di proprietà - contempla un numero chiuso di situazioni soggettive protette e non può trovare applicazione oltre i casi ivi previsti; pertanto, il diritto di prelazione (e riscatto) agrario può essere esercitato solo da chi - coltivatore diretto - possa vantare, per effetto di un contratto concluso con il proprietario del fondo oggetto di trasferimento a titolo oneroso, la qualifica, alternativamente, di "affittuario", "colono", "mezzadro" o "compartecipante", con la conseguenza che esso non spetta a chi detenga il fondo, oggetto di compravendita, in forza di concessione in comodato (stante l'impossibilità di qualificarla come contratto agrario).*

(Omissis)

### FATTO

1. - C.M.T. convenne in giudizio Q.M. L., G.E. e la "Società Agricola Marliano II di G. E. e C. s.a.s.", chiedendo, nella qualità di coltivatore diretto, il riscatto del fondo rustico - posto a confine col proprio - che il Q. aveva conferito alla detta "Società Agricola Marliano II", società che - a dire dell'attrice - lo stesso Q. aveva simulatamente costituito col G., al fine di aggirare il diritto di prelazione ad essa spettante; chiese anche la declaratoria della nullità sia dell'atto di costituzione della "Società Agricola Marliano II" in quanto illecito o relativamente simulato, sia della dissimulata compravendita tra il Q. e il G..

Nella resistenza dei convenuti, il Tribunale di Firenze dichiarò la nullità della costituzione della "Società Agricola Marliano II" in quanto simulata; accolse poi la domanda di riscatto, trasferendo la proprietà del fondo controverso alla C., previo pagamento del prezzo di L. 35 milioni entro tre mesi dalla pronuncia e disponendo le trascrizioni del trasferimento secondo legge.

2. - Sul gravame proposto da G.E., dalla "Società Agricola Marliano II s.a.s.", nonché da Q.C.G., Q. P. e Ce.Ri.Re., questi ultimi quali eredi di Q.M.L. (nel frattempo deceduto), la Corte di Appello di Firenze, con sentenza del 31.7.2003, accolse l'appello e respinse la domanda di riscatto agrario proposta dalla C., ritenendo che tale domanda avrebbe dovuto essere proposta nei confronti di L.C. e L.R., ai quali nel frattempo erano state cedute tutte le quote della "Società Agricola Marliano II".

3. - Avverso la sentenza di appello propose ricorso per cassazione C.M.T. e questa Corte, con sentenza del 31.10.2007, statui l'inopponibilità all'attrice della sopravvenuta cessione delle quote sociali, in quanto l'atto di cessione era stato trascritto successivamente alla trascrizione della domanda giudiziale; cassò, pertanto, la sentenza impugnata, con rinvio ad altra sezione della Corte di Appello di Firenze.

4. - La Corte di Appello di Firenze, pronunciando quale giudice di rinvio, con sentenza del 14.12.2010, accolse l'appello proposto dai convenuti avverso la sentenza di primo grado e rigettò la domanda di riscatto agrario proposta dalla C., ritenendo che quest'ultima non avesse provato il requisito legittimante il retratto agrario consistente nella coltivazione biennale - sulla base del titolo richiesto dalla legge - del fondo confinante con quello oggetto del retratto.

5. - Per la cassazione di tale ultima sentenza ricorre C. M.T. sulla base di tre motivi.

Resistono con controricorso Q.C.G. e Q. P., che propongono altresì ricorso incidentale condizionato affidato ad un motivo.

Resistono anche, ciascuno con proprio controricorso, Ce.Ri.

R., G.E. e la "Società Agricola Marliano II s.a.s.", in persona del suo legale rappresentante e socio accomandatario B.E..  
Le parti hanno depositato memorie ex art. 378 c.p.c.

### DIRITTO

1. - Col primo motivo di ricorso, si deduce la violazione e la falsa applicazione della L. n. 590 del 1965, art. 8 e della L. n. 817 del 1971, art. 7, per avere la Corte di Appello ritenuto che la C. fosse priva del requisito, necessario ai fini dell'esercizio del diritto di riscatto, dell'aver coltivato il proprio fondo in forza di titolo idoneo per almeno un biennio anteriore all'alienazione del fondo oggetto della domanda di retratto.

Il motivo non è fondato.

Com'è noto, la L. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8 ("Disposizioni sulla piccola proprietà coltivatrice") stabilisce che "In caso di trasferimento a titolo oneroso o di concessione in enfiteusi di fondi concessi in affitto a coltivatori diretti, a mezzadria, a colonia parziaria, o a compartecipazione, esclusa quella stagionale, l'affittuario, il mezzadro, il colono o il compartecipante, a parità di condizioni ha diritto di prelazione purchè coltivi il fondo stesso da almeno quattro anni, non abbia venduto, nel biennio precedente, altri fondi rustici di imponibile fondiario superiore a L. mille, salvo il caso di cessione a scopo di ricomposizione fondiaria, ed il fondo per il quale intende esercitare la prelazione in aggiunta ad altri eventualmente posseduti in proprietà od enfiteusi non superi il triplo della superficie corrispondente alla capacità lavorativa della sua famiglia".

Della L. 14 agosto 1971, n. 817, art. 7, ha disposto poi che "il termine di quattro anni previsto della L. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8, comma 1, per l'esercizio del diritto di prelazione, è ridotto a due anni" e che "detto diritto di prelazione, con le modifiche previste nella presente legge, spetta anche: 1) al mezzadro o al colono il cui contratto sia stato stipulato dopo l'entrata in vigore della L. 15 settembre 1964, n. 756; 2) al coltivatore diretto proprietario di terreni confinanti con fondi offerti in vendita, purchè sugli stessi non siano insediati mezzadri, coloni, affittuari, compartecipanti od enfiteuti coltivatori diretti".

Orbene, secondo la giurisprudenza di questa Corte, dalla quale non v'è ragione di discostarsi, la prelazione agraria in favore del proprietario del terreno confinante col fondo offerto in vendita, prevista dalla L. 14 agosto 1971, n. 817, art. 7, comma 2, n. 2, mentre non richiede un periodo minimo di titolarità del diritto dominicale, postula la durata almeno biennale della coltivazione diretta di detto terreno confinante, esercitata in forza di uno dei titoli giuridici indicati nel comma 1 della norma citata, con la conseguenza che essa non spetta a chi abbia esplicitato di fatto attività di coltivazione in base ad una detenzione non qualificata del fondo, come ad esempio quella goduta per mera tolleranza dell'avente diritto (Sez. 3, Sentenza n. 4105 del 12/05/1990, Rv. 467125).

In sostanza, il riconoscimento del diritto di prelazione al coltivatore diretto che sia proprietario del fondo confinante, della L. n. 817 del 1971, ex art. 7, va inquadrato nell'ambito del dettato della L. n. 590 del 1965, art. 8, per cui rimane ferma la condizione che chi pretende l'esercizio del diritto di prelazione abbia coltivato il fondo confinante da almeno due anni precedenti nella qualità di proprietario del medesimo ovvero in forza di uno dei contratti agrari tassativamente indicati nel detto art. 8.

Nella specie, la C. è divenuta proprietaria del fondo confinante con quello oggetto del retratto con atto del 24.3.1988, perciò meno di due anni prima dell'atto di costituzione della società convenuta cui è stato conferito il fondo oggetto di controversia (atto del 31.10.1989); mentre precedentemente aveva coltivato il fondo solo nella qualità di comodataria (in forza di contratto di comodato del 8.11.1984).

La ricorrente sostiene che anche la coltivazione del fondo a titolo di comodato sarebbe idonea a far sorgere il diritto di prelazione.

Tale interpretazione deve però essere respinta, perchè la disposizione di cui alla L. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8, in quanto prevede speciali limitazioni alle facoltà che spettano al proprietario, costituisce una norma di stretta interpretazione e non può essere oggetto di interpretazione analogica; e perchè il comodato non rientra nel genus dei contratti agrari.

Sul punto, questa Corte suprema ha statuito che, in tema di rapporti agrari, la disposizione prevista dalla L. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8, comma 1 - norma di stretta interpretazione in quanto apportante speciali limitazioni al diritto di proprietà - contempla un numero chiuso di situazioni soggettive protette e non può trovare applicazione oltre i casi ivi previsti; pertanto, il diritto di prelazione (e riscatto) agrario può essere esercitato solo da chi - coltivatore diretto - possa vantare, per effetto di un contratto concluso con il proprietario del fondo oggetto di trasferimento a titolo oneroso, la qualifica, alternativamente, di "affittuario", "colono", "mezzadro" o "compartecipante", con la conseguenza che esso non spetta a chi detenga il fondo, oggetto di compravendita, in forza di concessione in comodato (stante l'impossibilità di qualificarla come contratto agrario), (Sez. 3, Sentenza n. 5072 del 05/03/2007, Rv. 596375); i diritti di prelazione e di riscatto agrari, di cui alla L. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8, possono essere riconosciuti solo a favore di chi coltivi il fondo in forza di un titolo giuridico compreso nella tassativa indicazione del comma 1 della citata norma, e non anche di chi abbia esplicitato attività di coltivatore di fatto in base ad una detenzione non qualificata del bene, per mera tolleranza, o in virtù di un rapporto derivativo intercorso con l'affittuario (Sez. 3, Sentenza n. 2565 del 26/04/1982, Rv. 420428; Sez. 3, Sentenza n. 603 del 02/02/1982, Rv. 418356; Sez. 3, Sentenza n. 6904 del 07/04/2015, Rv. 634930).

Più specificamente, con riferimento al comodato di fondo rustico, questa Corte ha statuito che, in tema di rapporti agrari la disposizione prevista dalla L. n. 203 del 1982, art. 27 - secondo cui le norme regolatrici dell'affitto dei fondi rustici si applicano anche a tutti i contratti agrari, stipulati dopo l'entrata in vigore della legge medesima - non trova applicazione con riguardo alla concessione in comodato di un fondo rustico, stante l'impossibilità di qualificarla come contratto agrario (la cui causa, estranea al comodato, è quella di costituire un'impresa agraria sul fondo altrui), anche nel caso in cui, trattandosi di comodato modale avente per oggetto una cosa produttiva, il comodatario non si limiti ad una semplice attività di custodia, ma svolga un'attività di gestione (Sez. 3, Sentenza n. 21389 del 04/11/2005, Rv. 585355).

Non potendosi ritenere che il periodo di coltivazione del fondo a titolo di comodato valga ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione, non rimane che rigettare il motivo di ricorso.

2. - Il secondo motivo di ricorso (col quale si deduce il vizio di motivazione della sentenza impugnata, per non avere la Corte di Appello accertato se la C. aveva comunque coltivato il proprio fondo, sia pure a titolo diverso da quello di proprietaria, nei due anni precedenti all'esercizio del riscatto) rimane assorbito nel rigetto del primo motivo.

3. - Col terzo motivo di ricorso, infine, si deduce la nullità della sentenza impugnata per contrasto esistente tra motivazione e dispositivo in ordine all'avvenuto passaggio in giudicato della declaratoria di nullità per simulazione dell'atto di costituzione della Società Agricola Marliano II in forza della sentenza della Corte di Appello di Firenze del 28.11.2002, divenuta irrevocabile, che ha rigettato l'opposizione di terzo proposta - avverso la sentenza di primo grado emessa nell'ambito del presente procedimento - da L.R. e L.C., nella qualità di cessionari delle quote sociali della detta Società Agricola.

Anche questa censura non può trovare accoglimento.

Premesso che non sussiste alcuna incompatibilità logica tra la affermata simulazione della costituzione della società e il rigetto dell'azione di riscatto per mancanza dei requisiti necessari in capo all'attrice, in ogni caso anche la censura in esame rimane assorbita nel rigetto del primo motivo.

4. - Anche il ricorso incidentale condizionato (col quale si deduce la violazione e la falsa applicazione dell'art. 324 c.p.c., per avere la Corte di Appello ritenuto il giudicato esterno sulla nullità per simulazione dell'atto di costituzione della Società Agricola Marliano II) rimane assorbito nel rigetto del ricorso principale.

5. - In definitiva, va rigettato il ricorso principale; va dichiarato assorbito il ricorso incidentale; le spese del presente giudizio di legittimità vanno liquidate come in dispositivo.

*(Omissis)*