

Sulla sussistenza del diritto di riscatto del coltivatore diretto del fondo confinante con quelli oggetto di riscatto (detenuto per la raccolta di frutti e non in forza di un contratto di affitto stabile)

Cass. Sez. II Civ. 3 dicembre 2021, n. 38274 - Manna, pres.; Carrato, est.; Ceroni, P.M. (conf.) - G.G. ed a. (avv.ti Malinconico, Budelli) c. L.M. (avv.ti Rizzo, Angeli, Biscarini). (*Conferma App. Perugia 16 maggio 2019*)

Prelazione e riscatto - Riscatto - Fondo detenuto per la raccolta di frutti e non in forza di un contratto di affitto stabile - Diritto di riscatto del coltivatore diretto del fondo confinante con quelli oggetto di riscatto.

(*Omissis*)

FATTO

1. Con atto di citazione tempestivamente e ritualmente notificato L.M. proponeva appello avverso la sentenza n. 1053/2016 emessa dal Tribunale di Perugia in data 17 febbraio 2016 con la quale era stata rigettata - con condanna al pagamento delle spese giudiziali - la domanda dalla stessa avanzata nei confronti di G.G. e A.M.R., avente ad oggetto la declaratoria di legittimità dell'esercizio del diritto di riscatto dalla medesima esercitato nei riguardi dei predetti convenuti e, quindi, l'accertamento del conseguente acquisto della proprietà dei terreni della superficie complessiva di Ha 46.30.70 e dei relativi fabbricati come individuati nel rogito notarile stipulato in data 19 maggio 2008 in Perugia presso il notaio B.G., Rep. n. (OMISSIS), trascritto in data 21 maggio 2008, in capo alla stessa L., al prezzo ivi indicato di Euro 1.690.000,00, da corrispondere a favore dei retrattati nelle forme e nei modi previsti dalla legge al fine della declaratoria di sostituzione della retraente nella stessa posizione di questi ultimi nel richiamato rogito.

In particolare, il giudice di primo grado aveva rigettato la domanda della L. sul presupposto della presenza sul fondo oggetto di riscatto, al momento della compravendita, di un'affittuaria coltivatrice diretta, nella persona di Bi.Va., ritenendo il relativo contratto di affitto connotato dal requisito di stabilità; aveva, poi, "ad abundantiam", sulla base della C.T.U., espletata nel corso del giudizio, escluso l'idoneità del nucleo familiare della L. alla conduzione dei propri fondi e di quelli oggetto di retratto.

2. Decidendo sul suddetto appello, la Corte di appello di Perugia, con sentenza n. 304/2019 (pubblicata il 16 maggio 2019), lo accoglieva e, in riforma dell'impugnata pronuncia, riteneva fondata la domanda svolta dalla L.M. nei confronti degli appellati, riconoscendo, pertanto, il diritto di riscatto agrario della stessa L., quale titolare della prelazione in riferimento al compendio agricolo, acquistato da G.G. e A.M.R. con il citato rogito notarile stipulato in data 19 maggio 2008 (rep. n. (OMISSIS), trascritto in data 21 maggio 2008), sito in parte nel Comune di (OMISSIS) (al foglio (OMISSIS) part. (OMISSIS), e derivate nn. (OMISSIS), dalle soppresse particelle nn. (OMISSIS), per una superficie catastale complessiva di Ha 46.30.70) e in parte nel comune di Corciano (foglio (OMISSIS) part. nn. (OMISSIS) per una superficie catastale complessiva di Ha 1.73.90).

La Corte perugina assegnava il termine di tre mesi dalla pubblicazione della sentenza per il pagamento del relativo prezzo indicato in Euro 1.690.000,00, con conseguente dichiarazione, subordinata al versamento del suddetto prezzo, della sostituzione a G.G. e ad A.M.R., della stessa L.M. nella proprietà degli anzidetti fondi con effetto "ex tunc". Condannava, altresì, gli appellati al pagamento delle spese del doppio grado di giudizio nonché ciascuna delle parti, per la metà, a quello delle spese occorse per le C.T.U..

A fondamento dell'adottata decisione il Giudice di appello rilevava, innanzitutto che il contratto di affitto a nome di Bi.Va. non poteva considerarsi dotato del requisito della stabilità avendo la medesima continuato a detenere il fondo solo con la finalità di raccoglierne i frutti (ovvero il grano), rilasciandoli subito dopo tanto da aver consentito agli appellati di preparare il terreno per effettuare la semina al fine della consegna, in occasione della raccolta del 2009, dei prodotti al molino. Sulla base di questo accertamento, la Corte territoriale riteneva che non potevano considerarsi sussistenti dubbi circa il possesso, da parte della L., delle condizioni complessive riguardanti la sua qualifica di coltivatrice diretta del fondo confinante con quelli oggetto di riscatto, il requisito della coltivazione biennale e l'assenza di vendite nei due anni precedenti, evidenziandosi in particolare come fosse da ritenersi esistente - con riferimento al disposto della L. n. 590 del 1965, art. 8 - anche il requisito del possesso della forza lavorativa adeguata (per quanto rimasto congruamente accertato all'esito della C.T.U.).

3. Avverso la suddetta sentenza di appello hanno proposto ricorso per cassazione, affidato a cinque motivi, G.G. e A.M.R.. Ha resistito con controricorso (contenente ricorso incidentale condizionato riferito a tre motivi) l'intimata L.M.. I ricorrenti principali hanno altresì formulato controricorso ai sensi dell'art. 371 c.p.c., comma 4.

Le difese di entrambe le parti hanno anche depositato memoria ai sensi dell'art. 378 c.p.c..

DIRITTO

1. Con il primo motivo del ricorso principale i suddetti ricorrenti hanno denunciato - ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3) - la violazione o falsa applicazione della L. n. 560 del 1965, art. 8 (così come modificato dalla L. n. 817 del 1971, art. 7), contestando la ritenuta sussistenza, con l'impugnata sentenza, dei requisiti oggettivi e soggettivi previsti dalla legge in capo alla L., quale coltivatrice per esercitare il retratto agrario. In particolare, i ricorrenti hanno prospettato l'errata e/o falsa interpretazione del requisito "forza lavoro", come ritenuto dalla Corte di appello di Perugia.
2. Con la seconda censura i ricorrenti principali hanno dedotto la violazione o falsa applicazione dell'art. 2697 c.c., sostenendo che la retraente avrebbe dovuto pienamente provare i relativi requisiti soggettivi ed oggettivi (senza alcuna possibilità di inversione dell'onere probatorio), con particolare riferimento, nella fattispecie, al riscontro della mancata vendita nel biennio precedente di terreni agricoli e della coltivazione personale diretta dei terreni confinanti con quello oggetto di retratto.
3. Con la terza doglianza i ricorrenti hanno prospettato la falsa e/o erronea interpretazione del requisito della stabilità relativamente al contratto di affitto con Bi.Va..
4. Con il quarto motivo i ricorrenti hanno dedotto - in relazione all'art. 360, comma 1, n. 4) - la nullità della sentenza o del procedimento per violazione del principio del giusto processo (art. 111 Cost.) e dell'art. 345 c.p.c., sul presupposto della mancata rilevazione della novità dei documenti costituiti dalla nuova perizia di parte inclusa nell'atto di citazione in appello, dalle allegazioni non autorizzate delle note private del dirigente della Regione Umbria nonché dell'allegazione agli atti processuali del contratto di affitto (simulato ed abusivo) intercorso tra la Golca S.a.s. e L.M., privo di data, registrato il 18 dicembre 2003 e prodotto in giudizio soltanto il 16 dicembre 2017, documenti tutti già rientranti precedentemente nella disponibilità dell'appellante.
5. Con il quinto e ultimo motivo, i ricorrenti principali hanno denunciato la violazione dell'art. 112 c.p.c., avuto riguardo alla prospettata mancata valutazione della forza lavoro della retraente per l'anno 2009.
6. Con il formulato ricorso incidentale condizionato - articolato in tre motivi - la controricorrente L.M. ha inteso censurare la sentenza impugnata per violazione e falsa applicazione della L. n. 590 del 1965, artt. 8 e 31, in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, per avere la Corte di appello di Perugia, come già il Tribunale di Perugia, deciso la questione sul calcolo del fabbisogno lavorativo di cui alla citata L. n. 590 del 1965, art. 31, senza tener conto dei riconoscimenti operati dalla difesa avversaria nel giudizio di primo grado in violazione di quanto disposto dall'art. 2697 c.c., in relazione agli artt. 115 e 167 c.p.c., nonché mediante illegittima e/o erronea applicazione delle tabelle regionali, oltre che in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 5, per omesso esame di un fatto decisivo oggetto di discussione tra le parti relativamente, sempre, alle modalità di calcolo adottate per determinare la sufficienza o meno della forza lavoro del nucleo familiare, nonché ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4, in quanto l'omessa pronuncia sul punto determinava un vizio "in procedendo".
7. Rileva il collegio che il primo motivo del ricorso principale si profila inammissibile e, in ogni caso, risulta privo di fondamento.
Con esso, infatti, si tende a contestare solo una supposta erronea ricognizione della fattispecie concreta sulla base delle risultanze di causa, la quale invece risulta adeguatamente motivata nell'impugnata sentenza avuto riguardo all'esame del requisito della "forza lavoro" riferito ad entrambi i fondi rustici, sul quale peraltro gli odierni ricorrenti non avevano svolto già in primo grado un'idonea contestazione e che, comunque, risulta rimasto accertato anche a seguito della c.t.u. espletata secondo le puntuali indicazioni della stessa Corte di appello, pervenendosi al risultato che il fabbisogno finale era corrispondente a 2.222,50 giornate annue da suddividersi in tre unità lavorative attive, quali componenti del nucleo familiare della L.M.
In ogni caso la doglianza si risolve essenzialmente nella sostanziale deduzione di un vizio di insufficiente motivazione, come tale ora inammissibile in sede di legittimità alla stregua dell'art. 360 c.p.c., novellato n. 5, applicabile "ratione temporis" nel giudizio di cui trattasi (cfr., per tutte, Cass. SS.UU. nn. 8053 e 8054 del 2014, in virtù delle quali solo quando la motivazione sia completamente omessa o apparente o contraddistinta da una manifesta illogicità o contraddittorietà il relativo vizio può essere ritenuto ammissibilmente formulato e, quindi, valutabile), senza, che, perciò, nella presente sede possa procedersi ad un riapprezzamento delle risultanze di merito.
8. La seconda doglianza è da ritenere anch'essa inammissibile o, comunque, infondata perché la Corte di appello ha esaminato la sussistenza dei requisiti di legge ai fini dell'esercizio del retratto agrario sulla base delle concrete risultanze di causa, ponendo in risalto anche la specifica condotta processuale non contestativa adottata dagli attuali ricorrenti nel corso del giudizio di primo grado, senza che gli stessi abbiano sottoposto a critica la ritenuta pacificità da parte del giudice di primo grado delle circostanze involte dal motivo in esame. La Corte di appello ha, infatti, rilevato che i due aspetti controversi, ai fini della valutazione della fondatezza o meno della domanda della L., avevano riguardato il requisito della forza lavoro (di cui già si è detto in risposta al primo motivo) e quello della sussistenza o meno di un contratto stabile sul fondo oggetto di prelazione, nel mentre le altre condizioni - concernenti la qualifica di coltivatrice diretta dei terreni confinanti con i fondi oggetto di riscatto, il requisito della coltivazione biennale e l'assenza di vendite nel biennio antecedente - non avevano formato oggetto di contestazione tra le parti (v. pag. 8 dell'impugnata sentenza).
Ne consegue che, secondo l'impianto argomentativo adottato dalla Corte perugina, la L. ha - ai fini del legittimo esercizio



del retratto agrario assolto l'onere di provare il possesso di tutti i requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla legge, avendo detta Corte verificatane la sussistenza, sia pure nei limiti delle contestazioni sollevate dalle controparti (cfr. Cass. n. 537/2020).

9. Pure il terzo motivo dei ricorrenti principali si prospetta inammissibile e, comunque, non risulta fondato, poiché con l'impugnata sentenza la Corte umbra si è conformata alla giurisprudenza di legittimità espressasi sul controverso aspetto. In effetti, la doglianza tende a sollecitare nella presente sede il riesame del requisito della stabilità relativamente al contratto di affitto con Bi.Va. (che aveva costituito il profilo maggiormente dibattuto in primo grado), che la Corte di appello ha più che adeguatamente motivato (v. le approfondite valutazioni di cui alle pagg. 6-7 della sentenza qui impugnata).

In particolare, il giudice di secondo grado ha compiutamente accertato il contratto di affitto a nome di Bi.Va. non poteva considerarsi dotato del requisito della stabilità avendo la medesima - dopo aver dimesso (come dalla stessa ammesso) la sua attività di addetta all'allevamento ed essersi cancellata dagli elenchi nominativi dei coltivatori diretti nel maggio 2008 per cessazione di attività) - continuato a detenere i terreni solo con la finalità di raccoglierne i frutti (ovvero il grano), rilasciandoli subito dopo tanto da aver consentito agli appellati di preparare i fondi per effettuare la semina al fine della consegna, in occasione della raccolta del 2009, dei prodotti al molino.

Sulla base di questo congruo accertamento fattuale il giudice di appello ha, quindi, esattamente applicato la giurisprudenza di questa Corte (cfr., tra le tante, Cass. n. 12934/2007, Cass. n. 23929/2007 e, più recentemente, Cass. n. 12900/2015), alla stregua della quale, in tema di prelazione agraria, costituisce condizione impeditiva del sorgere del diritto del proprietario-coltivatore diretto del fondo confinante la presenza, sul fondo oggetto del trasferimento, di un insediamento che tragga effettiva origine da un rapporto agrario qualificato, nel senso cioè di un rapporto agrario, sia pure atipico, che presupponga la qualità di coltivatore diretto, con la precisazione che detto insediamento non deve essere precario, ma reale e stabile: tale verifica è rimessa all'apprezzamento del giudice di merito e, nel caso di specie, la Corte perugina lo ha compiutamente ed adeguatamente operato e motivato, pervenendo all'affermazione dell'insussistenza di un contratto di affitto stabile sul fondo oggetto di prelazione, con conseguente esclusione della relativa condizione ostativa all'esercizio del diritto di riscatto da parte della L.M..

10. Il quarto motivo non coglie nel segno e va disatteso alla stregua dell'inapplicabilità del divieto di cui all'art. 345 c.p.c., non versandosi in un caso di allegazione e produzione di documenti nuovi in appello, dal momento che tali non possono considerarsi una consulenza tecnica di parte (costituente, invero, una mera allegazione difensiva: cfr. Cass. SU n. 13902/2013 e Cass. n. 20347/2017) e un contratto di affitto appartenente all'oggetto complessivo della causa.

In ogni caso, la Corte di secondo grado (v. pag. 9 della motivazione) ha dato atto che, pur essendo stata accertata solo nel giudizio di appello la sussistenza di un contratto di affitto intercorrente tra la Golca s.a.s. e l'azienda agraria della L.M. (registrato il 18 dicembre 2003) avente ad oggetto le stalle dedotte in controversia, tale circostanza non aveva sortito alcuna rilevanza trattandosi di un dato formale dal quale era rimasto confermato un fatto già univocamente emerso nel corso del giudizio di primo e non contestato.

Pertanto, il contratto di affitto prodotto in appello non era dotato di alcuna decisività ai fini della risoluzione della causa.

11. L'ultimo motivo è da qualificare inammissibile perché con esso si chiede un'ulteriore rivalutazione in sede di legittimità sul requisito di ammissibilità dell'azione del retratto agrario ricondotta alla forza lavoro, che involge ancora una volta - un apprezzamento di merito, adeguatamente svolto dalla Corte di appello con riferimento all'intero ambito di indagine, per quanto già riferito in risposta al primo motivo.

E' del tutto fuori luogo la prospettata violazione dell'art. 112 c.p.c., censurandosi, invero, nuovamente un aspetto di possibile insufficienza motivazionale relativamente all'asserita mancata valutazione della forza lavoro della retraente per l'anno 2009, questione che, però, risulta - come detto - complessivamente esaminata e, in ogni caso, la eventuale citata insufficienza non è più denunciabile ai sensi dell'art. 360 c.p.c., nuovo n. 5.

12. In definitiva, alla stregua delle ragioni complessivamente esposte, il ricorso principale deve essere integralmente respinto, con il conseguente assorbimento del ricorso incidentale condizionato.

Infine, ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, occorre dare atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti principali, con vincolo solidale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso principale e dichiara assorbito quello incidentale condizionato.

Condanna i ricorrenti principali, in solido fra loro, al pagamento delle spese del presente giudizio, che si liquidano in complessivi Euro 10.200,00, di cui Euro 200 per esborsi, oltre contributo forfettario, iva e cpa nella misura e sulle voci come per legge.

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 principali, in via solidale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis, se dovuto.

(*Omissis*)

Fondazione



OSSERVATORIO
SULLA CRIMINALITÀ
NELL'AGRICOLTURA
E SUL SISTEMA
AGROALIMENTARE

Copyright © - www.osservatorioagromafie.it