

# È sufficiente il requisito dell'abitudine per la sussistenza della qualità di coltivatore diretto ai fini dell'esercizio del riscatto agrario

Cass. Sez. III Civ. 20 marzo 2023, n. 7984 ord. - Sestini, pres.; Moscarini, est. - S.R. (avv.ti Lucaccioni e Caprigo) c. S.M. (avv. Briganti) ed a. (*Conferma App. Perugia 27 luglio 2020*)

**Prelazione e riscatto - Riscatto - Comproprietario coltivatore diretto dei terreni confinanti con quelli oggetto di un contratto di compravendita - Qualità di coltivatore diretto - Requisiti - Abitudine - Sufficienza.**

(*Omissis*)

RILEVATO

che:

S.M., premettendo di essere comproprietario coltivatore diretto dei terreni confinanti con quelli oggetto di un contratto di compravendita stipulato da P.A. e F.M.C., quali acquirenti e da S.R., quale venditrice, e di essere titolare del diritto di prelazione agraria, dichiarò di voler esercitare il riscatto nei confronti dei predetti acquirenti al medesimo prezzo previsto in contratto; P. e F. si opposero al riscatto ed il S. allora li convenne in giudizio per sentir accertare e dichiarare l'esistenza del diritto di prelazione sui terreni confinanti e su un immobile insistente sui medesimi;

i convenuti si costituirono in giudizio sostenendo la insussistenza dei presupposti per l'accoglimento della domanda, chiesero ed ottennero la chiamata in causa della venditrice per essere dalla medesima manlevati nell'ipotesi di accoglimento della domanda dell'attore;

il Tribunale di Perugia, istruita la causa con prove testimoniali ed interrogatorio formale, rigettò la domanda, dando atto della insussistenza di oggettive caratteristiche agricole con riferimento all'immobile insistente sui terreni, adibito a civile abitazione, e del difetto dei requisiti soggettivi inerenti la qualifica di coltivatore diretto di S.M. (il quale era incontestato svolgere la professione di promotore finanziario);

la Corte d'Appello di Perugia, adita da S.M., con sentenza del 27/7/2020, disposta una CTU, ha parzialmente accolto il gravame, accertando la sussistenza del diritto di prelazione del S. con riguardo ad alcuni terreni compravenduti, ha assegnato termine per la restituzione del prezzo ed ha regolato le spese. Per quanto ancora di interesse in questa sede la Corte del gravame ha ritenuto che, in base alla giurisprudenza di questa Corte, ai fini della domanda di riscatto, la qualità di coltivatore diretto non implica che l'attività sia svolta in modo professionale ed in misura preponderante rispetto ad altre attività, purché sussista il requisito della abitudine, con ciò superando la tesi del Tribunale che aveva escluso la sussistenza di tale requisito in ragione dello svolgimento, da parte del S., di altra attività professionale; ha altresì valorizzato le prove testimoniali acquisite in giudizio comprovanti l'attività del S. di coltivazione dei terreni e di allevamento del bestiame ed ha ritenuto irrilevante, ai fini del decidere, la circostanza che il S., in un atto di notorietà prodotto in giudizio, avesse dichiarato di non essere coltivatore diretto; quanto al requisito della contiguità dell'area compravenduta rispetto a quella coltivata, la corte di merito ha escluso la sussistenza del requisito per alcuni terreni, ritenuti funzionalmente collegati all'abitazione dei convenuti; per altri terreni, invece, la corte di merito ha ritenuto che l'eccezione sollevata dalla parte appellata circa la pertinenzialità dei medesimi al loro edificio non fosse accoglibile perché non veicolata con appello incidentale; infine la corte del gravame ha ritenuto sussistente un impegno del S. e dei familiari pari ad un terzo della loro forza lavoro, così pervenendo alla prova anche dell'ultimo requisito per l'utile esercizio del diritto di retratto;

avverso la sentenza, che ha regolato le spese del doppio grado disponendone una parziale compensazione in ragione dell'esito del giudizio, F.M.C. e P.A. hanno proposto ricorso per cassazione sulla base di otto motivi;

ha resistito S.R. con controricorso contenente anche tre motivi di ricorso incidentale;

S.M. ha resistito al ricorso principale con proprio controricorso e al ricorso incidentale con distinto controricorso;

la causa è stata assegnata per la trattazione in Adunanza Camerale sussistendo i requisiti di cui all'art. 380 bis c.p.c., comma 1.

CONSIDERATO

che:

con il primo motivo del ricorso principale - violazione dell'art. 244 c.p.c., art. 2697 c.c., L. n. 817 del 1971, art. 7, L. n. 590 del 1965, artt. 8 e 31 e art. 47 Cost., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3; violazione dell'art. 116, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4, degli artt. 2694 e 2735 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3; violazione dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, in relazione alla mancata motivazione in ordine alla rilevanza del doc. 7 prodotto in primo grado da parte F. - P. (atto notorio a firma S. del febbraio 2003) - i ricorrenti lamentano che la Corte di merito non abbia seguito criteri rigorosi per l'accertamento dei requisiti per l'esercizio del diritto di prelazione e di riscatto ma si sia basata su testimonianze del tutto generiche e non adeguate a soddisfare la condizione posta dalla giurisprudenza di questa



Corte secondo cui la qualità di coltivatore diretto di chi esercita la prelazione deve essere accertata con riguardo specificamente al fondo confinante, non potendo rilevare l'attività relativa ad altri fondi; ad avviso dei ricorrenti i testi escussi avrebbero riferito in modo generico di un'attività riconducibile al S. senza individuare i fondi relativi e i tempi della coltivazione. Inoltre la Corte di merito non avrebbe esplicitato le ragioni per le quali ha ritenuto di non conferire rilievo al documento recante confessione del S. circa l'assenza della qualità di coltivatore diretto;

queste censure coincidono con il primo motivo del ricorso incidentale con cui la venditrice S. lamenta che il giudice del merito, nel ritenere sussistenti i requisiti soggettivi per la qualifica di coltivatore diretto in capo all'attore, avrebbe violato l'art. 2697 c.c., art. 244 c.p.c., L. n. 817 del 1971, art. 7, L. n. 590 del 1965, artt. 8 e 31 e art. 2727 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3. In particolare il giudice avrebbe basato la propria valutazione su dichiarazioni dei testi puramente generiche e non circostanziate ed avrebbe omesso di attribuire rilievo alla dichiarazione del retraente, contenuta in un atto notorio, con la quale il medesimo aveva dichiarato di non essere coltivatore diretto;

i motivi, in disparte profili di inammissibilità per la mescolanza di eterogenei motivi di impugnazione, sono inammissibili nella parte in cui intendono contestare, con censure di natura puramente fattuale, la interpretazione delle prove testimoniali quale compiuta dal giudice del merito, interpretazione insindacabile in sede di legittimità;

quanto al vizio di motivazione apparente circa la irrilevanza del documento contenente la dichiarazione del S. di non essere coltivatore diretto, lo stesso non merita accoglimento in quanto il giudice ha valutato ed escluso la rilevanza dell'atto di notorietà prodotto dai ricorrenti ed in quanto, peraltro, risulta che con l'atto in esame il S. si fosse limitato solo a dichiarare di non essere coltivatore diretto "a titolo principale";

con il secondo motivo di ricorso - violazione o falsa applicazione degli artt. 329,342,343,346, e dell'art. 2909 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3 - i ricorrenti contestano che la sentenza abbia ritenuto che sul mancato vincolo pertinenziale dei terreni rispetto al fabbricato di civile abitazione si fosse formato un giudicato in conseguenza della mancata proposizione di un motivo di appello incidentale da parte di essi appellati sull'accertamento compiuto dal giudice di prime cure; a loro avviso il giudice di primo grado non avrebbe svolto alcun accertamento sulla pretesa relazione pertinenziale sì da non poter configurare alcuna statuizione coperta da giudicato;

il motivo, al di là della sua inammissibile formulazione sotto il profilo dell'autosufficienza in quanto il ricorrente non illustra i passaggi della sentenza di primo grado e gli specifici motivi di appello, così non consentendo a questa Corte di valutare su quali statuizioni potesse o meno ritenersi formato il giudicato, è infondato in quanto, secondo quanto riportato nel controricorso, la sentenza di primo grado aveva accertato che i terreni oggetto di compravendita, oltre ad essere ancora censiti al Catasto terreni, avevano mantenuto l'originaria destinazione agricola, immutata sia formalmente sia sostanzialmente, e, come correttamente ritenuto dalla impugnata sentenza, gli appellati non avevano sul punto svolto appello incidentale. Ne' può dubitarsi che l'impugnazione incidentale fosse necessaria non essendo possibile il rilievo officioso ex art. 345 c.p.c., comma 2, né sufficiente la mera riproposizione in presenza di una eccezione di merito respinta in primo grado;

con il terzo motivo di ricorso - violazione dell'art. 2697 c.c., art. 116 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, violazione degli artt. 61, 101, 116, 132, 191,194 e 198 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4 - i ricorrenti lamentano che la corte del gravame abbia omesso di considerare che il retraente non aveva dato prova della sussistenza dei requisiti per il valido esercizio del retratto, non potendo ovviare a tale onere probatorio il mero riferimento a risultanze della CTU, peraltro perplesse circa la consistenza delle aree di proprietà del S.;

con il quarto motivo del ricorso i ricorrenti deducono violazione e falsa applicazione degli artt. 112, 115, 116 c.p.c., art. 2697 c.c., L. n. 590 del 1965, artt. 8 e 31 e L. n. 817 del 1971, art. 7, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 4, violazione dell'art. 817 e 818 c.c., dell'art. 61,101,116,191,194 e 198 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 4, omesso esame di prove offerte in relazione alla natura pertinenziale delle aree esterne, ovvero di elementi decisivi e controversi ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5. I ricorrenti contestano la sentenza nella parte in cui avrebbe recepito acriticamente le valutazioni del CTU relative alla insussistenza di un rapporto pertinenziale tra le varie particelle accatastate al catasto terreni e quelle ricadenti nel catasto riservato ai fabbricati. Il CTU avrebbe dovuto desumere la natura pertinenziale dei terreni rispetto al fabbricato di civile abitazione anche dalla funzione di una parte di essi a ricovero per cani e di passaggio dell'impianto di subirrigazione a servizio dell'abitazione dei ricorrenti;

con il quinto motivo - violazione e falsa applicazione degli artt. 112, 115, 116 c.p.c., art. 2697 c.c., L. n. 590 del 1965, artt. 8 e 31 e L. n. 817 del 1971, art. 7, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 4, violazione degli artt. 61, 101, 116,191,194 e 198 c.p.c., in relazione all'art. 360, comma 1, nn. 3 e 5, per aver ritenuto sussistente il requisito della contiguità della particella 158 rispetto alla proprietà del S. - i ricorrenti svolgono ulteriori critiche alla CTU con riguardo ad una particella ritenuta oggetto di coltivazione;

sostanzialmente specularle alle censure veicolate con i predetti motivi, dal terzo al quinto, è il secondo motivo del ricorso incidentale della S. con il quale si contesta la violazione e falsa applicazione dell'art. 2697 c.c., artt. 191 c.p.c. e segg., art. 116 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, per aver ritenuto provati i requisiti oggettivi per il valido esercizio del diritto di retratto. Ad avviso della ricorrente incidentale la Corte del gravame, pur dando atto del fatto che una ricostruzione delle destinazioni agricole dei terreni sarebbe stata possibile in base alla produzione del fascicolo aziendale Agea dell'anno 2004, ha rilevato che il medesimo non era stato prodotto e ad esso ha ritenuto possibile sopperire con il



contenuto di una CTP di parte;

i motivi dal terzo al quinto del ricorso principale ed il secondo del ricorso incidentale non superano il vaglio di ammissibilità in quanto consistono in mere confutazioni fattuali circa le risultanze della CTU e non si conformano al consolidato indirizzo giurisprudenziale secondo il quale "il giudice di merito, quando aderisce alle conclusioni del consulente tecnico che nella relazione abbia tenuto conto replicandovi ai rilievi dei consulenti di parte, esaurisce l'obbligo della motivazione con l'indicazione delle fonti del suo convincimento e non deve necessariamente soffermarsi anche sulle contrarie allegazioni dei consulenti tecnici di parte che, sebbene non espressamente confutate, restano implicitamente disattese perché incompatibili, senza che possa configurarsi vizio di motivazione, in quanto le critiche di parte che tendono al riesame degli elementi di giudizio già valutati dal consulente tecnico, si risolvono in argomentazioni difensive ed evocano un inammissibile sindacato di merito" (Cass., n. 22078 del 2019; Cass., n. 19427 del 2017);

con il sesto motivo del ricorso principale - violazione e falsa applicazione degli artt. 112, 115, 116 c.p.c., art. 2697 c.c., L. n. 590 del 1965, artt. 8 e 31 e L. n. 817 del 1971, art. 7, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1 nn. 3 e 4, omesso esame di elementi istruttori ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5 - i ricorrenti contestano la valutazione delle prove testimoniali quale operata dal giudice del merito, svolgendo rilievi puramente fattuali e come tali inammissibili;

con il settimo motivo - violazione e falsa applicazione degli artt. 112, 115, 116 c.p.c., art. 2697 c.c., L. n. 590 del 1965, artt. 8 e 31 e L. n. 817 del 1971, art. 7, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 4, violazione degli artt. 61, 101, 116, 191 e 198 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 4 e 5, i ricorrenti contestano che la corte di merito abbia desunto la sussistenza del requisito della capacità lavorativa del S. per essere ritenuto coltivatore diretto unicamente dalla CTU consentendo al S. di omettere una specifica prova sul punto;

- il motivo è inammissibile perché la sentenza d'appello, contrariamente a quanto affermato dai ricorrenti, non si è basata unicamente sulla CTU ma anche sulle prove testimoniali acquisite nel corso del giudizio le quali avevano provato che al lavoro del S. si affiancava, per alcune attività, l'ausilio dei familiari; il motivo è, in ogni caso, inammissibile in quanto volto a sindacare la ricostruzione di merito fatta dal giudice d'appello;

con l'ultimo motivo del ricorso principale- violazione dell'art. 91 c.p.c., art. 92 c.p.c., comma 2, artt. 106 e 269, 329 e 346 c.p.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, violazione degli artt. 2043, 1218, 1453, 1226 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, i ricorrenti lamentano che la Corte di merito avrebbe erroneamente regolato le spese, da un lato disponendo la compensazione tra gli attuali ricorrenti e la parte venditrice, dall'altro pure disponendo una parziale compensazione delle spese tra gli stessi ricorrenti e il S.M.;

sostanzialmente sovrapponibile è il terzo motivo del ricorso incidentale con il quale si contesta la decisione della corte del gravame relativa alle spese di lite rivendicando la necessità che le spese sostenute dal terzo chiamato, in caso di soccombenza dell'attore, devono essere poste a carico del medesimo;

anche questi motivi sono da disattendere in quanto l'esito complessivo del giudizio ha visto i ricorrenti e la terza convenuta soccombere parzialmente, di guisa che il giudice ha applicato correttamente l'art. 92 c.p.c., comma 2, compensando parzialmente le spese, rispettando pertanto il limite della impossibilità di addossare il carico delle spese alla parte interamente vittoriosa;

conclusivamente entrambi i ricorsi sono rigettati;

considerato l'esito alterno della controversia la Corte compensa le spese tra tutte le parti del giudizio;

si dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti principali e della ricorrente incidentale, di una somma a titolo di contributo unificato pari a quella versata per ciascuno dei ricorsi, se dovuta.

P.Q.M.

La Corte rigetta sia il ricorso principale sia il ricorso incidentale e dispone la compensazione delle spese tra tutte le parti del giudizio.

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 sia dei ricorrenti principali sia della ricorrente incidentale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello versato per il ricorso, se dovuto.

(Omissis)