

Riscatto da parte di un affittuario di un fondo rustico, con annesso fabbricato, oggetto di una gara d'asta

Cass. Sez. III Civ. 8 febbraio 2016, n. 2372 - Petti, pres.; Amendola, est.; Fresa, P.M. (conf.) - P.R. (avv. Orlando ed a.) c. Z.G. e Z.L. (avv. Paoletti e Mussato). (*Conferma App. Trieste 24 agosto 2011*)

Prelazione e riscatto - Riscatto - Affittuario di fondo, con annesso fabbricato, oggetto di una gara d'asta.

(*Omissis*)

FATTO

Z.L. convenne innanzi al Tribunale di Udine, sezione distaccata di Cividale, P.R. al fine di sentire accogliere la domanda di riscatto agrario di un fondo, con annesso fabbricato, di cui egli, quale coltivatore diretto, era affittuario.

Il convenuto, che si era aggiudicato il cespite all'esito di una gara d'asta indetta dall'Azienda Sanitaria ASS N. (*omissis*) Medio Friuli, resistette all'avversa pretesa.

Con sentenza in data 11/12 giugno 2007 il giudice adito dichiarò l'inefficacia del contratto stipulato dall'Ente proprietario con il P., ma respinse la domanda dello Z., per non avere lo stesso effettuato il pagamento del prezzo nei termini di legge.

Proposto gravame principale dallo Z. e incidentale dal P., la Corte d'appello di Trieste, con la sentenza ora impugnata, depositata in data 24 agosto 2011, l'ha invece accolta, dichiarando lo Z. proprietario degli immobili oggetto di riscatto, previo pagamento della somma di Euro 120.000,00 entro i termini di legge, decorrenti dal passaggio in giudicato della pronuncia.

Il ricorso di P.R. avverso detta decisione è articolato su due motivi.

Si è difeso con controricorso Z.G..

Entrambe le parti hanno depositato memoria.

DIRITTO

1 Con il primo motivo P.R. denuncia violazione della L. n. 590 del 1965, art. 8, ex art. 360 c.p.c., n. 3.

Le critiche si appuntano contro l'affermazione della Curia territoriale secondo cui l'accatastamento del fabbricato rurale nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano non avrebbe fatto perdere, all'immobile oggetto di riscatto, il vincolo di pertinenzialità con il terreno agricolo, considerato che trattavasi di incombente imposto dalla legge e che, anche dopo il suo espletamento, l'immobile, in quanto fondo rustico, era stato dato in affitto allo Z. con l'assistenza delle rispettive organizzazioni sindacali.

Deduce per contro l'esponente che la stipula di un contratto di affitto agrario non è di per sè idoneo a conferire al bene che ne è oggetto natura agraria, modificandone il regime giuridico. Nella fattispecie - assume - la natura non agricola del cespite in contestazione era desumibile non solo dal fatto che lo stesso era censito quale immobile urbano, ma anche dagli strumenti urbanistici versati in atti: segnatamente, in base al Piano Regolatore del Comune di Manzano, il territorio su cui insisteva il fabbricato era inserito in zona A1, e cioè nel nucleo storico del centro cittadino, relativamente al quale era consentito lo sfruttamento degli immobili a fini residenziali nonchè per lo svolgimento di attività terziarie. Sostiene quindi che, in siffatto contesto, andava ragionevolmente escluso qualsivoglia vincolo pertinenziale del fabbricato con il terreno oggetto di sfruttamento agricolo.

2 Le censure sono infondate.

Occorre muovere dalla considerazione che, nel rapporto pertinenziale, il collegamento tra la res principale e quella accessoria è preso in considerazione dalla legge non già come connessione materiale, ma come relazione economico-giuridica di strumentante e complementarità funzionale: segnatamente, ai fini della sussistenza del vincolo pertinenziale, è necessaria la presenza sia del requisito soggettivo, consistente nella effettiva volontà del titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sui beni collegati, di destinare l'uno al servizio o all'ornamento dell'altro, sia di quello oggettivo della contiguità, anche solo di servizio, tra i due cespiti, con la precisazione che il bene accessorio deve arrecare una utilità al bene principale, e non (o almeno non solo) al proprietario dello stesso (cfr. Cass. civ. 2 marzo 2006, n. 4599; Cass. civ. 9 maggio 2005, n. 9563).

Non può peraltro sfuggire che la pertinenza agraria costituisce una particolare species della pertinenza civile, atteso che, pur trovando comunque il suo referente normativo nell'art. 817 cod. civ., essa si qualifica per essere funzionalmente destinata ad accrescere la produttività di un fondo, già destinato ad attività agricola, di talchè, in definitiva, comprende tutto ciò, e solo ciò, che risulti idoneo a un più ampio e razionale sfruttamento del terreno.

Tanto premesso, in via generale, nello specifico, la verifica della sussistenza del vincolo pertinenziale, determinante ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione e del succedaneo diritto di riscatto di cui alla L. n. 590 del 1965, art. 8 e L. n. 817 del 1971, art. 7, può presentare profili di particolare delicatezza e complessità posto che, anche in ragione del diverso livello di lievitazione del valore dei fabbricati, rispetto a quelli degli altri beni immobili, non sempre è agevole

stabilire l'esistenza o meno, tra terreno ed edificio, di un collegamento giuridico-economico attuato dal proprietario alienante, sicchè possa dirsi che il fabbricato sia posto a servizio del terreno sul quale insiste, così configurandosi una pertinenza agraria, ovvero che il terreno sia posto a servizio o ad ornamento del fabbricato, così ricorrendo una pertinenza civile.

3 Venendo al caso di specie, il ricorrente affida le sue contestazioni in ordine alla ritenuta configurazione del fabbricato in termini di pertinenza agraria a due considerazioni: le previsioni degli strumenti urbanistici in vigore nel Comune di Manzano e l'accatastamento dello stesso nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Sotto il primo profilo, il richiamo alle previsioni del Piano Regolatore costituisce questione nuova, perchè non trattata nella sentenza impugnata. Ne deriva che il ricorrente, al fine di evitare una statuizione di inammissibilità per novità della censura - e in applicazione del principio per cui i motivi del ricorso per cassazione devono investire a pena di inammissibilità questioni già comprese nel "thema decidendum" del giudizio di appello - aveva l'onere non solo di allegarne l'avvenuta deduzione dinanzi al giudice di merito, ma anche, per il principio di autosufficienza del ricorso per cassazione, di indicare in quale atto del giudizio precedente lo aveva fatto, onde dar modo alla Corte di controllare de visu la veridicità di tale asserzione (confr. Cass. civ. sez. lav. 28 luglio 2008, n. 20518; Cass. civ. 1, 31 agosto 2007, n. 18440).

Nè può ritenersi a tal fine esaustivo lo scarso riferimento alle difese svolte nel giudizio di appello (pag. 2, lett. b del ricorso), per vero assolutamente generiche, nella prospettazione fattane dallo stesso ricorrente, o l'indicazione di certificazione amministrativa versata in atti in ordine alla qualificazione attribuita dal Comune di Manzano al territorio su cui insiste il fabbricato.

Valga considerare che produrre un documento nel processo civile è attività che lo fa entrare nel processo, ma compete poi alla parte allegare le circostanze emergenti dal documento prodotto a sostegno della sua prospettazione, salvo il potere del giudice (irrilevante, ai fini che qui interessano), di desumere dallo stesso d'ufficio i fatti che rappresenta, ove si tratti di fatti il cui potere di rilevazione non sia riservato alla parte. Da tanto consegue l'inammissibilità della denuncia in sede di legittimità di profili che postulino l'esame, da parte del giudice di merito, di un documento del quale la sentenza non si sia occupata, quando non venga precisato che da esso, pur prodotto nel giudizio, erano stati tratti argomenti difensivi e non venga individuato dove gli stessi erano stati svolti (cfr. Cass. civ. 24 aprile 2015, 8403), argomenti che, proprio per tale carenza deduttiva, risultano in definitiva sviluppati per la prima volta in sede di legittimità.

4 Sotto il secondo aspetto, mette conto evidenziare quanto segue. La storia dell'accatastamento dei fabbricati rurali inizia con il D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla L. 26 febbraio 1994, n. 133, il cui art. 9 prevede, al fine di realizzare un inventario completo ed uniforme del patrimonio edilizio, che il Ministero delle finanze provvede(ss) al censimento di tutti i fabbricati o porzioni di fabbricati rurali e alla loro iscrizione, mantenendo tale qualificazione, nel catasto edilizio urbano, il quale, proprio perciò, avrebbe assunto la denominazione di "catasto dei fabbricati". Nell'occasione furono segnatamente stabiliti, ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili, agli effetti fiscali, determinate condizioni, quali l'essere il fabbricato utilizzato come abitazione, per esigenze connesse all'attività agricola svolta dal titolare del diritto di proprietà, di altro diritto reale ovvero dal conduttore del terreno a cui l'immobile era asservito, nonchè una estensione minima del fondo, variabile a seconda della sua ubicazione o delle colture sullo stesso praticate.

4.1 La successiva, confusa e articolata normativa, ha, da un lato, previsto l'obbligo della iscrizione al catasto urbano di tutti gli immobili che ancora risultassero inseriti in quello dei terreni, e li ha, dall'altro, assoggettati ad IMU, invertendo la rotta rispetto alla legislazione preesistente che aveva esentato dall'ICI i fabbricati rurali.

Peraltro, secondo la consolidata giurisprudenza di questa Corte in tema di ICI, la circostanza che un immobile sia iscritto nel catasto fabbricati come rurale, con attribuzione della relativa categoria (A/6 per le unità abitative e D/10 per gli immobili strumentali), è condizione necessaria e sufficiente per la sua esenzione da quell'imposta, così come l'iscrizione dello stesso in una diversa categoria catastale, lo è per l'assoggettamento all'imposizione: in particolare, esclusa ogni possibilità di accertamento incidentale del corretto classamento del cespite, da parte del giudice tributario, spetta all'interessato impugnare la classificazione attribuita dall'ufficio al fine di ottenerne la variazione e successivamente agire in giudizio per chiedere il pagamento o il rimborso dell'imposta (cfr. Cass. civ. 12 agosto 2015, n. 16737;

Cass. civ. 5 marzo 2014, n. 5167; Cass. civ. sez. un. 21 agosto 2009, n. 18565).

4.2 Ciò significa che il requisito della ruralità di un immobile, e la connessa sussistenza di un vincolo pertinenziale tra lo stesso e il terreno, che, per quanto innanzi detto, è del tutto indipendente dalla sua (necessaria) iscrizione nel catasto fabbricati, può prescindere anche dalla categoria allo stesso attribuita, trattandosi di un dato dirimente ai fini dell'assoggettamento del cespite all'imposta, nei sensi innanzi precisati, ma al più indicativo, in termini di indizio, della natura e del regime giuridico del bene in contestazione, ad ogni altro effetto.

E' il caso di precisare, per puro scrupolo di completezza, che non può giovare all'esponente il richiamo alla sentenza di questa Corte 17 novembre 1999, n. 12755 che, in vista dell'esclusione del vincolo di pertinenza agraria, ha sì valorizzato l'accatastamento all'urbano del fabbricato, ma in un contesto in cui l'edificio era stato staccato, insieme a un tratto di terreno, da una più ampia unità fondiaria, ristrutturato, adibito a civile abitazione e quindi venduto con annesso accessorio, posto che semmai l'arresto convalida l'assunto della non automaticità dell'iscrizione di un immobile in catasto ai fini della esclusione della sua natura di pertinenza.

5 Se tutto questo è vero, deve ritenersi che la sentenza impugnata resista alle critiche svolte nel mezzo.

Valga considerare che la Corte d'appello, chiamata a valutare se nell'economia del contratto aveva avuto prevalenza la finalità di coltivazione del fondo o, invece, quella di godimento dell'edificio, il cui uso costituiva congiuntamente oggetto del contratto - nella condivisibile ottica che, affinché un contratto sia causalmente qualificabile come affitto di fondo agricolo è necessario non solo che esso abbia ad oggetto una cosa potenzialmente produttiva, ma anche che la disponibilità del bene sia concessa al fine di consentire all'affittuario l'utile gestione del predio - ha non irragionevolmente considerato dirimenti dati quali la stipula, avvenuta in tempi successivi, di un contratto di affitto di fondi rustici, con l'assistenza delle rispettive associazioni agricole; la qualifica di coltivatore diretto dello Z.; la non contestata circostanza che lo stesso abitasse nell'immobile e coltivasse i fondi circostanti; l'avvertimento, infine, nell'avviso d'asta, che l'edificio era soggetto a prelazione agraria, ritenendo invece affatto irrilevante l'accatastamento all'urbano del fabbricato oggetto di retratto ed espressamente svalutando anche il fatto che lo stesso, in quanto classificato in Cat. A/4, era stato assoggettato ad ICI. Ed è significativo che il ricorrente non solo ha omesso di prendere posizione sulle emergenze valorizzate dal giudice di merito, ma, pur incentrando le sue difese sull'inserimento del cespite nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, ha ignorato del tutto la problematica, pur trattata nella sentenza impugnata, della obbligatorietà del censimento in catasto anche dei fabbricati rurali.

Mette allora conto ricordare che l'accertamento della sussistenza o meno di un vincolo pertinenziale - il quale implica che una cosa sia in funzione strumentale di accessorietà rispetto ad un'altra - costituisce apprezzamento di fatto riservato al giudice del merito ed incensurabile in sede di legittimità, se sorretto da adeguata e logica motivazione (cfr. Cass. civ. 17 novembre 1999, n. 12755; Cass. civ. 2 marzo 2006, n. 4599). Il motivo in definitiva è respinto.

6 Con il secondo mezzo, lamentando violazione della L. n. 590 del 1965, art. 8, ex art. 360 c.p.c., n. 3, l'esponente si duole che lo Z. non sia stato dichiarato decaduto dal diritto di esercitare la prelazione per non avere provveduto al pagamento del corrispettivo nel termine di tre mesi, stabilito dalla L. n. 590 del 1965, art. 8, comma 6: il che comportava che gli era precluso l'esercizio della succedanea azione di riscatto.

A confutazione dell'assunto secondo cui non sarebbe stato equo pretendere dal prelazionante il pagamento del prezzo, in un contesto in cui l'Amministrazione alienante aveva comunicato la temporanea sospensione della procedura al fine di verificare possibili discordanze in merito alla destinazione urbanistica del lotto, deduce l'impugnante che le disposizioni che regolano la prelazione e il riscatto agrari sono di ordine pubblico, come tali, cogenti e inderogabili. Infine il ricorrente ripropone la questione, ritenuta assorbita dalla Corte territoriale, della illegittimità della declaratoria di inefficacia del contratto stipulato tra l'Ente proprietario e il P., pronunciata dal Tribunale, pur dopo il rigetto della domanda attrice.

7 Le critiche non hanno pregio.

Il giudice di merito ha ritenuto fondata la domanda attrice rilevando, in punto di fatto: a) che lo Z., il quale aveva dichiarato di volere esercitare il diritto di prelazione, non aveva tuttavia proceduto al pagamento del prezzo, essendogli stato comunicato dall'Ente proprietario la sospensione temporanea della procedura; b) che, avuta notizia della determinazione dell'Amministrazione in punto di insussistenza dei presupposti per l'esercizio della prelazione agraria, con conseguente definitività dell'aggiudicazione in favore del P., aveva esercitato il diritto di riscatto.

A fronte di tale, non contestato svolgimento dei fatti, del tutto improprio è il richiamo alla improrogabilità del termine stabilito per il versamento del prezzo.

E' sufficiente al riguardo considerare che la sospensione del procedimento di vendita decisa dalla controparte, preludio del successivo ritiro dello stesso, in via di autotutela, rendeva inoperante ogni formalità in ordine al versamento del - corrispettivo, che non avrebbe del resto avuto alcuna ragion d'essere, conseguentemente, giustificando, e anzi imponendo, il ricorso alla domanda di riscatto, poi di fatto azionata.

Segnatamente, l'avvertimento che l'acquisto del P. veniva considerato dall'Ente alienante definitivo, non lasciava altra strada all'affittuario che l'azione di retratto, con contestuale contestazione della ritenuta insussistenza dei presupposti per l'esercizio della prelazione.

Ne deriva che anche sotto questo profilo le censure dell'esponente non possono essere condivise.

Infine, correttamente il giudice a quo ha ritenuto assorbiti i rilievi in ordine alla inefficacia del contratto tra l'Azienda Sanitaria e il P., dichiarata in prime cure, trattandosi di statuizione chiaramente travolta dall'accoglimento della domanda di riscatto e difettando conseguentemente gli stessi di ogni decisività.

Il ricorso è respinto.

L'impugnante rifonderà alla controparte vittoriosa le spese di giudizio nella misura di cui al dispositivo.

(Omissis)