

Prelazione agraria e rapporto pertinenziale tra fondi

Cass. Sez. II Civ. 4 ottobre 2023, n. 27986 ord. - Di Virgilio, pres.; Falaschi, est. - V.A. ed a. (avv. Iannuccilli) c. V.R. ed a. (avv. Marotta). (Conferma App. Napoli 22 settembre 2017)

Prelazione e riscatto - Rapporto pertinenziale tra fondi - Relazione economico-giuridica di strumentalità e complementarità funzionale - Limiti all'esercizio del diritto di prelazione.

Quando sia alienato un fondo destinato in parte a scopi agricoli, ed in parte ad attività diverse, il coltivatore diretto titolare del diritto di prelazione o di riscatto può esercitarli non su tutto il fondo, ma solo sulla parte di esso avente destinazione agricola, fermo restando il potere del proprietario di esigere che la prelazione o il riscatto si estendano all'intero fondo, se le parti non destinate a scopi agricoli, staccate dalle restanti, diverrebbero relitti inutilizzabili (v. Cass. n. 3727 del 2012).

(Omissis)

FATTO E DIRITTO

Ritenuto che:

- V.R. e M., eredi esclusivi di V.G., con due distinte citazioni notificate nell'aprile 2002 introducevano distinti giudizi, successivamente riuniti, e premesso che il de cuius, con atto per notar C.A. da (Omissis) del 16.11.1973, aveva acquistato il fondo rustico con entrostanti fabbricati rurali in (Omissis) compiutamente descritto in atti, lamentavano che D.L.V. e V.A., dichiarandosi coloni di parte dello stesso, avevano proposto nei confronti del loro dante causa domanda di riscatto agrario, definita con sentenza dalla Corte di appello di Napoli n. 1033/1989 con la quale era stato definitivamente assegnato al primo il fondo distinto con le particelle (Omissis) del foglio (Omissis) e al secondo quello distinto con le particelle (Omissis) a titolo di riscatto; lamentavano che, nondimeno, il D.L. e il V. detenevano una parte del fondo rustico ed i fabbricati di proprietà degli attori non interessati dalla pronuncia: in particolare, il D.L. occupava tre vani, un terraneo e un suppegno di copertura insistenti sulla particella (Omissis) del foglio (Omissis), ed il V. quattro vani, un terrazzo ed un suppegno, nonché un vano ed un retro-vano sulle particelle (Omissis) del medesimo foglio di mappa; ciò posto, li evocavano dinanzi al Tribunale di Nola al fine di ottenere la loro condanna alla restituzione dei beni de quibus;

- instaurato il contraddittorio, nella resistenza dei convenuti, che eccepivano, in forza della sentenza della Corte di appello partenopea, l'acquisizione dei beni pretesi in restituzione in quanto, ad onta della mancata menzione degli stessi nella pronuncia, questi costituivano pertinenze dei fondi rustici riscattati dei quali seguivano il regime e lo statuto proprietario; in via gradata, spiegavano domanda riconvenzionale di intervenuta usucapione per averne il possesso protratto da oltre cinquanta anni, il giudice adito, con sentenza n. 2863 del 25 novembre 2013 rigettava le domande attoree e, in accoglimento delle spiegate riconvenzionali, dichiarava D.L.M., D.T., D.L.P., D.L.A., D.L.G. e De.Lu.Am., in qualità di eredi di D.L.V., proprietari esclusivi per intervenuta usucapione dell'unità immobiliare posta nella parte centrale del complesso rurale in Acella alla località (Omissis) e, precisamente, dell'unità immobiliare accessibile dal terzo portoncino ligneo presente sul prospetto principale del caseggiato guardando da destra verso sinistra, e V.A. proprietario esclusivo per intervenuta usucapione dell'unità immobiliare posta all'estremo settore nord del medesimo caseggiato, accessibile dal primo portoncino presente sul prospetto principale, in alluminio e ferro, guardando da destra verso sinistra, nonché dell'unità immobiliare posta all'estremo settore sud del complesso immobiliare accessibile dal sesto portoncino ligneo presente sul prospetto principale guardando sempre da destra verso sinistra, con compensazione integrale delle spese del giudizio e costi di consulenza tecnica definitivamente a carico delle parti in misura uguale;

- sul gravame interposto da V.R. e M., la Corte di appello di Napoli, nella resistenza degli appellati, accoglieva l'appello e in riforma della decisione del giudice di prime cure, rigettava la domanda riconvenzionale di usucapione spiegata dagli originari convenuti, accoglieva la domanda attorea e per l'effetto condannava gli appellati alla restituzione dei beni in contestata.

A sostegno della decisione adottata il giudice del gravame evidenziava che dal tenore della sentenza della Corte di appello di Napoli n. 1033 del 1989 emergeva che, nel decidere in seguito a rinvio da Cassazione la domanda di retratto al tempo svolta - tra gli altri - da V.A. e D.L.V. nei confronti del dante causa degli appellanti, dichiarava che gli appellati detenevano i beni a titolo di affitto, cosa per altro riconosciuta nel presente giudizio dagli stessi convenuti nella comparsa di risposta del 23 maggio 2002, con la conseguenza che in difetto di prova dell'intervento possessionis, la detenzione dei beni e l'immissione nel godimento era avvenuta nomine alieno, trattandosi di mera detenzione. Siffatte considerazioni rendevano superflua anche l'acquisizione della documentazione tardivamente prodotta;

- per la cassazione del provvedimento della Corte di appello di Napoli ricorrono V.A. e gli eredi del D.L., sulla base di due motivi, cui resistono con controricorso V.R. e M.;



- in prossimità dell'adunanza camerale entrambe le parti hanno curato il deposito di memorie ex art. 380 bis.1 c.p.c..

Atteso che:

- con il primo motivo i ricorrenti deducono la violazione e la falsa applicazione dell'art. 1141 c.c., comma 2, nonché della L. n. 590 del 1965 e della L. n. 817 del 1971, con riferimento all'esercizio del diritto di riscatto azionato di cui alla sentenza della Corte di appello di Napoli n. 1033 del 1989.

Ad avviso del V. e dei D.L., la sentenza impugnata incentra il suo decisum sulla circostanza secondo cui V.A. e D.L.V. - avendo azionato rispettivamente domande di riscatto agrario che presupponevano la prelazione agraria a favore di essi affittuari coltivatori diretti - sicuramente erano originariamente detentori e non possessori, nel senso che il rapporto di godimento sul terreno e le altre pertinenze agrarie erano intervenute nomine alieno e non nomine proprio. In altri termini, la Corte di appello di Napoli, sull'assunto secondo cui sarebbe mancata la prova e comunque la sussistenza della c.d. "interversio possessionis", ha esaminato funditus la problematica dell'interversione del titolo del possesso correlata alla opposizione posta in essere dai detentori contro il possessore. Invero, è certo che dalla notifica di tale atto la posizione giuridica degli attuali ricorrenti, V.A. e gli eredi di D.L.V., è stata affermata in via giudiziale in termini possessori e con efficacia ex nunc, nel senso che la sentenza di Corte d'Appello di Napoli n. 1033/1989 ha riconosciuto a V.A. e Ro. e a D.L.V. e per esso ai suoi eredi di subentrare in locum et ius nella posizione di proprietario di V.G., relativamente non solo ai terreni ma anche ai segmenti di fabbricati rurali, oggetto anche essi del contratto di affitto quali coltivatori diretti, in ragione della loro pertinenzialità con i fondi dei ricorrenti. Poiché dal 16/03/1974 è iniziato il tempus ad usucapionem mai interrotto dal proprietario possessore (che per farlo avrebbe dovuto formulare un atto di citazione debitamente trascritto), è avvenuto che al 16.03.1994 è maturato il diritto all'acquisto per usucapione, con riferimento ai più volte richiamati segmenti di fabbricati. D'altronde, è certo che, dopo l'azione di riscatto, i prelanti/riscattanti mai hanno pagato alcun canone al nuovo proprietario V.G. confermando in tal modo - come sostiene la sentenza denunziata - la prosecuzione del rapporto di detenzione e, in ogni caso, neppure si è avuto il subingresso nella posizione di fittuari rispetto agli originari concedenti. In effetti, non si sarebbe verificato l'emptio non tolli locatum, sussunto dalla sentenza della Corte di appello di Napoli come presupposto della negazione dell'usucapione, per i motivi che seguono.

Il motivo è privo di pregio.

Occorre muovere dalla considerazione che, nel rapporto pertinenziale, il collegamento tra la res principale e quella accessoria è preso in considerazione dalla legge non già come connessione materiale, ma come relazione economico-giuridica di strumentalità e complementarietà funzionale: segnatamente, ai fini della sussistenza del vincolo pertinenziale, è necessaria la presenza sia del requisito soggettivo, consistente nella effettiva volontà del titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sui beni collegati, di destinare l'uno al servizio o all'ornamento dell'altro, sia di quello oggettivo della contiguità, anche solo di servizio, tra i due cespiti, con la precisazione che il bene accessorio deve arrecare una utilità al bene principale, e non (o almeno non solo) al proprietario dello stesso (cfr. Cass. 2 marzo 2006 n. 4599; Cass. 9 maggio 2005 n. 9563).

Non può peraltro sfuggire che la pertinenza agraria costituisce una particolare species della pertinenza civile, atteso che, pur trovando comunque il suo referente normativo nell'art. 817 c.c., essa si qualifica per essere funzionalmente destinata ad accrescere la produttività di un fondo, già destinato ad attività agricola, di talché, in definitiva, comprende tutto ciò, e solo ciò, che risulti idoneo a un più ampio e razionale sfruttamento del terreno.

Tanto premesso, secondo il consolidato orientamento di questa Corte, in tema di prelazione agraria, il carattere eccezionale delle norme impedisce un'interpretazione estensiva del concetto di fondo rustico, agli effetti della L. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8, comma 2, tale da comportare l'applicazione della relativa disciplina a quelle parti del terreno che abbiano destinazione edilizia, industriale o turistica, tradendosi, altrimenti, la stessa finalità dell'istituto, che è quella di favorire la formazione e lo sviluppo della proprietà contadina, per essere questa irrealizzabile rispetto alle porzioni aventi tali destinazioni, senza che abbia rilievo la prevalenza, per valore o per superficie, della zona agricola rispetto alla restante area (cfr. Cass. n. 6572 del 2013). Ne deriva che, quando sia alienato un fondo destinato in parte a scopi agricoli, ed in parte ad attività diverse, il coltivatore diretto titolare del diritto di prelazione o di riscatto può esercitarli non su tutto il fondo, ma solo sulla parte di esso avente destinazione agricola, fermo restando il potere del proprietario di esigere che la prelazione o il riscatto si estendano all'intero fondo, se le parti non destinate a scopi agricoli, staccate dalle restanti, diverrebbero relitti inutilizzabili (v. Cass. n. 3727 del 2012). Infatti si è finora ritenuto di riconoscere il diritto di prelazione a favore degli affittuari, o di altri titolari di rapporto equiparato all'affitto, anche nel caso di vendita separata dei (soli) fabbricati rurali e ciò sotto il profilo della permanenza del vincolo pertinenziale tra fabbricati rurali e fondi rustici, onde il coltivatore diretto di terreni agricoli con pertinenti costruzioni resosi acquirente, nell'esercizio della prelazione agraria, di questi suoli ma non anche delle costruzioni - non ancora poste in vendita - e che continui a servirsi di esse per la coltivazione del fondo, ha - cioè in costanza del rapporto di affittanza (o di rapporto equiparato) - diritto di prelazione e riscatto nel successivo trasferimento a titolo oneroso delle medesime da parte del proprietario concedente (v. Cass. n. 5040 del 1990). In conclusione, si deve affermare che, nel caso di specie, la prelazione poteva esercitarsi solo per gli appezzamenti di terreno individuati dal c.t.u., che rispecchiava "fedelmente la situazione di fatto e di diritto" scaturita dai contratti di affitto stipulati dai germani B. con gli attuali retraenti, terreni che nello strumento urbanistico hanno destinazione agricola, non anche per i fabbricati per i quali non vi è rapporto di pertinenzialità con i fondi, non dimostrata

dagli attori e per i quali la mera consegna aveva dato luogo a detenzione, presupponendo un comodato, neanche articolare prova sul compimento di alcun atto di interversione (v. pag. 11 della sentenza impugnata). Prosegue la Corte di merito che nella parte motiva della sentenza invocata (Corte di appello di Napoli n. 1033 del 1989) è esplicitato il titolo della detenzione legittimante l'azione di riscatto agrario, che non cadeva su tutti i beni fin dall'origine soltanto detenuti.

Qui gli odierni ricorrenti pretendono di riscattare, in qualità di detentori, i fabbricati (D.L.V., tre vani, un terraneo e un suppegno di copertura insistenti sulla particella (Omissis) del foglio (Omissis); V.A., quattro vani, un terrazzo e un suppegno, nonché un vano ed un retro-vano insistenti sulle particelle (Omissis) del medesimo foglio di mappa) sul presupposto, infatti, che questi costituiscano un complesso immobiliare unitario con i fondi rustici di proprietà di essi ricorrenti, destinati all'attività agraria.

Ma, come perspicuamente rileva la Corte d'appello, in caso di alienazione di un fabbricato separatamente dal terreno è necessario accertare la funzione pertinenziale, per durevole destinazione di servizio, che detto fabbricato abbia rispetto al fondo del confinante esercente il diritto di prelazione.

La condizione necessaria perché si possa esercitare validamente la prelazione agraria risiede, pertanto, nel fatto che la pertinenza, e cioè il fabbricato, sia nel godimento del coltivatore confinante al momento della compravendita, dovendo la situazione pertinenziale, determinatasi di conseguenza, essere in atto a tale momento. Nella fattispecie, viceversa, è di tutta evidenza che i fabbricati per cui è causa non erano, come del resto risulta dall'atto pubblico di vendita, ricompresi nell'alienazione né, come rileva ancora la Corte territoriale, tra i terreni e le costruzioni è provato un rapporto pertinenziale di diritto o di fatto.

Il che portava naturalmente ad escludere il diritto di prelazione e di riscatto dei medesimi ricorrenti V. - D.L.;

- con il secondo motivo è denunciata la violazione e la falsa applicazione dell'art. 100 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., nn. 3 e 4, oltre ad omessa motivazione su fatti decisivi che sono stati oggetto di discussione fra le parti ex art. 360 c.p.c., n. 5. Ad avviso degli attuali ricorrenti dalla c.t.u. del geom. Talamo, redatta in sede di retratto agrario, e quella del geom. L., redatta nel giudizio di occupazione senza titolo/usucapione, emergerebbe la natura pertinenziale dei fabbricati in contestazione. In ogni caso, alle incertezze derivanti dalle predette relazioni, laddove vengono indicate una volta 5 segmenti di fabbrica ed un'altra volta 6, si aggiungerebbe la circostanza che al primo segmento di fabbricato a destra guardando dall'aia comune, attribuito a V.A., è stato aggiunto anche l'ulteriore corpo di fabbrica di cui alla part.lla (Omissis) di sicura proprietà di un terzo, V.L., sorella di V.A., non partecipe alla causa. Proseguono che a ciò va collegata la circostanza, "primaria e radicale", scaturente dal titolo di proprietà dei segmenti di fabbricato a favore di V.G., prima, e dei suoi figli V.R. e M., dopo. L'azione di riscatto, posta in essere da Va.Ro. e A., nonché da D.L.V., "era stata introitata per inficiare con efficacia ex tunc i trasferimenti delle consistenze che i signori B. avevano effettuato a favore di V.G. con l'atto per Notar C. del 16.11.1973. Nel suddetto atto, dopo una descrizione degli immobili di proprietà dei B. - ivi comprendendosi anche i fabbricati rurali facenti parte della (Omissis) - nel capo relativamente al trasferimento si precisava che i venditori cedevano "a favore dell'altro costituito V.G. che, in buona fede, accetta il fondo rustico denominato (Omissis) sito nel tenimento del Comune di (Omissis), alla contrada (Omissis) con due distinte porzioni di fabbricato rurale con ogni accessione e pertinenza, così come in narrativa descritto, accatastato e confinante. In sostanza, della Masseria c.d. (Omissis), costituita - oltre che dai fondi - da un unico corpo di fabbrica con tanti segmenti di fabbricato costituenti segmentazioni di un solo complesso immobiliare, risulta che con l'atto C., il V.G. abbia acquistato i terreni più sole due sezioni di fabbricato, facenti parte della suddetta Masseria, senza acquistare le tre porzioni di fabbricati rurali che si appartenevano rispettivamente, uno a D.L.V. e due a Va.Ro. ed A.".

Sono altresì inammissibili, sotto diversi profili, le plurime censure formulate con il secondo motivo, esposte le circostanze con grande confusione. Non è infatti illustrato il motivo per il quale l'aver accertato, in punto di fatto, la natura agricola del terreno oggetto di riscatto comporti violazione delle norme in tema di riscatto dei fabbricati, né per converso per qual motivo la mancanza o il venir meno dei requisiti per il riconoscimento della ruralità dei fabbricati insistenti sul fondo comporti il riconoscimento delle condizioni per l'esercizio del riscatto agrario. E' evidente al contrario la disomogeneità dell'oggetto e dell'ambito di operatività dell'uno e dell'altro sottosistema di norme e dei relativi presupposti, tale per cui nessuna interferenza può predicarsi tra i presupposti per l'esercizio del diritto di riscatto e quelli per l'usucapione e il relativo accertamento per il valido esercizio del riscatto agrario, non è ostativo al disconoscimento di un possesso utile per usucapire.

Alla luce dei superiori rilievi rimane acclarata l'inconcludenza e l'inammissibilità di tutte le svolte censure in quanto inidonee a infirmare la correttezza e la congruità della decisione impugnata, tanto meno sul piano della conformità a legge nei diversi profili considerati.

E' infine inammissibile anche il profilo relativo alle consulenze: anzitutto perché non risulta, né viene specificamente dedotto, che i rilievi alla c.t.u. dei quali si lamenta omesso esame siano stati posti ad oggetto di specifico motivo di gravame. In secondo luogo, per difetto di autosufficienza, in mancanza di adeguate indicazioni circa il contenuto di tali rilievi e le affermazioni o gli argomenti della consulenza tecnica d'ufficio da essi attinti. Giova al riguardo rammentare che, secondo principio consolidato nella giurisprudenza di questa Corte, in sede di legittimità la denuncia di un vizio consistente in acritica adesione alla consulenza di primo grado, pur in presenza di elementi richiedenti specifico esame, non può limitarsi alla generica espressione della doglianza di motivazione inadeguata, essendo, invece, onere della parte,

in considerazione del principio di autosufficienza del ricorso e del carattere limitato del mezzo di impugnazione, indicare quali siano le circostanze e gli elementi rispetto ai quali si invoca il controllo di logicità sub specie dell'apprezzamento della "causalità dell'errore", ossia della decisività di tali circostanze; ed a questi fini non basta fare menzione, senza alcuna indicazione, sia pure sintetica e riassuntiva delle relative osservazioni critiche, di una relazione tecnica di parte, come documento non considerato dal giudice a quo, poiché, in tal guisa, quand'anche si dia per certo il contenuto critico del documento, non è dato apprezzarne la rilevanza nel senso suesposto, atteso che la contestazione dell'esattezza delle conclusioni dell'espletata consulenza mediante la pura e semplice contrapposizione ad esse delle diverse valutazioni espresse dal consulente tecnico di parte non serve, di per sé, ad evidenziare alcun errore delle prime - con conseguente insufficienza della motivazione della sentenza che ad esse si sia limitata a riferirsi -, ma solo la diversità dei giudizi formulati dagli esperti (Cass. n. 7078/2006 cit.; Cass. n. 13845 del 2007; Cass. n. 3224 del 2014; Cass. n. 16368 del 2014). All'esito, il ricorso deve essere rigettato. Le spese del giudizio di cassazione, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.

Poiché il ricorso viene disatteso, sussistono le condizioni per dare atto, ai sensi della L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, che ha aggiunto del Testo Unico di cui al D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1 quater, della sussistenza dei presupposti processuali dell'obbligo di versamento, da parte della parte ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso;

condanna i ricorrenti in solido al pagamento delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in favore dei controricorrenti in Euro 6.300,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre alle spese forfetarie nella misura del 15 per cento ed agli accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, inserito dalla L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell'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.

(Omissis)