

# Questioni in materia di prelazione agraria

Cass. Sez. III Civ. 16 novembre 2023, n. 31946 ord. - Scarano, pres.; Guizzi, est. - C.S. (avv. Fontanelli) c. S.E. (*Conferma App. Catania 25 marzo 2019*)

**Prelazione e riscatto - Prelazione - Esercizio - Trasferimento del fondo previo pagamento del prezzo entro tre mesi dal passaggio in giudicato della sentenza pronunciata - Decadenza del diritto di prelazione per tardiva accettazione - Esclusione**

(*Omissis*)

## FATTO

1. C.S., nella qualità di erede di B.C., ricorre, sulla base di sei motivi, per la cassazione della sentenza n. 689/19, del 25 marzo 2019, della Corte d'appello di Catania, che - nel pronunciarsi quale giudice del rinvio, a seguito della sentenza di questa Corte n. 12883/16, del 22 giugno 2016 - ha così provveduto.

Essa ha accolto il gravame esperito da S.E. avverso la sentenza n. 118/08, del 24 giugno 2008, del Tribunale di Catania, e con esso la sola domanda avente ad oggetto l'esercizio del diritto di prelazione agraria già proposta dall'appellante nei confronti della dante causa del C. (respinta, invece, quella di risarcimento danni), dichiarando, pertanto, il trasferimento in favore del S. del bene oggetto della prelazione, sebbene subordinatamente al pagamento del prezzo di acquisto, da compiersi entro tre mesi dal passaggio in giudicato della sentenza pronunciata.

2. Riferisce, in punto di fatto, l'odierno ricorrente che la propria genitrice B.C. ebbe a stipulare, nell'anno (*Omissis*), un preliminare di vendita di un fondo agricolo con tale D.A., facendone debita comunicazione al S., in quanto proprietario di fondo confinante, con raccomandata A.R. del 22 novembre 2003.

Prima che l'accettazione espressa dal S., con comunicazione spedita il successivo 18 dicembre 2003, giungesse a conoscenza della B. (peraltro, solo il 29 dicembre 2003, e dunque - come si assume essere sempre stato eccepito in giudizio dalla stessa - oltre il termine perentorio di trenta giorni, con conseguente decadenza del prelazionario dal proprio diritto), la medesima B., con telegramma del 20 dicembre 2003, comunicava la revoca della proposta, dichiarando che il preliminare concluso con il D. era stato risolto e che ella non aveva più interesse a vendere il fondo di sua proprietà.

Convenuta in giudizio dal S. con citazione notificata il 15 maggio 2004, che - nel lamentare la violazione del diritto di prelazione - mirava sia a conseguire sentenza ex art. 2932 c.c. che tenesse il posto del rogito notarile (disponendo, così, il trasferimento del bene in suo favore), sia il risarcimento del danno, la B. resisteva alla domanda, sul presupposto che l'attore nulla avesse provato sulla sua capacità lavorativa, né sul fatto di non aver venduto altri fondi nel biennio precedente, non avendo neppure versato il prezzo di acquisto nel previsto termine di tre mesi.

Ravvisata dal giudice di prime cure l'assenza di tutti i requisiti di legge per esercitare il diritto di prelazione, vere e proprie condizioni dell'azione, la pronuncia d'appello, pur confermando il rigetto della domanda, perveniva a tale esito con diversa motivazione, ovvero sul rilievo che la B. avesse legittimamente revocato la proposta, con telegramma del 20 dicembre 2003, ancorché il precedente 18 dicembre il S. le avesse inviato la propria manifestazione di volontà di avvalersi della prelazione.

Siffatta decisione, veniva, però, cassata da questa Corte, con la già menzionata sentenza n. 12883 del 2016.

Essa, infatti, accoglieva il ricorso del S., affermando il principio secondo cui il diritto di prelazione agraria si esercita secondo lo schema normativo di cui agli artt. 1326 e 1329 c.c., sicché la c.d. "denuntiatio" non è revocabile durante il termine di trenta giorni previsto per l'accettazione della proposta. A tale esito, tuttavia, questa Corte giungeva - sottolinea l'odierno ricorrente - non senza rigettare, preliminarmente, l'argomento svolto dal S., diretto, in particolare, ad affermare come l'esercizio del diritto di prelazione dovesse considerarsi perfezionato con la semplice spedizione dell'accettazione. Affermava, per contro, questo giudice di legittimità che la manifestazione della volontà di avvalersi del diritto di prelazione costituisce atto recettizio. Ciò nondimeno, il giudice del rinvio, lungi dal prendere atto che la ricezione dell'accettazione era avvenuta in violazione del termine di trenta giorni (oltre che della carenza degli altri presupposti per l'esercizio del diritto di prelazione), accoglieva la domanda del S..

3. E' rimasto solo intimato il S..

4. La trattazione del ricorso è stata fissata ai sensi dell'art. 380-bis.1 c.p.c.

## DIRITTO

5. Con il primo motivo il ricorrente denuncia - ex art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3) e 5), - violazione e falsa applicazione della L. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8 oltre alla nullità della sentenza, nonché all'intervenuta "decadenza del diritto di prelazione per tardiva accettazione".



Censura la sentenza impugnata, per non avere la corte di merito rilevato d'ufficio - come ben avrebbe potuto fare sulla scorta degli atti acquisiti al giudizio - il difetto della prima e principale condizione "per l'azione di prelazione", costituita dalla necessità che l'accettazione operata dal prelazionario, della proposta oggetto di "denuntiatio", giunga a conoscenza del venditore entro il termine di trenta giorni L. n. 590 del 1965, ex art. 8, comma 5, essendo tale accettazione atto recettizio.

Siffatta evenienza, nella specie, risulta "per tabulas" non verificatasi, atteso che, comunicata dalla B. la proposta il 22 novembre 2003, l'accettazione del S. pervenne, alla prima, il 29 dicembre 2003.

5.1. Il motivo è inammissibile.

Nel proprio ricorso il C. si limita ad affermare che la comunicazione, fatta dalla B. al S., della proposta contrattuale, avvenne con "Racc. A.R. del 22/11/2003" (cfr. pag. 2), donde la dedotta inosservanza del termine di trenta giorni per l'esercizio del diritto di prelazione, atteso che la comunicazione recante siffatta manifestazione di volontà da parte del S. giunse a conoscenza della B. solo il successivo 29 dicembre. Senonché, il ricorrente non ha precisato in alcun punto del proprio atto di impugnazione, se la suddetta data del 22 novembre 2003, sia quella dell'invio o della ricezione della c.d. "denuntiatio", particolare, viceversa, decisivo.

Secondo questa Corte, infatti, in tema di prelazione agraria, "la proposta di vendita comunicata mediante trasmissione di copia del preliminare, ai sensi della L. n. 817 del 1971, art. 8 si presume conosciuta - secondo il principio stabilito dall'art. 1335 c.c. - nel momento in cui giunge all'indirizzo del destinatario", sicché è solo da tale momento, e non quello dell'invio della comunicazione, che "comincia a decorrere il termine di trenta giorni utile per l'esercizio della prelazione" (cfr. Cass. Sez. 3, sent. 14 febbraio 1987, n. 1651, Rv. 451047-01), in conformità, dunque, con la natura di atto recettizio propria anche della c.d. "denuntiatio".

La censura, dunque, difetta di specificità, risultando, per tale ragione, inammissibile.

D'altra parte, è appena il caso di rilevare che l'ipotizzata decadenza del S. dal diritto di prelazione, per inosservanza del termine di cui alla L. n. 590 del 1965, art. 8, comma 4, nemmeno costituisca un esito necessitato, derivante dalla pronuncia di questa Corte dalla quale ha tratto origine il giudizio di rinvio che ha messo capo alla sentenza oggi impugnata. Invero, questa Corte si è limitata ad affermare che quello di esercizio del diritto di prelazione è atto recettizio, senza trarne come conseguenza che esso, nella specie, dovesse ritenersi tardivo. Del resto, se così fosse stato, essa avrebbe dovuto rigettare il ricorso del S., rilevando l'intervenuta decadenza dello stesso dal proprio diritto, limitandosi solo a correggere - ai sensi dell'art. 384 c.p.c., u.c. - la motivazione della sentenza della Corte etnea allora impugnata (che ne aveva rigettato la domanda), in relazione alla ritenuta efficacia della revoca della proposta pur in pendenza del termine per l'esercizio del diritto di prelazione.

6. Con il secondo motivo denuncia - ex art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3) e 4), - violazione e falsa applicazione della L. n. 590 del 1965, art. 8, comma 6, e dell'art. 2730 c.c., oltre a nullità della sentenza, e "mancato pagamento del prezzo di acquisto nei termini di legge, confessione giudiziale, motivazione apparente, illogica e contraddittoria".

Censura la sentenza impugnata per avere il giudice del rinvio disatteso l'eccezione di mancato pagamento del prezzo nel termine perentorio di tre mesi.

Evidenza come dallo stesso atto di citazione del S. risultasse che il medesimo, il 15 aprile 2004, e quindi oltre il termine di tre mesi - scaduto il 22 marzo 2004 - di cui alla L. n. 590 del 1965, art. 8, comma 6, "notificò un'un'utile e tardiva (e che quindi non poteva essere convalidata in giudizio) offerta reale del prezzo indicato in proposta".

Il S., dunque, per evitare la decadenza, "avrebbe dovuto fare offerta reale dell'intero prezzo, depositare lo stesso, fare il giudizio di convalida e poi, ottenuta la sentenza di convalida, nel giudizio di prelazione (o in separato giudizio da riunire al primo) chiedere la restituzione delle somme eventualmente pagate in eccesso".

Si duole che nell'impugnata sentenza la corte di merito si sia sul punto asseritamente limitata a rilevare che la B. "afferma solo il mancato versamento del prezzo", constatazione, questa operata dalla Corte etnea, "senza però trarne le necessarie e dovute conseguenze".

Nel caso di specie, inoltre, essendo pacifico - giacché confessato dal S. - che nessuna offerta venne convalidata, si denuncia violazione pure dell'art. 2730 c.c.

Inoltre, la sentenza sarebbe affetta da motivazione apparente, in quanto fondata su affermazioni radicalmente contraddittorie.

Per un verso, infatti, pur essendo stato riconosciuto e dichiarato il mancato pagamento del prezzo (tanto che il trasferimento del fondo è stato sottoposto alla condizione sospensiva del suo versamento entro tre mesi dal passaggio in giudicato, come se si vertesse in un caso di retratto), si è contraddittoriamente affermato che "S. convalidava l'offerta e dava comunicazione che il 10 maggio 2004 avrebbe provveduto al deposito dell'intero prezzo", salvo soggiungere che di esso "però non vi è documentazione in atti".

6.1. Il motivo è fondato, per quanto di ragione.

6.1.1. Nello scrutinarlo, si deve muovere, innanzitutto, dalla constatazione preliminare che il termine di cui alla L. n. 590 del 1965, art. 8, comma 6, che qui viene in rilievo, è ancora quello di durata trimestrale, e non semestrale, non essendo applicabile, "ratione temporis", alla presente controversia la modifica apportata dal D.L. 19 maggio 2020, n. 34, art. 224, comma 4, convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77.

Inoltre, deve osservarsi - sempre quale premessa generale delle considerazioni che, di seguito, si svolgeranno - che la presente controversia non ha ad oggetto una fattispecie di retratto agrario, bensì il valido esercizio, o meno, da parte del S. del suo diritto di prelazione, essendo la sua iniziativa diretta a conseguire una sentenza ex art. 2932 c.c. che tenesse il posto del contratto definitivo non concluso, pur avendo egli aderito alla "denuntiatio" fattagli dalla B., mediante invio del preliminare con terzi.

Ne consegue, pertanto, che - come questa Corte ha, da tempo, chiarito - il solo termine a venire in rilievo è, appunto, quello indicato dalla L. n. 590 del 1965, art. 8, comma 6 decorrente "dal trentesimo giorno dall'avvenuta notifica, da parte del proprietario, della proposta di alienazione", sicché "ai fini della realizzazione del diritto potestativo del prelazionante, la tempestiva dichiarazione di volere esercitare il diritto è inidonea a produrre l'effetto acquisitivo ove non intervenga - entro il termine previsto dalla citata norma - il pagamento del prezzo, da effettuarsi mediante offerta reale e, occorrendo, deposito della somma" (così Cass. Sez. 3, sent. 14 settembre 1983, n. 5557, Rv. 430501-01; in senso conforme, Cass. Sez. 3, sent. 3 settembre 1987, n. 7189, Rv. 455318-01; Cass. Sez. 3, sent. 25 luglio 1989, n. 3499, Rv. 46348901; Cass. Sez. 3, sent. 21 novembre 1990, n. 11236, Rv. 46984801; Cass. Sez. 3, sent. 11 dicembre 1990, n. 11771, Rv. 47009601). In questa stessa prospettiva, quindi, si è sottolineato che, sempre ai fini del rispetto del termine suddetto, risulta necessario, "nell'ipotesi di rifiuto anche pretestuoso di accettazione da parte del creditore, il deposito liberatorio della relativa somma nelle forme di legge (art. 1210 c.c.), senza che all'adempimento o al deposito si possano equiparare i fatti che escludono la mora del debitore ma non lo liberano dalla sua obbligazione e che non realizzano, quindi, la condizione dell'effettivo versamento del prezzo, come l'ingiustificato rifiuto del creditore di ricevere la prestazione o l'invito del prelazionante al venditore di comparire dinanzi ad un notaio per la stipulazione dell'atto formale di trasferimento" (Cass. Sez. 3, sent. 18 luglio 1992, n. 8726, Rv. 478258-01, nonché Cass. Sez. 3, sent. 6 settembre 1999, n. 9401, Rv. 529666-01).

6.1.2. Ciò premesso, la censura oggetto del presente motivo è svolta su due piani, innanzitutto assumendo che il S., "in tutti i suoi atti difensivi", avrebbe "sempre confessato" di "non aver pagato, a tutt'oggi, il prezzo di acquisto", sicché la Corte etnea nel disattendere tale confessione avrebbe violato l'art. 2730 c.c.

Tale censura, tuttavia, prima ancora che infondata è inammissibile, non avendo provveduto il ricorrente a riprodurre tali scritti defensionali nella misura necessaria e sufficiente ad evidenziare l'avvenuta "confessione". Di qui, pertanto, la sua inammissibilità ex art. 366 c.p.c., comma 1, n. 6), non avendo il ricorrente provveduto a soddisfare quell'onere di "puntuale indicazione" del documento (o atto) su cui si fonda il ricorso (cfr. Cass. Sez. Un, ord. 18 marzo 2022, n. 8950, Rv. 664409-01), che è richiesto da tale norma, pur nell'interpretazione "non formalistica" che di essa - in base al teste' citato arresto delle Sezioni Unite di questa Corte - s'impone alla luce della sentenza della Corte EDU Succi e altri c. Italia, del 28 ottobre 2021.

Inoltre, la censura di violazione dell'art. 2730 c.c. è anche infondata, dovendo darsi seguito al principio secondo cui, se è vero che le ammissioni contenute "in uno degli atti processuali di parte indicati dall'art. 125 c.p.c. - siccome facenti parte del processo - possono assumere anche il carattere proprio della confessione giudiziale spontanea, alla stregua di quanto previsto dagli artt. 228 e 229 c.p.c., è tuttavia necessario che la comparsa, affinché possa produrre tale efficacia probatoria, sia stata sottoscritta dalla parte personalmente, con modalità tali che rivelino inequivocabilmente la consapevolezza delle specifiche dichiarazioni dei fatti sfavorevoli contenute nell'atto", sicché "è inidonea a tale scopo la mera sottoscrizione della procura scritta a margine o in calce che, anche quando riportata nel medesimo foglio in cui è inserita la dichiarazione ammissiva, costituisce atto giuridicamente distinto, benché collegato" (Cass. Sez. 1, sent. 1 dicembre 2016, n. 24539, Rv. 642806-02).

6.1.3. Merita, invece, accoglimento - come notato nella premessa della disamina del presente motivo di ricorso - la censura di violazione della L. n. 590 del 1965, art. 8.

Nella pronuncia impugnata la corte di merito, per un verso, riconosce il mancato pagamento del prezzo di acquisto da parte del S., tanto che l'effetto traslativo, conseguente al riconoscimento del valido esercizio del diritto di prelazione, è stato dalla Corte etnea subordinato al versamento dello stesso, da compiersi entro tre mesi dal passaggio in giudicato della sentenza da essa stessa resa. Per altro verso, inoltre, il giudice del rinvio afferma esservi stata convalida dell'offerta - senza, tuttavia, meglio precisarne tempi e modalità - escludendo però esservi stato, in ogni caso, il deposito liberatorio della relativa somma nelle forme di legge, ovvero la condizione necessaria perché possa prodursi, come detto, l'effetto traslativo conseguente all'esercizio del diritto di prelazione.

Il motivo, pertanto, sotto questo profilo va accolto, con conseguente cassazione della sentenza impugnata.

7. Con il terzo motivo il ricorrente denuncia - ex art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3) e 5), - violazione e falsa applicazione dell'art. 2730 c.c., ovvero "confessione tardività dell'accettazione, omissivo esame di un fatto decisivo discusso tra le parti". Deduce che il S., in tutti i suoi atti difensivi, ha confessato la tardività della propria accettazione e il mancato pagamento del prezzo di acquisto.

7.1. Il motivo è inammissibile per le stesse ragioni illustrate nello scrutinare la censura di violazione dell'art. 2730 c.c., oggetto pure del secondo motivo di ricorso.

8. Con il quarto motivo denuncia - ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3) - violazione e falsa applicazione della L. n. 590 del 1965, art. 8, comma 1, e degli artt. 2697 e 2969 c.c. e dell'art. 115 c.p.c. quanto ai requisiti necessari per l'esercizio della prelazione e prova degli stessi.



Nel ribadire come i requisiti soggettivi e oggettivi per l'esercizio della prelazione siano condizioni dell'azione, sicché la loro carenza è rilevabile anche d'ufficio dal giudice, il ricorrente evidenzia come il S. non abbia dato prova degli stessi, non potendo all'uopo richiamarsi - per ritenere il contrario - l'applicazione né del principio di "non contestazione" (il quale opera solo in presenza di specifica allegazione dei fatti da provare, qui invece mancante), né del divieto relativo al rilievo officioso della decadenza, vertendosi in materia, quella della prelazione agraria, sottratta alla disponibilità delle parti, avendo natura e interesse pubblico.

8.1. Il motivo è inammissibile.

La censura relativa all'errata applicazione del principio di non contestazione viola l'art. 366 c.p.c., comma 1, n. 6).

Premesso che costituisce "elemento valutativo riservato al giudice del merito", apprezzare, "nell'ambito del giudizio di fatto al medesimo riservato, l'esistenza ed il valore di una condotta di non contestazione dei fatti rilevanti, allegati dalla controparte" (così Cass. Sez. 6-1, ord. 7 febbraio 2019, n. 3680, Rv. 653130-01), sicché tale "apprezzamento è censurabile in sede di legittimità esclusivamente per incongruenza o illogicità della motivazione, non spettando a questa Corte il potere di riesaminare il merito della controversia, ma solo quello di controllare, sotto il profilo della correttezza giuridica e della coerenza logico-formale, le argomentazioni poste a fondamento della decisione" (Cass. Sez. 1, sent. 11 giugno 2014, n. 13217, Rv. 631806-01), va, comunque, premesso che anche la censura di falsa applicazione del principio di non contestazione, e dunque dell'art. 115 c.p.c., comma 2, soggiace alla necessità dell'osservanza dell'art. 366 c.p.c., comma 1, n. 6).

Di qui, pertanto, la necessità per la parte ricorrente di riprodurre gli scritti defensionali, proprie e della sua controparte, tanto nell'ipotesi in cui il motivo di ricorso censuri il mancato rilievo di una contestazione totalmente assente o generica (Cass. Sez. 6-3, ord. 22 maggio 2017, n. 12840, Rv. 644383-01), quanto nel caso in cui si denunci, all'opposto, che il principio di non contestazione non poteva operare, in ragione della non puntuale allegazione dei fatti di causa ad opera dell'attore.

9. Con il quinto motivo denuncia - ex art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3), 4) e 5), - violazione e falsa applicazione della L. 8 gennaio 1979, n. 2, art. unico nonché errata applicazione del comma 5, in luogo della L. n. 590 del 1965, art. 8, comma 6 oltre che del già citato L. n. 2 del 1979, art. unico sul pagamento del prezzo, con conseguente nullità della sentenza.

Assume che tanto l'attore, quanto la corte di merito, abbiano confuso l'istituto della prelazione con quello del retratto, applicando al primo la disciplina dettata, in punto decadenza, per il secondo.

9.1. Il motivo è fondato per le ragioni già illustrate nello scrutinare il secondo motivo di ricorso, atteso che, nella specie, oggetto del giudizio è il valido esercizio del diritto di prelazione (e, dunque, il perfezionarsi dell'acquisto in capo al prelazionario), non già una fattispecie di riscatto agrario.

10. Il sesto motivo, sulle spese di lite, resa assorbito dall'accoglimento dei motivi secondo e quinto, giacché la cassazione della sentenza travolge la pronuncia sulle spese, "perché in tal senso espressamente disposto dall'art. 336 c.p.c., comma 1, sicché il giudice del rinvio ha il potere di rinnovare totalmente la relativa regolamentazione alla stregua dell'esito finale della lite" (Cass. Sez. 3, sent. 14 marzo 2016, n. 4887, Rv. 639295-01).

11. In conclusione, in accoglimento, per quanto di ragione, dei motivi secondo e quinto di ricorso, la sentenza impugnata va cassata in relazione, con rinvio alla Corte d'appello di Catania, in diversa composizione, per la decisione nel merito e sulle spese, ivi comprese quelle del presente giudizio di legittimità, alla stregua del seguente principio di diritto:

"in tema di prelazione agraria, la dichiarazione del titolare di esercitare il relativo diritto non produce l'effetto traslativo della proprietà del fondo se non si avveri, entro il termine previsto dalla L. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8, comma 6, la condizione sospensiva dell'effettivo versamento del prezzo mediante l'adempimento della relativa obbligazione del prelazionario e, nell'ipotesi di rifiuto anche pretestuoso di accettazione da parte del creditore, il deposito liberatorio della relativa somma nelle forme di legge (art. 1210 c.c.), senza che all'adempimento o al deposito si possano equiparare i fatti che escludono la mora del debitore ma non lo liberano dalla sua obbligazione".

P.Q.M.

La Corte accoglie, per quanto di ragione, i motivi secondo e quinto, dichiara inammissibili i motivi primo, terzo e quarto e assorbito il sesto, cassando in relazione la sentenza impugnata e rinviando alla Corte d'appello di Catania, in diversa composizione, per la decisione nel merito e sulle spese, ivi comprese quelle del presente giudizio di legittimità.

*(Omissis)*