

Riscatto di un fondo confinante

Cass. Sez. III Civ. 27 marzo 2024, n. 8341 ord. - Frasca, pres.; Guizzi, est. - Ru.An. c. No.Le. (avv. Ruggieri). (*Conferma App. Bari 11 maggio 2022*)

Prelazione e riscatto - Riscatto - Proprietario e coltivatore di un terreno agricolo confinante con quello oggetto di vendita.

(*Omissis*)

FATTO

1. Ru.An. ricorre per la cassazione della sentenza n. 734/22, dell'11 maggio 2022, della Corte d'appello di Bari, che -nel respingerne il gravame avverso la sentenza n. 2721/18, del 30 ottobre 2018, del Tribunale di Foggia - ha confermato l'accoglimento della domanda di retratto agrario, proposta da No.Le. in relazione all'appezzamento di terreno sito in agro di Sant'Agata di Puglia, alla contrada "I", oggetto di acquisto da parte della Ru.An., in virtù di contratto di compravendita concluso il 3 luglio 2012.

2. Riferisce, in punto di fatto, l'odierna ricorrente di essere stata convenuta in giudizio dal No.Le., il quale - sul presupposto di essere proprietario e coltivatore di un terreno agricolo confinante con quello oggetto di vendita - assumeva non essere stato destinatario di "denuntiatio", ai fini dell'esercizio della prelazione agraria. Costituitasi in giudizio, la Ru.An. contestava la domanda, deducendo la nullità della determina n. 269 del 15 luglio 2008 con cui il Comune di Sant'Agata di Puglia aveva dato luogo all'affrancazione del terreno in favore del No.Le., chiedendo, inoltre, darsi corso a consulenza tecnica d'ufficio per verificare la sussistenza dei presupposti per l'esercizio dei diritti di prelazione e retratto in capo all'attore.

Accolta la domanda dal primo giudice, la decisione veniva confermata in appello.

3. Avverso la sentenza della Corte pugliese ha proposto ricorso per cassazione la Ru.An..

3.1. Il motivo, indicato in ricorso sub A), denuncia - ex art. 360, comma 1, "lettera c)", cod. proc. civ. - violazione dell'art. 102 cod. proc. civ., assumendo che, a seguito dell'affrancazione da parte del No.Le., del terreno posto a confine di quello per cui è causa, essendo lo stesso in regime di comunione legale dei beni, anche la moglie dell'allora attore avrebbe dovuto partecipare al presente giudizio, in veste di litisconsorte necessaria.

3.2. Il motivo indicato sub A1) denuncia - ex art. 360, comma 1, n. 3), cod. proc. civ. - violazione e falsa applicazione degli artt. 167, comma 1, 115, comma 1, e 416, comma 3, cod. proc. civ., nonché dell'art. 8, comma 1, della legge 26 maggio 1965, n. 590 e dell'art. 7, comma 2, n. 2), della legge 14 agosto 1971, n. 817, oltre che dell'art. 2697, comma 1, cod. civ.

Nell'evidenziare di aver preso specifica posizione sulle condizioni per l'esercizio, da parte del confinante, del diritto di retratto (nei limiti in cui l'esistenza dei fatti e comportamenti fondanti tale diritto risulti conoscibile, potendo "essere non nota a chi subisce il retratto"), la ricorrente censura la sentenza impugnata per aver "ritenuto la Corte d'Appello erroneamente provate le condizioni dell'azione".

3.3. Il motivo indicato sub A2), proposto con riferimento alla legge n. 817 del 1971, art. 7, "in relazione all'art. 360, comma 1, n. 5), cod. proc. civ.", lamenta "omesso esame di un fatto decisivo e controverso, mancando una condizione essenziale del diritto di prelazione", vale a dire "la conduzione diretta da parte del No.Le. del terreno attiguo a quello di causa", avendo il medesimo attore "confessato" che l'esercizio avviene ad opera di terzi, come sarebbe emerso anche dalla deposizione del teste La.An..

3.4. Il motivo indicato sub A3) denuncia - ex art. 360, comma 1, n. 5), cod. proc. civ. - "omesso esame di un fatto decisivo e controverso", ovvero che, "secondo il giudice di prime cure", la "contestazione dell'avvenuta affrancazione del terreno" di proprietà del No.Le. "era avvenuta solo con la comparsa conclusionale e non anche con la comparsa di costituzione e risposta".

3.5. Il motivo indicato sub A4) denuncia - ex art. 360, comma 1, n. 3), cod. proc. civ. - violazione e falsa applicazione degli artt. 167, comma 1, 415, comma 1, e 416, comma 3, cod. proc. civ., nonché dell'art. 8, comma 1, della legge n. 590 del 1965 e dell'art. 7, comma 2, n. 2), della legge n. 817 del 1971, oltre che dell'art. 2697, comma 1, cod. civ., per avere la Corte d'appello ritenuto, erroneamente, "non contestata la qualifica di coltivatore diretto in capo al No.Le."

3.6. Il motivo indicato sub A5), proposto con riferimento alla legge n. 817 del 1971, art. 7, "in relazione all'art. 360, comma 1, n. 5), cod. proc. civ.", lamenta "omesso esame di un fatto decisivo e controverso", mancando una condizione essenziale del diritto di prelazione, ovvero "la coltivazione biennale dei terreni agricoli confinanti di proprietà" del No.Le.. La ricorrente censura la sentenza impugnata per aver ritenuto, erroneamente, non contestata tale circostanza, sebbene tali "documenti probatori" non fossero "esaminabili dal giudicante", in quanto parte di essi "contenuta nel fascicolo di parte attrice depositato oltre il termine di cui all'art. 169 cod. proc. civ. in assenza di apposita autorizzazione del Giudicante",



né potendo tale carenza "essere sopperita dalla consulenza tecnica d'ufficio".

3.7. Il motivo indicato sub A6), proposto con riferimento alla legge n. 817 del 1971, art. 7, "in relazione all'art. 360, comma 1, n. 5), cod. proc. civ.", lamenta "omesso esame di un fatto decisivo e controverso", e cioè "mancando una condizione essenziale del diritto di prelazione: il non avere effettuato vendite di fondi rustici con imponibile superiore a lire mille", non potendo, all'uopo, valere la visura catastale, anche perché "ricompresa nel fascicolo di parte tardivamente depositato".

3.8. Il motivo indicato sub B) lamenta "omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti", e cioè in relazione alla questione attinente alla validità dell'affrancazione del fondo divenuto di proprietà del No.Le., questione erroneamente ritenuta, dal Tribunale foggiano, sollevata, per la prima volta, solo in comparsa conclusionale.

3.9. Il motivo indicato sub B1) lamenta "omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti", visto che dall'espletata CTU emergerebbe, erroneamente, che "i fondi oggetto della richiesta prelazione, in aggiunta agli altri già posseduti dall'attore, non superano il triplo della superficie corrispondente alla capacità lavorativa della sua famiglia", avendo il consulente "effettuato un calcolo matematico in percentuale errato e privo di fondamento scientifico".

3.10. Il motivo indicato sub B2) denuncia, nuovamente, "omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti", lamentando che, "avendo la difesa fatte proprie osservazioni ritenute essenziali" - sul contenuto della consulenza - "le stesse dovevano necessariamente essere prese in considerazione dal Giudicante ed oggetto di chiarimenti da parte del CTU".

3.11. Il motivo indicato sub C) denuncia erronea applicazione dell'art. 169 cod. proc. civ. e dell'art. 11 disp. prel. cod. civ., lamentando che la decisione è stata adottata sulla base di documentazione presente nel fascicolo di parte ritirato e tardivamente depositato.

Difatti, il Tribunale ha ritenuto il termine di cui all'art. 169, comma 2, cod. proc. civ. non perentorio, escludendo che dalla sua inosservanza conseguano preclusioni all'esame dei documenti inseriti nel fascicolo, che il giudice, pertanto, ben può esaminare, qualora la controparte non abbia sollevato al riguardo alcuna eccezione ed il giudice stesso abbia ritenuto di autorizzare il deposito tardivo.

In questo modo, tuttavia, sarebbe stato disatteso il principio, enunciato da questa Corte di legittimità, secondo cui il fascicolo di parte deve essere depositato con la comparsa conclusionale al fine di consentire alla controparte, nel rispetto del contraddittorio, l'ultimo esame della documentazione prodotta, sicché, in difetto, il giudice non può porre a fondamento della sua decisione la documentazione prodotta presente nel fascicolo depositato tardivamente e non autorizzato. (viene citata Cass. Sez. 2, sent. 26 aprile 2012, n. 6522).

4. Ha resistito all'avversaria impugnazione, con controricorso, il No.Le., chiedendo che la stessa sia dichiarata inammissibile o, comunque, rigettata.

5. La trattazione del ricorso è stata fissata ai sensi dell'art. 380-bis.1 cod. proc. civ.

6. Entrambe le parti hanno depositato memoria.

7. Non consta, invece, la presentazione di memoria scritta da parte del Procuratore Generale presso questa Corte.

DIRITTO

8. Il ricorso va rigettato.

8.1. Il motivo sub A) non è fondato.

8.1.1. Deve, infatti, escludersi che vi sia stata la pretermissione di un litisconsorte necessario, occorrendo dare seguito alla risalente affermazione di questa Corte - mai, per vero, contraddetta dalla giurisprudenza successiva - secondo cui i "comproprietari coltivatori diretti del fondo confinante a quello posto in vendita sono autonomamente titolari del diritto di prelazione, secondo la previsione degli artt. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590 e 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817", essendosi, inoltre, precisato che "tale principio non soffre deroga nel caso in cui detti comproprietari siano coniugi e soggetti al regime della comunione legale dei beni, trattandosi di circostanza che può incidere sugli effetti dello acquisto effettuato nell'esercizio del diritto di prelazione, ma non sulla titolarità del diritto stesso da parte di ciascuno di essi", donde l'insussistenza del litisconsorzio necessario (Cass. Sez. 3, sent. 13 luglio 1983, n. 4787, Rv. 429675-01).

8.2. Il motivo sub A1) è, invece, inammissibile.

8.2.1. Esso, per un verso, si risolve in una - non consentita - censura sull'apprezzamento dei risultati probatori, doglianza insuscettibile di assumere rilievo in relazione a ciascuna delle norme di diritto che si assumono, invece, violate.

Non è ipotizzabile, difatti, neppure astrattamente la violazione dell'art. 8, comma 1, della legge 26 maggio 1965, n. 590 e dell'art. 7, comma 2, n. 2), della legge 14 agosto 1971, n. 817, se è vero che il vizio di cui all'art. 360, comma 1, n. 3), cod. proc. civ. "consiste nella deduzione di un'erronea ricognizione, da parte del provvedimento impugnato, della fattispecie astratta recata da una norma di legge e implica necessariamente un problema interpretativo della stessa; l'allegazione di un'erronea ricognizione della fattispecie concreta a mezzo delle risultanze di causa è, invece, esterna all'esatta interpretazione della norma e inerisce alla tipica valutazione del giudice di merito, sottratta al sindacato di



legittimità" (cfr., "ex multis", Cass. Sez. 1, ord. 13 ottobre 2017, n. 24155, Rv. 645538-03; Cass. Sez. 1, ord. 14 gennaio 2019, n. 640, Rv. 652398-01; Cass. Sez. 1, ord. 5 febbraio 2019, n. 3340, Rv. 652549 -02), e ciò in quanto tale vizio "postula che l'accertamento in fatto operato dal giudice di merito sia considerato fermo ed indiscusso, sicché è estranea alla denuncia del vizio di sussunzione ogni critica che investa la ricostruzione del fatto materiale, esclusivamente riservata al potere del giudice di merito" (Cass. Sez. 3, ord. 13 marzo 2018, n. 6035, Rv. 648414-01). Ne consegue, quindi, che il "discrimine tra l'ipotesi di violazione di legge in senso proprio a causa dell'erronea ricognizione della fattispecie astratta normativa e l'ipotesi della erronea applicazione della legge in ragione della carente o contraddittoria ricostruzione della fattispecie concreta è segnato, in modo evidente, dal fatto che solo quest'ultima censura, e non anche la prima, è mediata dalla contestata valutazione delle risultanze di causa" (così, in motivazione, Cass. Sez., Un., sent. 26 febbraio 2021, n. 5442). Evenienza, quest'ultima, che ricorre nel caso di specie, visto che il presente motivo sollecita, in realtà, un diverso apprezzamento delle risultanze probatorie.

D'altra parte, la doglianza oggetto del presente motivo neppure potrebbe ricondursi alla violazione dell'art. 2697 cod. civ., visto che essa, "censurabile per cassazione ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3), cod. proc. civ., è configurabile soltanto nell'ipotesi in cui il giudice abbia attribuito l'onere della prova ad una parte diversa da quella che ne era onerata secondo le regole di scomposizione delle fattispecie basate sulla differenza tra fatti costitutivi ed eccezioni" (così, da ultimo, Cass. Sez. 3, ord. 29 maggio 2018, n. 13395, Rv. 649038-01; Cass. Sez. 6-3, ord. 31 agosto 2020, n. 18092, Rv. 658840-01).

Né, infine, potrebbe ipotizzarsi - anche solo in astratto - la violazione dell'art. 115 cod. proc. civ., norma che sancisce il principio secondo cui il giudice decide "iuxta alligata et probata partium", giacché essa "può essere dedotta come vizio di legittimità solo denunciando che il giudice ha dichiarato espressamente di non dover osservare la regola contenuta nella norma, ovvero ha giudicato sulla base di prove non introdotte dalle parti, ma disposte di sua iniziativa fuori dei poteri officiosi riconosciutigli" (Cass. Sez. 3, sent. 10 giugno 2016, n. 11892, Rv. 640192-01; Cass. Sez. Un., sent. 30 settembre 2020, n. 20867, Rv. 659037-01).

Per altro verso, e sempre con riferimento alla dedotta violazione dell'art. 115 cod. proc. civ., la stessa neppure potrebbe rilevare sotto il profilo - adombrato in ricorso - di un'errata applicazione del principio di "non contestazione".

Anche tale censura, infatti, è inammissibile, non essendo stata formulata nel rispetto dell'art. 366, comma 1, n. 6), cod. proc. civ.; l'osservanza di tale norma, infatti, esige che la parte ricorrente abbia provveduto - anche attraverso la riproduzione testuale di stralci dei precedenti scritti defensionali, propri e della controparte - sia ad "indicare la sede processuale di adduzione delle tesi ribadite o lamentate come disattese", sia ad inserire nel ricorso "la trascrizione dei relativi passaggi argomentativi" (da ultimo, Cass. Sez. 3, sent. 9 agosto 2016, n. 16655, Rv. 64148601).

8.3. I rilievi da ultimo svolti comportano l'inammissibilità anche del motivo sub A4).

Neppure in tale caso la denuncia - questa volta esplicitata - di errata applicazione del principio di non contestazione si presenta conforme alla prescrizione di cui all'art. 366, comma 1, n. 6), cod. proc. civ., giacché la ricorrente non ha riprodotto stralci dei propri scritti defensionali che attestino l'avvenuta contestazione della qualità di coltivatore diretto in capo al No.Le..

8.4. I motivi sub A2), A3), A5) e A6), nonché quelli sub B) e B1) - che ipotizzano tutti il vizio di omesso esame di fatti decisivi per il giudizio - sono inammissibili per una comune, duplice, ragione.

Tale esito si impone, in primo luogo, ai sensi dell'art. 348-ter, ultimo comma, cod. proc. civ.

Al riguardo va, infatti, segnalato che - avendo l'odierno ricorrente proposto gravame contro una sentenza resa, in prime cure, in data 30 ottobre 2018 - l'atto di appello risulta, per definizione, proposto con ricorso depositato o con citazione di cui sia stata richiesta la notificazione posteriormente all'11 settembre 2012.

Orbene, siffatta circostanza determina l'applicazione "ratione temporis" dell'art. 348-ter, ultimo comma, cod. proc. civ. (cfr. Cass. Sez. 5, sent. 18 settembre 2014, n. 26860, Rv. 633817-01; in senso conforme, Cass. Sez. 6-Lav., ord. 9 dicembre 2015, n. 24909, Rv. 638185-01, nonché Cass. Sez. 6-5, ord. 11 maggio 2018, n. 11439, Rv. 648075-01), norma che preclude, in un caso - qual è quello presente - di cd. "doppia conforme di merito", la proposizione di motivi di ricorso per cassazione formulati ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5), cod. proc. civ., salvo che la parte ricorrente non soddisfi l'onere, ciò che nella specie non risulta avvenuto, "di indicare le ragioni di fatto poste a base, rispettivamente, della decisione di primo grado e della sentenza di rigetto dell'appello, dimostrando che esse sono tra loro diverse" (Cass. Sez. 1, sent. 22 dicembre 2016, n. 26774, Rv. 643244-03; Cass. Sez. Lav., sent. 6 agosto 2019, n. 20994, Rv. 654646-01; Cass. Sez. 3, ord. 28 febbraio 2023, n. 5947, Rv. 667202-01).

In secondo luogo, l'esito dell'inammissibilità deriva pure dalla constatazione che la ricorrente non doveva, nella presente sede di legittimità, limitarsi a indicare i fatti asseritamente "omessi" e la loro "decisività", ma anche - ciò che non risulta, invece, avvenuto - il "dato", testuale o extratestuale, da cui essi risultino esistenti, nonché il "come" e il "quando" tali fatti siano stati oggetto di discussione processuale (cfr., Cass. Sez. Un., sent. 7 aprile 2014, n. 8054, Rv. 629831-01; in senso conforme Cass. Sez. 3, sent. 11 aprile 2017, n. 9253, Rv. 643845-01; Cass. Sez. 6-3, ord. 10 agosto 2017, n. 19987, Rv. 645359-01).

In terzo luogo, poi, deve rilevarsi che i motivi qui scrutinati, lungi dal prospettare l'omesso esame di fatti, censurano, in realtà, l'apprezzamento che di essi ha fatto il giudice d'appello, donde, nuovamente la loro inammissibilità, integrando quel tipo di censura "che, sotto l'apparente deduzione del vizio di violazione o falsa applicazione di legge, di mancanza



assoluta di motivazione e di omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio" (tale ultima è, appunto, l'ipotesi che occupa), "mira, in realtà, ad una rivalutazione dei fatti storici operata dal giudice di merito" (in tal senso Cass. Sez. Un., sent. 27 dicembre 2019, n. 34476, Rv. 656492-03).

8.5. Il motivo sub B2) è, nuovamente, inammissibile.

8.5.1. Infatti, in caso di "ricorso per cassazione per vizio di motivazione, la parte che lamenti l'acritica adesione del giudice di merito alle conclusioni del consulente tecnico d'ufficio non può limitarsi a far valere genericamente lacune di accertamento o errori di valutazione commessi dal consulente o dalla sentenza che ne abbia recepito l'operato, ma, in ossequio al principio di autosufficienza del ricorso per cassazione ed al carattere limitato del mezzo di impugnazione, ha l'onere di indicare specificamente le circostanze e gli elementi rispetto ai quali invoca il controllo di logicità, trascrivendo integralmente nel ricorso almeno i passaggi salienti e non condivisi della relazione e riportando il contenuto specifico delle critiche ad essi sollevate, al fine di consentire l'apprezzamento dell'incidenza causale del difetto di motivazione" (Cass. Sez. 3, ord. 13 luglio 2021, n. 19989, Rv. 661839-01).

8.6. Infine, il motivo sub C) è inammissibile, giacché la ricorrente non si confronta con la "ratio decidendi" della sentenza impugnata.

8.6.1. Difatti, la Corte barese si è richiamata al principio secondo cui la "perentorietà del termine entro il quale a norma dell'art. 169, comma 2, cod. proc. civ. deve avvenire il deposito del fascicolo di parte ritirato all'atto della rimessione della causa al collegio, va riferita solo alla fase decisoria di primo grado e non può in alcun modo operare una volta che il procedimento trasmigri in appello, stante il riferimento dell'art. 345 cod. proc. civ. alle sole prove nuove e, quindi, ai documenti che nel giudizio si pretenda di introdurre come nuovi, in quanto non introdotti prima del grado di appello, tra i quali non rientrano quelli contenuti nel fascicolo di parte di primo grado, ove prodotti nell'osservanza delle preclusioni probatorie di cui agli artt. 165 e 166 cod. proc. civ.". La ricorrente non coglie - né, quindi, si confronta - con l'effettivo "decisum" della sentenza impugnata, sicché il motivo risulta inammissibile (cfr. 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).

9. Le spese del presente giudizio seguono la soccombenza, gravando sulla ricorrente, nella misura liquidata in dispositivo.

10. A carico della ricorrente, stante il rigetto del ricorso, sussiste l'obbligo di versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, se dovuto secondo un accertamento spettante all'amministrazione giudiziaria (Cass. Sez. Un., sent. 20 febbraio 2020, n. 4315, Rv. 657198-01), ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso, condannando Ru.An. a rifondere, a No.Le., le spese del presente giudizio, liquidate in Euro 3.200,00, più Euro 200,00 per esborsi, oltre spese forfetarie nella misura del 15% ed accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, la Corte dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte della ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

(Omissis)