

Rigettata la domanda di retratto agrario per assenza di prova dei requisiti soggettivi dell'azionato diritto di prelazione

Cass. Sez. III Civ. 17 novembre 2023, n. 31990 ord. - Scarano, pres.; Guizzi, est. - N.D. (avv.ti Fricano e Nicolosi) c. I.V.M. (avv.ti Giuffrida e Porracciolo). (Conferma App. Messina 7 giugno 2019)

Prelazione e riscatto - Riscatto - Proprietario e coltivatore diretto di terreno agricolo confinante - Violazione del diritto di prelazione - Assenza di prova dei requisiti soggettivi dell'azionato diritto di prelazione - Carezza della qualità di coltivatore diretto del fondo confinante con quello prelazionabile.

(Omissis)

FATTO

1. N.D. ricorre, sulla base di cinque motivi, per la cassazione della sentenza n. 437/19, del 7 giugno 2019, della Corte d'appello di Messina, che - accogliendo il gravame proposto, in via di principalità, da I.V.M. avverso la sentenza n. 10/18, del 4 luglio 2018, del Tribunale di Patti, rigettando quello incidentale del N. - ne ha respinto la domanda volta ad accertare la violazione del diritto di prelazione spettategli L. 14 agosto 1971, n. 817, ex art. 7, comma 2, n. 2).

2. Riferisce, in punto di fatto, l'odierno ricorrente di aver adito il Tribunale di Mistretta (poi incorporato in quello di Patti), affinché lo stesso - accertata la violazione del suo diritto alla prelazione agraria, in quanto proprietario e coltivatore diretto, oltre che abituale, di terreno agricolo confinante con quello dello I., oggetto di compravendita in favore di terzi, in forza di rogito notarile del (Omissis) - dichiarasse l'inefficacia della stessa e il trasferimento della proprietà del terreno in suo favore.

Accolta la domanda dal primo giudice, essendosi riconosciuta la sussistenza di tutti i requisiti soggettivi e oggettivi per l'esercizio dei diritti di prelazione e riscatto, il giudice di appello - rigettato il gravame incidentale del N., con il quale era lamentata l'erronea determinazione del prezzo di acquisto - accoglieva, invece, quello principale esperito dallo I., rigettando la domanda di retratto, sul presupposto dell'assenza di prova dei requisiti soggettivi dell'azionato diritto di prelazione.

In particolare, la Corte peloritana riteneva carente la prova della qualità, in capo al N., di coltivatore diretto del fondo confinante con quello prelazionabile (e ciò perché, agli atti del giudizio, risultava documentata la circostanza che il medesimo, sin dal (Omissis), avesse dato il proprio terreno in comodato al figlio), oltre che della mancata alienazione di terreni agricoli nel biennio precedente la vendita, in assenza del mezzo ritenuto, all'uopo, "più idoneo, appropriato ed attendibile", ovvero le risultanze dei registri immobiliari.

3. Ha resistito all'avversaria impugnazione, con controricorso, lo Iudiciello, chiedendo che la stessa sia dichiarata inammissibile o, comunque, rigettata.

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

5. Entrambe le parti hanno presentato memoria.

DIRITTO

6. Con il primo motivo è denunciata - ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3) - violazione e/o falsa applicazione della L. n. 817 del 1971, art. 7, comma 2, n. 2), in relazione alla L. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8 e violazione dell'art. 1803 c.c.

Si censura la sentenza impugnata nella parte in cui ha ritenuto il difetto, in capo all'odierno ricorrente, del requisito soggettivo costituito dalla qualità di coltivatore diretto del fondo confinante, esito al quale è pervenuta sulla base del contratto di comodato concluso dal N. con il proprio figlio.

Rileva, al riguardo, il ricorrente che le norme sul comodato "non prevedono affatto che strutturalmente esso si debba connotare per la "ineludibile" privazione in capo al comodante di qualsiasi relazione di fatto con la res commodata", essendo ben possibile "una situazione di coesistenza di poteri di fatto - a diverso titolo - sulla medesima cosa". Una prospettiva, si assume, che sarebbe corroborata da quanto affermato da questa Corte con riferimento al tema dell'esperibilità della prelazione agraria da parte del nudo proprietario del fondo confinante, evenienza che è stata esclusa unicamente sul rilievo che costui è privo di potere di godimento diretto del bene, mentre nel caso del comodato il comodante resta possessore del bene, ciò che renderebbe - come detto - la conclusione di tale contratto "non incompatibile con il permanere di poteri di diretto godimento e disposizione in capo al concedente".

6.1. Il motivo non è fondato.

Questa Corte, peraltro in conformità con la lettera dell'art. 1803 c.c. (secondo cui il comodato è il contratto con cui una parte consegna ad un'altra un bene, "affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato"), nonché con la natura "reale" del contratto stesso, destinato come tale a perfezionarsi con la "traditio rei", ha "ravvisato nella funzione



economica perseguita in concreto dai contraenti e oggettivata nella dichiarazione negoziale", consistente, nella specie, in quella "precipua ed essenziale" di assicurare al comodatario "il godimento del bene", il tratto caratteristico del comodato (Cass. Sez. 3, sent. 24 agosto 1978, n. 3954, Rv. 39355901).

Di conseguenza, in una situazione in cui il godimento della "res commodata" si trasferisce, temporaneamente, al comodatario, corretta risulta la decisione della Corte territoriale nella parte - che è censurata con il presente motivo - in cui afferma che il N. "avrebbe dovuto spiegare" come "possa conciliarsi" la sua pretesa "di essere stato e di essere coltivatore diretto" del terreno confinante con quello oggetto di vendita con l'avvenuta costituzione, su di esso, sin dal 2002, di un comodato in favore del di lui figlio.

7. Con il secondo motivo il ricorrente denuncia - ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5) - omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione, vale a dire l'abituale coltivazione del fondo da parte del ricorrente.

Difatti, l'errore di diritto commesso dalla corte di merito nella sentenza impugnata, vale a dire l'aver ritenuto il contratto di comodato come figura negoziale "capace di elidere sempre e comunque una qualsiasi relazione di fatto tra il comodante e la cosa che forma oggetto del contratto", si sarebbe inevitabilmente tradotto nella omessa disamina "circa il fatto realmente decisivo per il giudizio costituito dall'abituale coltivazione del fondo" da parte di esso N..

7.1. Il motivo è inammissibile, per più ragioni.

In primo luogo, perché la sentenza impugnata non afferma affatto che il comodato sia figura negoziale "capace di elidere sempre e comunque una qualsiasi relazione di fatto tra il comodante e la cosa che forma oggetto del contratto", ma ha posto a carico del comodante l'onere di dimostrare come la conclusione di tale contratto potesse essere compatibile con la pretesa dell'allora attore di essere coltivatore diretto, imputandogli, nella sostanza, un "fallimento" probatorio. Il motivo, dunque, non coglie la "ratio decidendi" della sentenza impugnata, donde la sua inammissibilità (Cass. Sez. 6-1, ord. 7 settembre 2017, n. 20910, Rv. 645744-01; in senso conforme Cass. Sez. 6-3, ord. 3 luglio 2020, n. 13735, Rv. 658411-01).

In secondo luogo, la censura formulata non risulta neppure astrattamente riconducibile alla fattispecie di cui all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5), visto che del fatto storico, costituito dall'abituale coltivazione del fondo, non può dirsi sia stata omessa la disamina da parte della Corte territoriale. Essa, infatti, ha vagliato quel fatto, tuttavia concludendo che dello stesso non potesse ritenersi raggiunta la prova, avendo, in particolare, ritenuto inammissibile, perché tardiva, quella documentale prodotta dal N., consistente in altra sentenza resa dalla stessa Corte fiorentina, nonché ritenendo non idonee alla sua dimostrazione le deposizioni testimoniali rese in giudizio, con apprezzamento di fatto non sindacabile in questa sede. Al riguardo, infatti, va rammentato che il "giudizio di attendibilità, sufficienza e congruenza delle testimonianze", come appunto nella specie, "si colloca interamente nell'ambito della valutazione delle prove, estranea al giudizio di legittimità" (cfr. Cass. Sez. Lav., ord. 8 ottobre 2019, n. 25166, Rv. 655384-01), e ciò perché "spetta al giudice di merito, in via esclusiva, il compito di individuare le fonti del proprio convincimento, di controllarne l'attendibilità e la conclusione e di scegliere, tra le complessive risultanze del processo, quelle ritenute maggiormente idonee a dimostrare la veridicità dei fatti ad essi sottesi, dando così liberamente prevalenza all'uno o all'altro dei mezzi di prova acquisiti, salvo i casi tassativamente previsti dalla legge" (da ultimo, tra le innumerevoli, Cass. Sez. 6-1, ord. 13 gennaio 2020, n. 331, Rv. 656802-01; in senso analogo pure Cass. Sez. 2, ord. 8 agosto 2019, n. 21887, Rv. 655229-01; Cass. Sez. 6-3, ord. 4 luglio 2017, n. 16467, Rv. 644812-01; Cass. Sez. 3, sent. 23 maggio 2014, n. 11511, Rv. 631448-01).

8. Con il terzo motivo denuncia - ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4) - nullità della sentenza o del procedimento per violazione dell'art. 183 c.p.c., comma 6, n. 2), e art. 345 c.p.c., per aver la Corte territoriale posto a fondamento della decisione documenti tardivamente prodotti, da considerarsi, come tali, inammissibili e "tamquam non esset".

Si duole, innanzitutto, del fatto che l'allora convenuto avesse prodotto in primo grado, in uno con la memoria di replica, due fotografie, ritraenti altrettanti screenshot acquisiti tramite accesso al S.I.A.N. (Sistema Informativo Agricolo Nazionale), asseritamente comprovanti la qualità, in capo al figlio di esso N., di unico "conduttore" del terreno confinante con quello prelazionabile. Analoga doglianza viene prospettata pure con riferimento dal giudizio di appello, nel corso del quale l'appellante produceva un documento "AGEA" di analoga natura.

Di conseguenza, meriterebbe censura - secondo il ricorrente - l'affermazione del giudice di appello secondo cui il documento prodotto in appello "si limita ad essere un aggiornamento" di quelli prodotti in primo grado, giacché essi stessi irrisultantemente acquisiti al giudizio.

8.1. Il motivo è inammissibile.

Il giudice di appello mostra di attribuire rilievo meramente confermativo, di una prova ritenuta già raggiunta "aliunde", alle produzioni documentali che il ricorrente lamenta essere state compiute dalla parte convenuta (e poi appellante) oltre le barriere istruttorie di primo grado, nonché, in appello, in spregio all'art. 345 c.p.c.

Infatti, si legge in sentenza - con affermazione, per vero, specificamente riferita alle produzioni effettuate in appello (ma chiaramente estensibile anche a quelle compiute in primo grado) - che esse presentavano natura "conseguenziale, esplicitiva ed accessoria rispetto al contratto di comodato già prodotto dal convenuto I. all'atto della propria costituzione". E', pertanto, sulla base già di tale contratto che è stata ritenuta provata la qualità di comodatario in capo al figlio del N., e con essa l'avvenuto trasferimento del potere di godimento sul fondo finitimo a quello dello I., ritenendosi, poi, che nessuna prova idonea fosse stata fornita dall'odierno ricorrente per dimostrare la compatibilità con tale situazione della propria,

asserita, coltivazione del fondo.

Essendosi, dunque, ravvisato carattere già decisivo alla produzione della copia del contratto di comodato, la censura che investe le ulteriori produzioni documentali è priva di decisività e, come tale inammissibile.

9. Con il quarto motivo denuncia - ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5) - omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione.

Censura la sentenza impugnata per avere la corte di merito ravvisato un "difetto probatorio" con riguardo al requisito del diritto di prelazione costituito dalla mancata vendita di fondi agrari nel biennio precedente, e ciò sebbene esso N. avesse prodotto in giudizio una visura dei registri immobiliari, vale a dire proprio lo strumento probatorio indicato dalla Corte messinese come il "più idoneo, appropriato ed attendibile".

10. Con il quinto motivo denuncia - ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3) - violazione degli art. 115 c.p.c. e art. 2697 c.c.

Censura la sentenza impugnata perché, ai fini della prova del requisito di cui sopra (mancata vendita nel biennio precedente di altri fondi rustici), avrebbe dovuto dare rilievo al comportamento di "non contestazione" assunto dal convenuto, e ciò anche in considerazione del fatto che, occorrendo provare un fatto negativo, l'onere relativo, in applicazione del principio "negativa non sunt probanda", non poteva essere posto a carico dell'attore.

11. I motivi, che possono essere trattati congiuntamente data la loro connessione in quanto investono la stessa statuizione della Corte territoriale (quella relativa alla prova dell'ulteriore requisito per l'esercizio del diritto di prelazione e riscatto, costituito dalla mancata vendita nel biennio precedente di altri fondi rustici), sono inammissibili.

Essendo, infatti, sufficiente a giustificare il rigetto della domanda di retratto il rilievo del difetto di prova, da parte del retraente, anche di uno solo dei presupposti per l'esercizio della prelazione (cfr., da ultimo, Cass. Sez. 3, ord. 15 gennaio 2020, n. 537, Rv. 656571-01), la constatazione, operata dalla Corte messinese, dell'assenza di dimostrazione, da parte del N., della propria qualifica di coltivatore diretto, rende del tutto superfluo interrogarsi sulla correttezza della decisione impugnata quanto alla ritenuta carenza di prova del requisito ulteriore della mancata vendita, nel biennio precedente, di fondi rustici. L'affermazione compiuta, sul punto, dal giudice di appello si pone, infatti, alla stregua di una "ratio decidendi" aggiuntiva ed autonoma, la cui eventuale caducazione, in accoglimento dei motivi qui in esame, non potrebbe mai comportare il travolgimento della sentenza impugnata. Deve, invero, darsi seguito al principio secondo cui, "allorché il provvedimento impugnato si fonda su di una pluralità di ragioni, tra loro distinte e autonome, singolarmente idonee a sorreggerla sul piano logico e giuridico, la ritenuta infondatezza o inammissibilità delle censure mosse ad una delle "rationes decidendi" rende inammissibili, per sopravvenuto difetto di interesse, le censure relative alle altre ragioni esplicitamente fatte oggetto di doglianza, in quanto queste ultime non potrebbero comunque condurre, stante l'intervenuta definitività delle altre, alla cassazione della decisione stessa" (Cass. Sez. 5, ord. 11 maggio 2018, n. 11493, Rv. 648023-01; in senso analogo già Cass. Sez. Un., sent. 29 marzo 2013, n. 7931, Rv. 625631-01; Cass. Sez. 3, sent. 14 febbraio 2012, n. 2108, Rv. 621882-01).

12. All'inammissibilità e infondatezza dei motivi consegue il rigetto del ricorso.

13. Le spese del presente giudizio seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso. Condanna il ricorrente al pagamento, in favore del controricorrente, delle spese del giudizio di cassazione, che liquida in Euro 3.000,00, più Euro 200,00 per esborsi, oltre spese forfetarie nella misura del 15% ed accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, nel testo introdotto dalla L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, la Corte dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte del ricorrente, se dovuto, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis.

(Omissis)