

# Diritto di prelazione e mancata dimostrazione della simulazione di un atto di permuta

Cass. Sez. II Civ. 1° dicembre 2021, n. 37784 ord. - Lombardo, pres.; Varrone, est.; D.O. (avv.ti G. e G. Barone) c. O.G. ed a. (avv. Rustico). (*Dichiara inammissibile App. Catania 27 marzo 2017*)

## **Prelazione e riscatto - Prelazione - Simulazione di un atto di permuta - Mancata dimostrazione.**

(*Omissis*)

### FATTO

1. D.O. citava in giudizio dinanzi il Tribunale di Modica G. e O.C., assumendo di condurre in affitto sin dal 2001 il fondo rustico sito in contrada serre (OMISSIS) censito in catasto al foglio (OMISSIS) particelle (OMISSIS), di proprietà di O.C. e oggetto dell'atto di permuta in favore del fratello O.G.. In particolare, O.C. aveva ceduto il fondo al fratello O.G., ottenendo in cambio la proprietà di un quarto indiviso del fondo rustico sito in (OMISSIS), indicato al catasto al foglio (OMISSIS) particelle (OMISSIS), nonché la proprietà di un quarto indiviso dello stacco di terreno sito in (OMISSIS), indicato in catasto al foglio (OMISSIS) particelle (OMISSIS).

L'attore, previa declaratoria di simulazione del suddetto atto di permuta a rogito notaio P. del 23 dicembre 2006 repertorio n. 74970, dissimulante una reale compravendita posta in essere per eludere il diritto di prelazione agraria a lui spettante quale coltivatore diretto, chiedeva che la proprietà di tale fondo fosse allo stesso trasferita in accoglimento della domanda di riscatto agrario ai sensi della L. n. 590 del 1965, art. 8, comma 5.

2. Il Tribunale di Modica, espletata l'istruttoria, rigettava la domanda attorea sull'assunto della mancata dimostrazione della simulazione dell'atto di permuta, con condanna alle spese.

3. D.O. proponeva appello avverso la suddetta sentenza.

4. O.G. proponeva appello incidentale condizionato.

5. La Corte d'Appello di Catania rigettava l'impugnazione. In particolare il giudice del gravame evidenziava che il diritto di riscatto agrario, previsto dalla L. n. 590 del 1965, art. 8, consistendo nel potere del coltivatore diretto, affittuario del fondo, di sostituirsi a parità di condizioni al terzo nell'acquisto oneroso del medesimo, non trovava applicazione, oltre che nell'ipotesi della permuta tipica prevista espressamente dal comma 2 del citato articolo, ogni qualvolta il corrispettivo fosse costituito da un bene determinato ed infungibile, da solo o con conguaglio in denaro (contratto misto di permuta vendita), atteso che la libertà contrattuale dell'alienante poteva essere compressa solo con riguardo alla scelta dell'altro contraente ed ai termini per il versamento del prezzo, restando tuttavia salva la prova della simulazione della clausola di dazione del bene ovvero della fungibilità del bene stesso. Nel caso di specie, nessun elemento induceva a ritenere che vi fosse stato pagamento del prezzo piuttosto che lo scambio degli immobili fra le parti. In tal senso non valeva attribuire rilievo al rapporto di parentela fra le parti o alla differenza di valore tra i beni permutati. Le scelte apparivano giustificate, atteso che da un lato, O.G. aveva acquistato un fondo limitrofo ad altro già di sua proprietà e dall'altro, O.C. aveva accresciuto la sua quota sugli altri fondi con la cessione in suo favore della quota del fratello e con la possibilità di un concreto utilizzo del fondo. Nessun rilievo assumeva la vendita a terzi avvenuta lo stesso giorno di altro terreno di 268 metri quadri, ricavato dalla maggiore estensione di uno dei terreni dei fratelli O. e successivamente oggetto della permuta con la cessione della quota di O.G. alla sorella. Nella specie difettava del tutto l'effettiva corresponsione del prezzo, del resto neppure concretamente allegata dall'appellante, e la retrocessione del bene ceduto alla O. dal fratello.

6. D.O. ha proposto ricorso per cassazione avverso la suddetta sentenza sulla base di due motivi di ricorso.

7. O.G. ha resistito con controricorso.

8. Entrambe le parti con memoria depositata in prossimità dell'udienza hanno insistito nelle rispettive richieste.

### DIRITTO

1. Il primo motivo di ricorso è così rubricato: violazione e falsa applicazione degli artt. 1414,1415,1417,2727 e 2729 c.c.. A parere del ricorrente sulla sussistenza dei requisiti soggettivi ed oggettivi per l'utile esercizio del riscatto agrario si è formato il giudicato e, in ogni caso, il soggetto titolare della prelazione agraria, qualora non sia stato posto nella condizione di esercitare il proprio diritto, può avanzare richiesta giudiziale di riscatto del fondo anche nell'eventualità che il trasferimento sia stato attuato simulatamente, con ricorso cioè ad uno schema contrattuale escludente la prelazione diverso dalla compravendita, come la permuta. In tal caso il ricorrente deve essere considerato terzo estraneo rispetto a tale contratto, ai sensi dell'art. 1417 c.c., con conseguente facoltà di provare la vendita dissimulata con ogni mezzo compreso le presunzioni.

Ciò premesso, nel giudizio di merito, il ricorrente per dimostrare la simulazione della permuta, aveva sottoposto



all'attenzione dei giudici numerosi elementi probatori, univoci e concordanti rispetto all'ipotesi simulatoria. In particolare, la causa della permuta che costituiva un importante elemento di convincimento dell'esistenza della simulazione, costituita nella fattispecie dal comune intento di sottrarre la compravendita del fondo al sicuro esercizio della prelazione del riscatto da parte dell'affittuario, ai sensi della L. n. 590 del 1965, art. 8, con conseguente intrusione di un estraneo nella proprietà familiare. Lo stretto rapporto parentale, non tanto in sé considerato, quanto in virtù di quell'elemento fiduciario sul quale fondare la concreta attuazione del contratto dissimulato con l'adempimento delle relative prestazioni. Il notevole divario di valore tra i due cespiti accertato dalla consulenza tecnica d'ufficio nell'importo di ben Euro 26.772. Infine, un quarto rilevante elemento totalmente trascurato dai giudici di merito sarebbe rappresentato dall'esclusione di un interesse a cedere il fondo in proprietà esclusiva al fratello per acquisire una quota indivisa di altri due fondi agricoli di minor valore. A tali elementi decisivi faceva riscontro l'intenzione di vendere il fondo per acquisire un certo prezzo come emerso dai testi e, infine, l'alienazione di un piccolo pezzetto di terreno a terzi.

Da tutti questi elementi emergeva la simulazione della permuta per evitare il riscatto agrario.

1.2 Il primo motivo di ricorso è inammissibile.

Deve darsi continuità al consolidato principio di diritto secondo il quale: In tema di prova per presunzioni della simulazione assoluta di un contratto, spetta al giudice del merito apprezzare l'efficacia sintomatica dei singoli fatti noti, che debbono essere valutati non solo analiticamente, ma anche nella loro globalità all'esito di un giudizio di sintesi, non censurabile in sede di legittimità se sorretto da adeguata e corretta motivazione sotto il profilo logico e giuridico. Sez. 3, Sentenza n. 22801 del 28/10/2014.

Pertanto se pure il ricorrente deve considerarsi terzo rispetto al contratto simulato e, dunque, ammesso a provare con ogni mezzo la relativa domanda in ogni caso, spetta al giudice del merito valutare l'opportunità di fondare la decisione sulla prova per presunzioni e l'idoneità degli elementi presuntivi a consentire illazioni che ne discendano secondo l'id quod plerumque accidit, restando il relativo apprezzamento incensurabile in sede di legittimità, se sorretto da adeguata e corretta motivazione sotto il profilo logico e giuridico. (Sez. 3, Sent. n. 903 del 2005).

Nella specie la Corte d'Appello ha ampiamente motivato le ragioni in virtù delle quali ha escluso la simulazione del contratto di permuta, evidenziando che nessun elemento induceva a ritenere che vi fosse stato pagamento del prezzo piuttosto che lo scambio degli immobili fra le parti.

In tal senso non valeva attribuire rilievo al rapporto di parentela fra le parti o alla differenza di valore tra i beni permutati. Le scelte afferenti lo scambio nella specie apparivano giustificate atteso che da un lato O.G. aveva acquistato un fondo limitrofo ad altro già di sua proprietà e dall'altro O.C. aveva accresciuto la sua quota sugli altri fondi con la cessione in suo favore della quota del fratello alla possibilità di un concreto utilizzo del fondo.

D'altra parte, il ricorrente offre solo elementi presuntivi già valutati dalla Corte d'Appello e rispetto ai quali si limita ad affermare un convincimento diverso senza che emerga l'assoluta illogicità e contraddittorietà del ragionamento decisorio, restando, peraltro, escluso che la sola mancata valutazione di un elemento indiziario possa dare luogo al vizio di omesso esame di un punto decisivo (Sez. 6-1, Ord. n. 5279 del 2020).

2. Il secondo motivo di ricorso è così rubricato: violazione e falsa applicazione, sotto altro profilo, dell'art. 1417 c.c.. La Corte d'Appello avrebbe erroneamente affermato che difettava nella specie l'effettiva corresponsione del prezzo e la retrocessione del bene ceduto all' O. dal fratello, pretendendo dal terzo estraneo al contratto, in palese violazione dell'art. 1417 c.c., non già la prova presuntiva dell'accordo simulatorio, quanto piuttosto la prova negativa del contratto dissimulato.

2.1 Il secondo motivo di ricorso è inammissibile.

Il motivo non è sviluppato o articolato in una censura compiuta. Il ricorrente si limita a contestare un passo della sentenza dal quale trae una conclusione del tutto priva di riscontro, ovvero che la Corte d'Appello ha ritenuto necessario provare l'esistenza del contratto dissimulato invece dell'accordo simulatorio.

Nella specie, invece, la Corte d'Appello ha escluso la prova della simulazione sulla base degli elementi presuntivi come evidenziato con riferimento alle ragioni di infondatezza del primo motivo.

3. Il ricorso, pertanto, deve essere dichiarato inammissibile con condanna del ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio come liquidate in dispositivo.

4. Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte del ricorrente di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso a norma dello stesso art. 13, art. 1 bis, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità che liquida in Euro 7000 più 200 per esborsi;

ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, inserito dal L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento da parte del ricorrente del contributo unificato dovuto per il ricorso principale a norma dello stesso art. 13, art. 1 bis.

(Omissis)

Fondazione



OSSERVATORIO  
**SULLA CRIMINALITÀ**  
NELL'AGRICOLTURA  
E SUL SISTEMA  
**AGROALIMENTARE**

Copyright © - [www.osservatorioagromafie.it](http://www.osservatorioagromafie.it)