Riscatto del proprietario confinante di un fondo intersecato da strada poderale

App. Trieste 7 dicembre 2017, n. 901 - De Rosa, pres. ed est.

Prelazione e riscatto - Riscatto del proprietario confinante - Fondo oggetto del riscatto - Singole particelle confinanti - Esclusione - Intero fondo - Contiguità - Valutazione.

Nella verifica del requisito della capacità lavorativa, al fine del riconoscimento della qualità di coltivatore diretto del fondo in affitto, devono essere comprese, in una visione necessariamente evolutiva della normativa, anche la trasformazione (nella fattispecie: vinificazione) e vendita dei prodotti agricoli.
La domanda di riscatto del proprietario confinante deve essere accolta per l'intero fondo oggetto della compravendita e non per le singole particelle confinanti, posto che l'affermazione giurisprudenziale secondo cui la contiguità viene meno ove sul confine vi siano momenti di separazione, come strade, anche se solo di servizio ai fondi, deve essere valutata in relazione all'intero compendio di cui si discute. Appare, infatti, arbitrario frazionare idealmente il fondo unitario venduto individuando come oggetto della prelazione solo le particelle contigue e, di conseguenza ed ovviamente, non le particelle diverse che sono, ad esempio, separate dalle prime da una via poderale, la quale era, prima, compresa nel fondo e, dopo il suo frazionamento, diviene momento di confine in modo giuridicamente non corretto.

(Omissis)

FATTO E DIRITTO

Il Giudice di legittimità ha censurato la sentenza 7.1.2014 della Corte d'Appello di Trieste per omessa motivazione. In particolare, perché non risultava indicato il percorso logico seguito per giungere alla conclusione presa.
Ne viene che il Giudice di rinvio ha il potere/dovere di riesaminare gli elementi del giudizio per verificare se, alla soluzione proposta con la decisione cassata, si possa convincentemente aderire oppure no, con ciò che ne consegue in ordine alla riforma o conferma della sentenza del Tribunale di Udine 15.2.2009.
Ciò premesso va subito osservato che non è dirimente ai fini del giudizio verificare se la coltivazione dei fondi detenuti da P. R. sia attività solo di questi e della moglie o se, invece, l'attività venga prestata anche da L. R. ed E. R. Infatti, ricordato che L. ed E. erano già particolarmente anziani nel 2002, come si deduce dalla CTU in atti, con tutte le conseguenze relative alla capacità lavorativa loro attribuibile, ciò che rileva è se debba essere computata, ai fini del calcolo della capacità lavorativa, oltre a quella necessaria per i terreni detenuti e quelli coltivati (compresi quelli di D. C.) e quelli domandati in prelazione, anche quella necessaria all'attività vitivinicola. Questo perché, se così dovesse essere, anche computando ai fini del calcolo del lavoro tutti i membri dell'azienda agricola e non solo la stretta famiglia coltivatrice composta dal convenuto e della moglie, comunque vi sarebbe un *deficit* rispetto alle necessità della coltivazione.
Ritiene la Corte che nella valutazione dell'esistenza di una capacità lavorativa sufficiente a soddisfare il requisito di legge rispetto ai terreni, deve essere compresa anche l'attività di trasformazione e vendita del prodotto (uve) secondo un principio che, sebbene espresso dalla giurisprudenza amministrativa, appare logico e coerente con la normativa di settore (TAR Lombardia – Milano, 5 aprile 2016, n. 646 *"...ai sensi dell'art. 2135, secondo comma, c.c., può aversi connessione con l'attività agricola solo quando la diversa attività sia svolta dal medesimo soggetto che coltiva il fondo o il bosco al fine di trasformare e (o) valorizzare (almeno in misura prevalente) i prodotti che derivano dalla coltivazione. La connessione va invece esclusa quando vi sia una lavorazione di prodotti prevalentemente forniti da terzi".* Il che, in una visione evolutiva, anzi necessariamente evolutiva della norma in questione e del mondo agricolo, non può non comprendere anche vinificazione e vendita (cfr. per il concetto Cass., sez. un., 14.4.2011 n. 8486) dei prodotti agricoli attraverso la trasformazione degli stessi.
In altri termini, sotto questo profilo non è condivisibile quanto afferma il CTU, il quale da un lato identifica l'attività di vendita del prodotto trasformato come attività imprenditoriale che potrebbe scomparire o mutare, dando così una fisionomia diversa all'azienda agricola, dimenticando che ciò riguarda ogni attività di cultura e, dell'altro, ritiene che l'interpretazione della normativa di settore richieda di confinare i giudizi di prelazione al solo campo della coltivazione in senso stretto e delle attività connesse, sempre in senso stretto.
Come già detto, infatti, non può essere dimenticato che una visione necessariamente moderna ed adeguatrice della norma in esame, che tenga conto della evoluzione dell'attività agricola sotto il profilo dell'efficienza economica, non può che considerare coltivazione ai fini che interessano anche le attività non solo strettamente connesse, ma anche necessariamente o opportunamente complementari che, se rimangano nei limiti di una percentuale minore della complessiva attività agricola e funzionalmente legate a questa, devono essere considerate.
Quindi, rispetto alla complessiva estensione dei terreni, vale quello che già il Tribunale di Udine ha scritto, ovvero che

Copyright © - www.osservatorioagromafie.it

l'attività di coltivazione e quella di vitivinicoltura richiedono un calcolo ore/lavoro che determina un *deficit* di 153 ore in capo a P. R.
Quanto, poi, alla censura della resistente relativa al fatto che il CTU ha effettuato il calcolo ore lavoro secondo un metodo tabellare, occorre osservare che si tratta di un sistema standardizzato generale che serve a sopperire in modo ragionevolmente statistico la mancanza di fonti diverse (cfr. ad esempio, sentenza Corte Appello Venezia 3.11.2011).
In margine a tale considerazione, va anche detto che la contestazione di questo metodo, ove pure la si volesse considerare tempestiva rispetto al perfezionamento del contraddittorio tecnico, avrebbe richiesto l'allegazione di ragioni scientifiche tali da giustificare la censura mossa o l'allegazione di parametri diversi, utili ad un accertamento maggiormente sicuro dell'equazione di legge e non, semplicemente, il richiamo alle deposizioni testimoniali o ad altro materiale istruttorio necessariamente generico.
È fondato, invece, l'appello incidentale.
In merito allo stesso la Corte ritiene che la domanda di riscatto debba essere accolta per l'intero fondo e non per le singole particelle confinanti, posto che l'affermazione giurisprudenziale secondo cui la contiguità viene meno solo ove sul confine vi siano momenti di separazione, come strade, anche se solo di servizio ai fondi, deve essere valutata in relazione all'intero compendio di cui si discute. Appare, infatti, arbitrario frazionare idealmente il fondo unitario venduto individuando come oggetto della prelazione solo le particelle contigue e, di conseguenza ed ovviamente, non le particelle diverse che sono, ad esempio, separate dalle prime da una via poderale, la quale era, prima, compresa nel fondo e, dopo il suo frazionamento, diviene momento di confine in modo giuridicamente non corretto.
Le spese seguono come da dispositivo.

(Omissis)

Copyright © - www.osservatorioagromafie.it