

Spetta al giudice la scelta del soggetto preferito in presenza di una pluralità di coltivatori diretti tutti confinanti

Cass. Sez. III Civ. 22 marzo 2024, n. 7899 ord. - Frasca, pres.; Tassone, est. - Ga.Fa. (avv.ti D'Alessio, De Bonis e Giuffrè) c. Be.Lu., Ba.Is. (avv.ti Colarossi e Caldarini) ed a. (*Conferma App. Roma 7 agosto 2021*)

Prelazione e riscatto - Prelazione del confinante - Presenza di più confinante - Scelta del giudice sulla base della maggiore o minore attitudine a concretare la finalità perseguita dalla normativa e cioè l'ampliamento delle dimensioni territoriali dell'azienda -

(*Omissis*)

RILEVATO CHE

1. Con atto di citazione introduttivo Ga.Fa. proponeva appello avverso la sentenza del 25 maggio 2014 con cui il Tribunale di Latina rigettava la sua domanda - proposta nel gennaio 2002 - volta all'esercizio della prelazione agraria e del diritto di riscatto.

A fondamento del rigetto il Tribunale rilevava: che colei che aveva acquistato il fondo, Pa.El., era una confinante; che in presenza di una pluralità di coltivatori diretti tutti confinanti spetta al giudicante la scelta del soggetto preferito, a seconda della maggiore o minore attitudine a concretare la finalità perseguita dalla normativa e cioè l'ampliamento delle dimensioni territoriali dell'azienda; che nel caso di specie il tribunale aveva anzitutto valutato le caratteristiche dei terreni e ritenuto che l'acquisto del fondo da parte della Pa.El. consentiva un accorpamento strutturale culturale dei terreni conforme alle intenzioni del legislatore, in primo luogo per il fatto che il fondo della Pa.El. confinava con la proprietà oggetto di causa per una lunghezza maggiore rispetto a quello del Ga.Fa., sicché "ove il confine è più esteso l'accorpamento sarà più razionale"; che inoltre l'accorpamento con il fondo della Pa.El. consentiva un accesso più comodo dalla strada pubblica; che, infine, vi era stata una offerta più alta da parte della Pa.El., a riprova di una più consona volontà di fare un investimento agricolo duraturo.

2. Nella fase di gravame si costituivano separatamente resistendo l'acquirente Pa.El. ed i venditori Be.Lu. e Ba.Is.

2.1 Con sentenza n. 3981/2020 del 7 agosto 2020 la Corte d'Appello di Roma rigettava l'appello.

3. Avverso tale decisione Ga.Fa. propone ora ricorso per cassazione affidato a tre motivi.

Resiste con controricorso Pa.El.

Resistono con controricorso Be.Lu. e Ba.Is.

4. La trattazione del ricorso è stata fissata in adunanza camerale ai sensi dell'art. 380-bis.1, cod. proc. civ.

Il Pubblico Ministero non ha depositato conclusioni.

Il ricorrente ha depositato memoria illustrativa.

CONSIDERATO CHE

1. Con il primo motivo il ricorrente denuncia "Violazione e falsa applicazione dell'art. 7 della legge n. 817 del 14 agosto 1971 nonché dell'art. 7 del decreto legislativo 18 maggio 2001 n. 228 in relazione all'art. 360 n. 3 cod. proc. civ."

Lamenta che la corte di merito ha omesso di considerare la mancata possibilità per esso ricorrente di esercitare il diritto di prelazione, a causa dell'omessa comunicazione, da parte dei signori Be.Lu.-Ba.Is., della proposta di alienazione del fondo con l'indicazione del prezzo in forma scritta.

Posto che la violazione dell'obbligo di *denuntiatio* in forma scritta, prevista dalla legge *ad substantiam*, costituisce un vizio dirimente che travolge tutte le successive fasi del procedimento, esso ricorrente, non avendo avuto conoscenza dell'esatta determinazione del prezzo offerto dal terzo, non è stato messo nelle condizioni di poter esercitare compiutamente il diritto di prelazione, esercizio che avrebbe potuto portare, anche alla luce di una diversa valutazione della propria posizione e della sua stessa proposta, ad una soluzione radicalmente opposta a quella che ha dato luogo al presente giudizio.

2. Con il secondo motivo il ricorrente denuncia "Violazione e falsa applicazione dei principi normativi dettati in tema di prelazione agraria - art. 7 legge 14 agosto 1971, n. 817 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228".

Deduce che erroneamente la corte di merito ha dapprima escluso che vi fosse necessità di una specifica domanda riconvenzionale da parte dell'acquirente Pa.El., ritenendo che la stessa potesse limitarsi a difendere la propria posizione senza articolare compiutamente alcuna richiesta volta al riconoscimento del suo diritto in confronto ed a preferenza rispetto alle specifiche domande formulate da parte dell'attuale ricorrente Ga.Fa., per poi ritenere che la Pa.El. avesse tutti i requisiti di legge per l'acquisto del fondo, sì da dover essere preferita al Ga.Fa.

Inoltre, la corte di merito, pur richiamando i presupposti a cui la legge subordina il riconoscimento dell'esercizio della prelazione, ha ritenuto del tutto superfluo ed irrilevante l'accertamento della sussistenza in capo al Ga.Fa. dei relativi requisiti oggettivi e soggettivi, omettendo di verificare se e in che misura tali requisiti potessero essere messi a confronto



con i requisiti posseduti dalla Pa.El.

Ancora lamenta che è errato, e non conforme all'orientamento anche espresso dalle Sezioni unite della Corte di Cassazione con la sentenza 18 ottobre 1986, n. 6123, sostenere che l'elemento fondamentale per la scelta del confinante preferito nell'esercizio del diritto di prelazione sia soltanto costituito dalla lunghezza e dalla forma del confine.

Il vizio di fondo dell'impugnata sentenza sarebbe, in ultima analisi, quello di aver volutamente ignorato la piena sussistenza in capo al Ga.Fa. di quei requisiti oggettivi (fondo di proprietà del Ga.Fa. confinante con quell'oggetto di riscatto, assenza sui fondi oggetto di riscatto di affittuari coloni e ecc., destinazione agricola dei fondi) e soggettivi (la qualifica di coltivatore diretto, la forza lavoro, la coltivazione biennale del fondo e la mancata vendita di fondi rustici), che avrebbero dovuto portare all'accoglimento della sua domanda.

3. Con il terzo motivo il ricorrente denuncia "Violazione dei principi vigenti in tema di necessità della proposizione della domanda riconvenzionale da parte del soggetto convenuto per far valere il proprio diritto prevalente alla prelazione agraria - art. 112,167 cod. proc. civ. e 36 cod. proc. civ. in relazione all'art. 360, n. 3 e 4 cod. proc. civ."

Deduce che la sentenza impugnata risulta profondamente viziata anche nella parte in cui ha ritenuto "non necessaria una specifica domanda riconvenzionale della parte convenuta signora Pa.El. in ordine al preteso riconoscimento della sua posizione come soggetto più idoneo fra i proprietari confinanti aventi diritto alla prelazione" (così p. 4 della sentenza impugnata).

4. Il primo motivo è inammissibile.

Omette infatti di individuare il contenuto dei primi due motivi di appello, cui si riferisce la motivazione che intende criticare. E siccome tali motivi sono indicati del tutto genericamente nella sentenza impugnata, l'omissione del ricorrente rende impossibile apprezzare la pertinenza della motivazione in relazione ad essi.

In secondo luogo, se si superasse tale rilievo, va rilevato che il ricorrente evoca una serie di emergenze fattuali senza rispettare l'art. 366, n. 6, cod. proc. civ.

Il motivo, se fosse ammissibile ed esaminabile sulla base delle rilevate carenze, sarebbe anche, gradatamente, infondato. Sebbene questa Corte abbia avuto modo di affermare che, in tema di prelazione agraria, assolve all'onere della *denuntiatio* di cui all'art. 8 della legge n. 590 del 1965 la comunicazione della proposta di vendita effettuata a mezzo raccomandata con allegato il contratto definitivo di compravendita stipulato in forma pubblica la cui efficacia sia stata sospensivamente condizionata al mancato esercizio della prelazione, poiché, in tal caso, risulta comunque realizzata la finalità di porre il destinatario nella condizione di decidere sull'opportunità di esercitare la prelazione, fornendo la suddetta comunicazione i dati necessari integranti una proposta di alienazione (Cass., 20/01/2009, n. 1348; Cass., 13/05/2021, n. 12894; Cass., 08/11/2018, n. 28495), per altro verso è stato precisato che ai fini dell'esercizio della prelazione agraria, deve ritenersi superflua la trasmissione, al prelazionario, del contratto preliminare di compravendita del terreno, ove quando risulti in qualsiasi modo che, per iniziativa del proprietario-venditore, il coltivatore ha avuto piena conoscenza della proposta di vendita del terreno, dovendo in tal caso ritenersi realizzata la finalità della legge (Cass., 13 febbraio 2017, n. 3760; Cass., 19/01/2007, n. 1192).

4.1 Non risulterebbe tuttavia conforme a diritto, e andrebbe pertanto corretta, la motivazione con cui la corte di merito ha rilevato che l'acquirente Pa.El. era una confinante, per poi affermare il principio secondo cui, in presenza di una pluralità di coltivatori diretti tutti confinanti, spetta al giudicante la scelta del soggetto preferito alla stregua della maggiore o minore attitudine a concretare la finalità perseguita dalla normativa e cioè l'ampliamento delle dimensioni territoriali dell'azienda (Cass., 16/03/2021, n. 7292).

Invero, la corte di merito non richiama correttamente un precedente di questa Corte, che invece, in relazione allo specifico profilo dell'onere della *denuntiatio*, ha già avuto modo di affermare che, nel caso di più confinanti, il proprietario che intende alienare il fondo rustico ha l'onere di avvisarli tutti (Cass., 16/03/2021, n. 7292).

5. Il secondo motivo è inammissibile.

Non denuncia la violazione e falsa applicazione della normativa indicata (Cass., 15/01/2015, n. 635: "Quando nel ricorso per cassazione è denunciata violazione o falsa applicazione di norme di diritto, il vizio della sentenza previsto dall'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., deve essere dedotto, a pena di inammissibilità, non solo mediante la puntuale indicazione delle norme asseritamente violate, ma anche mediante specifiche argomentazioni, intese motivatamente a dimostrare in qual modo determinate affermazioni in diritto, contenute nella sentenza gravata, debbono ritenersi in contrasto con le norme regolatrici della fattispecie o con l'interpretazione delle stesse fornita dalla dottrina e dalla prevalente giurisprudenza di legittimità"; Cass., 22 luglio 2020, n. 15634), ma si dilunga, peraltro in evidente violazione dell'art. 366, n. 6, cod. proc. civ., in considerazioni su una serie di emergenze dello svolgimento del giudizio, così sollecitando un sindacato sulla ricostruzione della *quaestio facti*, precluso dall'attuale n. 5 dell'art. 360 c.p.c. secondo l'esegesi di cui a Cass., Sez. Un., n. 8053 e 8054 del 2014.

6. Il terzo motivo, incentrato su una censura già adombrata fuggevolmente nel contenuto del secondo motivo, è infondato. Come questa Corte ha già avuto modo di rilevare in una controversia analoga alla presente, nel caso di "contrastanti posizioni di due soggetti, entrambi coltivatori diretti ed entrambi confinanti rispetto al fondo oggetto di alienazione, i quali erano evidentemente titolari, in astratto, del diritto di prelazione. Situazione, questa, che giustificava che il proprietario intenzionato ad alienare comunicasse la sua volontà ad entrambi. Solo che, mentre uno dei due (G.P.) ha

potuto, nella sostanza, realizzare l'effetto che sarebbe conseguito al riconoscimento della prelazione, acquistando direttamente il terreno, l'altro non l'ha potuto fare (G.A.), perché non gli è stata data alcuna comunicazione dell'intenzione di vendere da parte del proprietario e, dunque, egli non è stato posto in grado di far valere il diritto di prelazione a suo favore e contro l'altro soggetto acquirente. Nel giudizio di riscatto promosso dal concorrente trascurato (G.A.), la domanda riconvenzionale proposta da G.P. per ottenere il riconoscimento della prelazione a suo favore postulava il riconoscimento di un diritto, quello all'acquisto della proprietà del bene, che in concreto si era già realizzato in forza della compravendita volontaria; per cui risultava azionato al di fuori dello schema normativo astratto. I giudici di merito hanno in sostanza preso atto, con la declaratoria di "inammissibilità", che il diritto azionato con la riconvenzionale non rispondeva, appunto, allo schema normativo astratto. Senonché, i fatti posti a base della domanda riconvenzionale avevano comunque rilievo come fatto impeditivo rispetto alla domanda principale, rendendo necessario il giudizio di comparazione tra le due posizioni, così come richiesto dalla costante giurisprudenza di questa Corte. Questi fatti rilevavano, cioè, al fine di valutare se nel conflitto fra i due potenziali titolari del diritto di prelazione fosse da preferire la posizione di G.A. o, viceversa, quella di G.P. Ne consegue che l'avvenuto scrutinio delle ragioni poste a base della domanda di accertamento riconvenzionale in via di sola eccezione è da ritenere pienamente legittimo (così Cass., 16/03/2021, n. 7292).

Anche nel caso di specie è dunque possibile rilevare che la Pa.El., essendo già titolare del diritto di proprietà dei terreni rispetto ai quali è stato esperito il retratto agrario, non aveva interesse a proporre domanda riconvenzionale, ben potendo limitarsi a chiedere il rigetto della domanda del Ga.Fa.; peraltro correttamente la Pa.El. ha svolto difese finalizzate a comprovare la sua titolarità dei requisiti richiesti dalla legge, consentendo così al giudicante di effettuare la necessaria comparazione.

7. In conclusione, il ricorso deve essere rigettato.

8. Le spese del giudizio di legittimità, liquidate nella misura indicata in dispositivo seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

Condanna il ricorrente al pagamento, in favore della controricorrente Pa.El., delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 5.000,00 per compensi, oltre spese forfetarie nella misura del 15 per cento, esborsi, liquidati in Euro 200,00, ed accessori di legge.

Condanna il ricorrente al pagamento, in favore dei controricorrenti Be.Lu. e Ba.Is., delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 5.000,00 per compensi, oltre spese forfetarie nella misura del 15 per cento, esborsi, liquidati in Euro 200,00, ed accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17 della l. n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il

versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo

di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis, dello stesso articolo 13, se dovuto.

(Omissis)