Sulla tutela del terzo che abbia stipulato un preliminare di vendita condizionato dall'esito dell'altrui esercizio di prelazione

Cass. Sez. III Civ. 11 ottobre 2023, n. 28413 ord. - Scarano, pres.; Moscarini, est. - F.A. (avv.ti Battocletti e Domenis) c. B.A. (avv.ti Mizzau e Orlando) ed a. *(Cassa con rinvio App. Trieste 19 dicembre 2018)*

Prelazione e riscatto - Prelazione del confinante - Coltivatore diretto facente parte della medesima famiglia coltivatrice - Assenza del requisito oggettivo della coltivazione del fondo - Tutela del terzo che abbia stipulato un preliminare di vendita condizionato dall'esito dell'altrui esercizio di prelazione.

In tema di contratti agrari, qualora sia sottoscritto un contratto preliminare di vendita di alcuni fondi, subordinatamente alla condizione del mancato esercizio della prelazione legale da parte degli aventi diritto, e costoro abbiano violato tale condizione, esercitando la prelazione senza essere in possesso dei requisiti prescritti ovvero senza il rispetto delle relative modalità, il promittente acquirente non è titolare di un diritto di prelazione e quindi non può esercitare l'azione di riscatto, potendo invece chiedere sia la dichiarazione di nullità del contratto stipulato dal promissario venditore con il terzo, sia l'esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., nei confronti del promissario alienante, che non ha mai cessato di essere proprietario del fondo, avendo disposto di questo con atto nullo, pertanto, privo di effetti.

(Omissis)

RILEVATO
Che:
Il sig. F.A. convenne davanti al Tribunale di Udine i sigg. Z.G. e B.A. per ivi sentir dichiarare la nullità, per violazione di norme imperative, del contratto di compravendita intercorso tra i convenuti avente ad oggetto alcuni fondi agricoli siti nel Comune di (Omissis), e per sentir pronunciare il trasferimento ex art. 2932 c.c., in suo favore dei medesimi, per effetto dell'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto di compravendita assunto con la stipulazione del contratto preliminare a suo tempo concluso con lo Z., oltre alla condanna di quest'ultimo al risarcimento dei conseguentemente subiti danni; allegò di aver concluso il contratto preliminare versando una caparra confirmatoria in relazione a terreni sui quali esisteva un diritto di prelazione agraria, ai sensi della L. n. 590 del 1965, spettante a tale Bo.Ot., coltivatrice diretta e confinante con i fondi agricoli; che, nelle more della notifica del preliminare, il Z. e il B. - che faceva parte della famiglia coltivatrice della Bo. -avevano stipulato il contratto di vendita nel quale l'acquirente B. aveva dichiarato di essere comproprietario di una parte dei fondi e di coltivare abitualmente e continuativamente un terreno confinante, sì da essere titolare del diritto di prelazione;
si costituirono in giudizio sia il Z., chiedendo decidersi secondo giustizia, sia il B. assumendo di aver diritto alla prelazione agraria quale coltivatore diretto facente parte della medesima famiglia coltivatrice di Bo.Ot.;
il Tribunale adito, acquisite prove testimoniali e disposta una CTU diretta ad accertare la qualità di coltivatore diretto di B.A., ritenne raggiunta la prova, incombente sull'attore, dell'assenza del requisito oggettivo della coltivazione del fondo e, in accoglimento delle domande, dichiarò la nullità del contratto di compravendita stipulato tra il Z. e il B. in preteso esercizio del diritto di prelazione di quest'ultimo, di cui mancavano, invero, i presupposti e pronunciò l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare concluso dal F. con il Z., trasferendo in capo ad F.A. la proprietà esclusiva dei fondi di proprietà di Z.G. e condizionando il trasferimento della proprietà al pagamento del prezzo;
a seguito della interposizione di appello principale da parte del B. e di appello incidentale condizionato da parte del F., con sentenza del 19/12/2018 la Corte d'Appello di Trieste, ritenendo che la fattispecie fosse diversa da quella del prelazionario pretermesso, e che il contratto Z. - B. stipulato a seguito dell'esercizio del diritto di prelazione agraria del secondo fosse da ritenersi valido ha riformato la sentenza del giudice di prime cure, rigettando la domanda di nullità in origine proposta dal F.;
avverso la suindicata pronunzia della corte di merito quest'ultimo propone ora ricorso per cassazione sulla base di tre motivi;
resiste con controricorso il B.;
il ricorso è stato assegnato per la trattazione in Adunanza Camerale ai sensi dell'art. 380bis c.p.c.;
entrambe le parti hanno depositato memoria.

CONSIDERATO
che:
con il primo motivo di ricorso - violazione e falsa applicazione ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, degli artt. 1418, 1421 e 2932 c.c., nonché della L. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8, e della L. 14 agosto 1971, n. 817, art. 7 - il ricorrente lamenta che la corte del merito, facendo riferimento a precedenti di legittimità non pertinenti al caso in esame in quanto riferiti

Copyright © - www.osservatorioagromafie.it

alla tutela del diritto del prelazionario pretermesso, e non anche alla tutela del terzo che abbia stipulato un preliminare di vendita condizionato dall'esito dell'altrui esercizio di prelazione, ha violato tutte le norme indicate in epigrafe discostandosi da una consolidata giurisprudenza di questa Corte, secondo cui "in tema di contratti agrari, qualora sia sottoscritto un contratto preliminare di vendita di alcuni fondi, subordinatamente alla condizione del mancato esercizio della prelazione legale da parte degli aventi diritto, e costoro abbiano violato tale condizione, esercitando la prelazione senza essere in possesso dei requisiti prescritti ovvero senza il rispetto delle relative modalità, il promittente acquirente non è titolare di un diritto di prelazione e quindi non può esercitare l'azione di riscatto, potendo invece chiedere sia la dichiarazione di nullità del contratto stipulato dal promissario venditore con il terzo, sia l'esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., nei confronti del promissario alienante, che non ha mai cessato di essere proprietario del fondo, avendo disposto di questo con atto nullo, pertanto, privo di effetti" (Cass. n. 11375 del 2010; Cass., n. 24530 del 2008);
il motivo è fondato;
pur avendo correttamente ravvisato la diversità della fattispecie in esame rispetto a quella del prelazionario pretermesso, la corte di merito non ne ha invero tratto le inevitabili e logiche conseguenze;
anziché ribadire la sussistenza del diritto del terzo pretermesso ad agire per sentir pronunciare la nullità del contratto stipulato da terzi in violazione delle norme sulla prelazione agraria, ha immotivatamente ravvisato l'integrazione di un'ipotesi di nullità relativa, evocando precedenti della giurisprudenza di legittimità invero assolutamente ultronei rispetto al caso in esame, in tema di retratto spettante al prelazionario pretermesso che ha viceversa escluso ricorrere nella specie;
va pertanto ribadito il principio affermato da questa Corte in base al quale l'esercizio del diritto di prelazione, di cui alla L. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8, da parte di un soggetto al quale faccia difetto uno dei requisiti previsti dalla legge per il riconoscimento del diritto stesso, comporta la nullità dell'acquisto per contrarietà a norme imperative e tale nullità può essere fatta valere, a norma dell'art. 1421 c.c., da chiunque vi ha interesse e, quindi, anche da coloro che abbiano stipulato un preliminare di compravendita, la cui efficacia è condizionata proprio dalla validità o invalidità del contratto conclusosi a seguito della prelazione anzidetta (Cass., 3, n. 4785 del 2/9/1982; Cass., 2/10/2008 n. 24530; Cass., n. 11375 dell'11/5/2010);
a tale stregua, qualora sia sottoscritto un contratto preliminare di vendita di alcuni fondi, subordinatamente alla condizione del mancato esercizio della prelazione legale da parte degli aventi diritto, e costoro abbiano violato tale condizione, esercitando la prelazione senza essere in possesso dei requisiti prescritti ovvero senza il rispetto delle relative modalità, il promittente acquirente non è titolare di un diritto di prelazione e quindi non può esercitare l'azione di riscatto, potendo invece chiedere sia la dichiarazione di nullità del contratto stipulato dal promissario venditore con il terzo, sia l'esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., del proprio contratto preliminare di vendita;
Alla fondatezza nei suindicati termini del primo motivo comporta, assorbiti gli altri motivi (il secondo motivo, con il quale il ricorrente denunzia nullità della sentenza e del procedimento d'appello per violazione degli artt. 112,342 e 329 c.p.c., nonché dell'art. 2909 c.c.; il terzo motivo, con il quale denunzia omessa motivazione ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5), l'accoglimento del ricorso e la cassazione in relazione dell'impugnata sentenza, con rinvio alla Corte d'Appello di Trieste, che in diversa composizione procederà a nuovo esame, e provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.
P.Q.M.
La Corte accoglie p.q.r. il primo motivo di ricorso, assorbiti il secondo e il terzo. Cassa in relazione l'impugnata sentenza e rinvia, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'Appello di Trieste, in diversa composizione.

(Omissis)

Copyright © - www.osservatorioagromafie.it