

# Sul diritto di prelazione del nudo proprietario del fondo confinante

Cass. Sez. II Civ. 20 giugno 2023, n. 17628 ord. - Di Virgilio, pres.; Giannaccari, est. - C.G. (avv.ti Zidarich, e Bonato) c. T.C. e T.F. (avv.ti F. e C. Manassero). (*Conferma App. Torino 13 novembre 2017*)

## **Prelazione e riscatto - Nudo proprietario del fondo confinante - Prelazione - Condizioni.**

(*Omissis*)

### FATTO

Il giudizio trae origine dalla domanda, proposta innanzi al Tribunale di Torino, da T.F. e T.C. nei confronti di T.R., P.R. e C.G., con la quale gli attori chiesero che fosse dichiarata l'inefficacia della vendita di alcuni terreni per non essere stato loro consentito l'esercizio della prelazione agraria ed il riscatto di detti fondi.

All'esito dei giudizi di merito, per quel che ancora rileva in questa sede, la Corte d'appello di Torino, con sentenza del 13.11.2017, riconobbe il diritto di prelazione in capo a T.F., nudo proprietario del terreno contiguo, ai sensi del D.Lgs. n. 228 del 2001, art. 7 nonché "partecipe" nella propria impresa agricola con età compresa tra i 18 e i 40 anni.

Per la cassazione della sentenza d'appello ha proposto ricorso per cassazione C.G. sulla base di due motivi di ricorso.

T.F. e T.C. hanno resistito con controricorso ed hanno proposto ricorso incidentale condizionato. C.G. ha resistito con controricorso al ricorso incidentale.

In prossimità dell'udienza, il ricorrente ha depositato memoria illustrativa.

### DIRITTO

Con il primo motivo di ricorso, si deduce la violazione e/o falsa applicazione della L. n. 590 del 1965, art. 8 e L. n. 817 del 1971, art. 7 in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, per avere la Corte di merito riconosciuto il diritto di prelazione e il diritto di riscatto al nudo proprietario. Il ricorrente evidenzia che la sentenza N. 6904/2015 negherebbe il diritto di riscatto al nudo proprietario, argomentando sulla tassatività delle ipotesi previste dal legislatore, non suscettibili di interpretazione estensiva ed in considerazione del fatto che il nudo proprietario non ha poteri di godimento del bene. Non sarebbe condivisibile l'interpretazione adottata con sentenza N. 22887/2016, cui ha aderito la Corte d'appello di Torino, che ha ammesso il diritto di prelazione in favore del nudo proprietario, purché sia coltivatore del fondo. Con la memoria illustrativa, il ricorrente ha chiesto che la questione sia rimessa alle Sezioni Unite, per dirimere il contrasto giurisprudenziale.

Il motivo è infondato.

La Corte d'appello ha chiarito che le pronunce citate dal ricorrente non sono in contrasto tra loro, come risulta dall'ampia motivazione della sentenza N. 22887/2016.

Infatti, nella sentenza n. 6904/2015 è affermato il principio, secondo cui il diritto di prelazione e riscatto agrario, comportando una limitazione del diritto di proprietà non può essere riconosciuto al di fuori delle ipotesi tassativamente previste, sicché non spetta al confinante nudo proprietario che non abbia poteri di godimento del bene; con la sentenza N. 22887/2016 è stato chiarito che la ratio sottesa alla sentenza della Cassazione n. 6904/2015 è che il nudo proprietario sia privo della qualità di coltivatore diretto del fondo e non abbia poteri di godimento del bene sicché la decisione, lungi dall'estendere indiscriminatamente al nudo proprietario il diritto di prelazione, lo riconosce a condizione che abbia in concreto la legittima disponibilità del fondo e ne sia coltivatore diretto. Ne consegue che il contrasto è solo apparente e il principio affermato è univoco per entrambe le sentenze in cui si riconosce il diritto di prelazione al nudo proprietario in presenza delle suesposte condizioni.

Più di recente, questa Corte ha espresso nitidamente il principio affermato con la sentenza N. 22887/2016 e, con ordinanza n. 9604 del 07/04/2023, ha ribadito che l'esercizio del diritto di prelazione agraria può essere consentito anche al nudo proprietario del fondo confinante con quello posto in vendita, essendo egli pur sempre titolare di un diritto di proprietà, seppure temporaneamente compresso dall'esistenza dell'altrui diritto reale sul medesimo bene, a condizione che coltivi legittimamente e direttamente il terreno da almeno due anni, in base ad un titolo legittimo, la cui ricorrenza - da accertarsi in concreto, potendo sussistere laddove l'usufruttuario abbia consentito la coltivazione - consente, in concorso con gli altri requisiti legali, l'operatività della prelazione e del riscatto.

Con il secondo motivo si denuncia la violazione e/o falsa applicazione del D.Lgs. n. 228 del 2001, art. 7 in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, per avere la Corte di merito riconosciuto al T.F., che era un imprenditore agricolo a titolo personale, la preferenza D.Lgs. n. 228 del 2001, ex art. 7 nonostante la norma faccia esclusivo riferimento "alla presenza come partecipi nelle rispettive imprese di coltivatori diretti e imprenditori agricoli a titolo principale di età compresa tra i 18 e i 40 anni".



Il motivo è infondato.

Il D.Lgs. n. 228 del 2001, art. 7 testualmente recita: " Ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione o di riscatto di cui rispettivamente all'art. 8 della L. 26 maggio 1965, n. 590, e successive modificazioni, ed all'art. 7 della L. 14 Agosto 14 agosto 1971, n. 817, nel caso di più soggetti confinanti, si intendono, quali criteri preferenziali, nell'ordine, la presenza come partecipe nelle rispettive imprese di coltivatori diretti e imprenditori agricoli a titolo principale di età compresa tra i 18 e i 40 anni o in cooperative di conduzione associata dei terreni, il numero di essi nonché il possesso da parte degli stessi di conoscenze e competenze adeguate ai sensi dell'art. 8 del regolamento (CE) n. 1257/99 del Consiglio del 17 Maggio 1999".

E' evidente che l'imprenditore a titolo principale è anch'esso partecipe nell'impresa di coltivatore diretto in quanto titolare della azienda agricola che coltiva un fondo confinante con quello oggetto di compravendita.

Il ricorso va, pertanto, rigettato con conseguente condanna della parte ricorrente, risultata soccombente, al pagamento delle spese processuali, liquidate come in dispositivo.

Va dichiarato assorbito il ricorso incidentale condizionato.

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 dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

rigetta il ricorso principale; dichiara assorbito il ricorso incidentale e condanna la parte ricorrente al pagamento, in favore della parte controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 2.200,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori di legge.

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 dovuto per il ricorso principale, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Sezione Seconda Civile, il 28 aprile 2023.

*(Omissis)*