

Sulle modalità di notifica del preliminare di compravendita di un terreno per il valido esercizio del diritto di prelazione agraria

Trib. Bari, Sez. I 13 luglio 2021, n. 2713 - Attollino, pres. ed est. - M.V. (avv. Difonzo) c. L.G. (avv. Volpe) ed a.

Prelazione e riscatto - Prelazione - Notifica del preliminare di compravendita del terreno - Modalità.

Ai fini della prelazione agraria, la notifica del preliminare di compravendita del terreno non è una condizione necessaria per l'esercizio del diritto, 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. A tal fine non è quindi sufficiente neppure un mandato di vendita in favore di un'agenzia immobiliare, anche ove esso contenga il prezzo richiesto dal venditore, dato che il corrispettivo formalmente richiesto fa parte della proposta contrattuale e dà avvio alla trattativa, ma non sostituisce ed esaurisce il contratto.

(Omissis)

FATTO e DIRITTO

Con atto di citazione notificato il 18 maggio 2015, l'attore ha chiesto di dichiarare validamente esercitato il proprio diritto di riscatto sul fondo rustico oggetto della compravendita tra il suo confinante, R. M., e il convenuto L.G., ordinando a quest'ultimo il rilascio dei fondi, con condanna alla restituzione di tutti i frutti percepiti.

Ha allegato che:

- è proprietario del fondo rustico sito in agro di Cassano delle Murge (BA), contrada Lamie "De Luca o Tre Carri" in Catasto al foglio ..., particelle ..), confinante con quello di R. M., sito nella stessa contrada (identificato in catasto foglio .., particella .. di ha 1.10.80, uliveto 4 classe, particella .. di a. 5.48; particella .. di mq 1500 con annesso fabbricato rurale);
- in data 18 dicembre 2014 la R.M. ha trasferito a titolo oneroso il detto fondo a L.G., ricevendo in corrispettivo [la somma di € 5.000,00](#), omettendo di osservare le norme che disciplinano la prelazione agraria;
- sussistono i presupposti del diritto di prelazione giacché egli è coltivatore diretto da oltre un biennio del fondo confinante a quello oggetto di causa, non ha venduto nel biennio precedente alcun fondo rustico per un prezzo superiore ad € 0,52 e possiede una capacità lavorativa propria e della famiglia non inferiore ad un terzo di quella occorrente per le normali necessità di coltivazione del fondo che intende riscattare; v'è, infine, il presupposto negativo dell'assenza di un affittuario stabile ed effettivo che abbia potuto coltivare il terreno;
- con atto stragiudiziale notificato il 5 marzo 2015 ha comunicato al convenuto la propria volontà di esercitare il diritto di riscatto, ma questi gli ha contestato di essere affittuario del terreno in forza di un contratto regolarmente registrato, senonché la circostanza non sarebbe vera, in quanto non poteva dirsi realizzato alcun insediamento effettivo sul terreno, come già desumibile dal fatto che gli interessati avevano stipulato un contratto di affitto solo pochi giorni prima del trasferimento del diritto reale e all'esclusivo fine strumentale di eludere la normativa che riconosce il diritto di prelazione del confinante.

Con comparsa di costituzione depositata il 24 settembre 2015 il convenuto ha chiesto in via principale il rigetto della domanda e, in subordine all'accoglimento delle richieste attoree, la declaratoria di nullità del contratto di vendita, chiamando in causa la parte venditrice, R.M., e allegando che:

- l'attore era già a conoscenza dell'intenzione della R.M. di vendere il fondo, in quanto la vendita era stata pubblicizzata dall'agenzia immobiliare di Cassano delle Murge "Agenzia Immobiliare di A. M.";
- ad ogni modo il diritto di riscatto in capo al confinante non sussisteva essendo egli affittuario del fondo rustico successivamente acquistato; in particolare era stato stipulato un contratto di affitto, formalizzato in data successiva rispetto alla reale detenzione del bene solo perché era stata riscontrata una difformità fra quanto risultante dallo stato dei luoghi e la destinazione urbanistica attribuita al rudere ubicato nel fondo, circostanza che avrebbe reso più oneroso il trasferimento;
- in ogni caso, l'attore non aveva offerto l'intera somma dovuta, poiché al prezzo pattuito avrebbe dovuto aggiungere i costi di agenzia e le spese notarili per complessivi € 6.390,00, con conseguente decadenza dal diritto potestativo di riscatto;
- l'atto di compravendita era in ogni caso nullo, in quanto privo delle dichiarazioni che la venditrice avrebbe dovuto rendere in ordine ai titoli edilizi legittimanti la costruzione insistente sul fondo o la sua costruzione in epoca anteriore all'anno 1967.

Con comparsa del 5 febbraio 2016 si è costituita la terza chiamata in causa, R.M., eccependo l'improcedibilità della domanda in quanto non preceduta dalla mediazione obbligatoria e l'infondatezza nel merito delle avverse richieste, concludendo per il rigetto di tutte le domande, con vittoria di spese di lite. Ha allegato che l'attore era a conoscenza della propria volontà di vendere il terreno almeno dal 2012, quando era stato dato mandato all'agenzia; in ogni caso, l'attore



era privo dei requisiti soggettivi e oggettivi per l'esercizio del diritto di riscatto da cui peraltro, era decaduto, non avendo offerto l'intero prezzo che ella aveva pattuito con il terzo acquirente.

Differita la prima udienza a seguito della chiamata in causa della R.M., le parti hanno depositato memorie [ex art. 183, comma 6 c.p.c.](#) ed è stata espletata l'istruttoria con l'escussione di alcuni testi. All'udienza del 25 marzo 2021, celebrata a trattazione scritta, le parti hanno precisato le conclusioni e il giudice si è riservato per la decisione con assegnazione dei termini di cui all'[art. 190 c.p.c.](#)

La domanda è fondata e merita, pertanto, accoglimento.

Anzitutto va rigettata l'eccezione di improcedibilità proposta dalla terza chiamata, in quanto la causa ha ad oggetto l'accertamento di un diritto di prelazione vantato dal M.V.; trattasi di materia afferente a rapporti obbligatori, specificamente relativa all'esercizio di un diritto potestativo in materia contrattuale riconosciuto dalla legge.

Nel merito l'attore ha dato prova di aver legittimamente esercitato il proprio diritto di riscatto, allegando e dimostrando i fatti costitutivi della sua posizione qualificata ossia, in particolare, di essere proprietario del fondo confinante, di essere coltivatore diretto del fondo medesimo da oltre un biennio e di non versare in alcuna delle condizioni ostative all'esercizio del diritto azionato.

Ai sensi dell'[art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590](#): "In caso di trasferimento a titolo oneroso o di concessione in enfiteusi di fondi concessi in affitto a coltivatori diretti, a mezzadria, a colonia parziaria, o a compartecipazione, esclusa quella stagionale, l'affittuario, il mezzadro, il colono o il compartecipante, a parità di condizioni ha diritto di prelazione purché coltivi il fondo stesso da almeno quattro anni, non abbia venduto, nel biennio precedente, altri fondi rustici di imponibile fondiario superiore a lire mille, salvo il caso di cessione a scopo di ricomposizione fondiaria, ed il fondo per il quale intende esercitare la prelazione in aggiunta ad altri eventualmente posseduti in proprietà od enfiteusi non superi il triplo della superficie corrispondente alla capacità lavorativa della sua famiglia".

Inoltre, [ex art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817](#): "Detto diritto di prelazione, con le modifiche previste nella presente legge, spetta anche [...] al coltivatore diretto proprietario di terreni confinanti con fondi offerti in vendita, purché sugli stessi non siano insediati mezzadri, coloni, affittuari, compartecipanti od enfiteuti coltivatori diretti".

Non contestata la titolarità in capo all'attore del fondo limitrofo a quello della R.M. e dell'assenza di vendite nel biennio precedente, oggetto della controversia è stato principalmente il requisito della capacità di coltivazione da parte del riscattante del fondo alienato al L.G., in relazione agli altri terreni già posseduti e sui quali il medesimo svolge l'attività di allevatore.

Sul punto il convenuto, al fine di destrutturare le richieste attoree, ha allegato certificazione estratta dalla Camera di Commercio di Bari, attestante l'attività svolta dall'attore, ossia essenzialmente quella di allevatore.

Senonché l'attività istruttoria espletata ha fatto emergere che il M.V., oltre ad occuparsi del bestiame, svolge tutte le attività di cura e manutenzione dei fondi, in particolare di quello limitrofo al terreno oggetto di causa.

Specificamente, il teste Molinari ha dichiarato che, pur non sapendo quante giornate lavorative impiegasse con l'aratura intorno agli alberi, il M.V. ha sempre eseguito con propri mezzi la potatura degli alberi di ulivo ed è stato coadiuvato dal fratello nelle operazioni di raccolta. Inoltre ha effettuato regolarmente la potatura, egli provvedeva a tagliare l'erba e ad arare il campo quando necessario.

Il teste D. ha dichiarato di aver visto spesso il M.V. nei terreni per cui è causa, in particolare quelli nell'agro di Cassano, specificamente almeno 15 volte al mese. Ha poi aggiunto che per la raccolta dei frutti, tra cui mandorle, olive e ciliegie il M.V. si faceva coadiuvare dai fratelli.

Il teste D., infine, ha dichiarato di aver visto il M.V. eseguire di persona i lavori di aratura una volta a settimana, mantenendo in ordine ogni terreno.

Il quadro probatorio fa quindi ritenere definitivamente acclarato il fatto costitutivo del diritto vantato dal M.V. avente ad oggetto la prelazione sul fondo per cui è causa, trattandosi di soggetto proprietario del fondo confinante e coltivatore diretto del medesimo, a prescindere dalle altre attività, peraltro sempre collegate al settore primario, che il medesimo svolge sui propri terreni.

Quanto poi, al requisito della forza lavoro, propria e della famiglia, impiegata per la gestione del detto fondo insieme ad altri di sua proprietà, l'attore ha allegato e provato di possedere, quale proprietario esclusivo, una superficie di fondi di ha. 03.12.72, di natura oliveto-mandorleto, sita in parte (ha. 2.50) in agro di Cassano e, per la restante, in agro di Acquaviva e di Santeramo, e di detenere in affitto una superficie di ha. 6.12.64, in gran parte del tipo seminativo. Non è poi contestato che egli possieda tra le altre cose, due trattorie agricole e una motosega.

Pertanto possono dirsi acquisiti al processo elementi rassicuranti circa la consistenza fondiaria, il tipo di coltivazione eseguita, il grado di meccanizzazione aziendale e l'apporto fornito dai componenti della propria famiglia, anche in relazione al fatto che il fondo oggetto di riscatto ha una superficie complessiva di poco più di un ettaro.

Del tutto recessiva è poi l'eccezione del convenuto basata sulla sua qualità di affittuario del terreno – elemento che escluderebbe in radice il diritto di prelazione del proprietario del fondo confinante -, in quanto giova evidenziare che il contratto di affitto appare prima facie strumentalmente stipulato per eludere il diritto di prelazione attribuito dalla legge direttamente al confinante.

Ciò che infatti mina la veridicità dell'assunto del convenuto, il quale ha sostenuto che si tratterebbe di una formalizzazione

di una situazione fattuale già esistente da diverso tempo, è la carenza di specifica allegazione e di prova relativamente alle condizioni in cui le parti si determinarono alla stipulazione. Del resto la concatenazione temporale tra il contratto di affitto e quello di compravendita e l'assenza di altri elementi indiziari che avrebbero potuto corroborare le affermazioni della parte fa verosimilmente ritenere che quello di affitto fosse un contratto del tutto simulato, in quanto le parti non avevano inteso convenire nulla in ordine alla concessione in godimento del fondo, ma semplicemente strutturare il negozio al solo fine di legittimare l'acquisto.

Accertati i presupposti di legge per il riconoscimento del diritto di prelazione in capo all'attore, va verificato se il medesimo lo abbia correttamente esercitato.

Secondo quanto previsto dall'[art. 8, commi 4-6 della legge 26 maggio 1965, n. 590](#): "Il proprietario deve notificare con lettera raccomandata al coltivatore la proposta di alienazione trasmettendo il preliminare di compravendita in cui devono essere indicati il nome dell'acquirente, il prezzo di vendita e le altre norme pattuite compresa la clausola per l'eventualità della prelazione. Il coltivatore deve esercitare il suo diritto entro il termine di 30 giorni.

Qualora il proprietario non provveda a tale notificazione o il prezzo indicato sia superiore a quello risultante dal contratto di compravendita, 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.

Ove il diritto di prelazione sia stato esercitato, il versamento del prezzo di acquisto deve essere effettuato (entro il termine di sei mesi), decorrenti dal trentesimo giorno dall'avvenuta notifica da parte del proprietario, salvo che non sia diversamente pattuito tra le parti".

Nel caso di specie, il convenuto e la terza chiamata hanno allegato che l'attore era a conoscenza dell'offerta in vendita del fondo almeno dal 2012, quando la R.M. aveva dato mandato ad un'agenzia immobiliare di ricercare un acquirente.

La circostanza è del tutto irrilevante, giacché la norma impone che il titolare del diritto di prelazione sia messo in condizione di esercitare il proprio diritto e divenire parte di quella specifica operazione negoziale, subentrando al posto dell'acquirente privo di tale diritto potestativo; la norma, quindi, non richiede semplicemente che il titolare del diritto sia a conoscenza della semplice volontà dell'alienante di procedere ad una qualsiasi vendita del fondo, ma piuttosto della sua volontà di realizzare una specifica operazione economica.

In tal senso si è anche espressa la giurisprudenza maggioritaria, secondo cui la notifica del preliminare non sarebbe una condizione necessaria per l'esercizio del diritto di prelazione, ma il terzo deve in ogni caso e con ogni modo essere messo a conoscenza da parte del venditore di una "proposta di vendita e delle relative condizioni" – cfr. da ultimo, Cass. Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 3760 del 13/02/2017 (Rv. 642839 - 01), secondo cui: "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" -.

In sostanza il soggetto titolare del diritto di prelazione deve essere messo nella condizione di poter stipulare quello specifico contratto di compravendita, già disegnato dal venditore e dal potenziale acquirente, conoscendone gli elementi essenziali e, in particolare, il prezzo effettivamente convenuto; non è quindi sufficiente l'esistenza di un mandato di vendita disposto in favore di un'agenzia immobiliare, anche ove esso contenga il prezzo richiesto dal venditore, dato che, come è noto, il corrispettivo formalmente richiesto fa parte della proposta contrattuale e dà avvio alla trattativa, ma non sostituisce ed esaurisce il contratto.

Nella fattispecie la venditrice e il potenziale acquirente non hanno dato alcuna comunicazione all'attore della loro volontà (reale e non ipotetica) di realizzare la vendita del fondo rustico in spregio a quanto previsto dall'[art. 8, comma 4 della legge 26 maggio 1965, n. 590](#).

L'attore, dunque, ha esercitato legittimamente il proprio diritto, dandone tempestiva comunicazione al convenuto con lettera del 5 marzo 2015, dichiarando di volersi sostituire a tutti i diritti trasmessi dalla venditrice e offrendo proprio la somma ottenuta dalla R.M. quale prezzo del trasferimento del terreno, ossia € 5.000,00.

Al prelazionario non possono essere imposti i costi dell'operazione (fiscali e del notaio) nonché quelli di agenzia, che prescindono dall'esercizio del diritto di riscatto.

L'attore, quindi, è tenuto al versamento del corrispettivo di € 5.000,00 in favore del convenuto come conseguenza del riscatto, la cui efficacia è condizionata sospensivamente al ridetto pagamento.

Va invece rigettata la domanda di restituzione dei frutti percepiti dal convenuto nel periodo in cui ha potuto beneficiare della coltivazione del fondo, perché totalmente sfornita di prova, anche presuntiva, circa il quantum dovuto dal convenuto. È parimenti infondata la domanda di accertamento della nullità dell'atto avanzata dal convenuto nei confronti della terza chiamata in causa. In particolare il L.G. sostiene che l'atto sarebbe nullo in quanto privo delle dichiarazioni di cui all'[art. 40 L. 47/1985](#) e 46 del D.P.R. 380/2001 relativamente alla costruzione insistente sul fondo.

Dall'esame del contratto risulta però (in particolare alla pagina 3), che il Notaio rogante aveva richiamato il secondo comma dell'[art. 30, comma 2 D.P.R. 380/2001](#), a mente del quale "Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il

certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati", allegando il certificato di destinazione urbanistica e precisando che il fabbricato rurale ivi insistente era "unità collabente" e che si trattava "di un piccolo fabbricato rurale ridotto a rudere in stato di completo abbandono".

Non era quindi necessaria per la validità dell'atto altra o diversa indicazione.

Le spese di lite seguono la regola soccombenza e sono rette dal principio di causalità sicché vanno poste a carico del convenuto e della terza chiamata in causa, in solido fra loro; la liquidazione è fatta applicando il D.M. 55/2014, parametri medi dello scaglione di valore fino ad € 5.201,00.

P.Q.M.

Il Tribunale di Bari, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta in data 26 maggio 2015 da M.V. nei confronti di L.G. e con la chiamata in causa di R.M., nonché sulla domanda riconvenzionale proposta dalla convenuta disattesa o assorbita ogni diversa istanza ed eccezione, così provvede:

- accoglie la domanda attore a e per l'effetto dichiara trasferita a favore di M.V. la proprietà del fondo rustico, identificato in catasto foglio .., particella .. di ha 1.10.80, uliveto 4 classe, particella 144 di a. 5.48; particella .. di mq 1500 con annesso fabbricato rurale, già oggetto della compravendita per Notaio O. C. in Acquaviva delle fonti del 18 dicembre 2014 (Rep 114/105, registrato a Gioia del Colle il 2 gennaio 2015 al n. 4/1T), sottoponendo il detto trasferimento alla condizione sospensiva della corresponsione al convenuto di € 5.000,00 a titolo di corrispettivo da effettuarsi entro mesi sei dal passaggio in giudicato della sentenza;
- ordina al Conservatore dei Pubblici Registri Immobiliari competente per territorio di procedere alle conseguenti annotazioni e trascrizioni;
- rigetta ogni altra domanda attorea;
- rigetta la domanda avanzata dal convenuto;
- condanna L.G. e R.M., in solido fra loro, a rifondere all'attore le spese di lite e che si liquidano, in € 110,00 per esborsi ed € 2.430,00 per onorari, oltre € 364,50 per spese generali, CPA ed IVA come per legge.

(Omissis)