

Condizioni per il valido esercizio del diritto di prelazione

Cass. Sez. VI Civ. 13 febbraio 2017, n. 3760 - Travaglini, pres.; Dell'Utri, est. - T.T. (avv.ti L. e G. Acquarone) c. C.O. (avv.ti Di Lascio e Farfariello). (*Conferma App. Genova 23 ottobre 2015*)

Prelazione e riscatto - Prelazione - Denuntiatio - Trasmissione di contratto preliminare - Superfluità - Condizioni.

Ai fini dell'esercizio della prelazione agraria, deve ritenersi superflua la trasmissione, al prelazionario, del contratto preliminare di compravendita del terreno, ove risulti che il coltivatore diretto abbia già avuto precedente conoscenza, in qualsiasi modo e per iniziativa del proprietario-venditore, della proposta di vendita e delle relative condizioni, dovendosi in tal caso ritenere realizzata la finalità della legge.

(*Omissis*)

FATTO

1. Con sentenza resa in data 15/10/2015, la Corte d'appello di Genova, in riforma della sentenza di primo grado, ha rigettato la domanda proposta da T.T. nei confronti di C.O. diretta all'accertamento del valido esercizio della prelazione agraria allo stesso spettante, con la conseguente pronuncia del trasferimento forzoso, in proprio favore, dell'immobile oggetto di lite.

A sostegno della decisione assunta, la corte territoriale ha respinto la pretesa del T., ritenendo tardivo l'esercizio del descritto diritto di prelazione.

2. Avverso la sentenza d'appello, ha proposto ricorso per cassazione T.T. sulla base di tre motivi d'impugnazione.

3. Resiste con controricorso Orazio Caso, che ha concluso per il rigetto dell'impugnazione.

4. A seguito della fissazione della camera di consiglio, sulla proposta di definizione del relatore emessa ai sensi dell'art. 380-bis c.p.c., il ricorrente ha presentato memorie.

DIRITTO

5. Con il primo motivo, il ricorrente censura la sentenza impugnata per omesso esame di un fatto decisivo controverso, nonchè per erronea applicazione della L. n. 590 del 1965, art. 8, commi 4 e 5, avendo la corte territoriale trascurato di rilevare l'essenzialità della circostanza secondo cui il contratto preliminare di compravendita del terreno oggetto di lite fosse stato stipulato successivamente alla denuntiatio.

5.1. Il motivo è manifestamente infondato.

Con riguardo alla pretesa violazione di legge denunciata dal ricorrente, osserva il collegio come la corte territoriale, nel ritenere sufficiente la trasmissione della documentazione informativa operata dalla controparte del T., si sia correttamente allineata all'insegnamento della giurisprudenza di legittimità (che il collegio condivide, ritenendo di doverne assicurare continuità) ai sensi del quale la trasmissione del contratto preliminare di compravendita del terreno deve ritenersi inutile (e dunque non necessaria) quando risulti in qualsiasi modo che, per iniziativa del proprietario-venditore, il coltivatore ha avuto piena conoscenza della proposta di vendita del terreno, dovendo in tal caso ritenersi realizzata la finalità della legge (Sez. 3, Sentenza n. 1192 del 19/01/2007, Rv. 598204).

Quanto al preteso omesso esame del fatto decisivo controverso consistito nell'avvenuta stipulazione del contratto preliminare di compravendita successivamente alla trasmissione della denuntiatio nei confronti del coltivatore diretto, varrà evidenziare l'assoluto difetto di decisività della questione, dovendo ritenersi insussistente l'essenzialità della previa stipulazione di un contratto preliminare di compravendita per l'esercizio della prelazione agraria, attesa la decisiva incidenza rivestita dalla circostanza costituita dall'avvenuta conoscenza, da parte del coltivatore, delle condizioni di vendita del terreno, in ossequio al principio di diritto in precedenza richiamato.

6. Con il secondo motivo, il ricorrente censura la sentenza impugnata per violazione della L. n. 590 del 1965, art. 8 nonchè della L. n. 817 del 1971, art. 7 avendo la corte territoriale erroneamente ritenuto valido ed efficace, ai fini della denuntiatio prevista dal citato art. 8, delle lettere inviate al T. e richiamate nella sentenza impugnata, erroneamente sancendo l'intempestività dell'azione di riscatto viceversa ritualmente esercitata dal ricorrente.

6.1. Il motivo è manifestamente infondato, valendo al riguardo il richiamo al principio di diritto, già in precedenza ricordato, secondo cui deve ritenersi sufficiente, ai fini dell'esercizio della prelazione agraria, l'avvenuta conoscenza, da parte del coltivatore, della proposta di vendita del terreno, non essendo punto necessaria la trasmissione del corrispondente contratto preliminare.

Del tutto inammissibile, sotto altro profilo, deve ritenersi la pretesa rivalutazione nel merito delle questioni concernenti l'idoneità dei contenuti delle missive trasmesse al T., ai fini dell'esercizio della prelazione agraria, trattandosi della

denuncia dell'eventuale erronea ricognizione, ad opera della corte territoriale, della fattispecie concreta, non censurabile sotto il profilo della violazione di legge.

7. Con il terzo motivo, il ricorrente censura la sentenza impugnata per violazione della L. n. 590 del 1965, art. 8, commi 4 e 5, e della L. n. 817 del 1971, art. 7 avendo la corte territoriale erroneamente escluso l'obbligo dell'interessato di reiterare la denuntiatio a seguito della successiva stipulazione del contratto preliminare di compravendita del terreno, con il conseguente erroneo accertamento dell'intempestività dell'azione di riscatto esercitata dal T..

7.1. Il motivo è manifestamente infondato, dovendo ritenersi insussistente alcun obbligo dell'interessato di procedere alla reiterazione della denuntiatio a seguito della stipulazione del contratto preliminare di compravendita del terreno, una volta accertata l'idoneità, a tal fine, delle precedenti comunicazioni trasmesse dal proprietario al coltivatore, là dove manchi (come nella specie) la certa attestazione della diversità delle condizioni contenute nel contratto preliminare rispetto alle informazioni di precedenza assicurate al coltivatore.

8. L'accertamento della manifesta infondatezza del ricorso impone la pronuncia del relativo rigetto, con la conseguente condanna del ricorrente al rimborso delle spese del giudizio di legittimità in favore del controricorrente, secondo la liquidazione di cui al dispositivo.

(Omissis)