

Esclusa la prelazione in caso di vendita disposta nel corso del giudizio di divisione

Cass, Sez. III Civ. 17 gennaio 2017, n. 918 - Spirito, pres.; Scrima, est.; Basile, P.M. (conf.) - Martini (avv. Casarotto ed a.) c. Romana Fruges S.p.A. ed a. (avv. Di Gioia ed a.). (*Conferma App. Bologna 6 giugno 2011*)

Prelazione e riscatto - Prelazione - Art. 8 della legge n. 590 del 1965 - Esclusione della prelazione - Vendita forzata - Nozione - Vendita disposta all'esito di giudizio divisionale - Inclusione - Ragioni.

In tema di diritto di prelazione e di riscatto agrario, nella previsione di cui all'art. 8, comma 2, della legge n. 590 del 1965, che esclude la prelazione in caso di «vendita forzata», va ricompresa anche la vendita disposta nel corso del giudizio di divisione, sia perché l'espressione utilizzata dalla norma rimanda ad un ambito ben più ampio della procedura espropriativa forzata, valorizzando soprattutto la non volontarietà del trasferimento, sia, e per conseguenza, perché la vendita divisionale, non riconducibile ad una libera determinazione dei comproprietari, non è volontaria.

(*Omissis*)

FATTO

Il Tribunale di Ravenna, con sentenza depositata il 7/11/2003 rigettava la domanda proposta da M.F., M.D. e Ma.Fl., quali proprietari confinanti coltivatori diretti, nei confronti di Romana Fruges S.p.A. volta a che, dato atto dell'intervenuto esercizio del diritto di riscatto, venisse dichiarata da essi acquisita la proprietà del fondo rustico chiamato (OMISSIS), sito in Comune di (OMISSIS) che, con Decreto 8 luglio 1998, pronunciato nella causa civile per divisione ereditaria n. R.G. 2432/94, il G.I. del Tribunale di Ravenna aveva trasferito alla predetta società, a seguito di aggiudicazione in sede di vendita all'asta, al prezzo di Lire 900.000.000.

L'adito Tribunale riteneva che, nella fattispecie, dovesse trovare applicazione una delle ipotesi preclusive della prelazione prevista dalla L. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8, comma 2, poichè "il trasferimento a favore della società convenuta ha incontestabilmente titolo in un decreto di trasferimento emesso dal giudice istruttore nell'ambito del procedimento divisionale n. 2432/94 R.G., a seguito di espletamento di vendita con incanto e di aggiudicazione a favore della società convenuta".

Avverso tale decisione i soccombenti proponevano appello, cui resisteva la società appellata.

La Corte di appello di Bologna, con sentenza del 6 giugno 2011, rigettava il gravame e compensava tra le parti le spese di lite.

Avverso la decisione della Corte di merito M.D. ha proposto ricorso per cassazione sulla base di un unico motivo, rappresentando che, nelle more del giudizio di appello, erano deceduti M.F. e Ma.Fl., ai quali erano succeduti, quali eredi, la moglie di quest'ultimo, B.S., i figli dello stesso, M.M. e Ma., nonchè il ricorrente e che, con convenzione del 14/6/2012, Sabrina Bellenghi, per sè e per i figli minorenni, aveva ceduto a Domenico Martino i diritti litigiosi, sicchè il ricorrente è divenuto titolare unico del diritto oggetto di causa.

Romana Fruges S.r.l. società agricola (già Romana Fruges S.p.A.) ha resistito con controricorso contenente ricorso incidentale, basato su due motivi.

Il ricorrente ha depositato memoria.

DIRITTO

1. Con l'unico motivo del ricorso principale si lamenta "violazione e falsa applicazione di norme di diritto, art. 360 c.p.c., n. 3, con riferimento alla L. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8, comma 2".

Il ricorrente censura la sentenza impugnata nella parte in cui la Corte di merito ha ritenuto la vendita divisionale quale vendita forzata, sia per il richiamo operato dall'art. 788 agli artt. 569 c.p.c. e segg., sia perchè ha luogo contro o indipendentemente dalla volontà dei comproprietari e ha implicitamente identificato la vendita di cui alla L. n. 590 del 1965, art. 8, con la vendita contro la volontà del proprietario.

2. Il motivo è infondato.

Nella specie il fondo agricolo di cui si discute in causa è stato venduto - come è pacifico tra le parti - all'incanto in un processo divisionale, ai sensi dell'art. 788 c.p.c..

La L. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8, comma 2, stabilisce che "la prelazione non è consentita nei casi di permuta, vendita forzata, liquidazione coatta, fallimento, espropriazione per pubblica utilità e quando i terreni in base a piani regolatori, anche se non ancora approvati, siano destinati ad utilizzazione edilizia, industriale o turistica".

Occorre quindi stabilire se nella previsione di cui al secondo comma dell'art. 8, che esclude la prelazione in caso di "vendita forzata", possa ricomprendersi anche la vendita disposta nell'ambito del giudizio di divisione.

Va anzitutto osservato che, come pure evidenziato dalla Corte di merito, la norma non fa riferimento all'espropriazione forzata ovvero alla vendita di beni nel corso di una procedura di espropriazione ma alla "vendita forzata", e l'espressione utilizzata dal legislatore rimanda chiaramente ad un ambito più ampio di quello meramente esecutivo, ponendo, invece, l'accento sulla non volontarietà della vendita.

E che nel caso di vendita divisionale si è in presenza di una vendita non volontaria, non riconducibile cioè ad una libera determinazione dei comproprietari, lo si desume non solo dal richiamo di cui all'art. 788 c.p.c. alle norme dettate in sede di esecuzione forzata (art. 570 c.p.c. e segg.), ma soprattutto perchè ad essa si procede solo in caso di necessità, previa adozione di un provvedimento giurisdizionale, che può essere disposto con sentenza in caso di controversia sulla necessità della vendita stessa, a prescindere, quindi, dalla volontà dei comproprietari, evidenziandosi che, in presenza di comune accordo alla divisione e alla vendita, ben si potrebbe procedere, invece, alla vendita volontaria dei beni.

Deve, quindi, concludersi nel senso che nella previsione di cui alla L. n. 590 del 1965, art. 8, comma 2, che esclude la prelazione in caso di "vendita forzata", vada ricompresa anche la vendita disposta nell'ambito del giudizio di divisione.

Il rilievo che precede assorbe ogni altra questione pure proposta al riguardo, evidenziandosi che, proprio in base alle argomentazioni sopra esposte, il Collegio non condivide le conclusioni cui è pervenuta questa medesima Corte con la sentenza 29/03/2012, n. 5069.

3. Il ricorso principale va, pertanto, rigettato.

4. Al rigetto del ricorso principale consegue l'assorbimento del ricorso incidentale proposto, sostanzialmente ed evidentemente (v. p. 13 controricorso con ricorso incidentale) condizionato all'accoglimento del ricorso proposto dal M. e con il quale la Roman Fruges S.r.l. società agricola lamenta, con il primo motivo, il "Difetto assoluto di motivazione ex art. 360 c.p.c., n. 5, laddove i giudici di entrambi i gradi non hanno rilevato l'inapplicabilità dell'istituto della prelazione (riscatto) anche sotto il profilo dell'avvenuta partecipazione all'asta da parte degli appellanti e dell'odierno ricorrente. Omessa motivazione sul punto specifico della controversia" e, con il secondo motivo, la "Violazione dell'art. 360 c.p.c., n. 5. Omessa motivazione su di un punto decisivo della controversia, in particolare sulla eccepita inammissibilità della domanda giudiziale per mancanza del requisito di determinatezza e completezza nell'offerta del prezzo".

5. Tenuto conto della particolarità della vicenda e stante il non univoco orientamento della giurisprudenza sulla questione esaminata, vanno compensate per intero tra le parti le spese del presente giudizio di legittimità.

6. Essendo stati sia il ricorso principale che quello incidentale notificati nel 2012, va dato atto della non sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente principale e della ricorrente incidentale, ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1-quater, nel testo introdotto dalla L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello dovuto per i rispettivi ricorsi, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis (Cass., sez. un., 18/02/2014, n. 3774; Cass. 26/02 2015, n. 3953; Cass. 10/07/2015, n. 14515).

(Omissis)