

R.G. 708/2021



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Tribunale Ordinario di Rieti**

*Sezione civile*

in persona della giudice dott.ssa Roberta Della Fina e in composizione monocratica;  
all'esito della scadenza del termine assegnato alle parti per il deposito di note scritte ex  
art. 127 ter c.p.c., ha pronunciato la seguente

**SENTENZA ex art. 281 sexies c.p.c.**

nella causa civile di primo grado iscritta al r.g. n. 708/2021 vertente tra

**PIERLUIGI CECCARELLI**

c.f. CCCPLG59T04D493G

rappresentato e difeso dall'avv. RIZZO STEFANO e dall'avv. PERUGINI SIMONA

**ATTORE**

e

**MARIA ADELINA ZONETTI**

c.f. ZNTMDL96D53H501Q

rappresentata e difesa dall'avv. RAUSEO NICOLETTA

**SOCIETÀ AGRICOLA IL BAGOLARO S.S.**

p.iva 08468831006

rappresentata e difesa dall'avv. RAUSEO NICOLETTA e dall'avv. BORDI VALERIA

**PAOLO TURCHETTI**

c.f. TRCPLA37H29H501Z

**LUCIO TURCHETTI**

c.f. TRCLCU39C04H501S

rappresentati e difesi dall'avv. RUSSO ALESSANDRO



**CONVENUTI**

**OGGETTO:** riscatto agrario.

**CONCLUSIONI:** come da note scritte ex art. 127 ter c.p.c. depositate dalle parti entro il termine del 27.10.2023.

**FATTO E DIRITTO**

Con atto di citazione ritualmente notificato Ceccarelli Pierluigi ha convenuto in giudizio Turchetti Paolo, Turchetti Lucio, Maria Adelina Zonetti e Il Bagolaro Società Semplice Agricola al fine di sentire accogliere le seguenti conclusioni:

*“Voglia l’Onorevole Tribunale di Rieti, G.U., contrariis reiectis, accertare, riconoscere e dichiarare la sussistenza dei presupposti del diritto al riscatto da parte dell’attore nei confronti di tutti i convenuti e per l’effetto, quindi, il diritto dell’attore Signor Pierluigi Ceccarelli a riscattare nei confronti di Maria Adelina Zonetti, al prezzo convenuto nella citata compravendita di Euro 1.000,000,00 di cui Euro 130.000,00 (centotrentamila/00) riferite alle unità immobiliari urbane ed Euro 20.000,00 (ventimila/00) all’unità urbana censita al Catasto Fabbricati del Comune di Fara in Sabina al foglio 36 n.54 ed Euro 850.000,00 (ottocentocinquatamila/00) imputati ai terreni agricoli, l’unità poderale costituita da terreni contigui l’un l’altro ancorché catastalmente distinti con i relativi, sovrastanti fabbricati rurali ed unità collabenti, sita nel Comune di Fara in Sabina e precisamente:*

*- terreni di varia natura ricadenti secondo il vigente PRG del Comune di Fara in Sabina, in zona “E Agricola – Sottozona E1”; censiti in Catasto Terreni del Comune di Fara in Sabina:*

*- al foglio 36 n.49, di centiare 14, senza redditi; al foglio 36 n.53, di are 15.50, R.D. Euro 13,61, R.A. Euro 7,60; al foglio 36 n.55, di ettari 1.89.90, RD Euro 24,52, RA Euro 34,33; al foglio 36 n.57, di ettari 3.64.40 R.D. Euro 84,69, R.A. Euro 103,51; al foglio 36 n.78 di ettari 2.57.40, R.D. Euro 33,23 R.A.46,53; al foglio 36 n.401 di Ettari 27.97.97., R.D 939, 27. R.A. Euro 505,76, - al foglio 44, n. 293 di are 80.90, R.D. Euro 2,51, R.A. Euro 1,25;- al foglio 44, n.312 di are 11.70, R.D. Euro 0,36, R.A. Euro 0,18;- al foglio 44 n.313 di ettari 7.89.20, R.D. 183,41, R.A. Euro 224, 17;- al foglio 44 n.314, rispettivamente di are 60.00, RD Euro 30,99, R.A Euro 23,24 e di are 38,40, RD Euro 1,19 , RA Euro 0,59;- al foglio 44 n.335 di are 72,60, RD 37,49, RA Euro 28,12; - al foglio 44 n.336 di are 34.60, RD Euro 4,47, R.A. Euro 6,25; - al foglio 44 n.393 rispettivamente di are 46.44., R.D. Euro 2,40, R.A. Euro 0.72, di are 8.27, R.D. Euro 1,07, R.A. Euro 0,64 e di are 17.59, R.D. Euro 9,08, R.A.Euro 6,81;- al foglio 45 n.15 di ettari 3.65.80, R.D. Euro 188,92, R.A. Euro 141, 69; - al foglio 45 n.18 di ettari*



4.87.90, RD Euro 125,99 e RA Euro 75,59; - al foglio 45 n.20 di are 2.80, RD Euro 1,45, RA Euro 1,08; - al foglio 45 n.32, rispettivamente di are 1.60, RD Euro 2,31, RA Euro 1,16 e di are 18.00, RD Euro 9,30, R.A. Euro 6,97; -al foglio 45 n.33, di ettari 1.08.00, RD Euro 25,10, RA 30,68; - al foglio 45 n.35, di are 72,80, RD Euro 56,40, RA Euro 35,72;- al foglio 45 n.36 di are 36, di are 56,30, RD Euro 1,74, RA Euro 0,87; al foglio 45 n.46, di are 31,30, RD Euro 16,17, RA. Euro 12,12; al foglio 45 n.54, di ettari 4.14.00, RD Euro 106,91, RA 64,14; al foglio 45 n.60, di are 6.80, R.D. Euro 1,76, RA Euro 1,05;- al foglio 45 n.61, di are 59,60, RD Euro 13,85, RA Euro 16,93;- al foglio 45 n.62, di are 52.20, RD Euro 26,96, RA Euro 20,22;- al foglio 45 n.225 di ettari 2.50.69, RD Euro 64,74, RA Euro 38,84;- al foglio 45 n.17 di ettari 10.87.20, RD Euro 280,75, RA Euro 168,45- al foglio 45 n.25 di are 41,60, RD Euro 2,15, RA Euro 2,79;- al foglio 45 n.29, di are 9.00, RD Euro 6,97, RA Euro 4,42;- al foglio 45 n.30 di are 90.00, RD Euro 46,48, RA 34,86,

- fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole, attualmente fatiscente, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Fara in Sabina al foglio 45 n.14, cat. D/10, Rendita Euro 1.084,00, indirizzo: Via Cagnani snc, piano S1-T; - altro fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole, attualmente fatiscente, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Fara in Sabina al foglio 36 n.50 sub.1, unito al n.52 sub 1 ed ai numeri 68 e 72, Cat.D/10, Rendita Euro 3.772,00; altra unità collabente censita in Catasto Fabbricati del Comune di Fara in Sabina, al foglio 45 n.27, priva dei dati di classamento; unità in corso di definizione, attualmente fatiscente, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Fara in Sabina, foglio 36 n.51; piccola cappella non destinata all'esercizio pubblico del culto al piano terra, attualmente fatiscente, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Fara in Sabina al foglio 36 n.54, cat.B/7, classe U, metri cubi 448, superficie catastale mq 64, Rendita Euro 164,47 ; unità in corso di definizione, attualmente fatiscente, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Fara in Sabina al foglio 36 n.50 sub 4, quale unità in corso di definizione, priva dei dati di classamento; unità in corso di definizione, attualmente fatiscente, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Fara in Sabina, al foglio 36 n.52 sub 4, quale unità in corso di definizione priva dei dati di classamento,; unità collabente alla Via Salaria sviluppantesi tra il piano terra ed il piano primo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Fara in Sabina, al foglio 45 n.26 sub 4, quale unità collabente priva di dati di classamento, indirizzo Via Salaria, Piano T-1.

Il tutto ordinando al competente conservatore dei RR.II. di procedere alle relative trascrizioni.

Con vittoria di spese, compensi professionali come da tariffa forense, rimborso spese generali del 15% ed accessori di legge?.



Ha dedotto, a sostegno delle proprie domande:

- di essere un coltivatore diretto, titolare di un'azienda agricola sita in Fara in Sabina frazione Canneto, che gestisce direttamente, grazie anche all'ausilio della propria famiglia;
- di essere proprietario del fondo sito in Fara in Sabina, distinto al CT di detto Comune al foglio 44 part. 332 e foglio 44 part. 333, confinante e contiguo al fondo agricolo costituito dai terreni e soprastanti fabbricati indicati nelle conclusioni dell'atto di citazione, i quali sono stati venduti da Turchetti Paolo e Lucio a Zonetti Maria Adelina in data 4.5.2020 con atto trascritto presso i Registri Immobiliari in data 12.5.2020 (con rinuncia al diritto di prelazione da parte della società semplice agricola "Il Bagolaro", insediata come affittuaria su tale fondo);
- che sussistono tutti i presupposti per l'esistenza e l'esercizio del diritto di riscatto, essendo l'attore in possesso dei requisiti legali per poter esercitare il riscatto agrario, previsto dagli artt. 8 L. 590/65 e 7 co 2° L. 817/71.

Si sono costituiti in giudizio Turchetti Paolo e Turchetti Lucio, deducendo:

- il mancato esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione;
- il difetto di legittimazione passiva dei convenuti, i quali, in quanto venditori dei terreni oggetto della domanda di riscatto, non sono parti necessarie del relativo giudizio;
- la carenza del requisito oggettivo del contatto tra i fondi di proprietà dell'attore e quelli oggetto della domanda di riscatto;
- la carenza del requisito oggettivo del mancato superamento del triplo della superficie corrispondente alla capacità lavorativa dell'attore e della sua famiglia;
- l'avvenuta comunicazione, sia pure solo verbalmente, da parte dei venditori all'attore della volontà di alienare il fondo;
- l'insussistenza del requisito soggettivo in capo all'attore per l'esercizio del diritto di riscatto, non provvedendo lo stesso alla coltivazione del fondo confinante, dal momento che tale fondo è affittato alla società Agricola Ceccarelli sas;
- l'insussistenza del diritto dell'attore di procedere al riscatto del fondo, essendo insediato sullo stesso un affittuario, imprenditore agricolo professionale, la cui condizione è equiparata dalla legge a quella del coltivatore diretto.



Hanno, quindi, concluso come segue:

*“Voglia l’On. Le Tribunale adito, contrariis reiectis,*

*1. in via preliminare dichiarare l'improcedibilità della domanda per mancato esperimento del preventivo tentativo obbligatorio di mediazione;*

*2. nel merito, per tutti i motivi meglio esposti in narrativa, ritenuta preliminarmente privo di efficacia giuridica l'esercizio della volontà negoziale così come manifestata nell'atto introduttivo del giudizio da Pierluigi Ceccarelli nella qualità di coltivatore diretto confinante, rigettare tutte le domande di parte attrice perché inammissibili e/o infondate in fatto e in diritto e comunque perché non provate;*

*3. con vittoria di spese di lite da liquidarsi in favore del procuratore antistatario”.*

Si è costituita in giudizio Zonetti Maria Adelina, deducendo:

- l'insussistenza del diritto dell'attore di procedere al riscatto del fondo, essendo insediato sullo stesso un affittuario, imprenditore agricolo professionale, la cui condizione è equiparata dalla legge a quella del coltivatore diretto;
- l'insussistenza del requisito soggettivo in capo all'attore per l'esercizio del diritto di riscatto, non avendo lo stesso specificato se tale fondo sia affittato alla Az. Agr. Ceccarelli Pierluigi s.s.;
- la carenza del requisito oggettivo del mancato superamento del triplo della superficie corrispondente alla capacità lavorativa dell'attore e della sua famiglia.

Ha quindi concluso come segue:

*“Piaccia al Tribunale Ill.mo respingere la domanda proposta dal Sig. Pierluigi Ceccarelli, perché inammissibile e comunque infondata in fatto ed in diritto*

*Spese come per legge.”*

Si è costituita in giudizio la Società Agricola Il Bagolaro s.s., deducendo:

- il proprio difetto di legittimazione passiva, sussistendo tale legittimazione in capo al solo acquirente del fondo oggetto della domanda di riscatto;
- l'assenza dei presupposti per l'esercizio, da parte dell'attore, del diritto di riscatto del fondo oggetto di compravendita, essendovi insediata la società convenuta, imprenditore agricolo professionale, la cui condizione è equiparata dalla legge a quella del coltivatore diretto;
- l'assenza degli ulteriori requisiti oggettivi e soggettivi in capo all'attore per l'esercizio del diritto di riscatto.

Ha, quindi, concluso come segue:



*“Voglia l’Ill.mo Giudice, respinta ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione, per tutte le ragioni suesposte, dichiarare la carenza di legittimazione passiva in capo alla società Il Bagolaro s.s. e, dunque, l’estraneità ai fatti di causa della società medesima e per l’effetto, dichiararne l’estromissione dal presente giudizio recante n. R.G. 708/2021. Rigettare nel merito tutte le avverse domande.*

*Con condanna alle spese di lite”.*

La causa, istruita con produzioni documentali, è stata trattenuta in decisione all’esito della scadenza (in data 27.10.2023) del termine assegnato alle parti per il deposito di note scritte ex art. 127 ter c.p.c.

La domanda di parte attrice deve essere rigettata, difettando in capo alla stessa la titolarità attiva della posizione giuridica azionata in giudizio.

L’attore ha dedotto di possedere i requisiti previsti dall’art. 7 comma 2 n. 2 l. 817/1971 per l’esercizio del diritto di riscatto previsto dall’art. 8 comma 1 l. 590/1965, in particolare deducendo di essere coltivatore diretto proprietario di fondo confinante con quelli in relazione ai quali intende esercitare il diritto di riscatto.

Risulta tuttavia pacifica tra le parti l’esistenza di un contratto di affitto in forza del quale il terreno di proprietà dell’attore – confinante con quelli oggetto della domanda di riscatto – è concesso in affitto alla società semplice “Az. Agri. “Ceccarelli” s.s. di Pierluigi Ceccarelli e c.”, di cui l’attore, unitamente alla moglie Celeste Tomassetti, è socio.

Deve, conseguentemente, trovare applicazione il principio espresso da Cass., Sez. 3, Sentenza n. 5952 del 25/03/2016 in ordine ad una fattispecie sovrapponibile a quella oggetto del presente giudizio, ai sensi del quale: *“i diritti di prelazione e riscatto agrari costituiscono ipotesi tassative, non suscettibili di interpretazione estensiva, sicché tali diritti, previsti in favore del confinante dall’art. 7 della l. n. 817 del 1971, non spettano al socio della società semplice, affittuaria del fondo rustico, ancorché egli sia anche comproprietario del fondo, ove l’attività agricola sia riferibile alla società quale autonomo centro di imputazione giuridica, richiedendo la norma la coincidenza tra la titolarità del fondo e l’esercizio dell’attività agricola”.*

La fattispecie posta all’esame della Suprema Corte, infatti, prevedeva che il fondo confinante con il terreno oggetto di riscatto fosse condotto in affitto da una società semplice. Conseguentemente *“il problema che viene in rilievo, in considerazione della circostanza che tra i soci vi è uno dei comproprietari del fondo stesso, è se costui sia o meno titolare del diritto di prelazione agraria e dello speculare diritto di riscatto (che è quello fatto valere presente giudizio) nella ricorrenza degli altri requisiti di legge”.*



Per risolvere tale questione (come sopra esposto, analoga a quella oggetto del presente giudizio, fatta eccezione per la circostanza, irrilevante ai fini del principio di diritto espresso dalla Corte di cassazione nella richiamata pronuncia, del fatto che nel giudizio sottoposto al vaglio di quest'ultima il preteso retraente fosse comproprietario del fondo concesso in affitto alla società semplice, mentre nel caso di specie ne è il proprietario esclusivo) gli Ermellini hanno premesso che *“la giurisprudenza di questa Corte è costante nell'affermare che le norme sul diritto di prelazione e di riscatto, di cui all'art. 8 L. n. 590 del 1965 e successive modificazioni e all'art. 8 L. n. 817 del 1971, sono norme di stretta interpretazione, che prevedono un numero chiuso di ipotesi e non consentono estensioni al di fuori di quelle tassativamente previste (ex multis, Cass. civ. 5 marzo 2007, n. 5072; Cass. civ.1 aprile 2003, n. 4914.). E ciò per l'ovvia considerazione che il diritto di prelazione e di riscatto apportano, in concreto, una significativa limitazione del diritto di proprietà garantito dall'art. 42 Cost., perchè una delle prerogative fondamentali del proprietario è quella di alienare il proprio diritto ad un soggetto liberamente scelto; facoltà che risulta fortemente compressa dalle norme sul diritto di prelazione. L'esegesi delle norme che disciplinano il diritto di prelazione agraria e di riscatto esige, quindi, un costante bilanciamento tra valori costituzionalmente rilevanti, atteso che il fondamento dell'istituto di cui all'art. 8 della L. 26 maggio 1965, n. 590 e successive modificazione e all'art. 7 della L. 14 agosto 1971, n. 817, si rinviene nell'intento del legislatore, di favorire la riunione nella medesima persona della condizione di proprietario del fondo e di coltivatore dello stesso, nonché di agevolare la formazione e lo sviluppo della proprietà contadina, attraverso un accorpamento dei fondi idoneo a migliorarne la redditività, evitando, nel contempo, che l'esercizio della prelazione avvenga per finalità meramente speculative. In tale prospettiva il vigente sistema positivo non garantisce il diritto di prelazione, nell'acquisto di fondi rustici, in genere, ai coltivatori diretti, ma unicamente a coloro che tra i coltivatori diretti si trovino in un particolare rapporto con il fondo in vendita. Sulla base di tale premessa, la norma di cui all'art. 7 della L. n. 817 del 1971 - nella parte che qui rileva (art. 7 comma 2, n. 2) in cui stabilisce che il diritto di prelazione (e quindi di riscatto) spetta anche "al coltivatore diretto proprietario di terreni confinanti con fondi offerti in vendita, purchè sugli stessi non siano insediati mezzadri, coloni, affittuari, compartecipanti od enfiteuti coltivatori diretti" - va interpretata, nel senso, che, da un lato, il diritto di prelazione (o quello succedaneo di riscatto) del proprietario confinante è destinato a cedere rispetto a quello esercitato dal mezzadro (colono, affittuario, ecc) insediato nel fondo oggetto di alienazione e, dall'altro, che il proprietario del fondo confinante con quello in vendita, in tanto risulta titolare di siffatto diritto, in quanto non solo abbia la qualità di coltivatore diretto ma, contemporaneamente, coltivi*



*direttamente i terreni confinanti con quello in vendita. Invero [...] costituisce affermazione costante nella giurisprudenza di questa Corte quella che, ai fini dell'esercizio della prelazione da parte del proprietario confinante del fondo compravenduto ai sensi della L. n. 817 del 1971, è necessario non solo che lo stesso rivesta la qualifica di coltivatore diretto per essere dedito in concreto alla attività agricola, ma altresì che coltivi direttamente il fondo adiacente a quello posto in vendita, non essendo sufficiente che eserciti altrove l'attività di agricoltore. L'intento perseguito dal legislatore è, infatti, l'ampliamento dell'impresa coltivatrice diretta finitima, non già l'acquisto della proprietà della terra da parte di qualsiasi coltivatore diretto (Cass. civ. 27 gennaio 2010, n. 1712; Cass. civ. 16 marzo 2005, n. 5682; Cass. civ. 22 giugno 2001, n. 8595).”.*

Da tali premesse la Suprema Corte fa discendere che “*la legge, nel riconoscere il diritto di prelazione al proprietario coltivatore diretto di terreni confinanti, postula una coincidenza tra titolarità del fondo ed esercizio dell'attività agricola. E se questa è la condizione indicata dalla legge, è evidente che lo stesso diritto non può essere riconosciuto al proprietario che abbia concesso in affitto il fondo ad una società, ancorchè di persone, come la società semplice; e ciò quand'anche il proprietario sia anche socio della società, giacche, in tal caso, è la società che è nel godimento del fondo e si manifesta ed agisce all'esterno come titolare dell'attività agricola”.*

Dunque nel caso di specie, come in quello sottoposto all'esame della Corte di cassazione, non può essere riconosciuta in capo all'attore la titolarità del diritto di riscatto, non essendo lo stesso contemporaneamente proprietario e coltivatore diretto del fondo confinante con quello da riscattare, dal momento che la coltivazione del fondo viene svolta non dal proprietario persona fisica, bensì dalla società semplice di cui lo stesso è socio.

Risulta peraltro irrilevante la circostanza, dedotta dall'attore, che lo stesso coltivi materialmente il fondo concesso in affitto alla società semplice atteso che, come riferito dalla stessa parte attrice nella seconda memoria ex art. 183 comma 6 c.p.c., tale attività viene svolta dall'attore (e dalla di lui moglie) quale socio della società semplice affittuaria del fondo (“*la Società di per sé, quale ente giuridico, non usa la zappa e dunque il concreto esercizio della coltivazione diretta dei fondi confinanti con quelli in riscatto va imputata ai soci persone fisiche che, nel caso in esame, sono l'attore – proprietario degli stessi – e la moglie che con il marito collabora, entrambi coadiuvati dai figli*”) e non quale proprietario del fondo stesso.

Dunque, la circostanza che l'attore sia contemporaneamente il proprietario del fondo e il socio della società semplice che lo coltiva in forza di contratto di affitto risulta irrilevante





ai fini della ricorrenza dei presupposti di cui all'art. 7 comma 2 n. 2 l. 817/1971, atteso che ciò che rileva è se vi sia o meno coincidenza tra il soggetto giuridico proprietario del fondo (nel caso di specie, l'attore) e il soggetto giuridico che ne cura la coltivazione (nel caso di specie, la società semplice, centro autonomo di interessi rispetto ai soci che la compongono, come ampiamente chiarito dalla sentenza della Corte di cassazione sopra richiamata, ove si legge: *“il sistema delineato dagli artt. 2266 e segg. cod. civ., riconducibile ad un'autonomia patrimoniale imperfetta - e non già ad una mancanza di autonomia patrimoniale, come semplicisticamente si legge nella decisione impugnata - postula che la società debba essere considerata come un complesso unitario, portatore di una propria volontà e di propri interessi giuridicamente protetti, diversi e distinti da quello delle persone fisiche dei singoli soci; con la specifica conseguenza che, nel caso che qui ci occupa, il (com)proprietario del fondo, nell'ambito del contratto di affitto, assume la veste di concedente, che non può essere confusa con la posizione dell'affittuaria, che è riferibile alla società.”*).

Del pari irrilevante è la circostanza che il proprietario del fondo, quale socio della società che ne cura la coltivazione, provveda materialmente alle attività di coltivazione del fondo, atteso che tali attività vengono svolte dallo stesso in qualità di socio dell'ente collettivo che affitta il fondo, non verificandosi dunque una dicotomia tra tale ente e il soggetto che materialmente coltiva il fondo.

Come sopra già accennato, risulta peraltro irrilevante la circostanza che nel caso di specie l'attore sia l'unico proprietario del fondo concesso in affitto alla società di persone (mentre nel caso al vaglio della Suprema Corte, ne era il comproprietario), atteso che ciò che rileva ai fini dell'esclusione della sussistenza del diritto di riscatto di cui all'art. 7 comma 2 n. 2 l. 817/1971 è soltanto la circostanza che tale soggetto giuridico (proprietario in via esclusiva o con altri soggetti) non coincida con il soggetto giuridico che si occupa della coltivazione del fondo.

Tale impostazione risulta peraltro confermata dal fatto che nella decisione richiamata gli stessi giudici di legittimità ammettono la possibilità per il comproprietario coltivatore diretto di esercitare il diritto di riscatto, esclusa invece nell'ipotesi in cui vi sia distinzione tra il soggetto proprietario e il soggetto coltivatore (cfr. pagg. 14 e 15 della sentenza: *“si rivela errata l'assimilazione suggerita nella decisione impugnata tra la posizione del socio della società affittuaria e quella del comproprietario del fondo confinante che faccia valere il diritto di prelazione (o di riscatto), indipendentemente dagli altri comproprietari. Invero in quest'ultima situazione la giurisprudenza di questa Corte riconosce la titolarità del diritto di prelazione (o di riscatto) al singolo*



*comproprietario, coltivatore diretto del terreno confinante - pur nell'eventualità che nella futura divisione dovesse essergli assegnata (con efficacia retroattiva, stante la natura dichiarativa) una porzione non confinante con il terreno per cui ha esercitato il riscatto - per la considerazione che al momento dell'esercizio di tale diritto sussiste la condizione del diritto di proprietà su tutto il fondo, pur se limitato, nel contenuto, dall'analogo diritto degli altri (cfr. Cass. civ. n. 2481/1998, richiamata nella decisione impugnata) e, quindi, proprio sul presupposto dell'attualità della conduzione del fondo da parte del comproprietario istante per il riscatto al momento dell'esercizio del diritto. E tanto, nella fattispecie, andava, invece, escluso, per essere stato accertato che, in quello stesso momento, rilevante ai fini per l'esercizio della prelazione e riscatto, i comproprietari avevano concesso in affitto il fondo ad un ente, che seppure privo di personalità giuridica, si poneva in posizione di terzietà rispetto ad essi (ivi inclusa la persona fisica del socio, comproprietario).”).*

Risulta, infine, inconferente il richiamo effettuato dall'attore, nelle note scritte depositate in data 25.10.2023, alla giurisprudenza di legittimità che ammette la sussistenza del diritto di riscatto in capo al nudo proprietario confinante “a condizione che abbia in concreto la legittima disponibilità del fondo e ne sia coltivatore diretto” (cfr. Cass., Civile Ord. Sez. 2 Num. 17628/2023; cfr. anche Cass., Civile Ord. Sez. 3 9604/2023 e Cass. sez. 3, 10 novembre 2016 n. 22887: “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.”), atteso che in tale ipotesi – a differenza di quella ricorrente nel caso di specie – non sussiste una dicotomia tra il soggetto giuridico proprietario del fondo e quello che provvede alla sua coltivazione (in virtù di un “titolo legittimo” in forza del quale l'usufruttuario gli abbia consentito di coltivare direttamente il fondo; ove tale “titolo legittimo” non sussistesse, tornerebbe ad operare la richiamata dicotomia, con conseguente inoperatività del diritto di prelazione in capo al nudo proprietario; in questo senso deve infatti leggersi la previsione contenuta nella richiamata Cass., Sez. 2, Ordinanza n. 17628 del 2023, ai sensi della quale “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, sicchè 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 sicchè 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?”).*

Dalle superiori considerazioni deriva il rigetto della domanda attorea, e l'assorbimento delle ulteriori eccezioni e difese svolte dalle parti convenute.

In applicazione del principio di cui all'art. 91 c.p.c. le spese del presente giudizio, liquidate in base ai parametri minimi del D.M. 55/2014 stante la ridotta complessità della controversia, devono essere poste a carico di parte attrice e, per quanto riguarda i convenuti Turchetti Paolo e Lucio, devono essere distratte in favore del procuratore degli stessi, dichiaratosi antistatario.

### **P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa o assorbita ogni diversa domanda, eccezione e deduzione:

- rigetta la domanda di parte attrice;
- condanna l'attore a rifondere ai convenuti le spese del presente giudizio, che liquida come segue:
  - o € 8.000,00 per compensi, oltre spese generali e oneri di legge, in favore dei convenuti Turchetti Paolo e Turchetti Lucio, in solido tra loro, da distrarsi in favore del procuratore antistatario;
  - o € 6.000,00 per compensi, oltre spese generali e oneri di legge, in favore della convenuta Zonetti Maria Adelina;
  - o € 6.000,00 per compensi, oltre spese generali e oneri di legge, in favore della convenuta Società Agricola Il Bagolaro s.s.

Così deciso in Rieti, in data 24 novembre 2023.

La Giudice

*dott.ssa Roberta Della Fina*

