

Prelazione agraria e necessaria coltivazione diretta del fondo adiacente a quello posto in vendita o di quello condotto in affitto

Cass. Sez. II Civ. 14 luglio 2021, n. 20070 - Di Virgilio, pres.; Fortunato, est. - B.A. ed a. (avv. Algani) c. C.S. (avv. Romagnoli ed a.). (Conferma App. Brescia 28 settembre 2016)

Prelazione e riscatto - Prelazione - Condizioni - Coltivazione diretta del fondo adiacente a quello posto in vendita o di quello condotto in affitto - Necessità.

Ai fini dell'esercizio della prelazione agraria, è necessario non solo che l'interessato rivesta la qualifica di coltivatore diretto, ma anche che coltivi direttamente il fondo adiacente a quello posto in vendita o quello condotto in affitto, non essendo sufficiente che eserciti altrove l'attività di agricoltore, in quanto l'intento perseguito dal legislatore è l'ampliamento dell'impresa coltivatrice e non l'acquisto della proprietà della terra da parte di qualsiasi coltivatore diretto. La qualità di agricoltore, nel senso anzidetto, non può desumersi da elementi formali, quali gli elenchi redatti dal Servizio contributi agricoli unificati (SCAU), poiché detta certificazione, rilasciata a fini essenzialmente assistenziali, è idonea soltanto a fornire elementi indiziari.

(Omissis)

FATTO

C.S. ha evocato in causa B.E. dinanzi al tribunale di Brescia, chiedendo l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di vendita del 18.5.1993, avente ad oggetto il fondo agricolo indicato in atti.

Nella resistenza del B., il tribunale ha accolto la domanda, emettendo sentenza ex art. 2932 c.c. e regolando le spese.

Il convenuto ha proposto appello, chiedendo l'integrale riforma della decisione.

Sono intervenuti in secondo grado A. ed Bo.At., esponendo di aver concluso con B.E. - in data 25.5.1993 - un preliminare di vendita del fondo controverso, avendo titolo alla prelazione sull'immobile ai sensi e per gli effetti della L. n. 590 del 1965, art. 8 e L. n. 817 del 1971, art. 7, comma 2.

Hanno chiesto al giudice di secondo grado di rimettere la causa al tribunale per la pronuncia ex art. 2932 c.c..

Proposta querela di falso del contratto del 18.5.1993, la Corte distrettuale ha sospeso il giudizio, rimettendo le parti dinanzi al tribunale, che, all'esito, ha dichiarato l'infondatezza della domanda. La causa è stata riassunta da A. ed Bo.At., ma la Corte territoriale ha dichiarato l'estinzione del giudizio di appello, ritenendo che i B., avendo svolto un intervento adesivo semplice, non potessero riattivare il processo.

Con sentenza n. 6251/2015, questa Corte di Legittimità ha cassato la decisione, rilevando che "gli interventori che non si erano limitati a sostenere le ragioni di B.E. nei confronti del C., ma avevano avanzato - fin dall'inizio - la propria pretesa al trasferimento della proprietà del bene in forza della prelazione ad essi spettante, non svolgendo pertanto un intervento adesivo dipendente - "che si ha quando il terzo sostiene le ragioni di una parte senza proporre nuove domande ed ampliare il tema del contendere" - ma facendo valere un diritto incompatibile con la decisione impugnata, con ciò proponendo un intervento adesivo autonomo e integrando la condizione prevista dall'art. 344 c.p.c. per l'ammissibilità dell'intervento in appello".

Riassunta la causa, il giudice del rinvio ha confermato la sentenza di primo grado, ritenendo che i B. non avessero dimostrato di essere in possesso dei requisiti necessari per l'esercizio della prelazione, atteso che; a) il contratto di affitto del fondo rustico era già scaduto al momento della presentazione della domanda giudiziale; b) la prova della qualità di coltivatori diretti non poteva esser desunta dalle certificazioni scau allegate alla perizia di parte; c) le richieste istruttorie erano generiche o comunque valutative.

La cassazione della sentenza è chiesta da A. ed B.A. con ricorso in sette motivi.

C.S. resiste con controricorso e con ricorso incidentale condizionato in due motivi.

B.E. è rimasto intimato.

In prossimità dell'adunanza camerale, le parti costituite hanno depositato memorie illustrative.

DIRITTO

1. Il primo motivo censura la violazione degli artt. 115 c.p.c. e L. n. 590 del 1965, art. 8 ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 4. Si imputa al giudice territoriale di non aver considerato che C.S. non aveva specificamente contestato che i B. fossero in possesso dei requisiti per esercitare la prelazione agraria, essendosi limitato a dichiarare di non accettare il contraddittorio sulle domande nuove introdotte in appello e a contestare la genericità delle richieste istruttorie formulate dagli interventori.



Il motivo è infondato.

In primo luogo, la sentenza, nel regolare l'onere della prova, ha posto in rilievo che il resistente aveva - sin dalla comparsa di costituzione in appello - richiesto che gli interventori provassero di aver titolo all'esercizio della prelazione (cfr., sentenza, pag. 9), ritenendo contestati i presupposti per l'esercizio della prelazione, con apprezzamento insindacabile in cassazione (Cass. 27490/2019; Cass. 36809/2019).

Inoltre, come è evidenziato anche nel controricorso (cfr., pag. 6), i ricorrenti, nel sostenere di aver diritto ad esercitare la prelazione agraria quali affittuari del fondo controverso e proprietari di terreni confinanti, si erano limitati a richiedere la pronuncia ex art. 2932 c.c., senza alcuna specificazione delle circostanze e dei requisiti ex L. n. 590 del 1965 che legittimassero la prevalenza del loro acquisto.

Non poteva esigersi dall'appellato un'ulteriore contestazione dei fatti dedotti ex adverso: ai sensi dell'art. 167 c.p.c. l'onere del convenuto di prendere posizione, in modo chiaro ed analitico, sui fatti posti dall'attore a fondamento della domanda, deve coordinarsi con quello di allegazione che incombe sull'attore, sicché la mancata allegazione puntuale dei fatti rispetto ai quali opera il principio di non contestazione, esonera il convenuto, che abbia genericamente negato il fatto altrettanto genericamente allegato, dall'onere di compiere una contestazione circostanziata (Cass. 26908/2020; Cass. 21075/2016; Cass. 3023/2016).

2. Il secondo motivo denuncia la violazione della L. n. 9 del 1963, art. 2 e ss. ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, per aver la sentenza ritenuto insufficienti le certificazioni relative al versamento dei contributi agricoli ai fini della prova del possesso della qualifica di coltivatore diretto, sebbene dette certificazioni vengano rilasciate dagli enti preposti previo accertamento dei medesimi presupposti che legittimano l'esercizio della prelazione agraria.

Il motivo è inammissibile ai sensi dell'art. 360 bis c.p.c., n. 1, essendo la pronuncia conforme alla giurisprudenza di legittimità, senza che il ricorso offra spunti per mutare orientamento.

Questa Corte è ferma nel sostenere che, ai fini dell'esercizio della prelazione agraria, è necessario non solo che l'interessato rivesta la qualifica di coltivatore diretto, ma anche che coltivi direttamente il fondo adiacente a quello posto in vendita o quello condotto in fitto, non essendo sufficiente che eserciti altrove l'attività di agricoltore, in quanto l'intento perseguito dal legislatore è l'ampliamento dell'impresa coltivatrice e non l'acquisto della proprietà della terra da parte di qualsiasi coltivatore diretto.

La qualità di agricoltore, nel senso anzidetto, non può desumersi da elementi formali, quali gli elenchi redatti dal Servizio contributi agricoli unificati (SCAU), poiché detta certificazione, rilasciata a fini essenzialmente assistenziali, è idonea soltanto a fornire elementi indiziari (Cass. 1020/2006; Cass. 12249/2007; Cass. 21621/2007; Cass. 19748/2011; Cass. 123/2020).

La sufficienza di tali elementi (e la loro potenziale valenza indiziaria) è oggetto di un apprezzamento rimesso, nei singoli casi, al giudice di merito, i cui esiti sono sindacabili solo per vizi di motivazione.

3. Il terzo motivo deduce la violazione dell'art. 101 c.p.c., comma 2, e artt. 24 e 111 Cost., ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 4, imputando alla Corte d'appello di aver rilevato d'ufficio che il contratto di affitto del fondo, concluso dai B., era già scaduto al momento della domanda, senza aver sottoposto la questione al contraddittorio delle parti.

La censura è inammissibile.

Va premesso che anche nel sistema, qui applicabile, anteriore all'introduzione dell'art. 101 c.p.c., comma 2 (secondo cui, il giudice, se ritiene di porre a fondamento della decisione una questione rilevata d'ufficio, deve assegnare alle parti, "a pena di nullità", un termine "per il deposito in cancelleria di memorie contenenti osservazioni sulla medesima questione"), disposta dalla L. n. 69 del 2009, art. 45, comma 13, il dovere costituzionale di evitare sentenze cosiddette "a sorpresa" o della "terza via", poiché adottate in violazione del principio della "parità delle armi", era enucleabile dall'art. 183 c.p.c., che al comma 3 (oggi quarto, in virtù di quanto disposto dal D.L. n. 35 del 2005, art. 2, comma 3, lett. c-ter, convertito con L. n. 263 del 2005) fa carico al giudice di indicare, alle parti, "le questioni rilevabili d'ufficio delle quali ritiene opportuna la trattazione", dovere configurabile peraltro solo con riferimento alle questioni di puro fatto o miste (di fatto o di diritto), non a quelle di puro diritto.

Tuttavia, la deduzione del vizio di nullità della sentenza, richiede, a pena di inammissibilità, l'indicazione delle facoltà difensive, delle prove e delle argomentazioni che la parte avrebbe potuto proporre ove la questione fosse stata sottoposta al contraddittorio.

Mancando tale indispensabili precisazioni, il motivo deve considerarsi inammissibile per difetto di interesse, non essendo comunque lesi i diritti di difesa di alcuna delle parti (Cass. 11453/2014; Cass. 20935/2009).

4. Il quarto motivo denuncia l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 5, n. 5.

La Corte di merito avrebbe dovuto considerare che il contratto preliminare di vendita del 25.5.1993, concluso dai B., conteneva l'esplicito riconoscimento che i ricorrenti avevano titolo all'esercizio della prelazione agraria.

Il motivo è inammissibile, avendo la Corte chiaramente precisato che "non assumevano valore probatorio nei confronti del C. le affermazioni svolte in atti da B.E. che, al pari degli intervenuti, è sua controparte", a fronte della necessità che la qualifica di coltivatori diretti risultasse da circostanze specifiche (cfr. pag. 10 della sentenza).

La sussistenza dei requisiti per far valere la prelazione è stata oggetto di specifica disamina da parte della Corte di merito,

non occorrendo dar conto di tutte le acquisizioni processuali (Cass. 14362/2020; Cass. 27415/2018; Cass. s.u. 8053/2014). Va poi evidenziato che le dichiarazioni rese dalle parti del contratto preliminare del 25.5.1993 potevano al più assumere la valenza di elementi liberamente valutabili nei confronti del C., terzo rispetto al contratto, ma che, per configurare la violazione dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5 è necessario che il giudice non abbia esaminato una circostanza obiettiva acquisita alla causa idonea di per sé, qualora fosse stata presa in considerazione, a condurre con certezza ad una decisione diversa da quella adottata.

Occorre non solo che il fatto, sebbene dibattuto tra le parti, sia stato totalmente trascurato dal giudice, ma anche che esso, per la sua diretta inerenza ad uno degli elementi costitutivi, modificativi od estintivi del rapporto in contestazione, sia dotato di una intrinseca valenza tale da non poter essere tacitamente escluso dal novero delle emergenze processuali decisive per la corretta soluzione della lite, mentre detta violazione è esclusa quando gli elementi pretermessi implicino non un giudizio di certezza ma di mera probabilità rispetto all'astratta possibilità di una diversa soluzione. Non basta, difatti, come nel caso di specie, la prognosi che il fatto non esaminato avrebbe reso soltanto possibile o probabile una ricostruzione diversa (Cass. 3668/2013 e Cass. s.u. 3670/2015; si vedano anche Cass. 8621/2018; Cass. 9029/2015; Cass. 8053/2014; Cass. 3960/2018), sicché, anche sotto tale profilo, la censura non può essere condivisa.

5. Il quinto motivo denuncia l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, imputando alla sentenza di aver trascurato che il C., nel controdedurre sulle richieste istruttorie formulate dai ricorrenti, aveva dichiarato che i capitoli di prova miravano sommariamente a dimostrare l'attività agricola e l'attività di azienda da parte del fratelli B. nonché e la mancata vendita del fondo agricolo nel biennio precedente alla stipula del preliminare, riconoscendo che gli intervenuti erano in possesso dei requisiti per esercitare la prelazione.

Il motivo è inammissibile.

La violazione dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5 riguarda l'omessa valutazione di un dato accadimento oggettivo pertinente ai fatti dedotti in giudizio e non il contenuto delle argomentazioni proposte dalle parti (Cass. 22397/2019; Cass. 26305/2018; Cass. s.u. 16303/2018 in motivazione; Cass. 17761/2016), né tantomeno - come nello specifico - l'interpretazione delle difese volte a minare le richieste istruttorie proposte ex adverso.

Peraltro, contrariamente a quanto sostengono i ricorrenti, la Corte di merito, interpretando le difese svolte dall'appellato, ha posto in rilievo che questi aveva esplicitamente contestato che i B. avessero dato prova del possesso dei requisiti per far valere la prelazione, il che comprova che la rilevanza delle deduzioni svolte in replica alle richieste istruttorie è stata specificamente valutata, sia pure in modo difforme da quanto auspicato in ricorso, il che giustifica ancor più il rigetto della censura.

6. Il sesto motivo denuncia la violazione degli artt. 244 c.p.c., artt. 24 e 111 Cost., nonché l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 4 e 5, per aver la sentenza giudicato generici e meramente valutativi i due capitoli di prova orale diretti a dimostrare che i B. coltivavano il fondo anche mediante l'impiego di macchine agricole.

Il motivo è inammissibile, essendo volto in realtà a censurare il giudizio di rilevanza, specificità e sufficienza della prova cui la Corte è pervenuta anche in base alla necessità che i B. non si limitassero a dedurre di aver coltivato il fondo, ma che fornissero elementi atti a dimostrare l'effettivo ed abituale esercizio dell'attività agricola con lavoro prevalentemente proprio o della propria famiglia (cfr., sentenza pag. 11).

Come ha correttamente evidenziato la pronuncia, non poteva considerarsi sufficiente la prova che i ricorrenti avessero genericamente coltivato il fondo, occorrendo dar conto, oltre che della natura delle attività svolte, anche del carattere abituale di tale attività e degli ulteriori requisiti richiesti dalla disciplina, in coerenza con la finalità di favorire l'ampliamento dell'impresa coltivatrice.

7. Il settimo motivo denuncia l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio e la violazione degli artt. 61,191 c.p.c., artt. 24 e 111 Cost., ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 5.

Il giudice distrettuale non avrebbe esaminato l'istanza di ammissione della consulenza tecnica d'ufficio volta a confermare la relazione di parte dell'11.11.1997, da cui risultava che il fondo rivendicato, in aggiunta agli altri posseduti dai ricorrenti, non superava il triplo della superficie corrispondente alla capacità lavorativa propria o della famiglia B..

Il motivo è inammissibile.

La necessità ed utilità di far ricorso allo strumento della consulenza tecnica d'ufficio rientra nel potere discrezionale del giudice del merito ed è insindacabile in cassazione e comunque il ricorso alla c.t.u. non poteva condurre ad un diverso esito del giudizio, dato che, una volta escluso che i ricorrenti fossero in possesso della qualità di coltivatori diretti, era superfluo accertare che la superficie degli immobili, complessivamente considerata, non superasse il triplo di quella corrispondente alla capacità lavorativa degli interessati.

8. I due motivi del ricorso incidentale con cui si censurano, rispettivamente, la violazione della L. n. 590 del 1965, art. 8 e L. n. 817 del 1971, art. 7 e l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, nonché la violazione degli artt. 184 e 345 c.p.c., ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3, 4 e 5, sono assorbiti, poiché proposti in via condizionata.

Segue rigetto del ricorso principale, con assorbimento di quello incidentale e regolazione delle spese secondo soccombenza.

Si dà atto, ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, della sussistenza dei presupposti processuali per

il versamento, da parte dei ricorrenti in via principale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per l'impugnazione ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13.

P.Q.M.

rigetta il ricorso principale, dichiara assorbito quello incidentale e condanna i ricorrenti in via principale al pagamento solidale delle spese processuali, pari ad Euro 200,00 per esborsi ed Euro 7.300,00 per compenso, oltre ad iva, c.p.a. e rimborso forfettario delle spese di lite in misura del 15%;

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti in via principale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per l'impugnazione ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13.

(Omissis)

