

Vendita di un complesso di fondi funzionali all'esercizio di un'azienda agricola unitaria e prelazione parziale del confinante

Trib. Salerno, Sez. II Civ. 7 gennaio 2016, n. 39 - Taraschi, pres. ed est. - De. Pa. (avv. Punzi) c. Pe. Fr. e Ur. Ca. (avv. Parisi)

Prelazione e riscatto - Prelazione - Vendita di un complesso di fondi funzionali all'esercizio di un'azienda agricola unitaria - Prelazione del confinante per alcuni fondi soltanto - Esclusione - Condizioni.

Qualora il proprietario di più fondi agricoli, tutti funzionali all'esercizio di un'azienda agricola unitaria, decida di alienarli congiuntamente, il proprietario coltivatore diretto, confinante con alcuni soltanto dei fondi messi in vendita, non può esercitare su essi alcun diritto di prelazione parziale, ove ciò ostacoli la cessione dell'intero compendio, ovvero determini che la cessione stessa avvenga ad un prezzo globale inferiore a quello pattuito tra il cedente ed il terzo.

(Omissis)

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato l'08/05/08, De. Pa. conveniva in giudizio, dinanzi al Tribunale di Salerno, Sezione Distaccata di Eboli, Pe. Fr. e Ur. Cr., esponendo che i coniugi convenuti, con atto pubblico per notaio Parisi del 03/08/07, avevano acquistato da Po. Fi., in comune ed indiviso, i fondi siti in S. Gregorio Magno, riportati nel N.C.T. al foglio 20, particelle -omissis-, per il prezzo complessivo di E 24.750,00; che i convenuti non erano proprietari di fondi limitrofi a quelli oggetto di trasferimento; che la predetta particella -omissis-, invece, era confinante con la particella -omissis- di proprietà di essa attrice, coltivatrice diretta, sicché la vendita era stata effettuata in violazione del diritto di prelazione spettante ad essa istante. Tanto premesso, la De. chiedeva dichiararsi la nullità parziale del contratto di vendita per notaio Parisi per contrarietà a norme imperative ed il trasferimento, in proprio favore, della sola particella -omissis- di cui al predetto contratto, previo pagamento del prezzo parziale, con ordine al Conservatore dei RR.II. di trascrizione dell'emananda sentenza; chiedeva, altresì, condannarsi i convenuti, nella denegata ipotesi di impossibilità di trasferimento del cespite, al risarcimento dei danni, con vittoria di spese giudiziali da attribuire al procuratore anticipatario.

Con comparsa di risposta depositata il 13/11/08 si costituivano Pe. Fr. e Ur. Cr., i quali chiedevano il rigetto della domanda di controparte, eccependo il mancato esercizio del diritto di riscatto, l'inammissibilità del riscatto di una quota del fondo, la mancanza delle qualità soggettive ai fini del riscatto, nonché l'inammissibilità della domanda risarcitoria.

Acquisita documentazione varia, all'udienza del 02/07/15 le parti precisavano le conclusioni come riportate in epigrafe ed il G.I. assegnava la causa in decisione, con i termini dell'art. 190 c.p.c.

La domanda di riscatto per prelazione agraria, proposta dall'attrice in qualità di coltivatrice diretta del fondo confinante con quello venduto, in base all'art. 7 L. n. 817/71 (che estende il diritto di prelazione di cui all'art. 8 L. n. 590/65 al coltivatore diretto proprietario di terreni confinanti con fondi offerti in vendita, purché sugli stessi non siano insediati mezzadri, coloni, affittuari, compartecipanti od enfiteuti coltivatori diretti), non può essere accolta.

In primo luogo, come eccepito dai convenuti, l'attrice è decaduta dal diritto di riscatto del fondo per cui è causa, essendo decorso il termine di un anno dalla trascrizione del contratto di vendita per notaio Parisi oggetto di contestazione. Invero, non risulta in atti alcuna dichiarazione negoziale di esercizio del diritto di riscatto, sottoscritta personalmente dall'attrice o da suo procuratore cui, anteriormente, sia stato conferito con atto scritto il relativo potere, comunicata ai convenuti entro il predetto termine annuale previsto dal co. 5 dell'art. 8 L. n. 590/1965. A tal fine non appare idonea né la procura generale alle liti con atto per notaio Branca del 03/04/08, atteso il suo contenuto generico (cfr., in tal senso, Cass. n. 355/88, n. 6793/87), né la procura speciale ad litem con atto per notaio De Bartolomeis del 29/01/09, essendo quest'ultima tardiva rispetto alla scadenza del predetto termine annuale.

In secondo luogo, non risulta ammissibile la domanda di riscatto parziale proposta dall'attrice limitatamente ad una parte del fondo rustico unitariamente alienato ai convenuti, atteso che, qualora il proprietario di più fondi agricoli, tutti funzionali all'esercizio di un'azienda agricola unitaria, decida di alienarli congiuntamente, il proprietario coltivatore diretto, confinante con alcuni soltanto dei fondi messi in vendita, non può esercitare su essi alcun diritto di prelazione parziale, ove ciò ostacoli la cessione dell'intero compendio, ovvero determini che la cessione stessa avvenga ad un prezzo globale inferiore a quello pattuito tra il cedente ed il terzo (Cass. n. 23745/09). Per quanto attiene al merito, poi, premesso che la vendita di un fondo compiuta senza il rispetto delle norme sul diritto di prelazione non è viziata da nullità, sussistendo il rimedio del diritto di riscatto, a nulla rilevando l'accidentale decadenza dalla possibilità di esperirlo (Cass. n. 22625/12, n. 12934/07), sarebbe stato comunque onere dell'attrice provare i presupposti per l'esercizio della predetta azione, la cui sussistenza deve essere rilevata d'ufficio dal giudice, anche a prescindere da apposite eccezioni della controparte (Cass. n. 3757/07, n. 23090/05, n. 10789/00, n. 3538/00, n. 3732/98, n. 2603/97), con la conseguenza che gli stessi, ove non provati dal prelazionario-retraente, possono legittimamente ritenersi accertati

solo se ammessi, espressamente o implicitamente, dal convenuto, alla stregua di un'impostazione delle sue difese incompatibile con la negazione o contestazione dei requisiti de quibus, e non anche, dunque, per effetto di un mero ritardo nella detta contestazione, specie quando questa, non configurandosi, sul piano processuale, come eccezione in senso proprio (bensì come mera deduzione difensiva, attese l'afferenza ad una condizione costitutiva del diritto azionato in giudizio) risulti rilevabile d'ufficio, rientrando, per l'effetto, in via cogente, entro i confini del thema decidendum (Cass. n. 5072/07, n. 5253/06, n. 1020/06, n. 14306/05, n. 12963/05, n. 4909/03, n. 1244/95).

In particolare, si è rilevato che l'onere di fornire la dimostrazione dei requisiti per l'esercizio del diritto di prelazione può venir meno in conseguenza di una condotta difensiva della controparte che ne implichi il riconoscimento, a condizione che si tratti di condotta dalla quale possa, univocamente e senza dubbi, trarsi l'ammissione della loro sussistenza (Cass. n. 16773/06).

Ebbene, nel caso di specie, l'attrice non ha provato:

1) di non aver venduto, nel biennio precedente, altri fondi rustici di imponibile fondiario superiore a E .. di condizione, prevista dal co. 1 dell'art. 8 L. n. 590/65 ma applicabile anche all'ipotesi di cui all'art. 7 L. n. 817/71 (Cass. n. 3269/91, n. 9806/94, n. 4909/03), che va provata dal prelazionario, qualora, come nel caso di specie, via sia un'espressa contestazione della controparte, anche consistente in un semplice diniego sul piano meramente assertivo (Cass. n. 8501/03). In particolare, l'attrice non ha offerto, né richiesto di offrire, alcun mezzo di prova in ordine a tale circostanza, né documentale né testimoniale;

2) di coltivare il fondo confinante con quello della contestata vendita da almeno due anni (cfr., in proposito, Cass. n. 1712/10, n. 8595/01).

Anche in ordine a tale circostanza, contestata dai convenuti (i quali hanno dedotto che la veneranda età dell'attrice, nata nel 1927, non le consentiva di provvedere alla coltivazione del fondo di sua proprietà, da anni abbandonato ed incolto), la De. non ha offerto, né richiesto di offrire, alcuna prova, ed anzi non ha mai neppure allegato la tipologia delle colture praticate sul proprio fondo. In proposito, si ricordi che colui che esercita la domanda di riscatto deve provare l'effettivo esercizio dell'attività agricola con lavoro prevalentemente proprio o della propria famiglia, rimanendo irrilevante il dato formale dell'eventuale iscrizione dell'interessato in appositi elenchi o albi (Cass. n. 19748/11, n. 1112/06, n. 1558/98);

3) di avere avuto, al momento dei fatti per cui è causa, una capacità lavorativa pari ad almeno un terzo di quella occorrente per la coltivazione del fondo che intendeva acquistare in prelazione e di quello confinante di cui era proprietaria, ai sensi dell'art. 31 L. n. 590/65 (Cass. n. 684/96, n. 5616/94). Invero, il coltivatore del fondo confinante che, allegando la violazione del suo diritto di prelazione di cui alla legge 26 maggio 1965 n. 590, intenda esercitare il retratto, ha l'onere di provare il possesso di tutti i requisiti soggettivi e oggettivi previsti dalla suddetta legge, ivi compreso quello relativo al possesso di una adeguata forza lavoro in grado di coltivare non solo la superficie oggetto della domanda di prelazione, ma l'intera superficie risultante dalla sommatoria del fondo posseduto e di quello retrattato (Cass. n. 12893/12). Trattasi di condizione dell'azione che l'attrice non ha neppure allegato, prima ancora che provato.

Alla luce di tutte le anzidette considerazioni, le domande dell'attrice vanno rigettate, compresa quella di risarcimento del danno, atteso che, non sussistendo i presupposti per l'esercizio del diritto di prelazione e riscatto, non è configurabile alcun illecito a carico dei convenuti. Fermo restando che questi ultimi non erano neppure obbligati ad adoperarsi affinché l'attrice potesse esercitare il diritto di prelazione (cfr. Cass. n. 13274/94).

Le spese seguono la soccombenza dell'attrice e sono liquidate come in dispositivo, ai sensi del D.M. n. 55/14, con attribuzione in favore del procuratore anticipatario.

(Omissis)