

Necessaria la prova della sussistenza di tutti i requisiti per l'esercizio del riscatto agrario

Trib. Teramo 11 gennaio 2016, n. 21 - Chiauzzi, pres. ed est. - E.B., F.B., A.B. (avv. Trivellizzi) c. Azienda agricola S.V. di D.B. M. e c. s.a.s. (avv. Referza).

Prelazione e riscatto - Riscatto - Requisiti - Dimostrazione.

La domanda giudiziale per l'esercizio del diritto di riscatto di cui al combinato disposto dell'art. 8 della legge 590/1965 e dell'art. 7 della legge 817/1971 va rigettata per essere le deduzioni manchevoli sotto il profilo assertivo, laddove gli attori, limitandosi ad allegare, in maniera generica, di essere coltivatori diretti e di essere in possesso dell'ulteriore requisito temporale relativo alla coltivazione del fondo in questione da almeno due anni, abbiano invece ommesso di allegare e di provare la sussistenza di altri requisiti richiesti dall'art. 8 della legge 590/1965, in particolare di non avere, nel biennio anteriore, proceduto alla vendita di fondi rustici e che il fondo, di cui si invoca il riscatto, unitamente agli altri già coltivati in proprietà, non superi il triplo della superficie corrispondente alla capacità lavorativa loro o della loro famiglia.

(Omissis)

FATTO E DIRITTO

Osserva preliminarmente questo Giudice che la presente sentenza viene redatta ai sensi dell'art. 132 c.p.c., così come modificato dall'art. 45 comma 17 della L. 19 giugno 2009, n. 69 (applicabile ai giudizi pendenti in primo grado alla data della sua entrata in vigore – 4.7.2009 – giusta la previsione dell'art. 58 comma 2), senza esporre lo svolgimento del processo e limitandosi alla “concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione”, salvo richiamarlo ove necessario o opportuno per una migliore comprensione della ratio decidendi.

Preliminarmente deve essere rigettata l'eccezione di incompetenza del Giudice monocratico, in favore della Sezione specializzata, a giudicare sulla controversia. Infatti – come riconosciuto dalla stesa convenuta in sede di comparsa conclusionale - le cause in materia di riscatto agrario non rientrano tra quelle devolute alla competenza delle Sezioni specializzate agrarie, ma appartengono alla competenza del Giudice ordinario, dal momento che non implicano l'applicazione di norme sul rapporto di affitto, la cui esistenza è uno dei presupposti di fatto dell'operatività dell'istituto che, al pari di altri, può essere oggetto di accertamento incidenter tantum da parte dello stesso giudice non specializzato, se non ricorrono condizioni particolari che richiedono un accertamento con efficacia di giudicato (per tutte si veda Cass. SS.UU. sent. n. 3499/76).

Passando all'esame del merito, la domanda proposta dagli attori E. B., F. B. e A. B. non è fondata e, conseguentemente, va rigettata per i motivi che seguono.

Invero, al fine di meglio esaminare l'oggetto della domanda proposta dagli attori appare opportuno chiarire l'ambito di applicabilità ed i presupposti necessari per l'utile esercizio del diritto di riscatto di cui al combinato disposto degli artt. 8 della legge 26 maggio 1965 n. 590 e 7 della legge 14 agosto 1971 n. 817. Deve quindi rilevarsi che la prima delle norme richiamate attribuisce, in caso di trasferimento a titolo oneroso, all'affittuario, al mezzadro, al colono o al compartecipante, a parità di condizioni, il diritto di prelazione purchè coltivi il fondo stesso da almeno due anni, non abbia venduto, nel biennio precedente, altri fondi rustici di imponibile fondiario superiore a lire mille ed il fondo per il quale intende esercitare la prelazione in aggiunta ad altri eventualmente posseduti in proprietà ed enfiteusi non superi il triplo della superficie corrispondente alla capacità lavorativa della sua famiglia. Peraltro, ai sensi del quinto comma dell'art. 8 cit., qualora il proprietario non provveda alla notificazione della proposta di alienazione prevista dal precedente comma, l'avente titolo al diritto di prelazione può, entro un anno dalla trascrizione del contratto di compravendita, riscattare il fondo dall'acquirente e da ogni altro successivo avente causa.

L'art. 7 della legge 14 agosto 1971 n. 817 ha, successivamente, esteso il diritto di prelazione di cui sopra ed il correlativo riscatto al proprietario confinante con quello oggetto di vendita, purchè sugli stessi non siano insediati mezzadri, coloni, affittuari, compartecipanti od enfiteuti coltivatori diretti.

Tanto premesso, giova, in punto di diritto, rilevare che, ai sensi del combinato disposto delle due norme ora riportate, all'affittuario, così come al proprietario confinante a quello oggetto di vendita, compete il diritto di prelazione ovvero il succedaneo diritto di riscatto (da esercitarsi nel termine annuale successivo alla trascrizione dell'atto impugnato) se ricorrono nei suoi confronti le seguenti condizioni, di natura sia soggettiva che oggettiva: la qualifica di coltivatore diretto, la coltivazione biennale dei terreni agricoli confinanti di sua proprietà, il possesso della forza lavorativa adeguata ed il non avere effettuato vendite di fondi rustici nel biennio precedente l'esercizio dell'azione di riscatto (cfr. Cassazione civile, sez. III, 10 aprile 1998, n. 3732).

Peraltro, la sussistenza o meno di tali requisiti, costituenti condizioni dell'azione e dunque presupposti per la configurabilità del diritto di prelazione e per la conseguente validità dell'esercizio del riscatto, deve essere allegata e provata dalla parte che agisce in giudizio al fine di far valere il proprio diritto di prelazione e, infine, deve essere

accertata dal giudice eventualmente anche d'ufficio (cfr., ancora Cassazione civile, sez. III, 10 aprile 1998, n. 3732, cit., ma si veda anche Cassazione civile, sez. III, 1 aprile 2003, n. 4909, Corte appello Reggio Calabria, 22 ottobre 2003, nonché Cassazione civile, sez. III, 25 marzo 1997, n. 2603, secondo la quale “in ipotesi di esercizio del riscatto da parte dell'affittuario al quale non sia stata notificata la proposta di alienazione, la ricorrenza di ciascuna di tali situazioni deve essere accertata dal giudice indipendentemente da eccezioni della controparte, sicchè non incorre in vizio di ultrapetizione il giudice d'appello che rilevi d'ufficio la mancanza di uno degli anzidetti presupposti nel caso in cui la questione non sia stata esaminata nel grado precedente”, ma si veda anche Cassazione civile, sez. III, 7 luglio 2005, n. 14306).

Chiarita l'estensione dei presupposti dell'azione oggi invocata dagli attori e il conseguente riparto probatorio, il Tribunale rileva come gli attori abbiano omissis di allegare e di provare la sussistenza di alcuni dei requisiti richiesti dalla legge 26 maggio 1965, n. 590, costituiti, in particolare, dal fatto che gli attori non abbiano, nel biennio anteriore, proceduto alla vendita di fondi rustici e che il fondo, di cui invocava il riscatto, unitamente agli altri già coltivati in proprietà, non superi il triplo della superficie corrispondente alla capacità lavorativa loro o della loro famiglia.

Le deduzioni di parte attrice risultano, conseguentemente, manchevoli già sotto il profilo assertivo. Sul punto, invero, gli attori si limitavano ad allegare, in maniera generica, di essere coltivatori diretti e di essere in possesso dell'ulteriore requisito temporale relativo alla coltivazione del fondo in questione da almeno due anni. Nulla veniva allegato circa gli altri requisiti necessari per l'accoglimento della domanda.

I rilievi sin qui svolti giustificano, pertanto, il rigetto della domanda e risultano del tutto assorbenti rispetto agli ulteriori rilievi evidenziati dalla convenuta.

Ogni altra domanda deve ritenersi assorbita dal rigetto della pretesa attrice.

Le spese della presente procedura, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza per quanto riguarda i rapporti tra gli attori e la convenuta Azienda Agricola S. V. di D. B. M. e C. S.a.s. Nulla deve essere disposto sulle spese per quanto riguarda i rapporti tra gli attori e i convenuti M. D. V., G. D. V. e F. D. V., in considerazione delle contumacia di questi ultimi.

(Omissis)