

Assenza dei presupposti oggettivi e soggettivi per l'esercizio della prelazione agraria

Cass. Sez. II Civ. 31 maggio 2024, n. 15311 ord. - Giusti, pres.; Trapuzzano, est. - So.An. (avv. Serafino) c. Ga.Ca. ed a. (avv. Michellini). (*Conferma App. Napoli 11 febbraio 2020*)

Prelazione e riscatto - Prelazione - Assenza dei presupposti oggettivi e soggettivi per l'esercizio della prelazione agraria.

(*Omissis*)

FATTO

1.- Con atto di citazione notificato il 22 maggio 2010, So.An.conveniva, davanti al Tribunale di Torre Annunziata, Ga.Ca., Ga.Fr.eGa.Te., al fine di sentire pronunciare il trasferimento della proprietà del terreno emarginato alle condizioni di cui alla comunicata scrittura privata contenente contratto preliminare del 13 novembre 2009, in ragione del diritto di prelazione agraria esercitato con raccomandate a.r. del 5 dicembre 2009 e delle offerte reali effettuate per il prezzo complessivo di euro 20.500,00.

Si costituivano in giudizio Ga.Ca., Ga.Fr.eGa.Te., i quali resistevano alla domanda avversaria, negando che sussistessero i presupposti oggettivi e soggettivi per l'esercizio della prelazione agraria.

Nel corso del giudizio era assunta la prova orale ammessa ed era espletata consulenza tecnica d'ufficio.

Quindi, il Tribunale adito, con sentenza n. 3061/2014, depositata il 17 dicembre 2014, notificata il 10 aprile 2015, accoglieva la domanda spiegata, dichiarando la sussistenza del diritto di prelazione agraria e il conseguente diritto della So.An. all'acquisto del terreno con retrostante pozzo e cisterna, in T, via To Fi.

2.- Con atto di citazione notificato il 6 maggio 2015, proponevano appello avverso la pronuncia di primo giudizio Ga.Ca., Ga.Fr.e Ga.Te., i quali lamentavano: 1) che erroneamente era stata ritenuta la validità della denuntiatio inviata, benché il contratto preliminare allegato non fosse stato sottoscritto; 2) che erroneamente era stata ritenuta la sussistenza dei requisiti oggettivi ai fini dell'esercizio della prelazione agraria, nonostante il terreno di proprietà della controparte avesse la consistenza di un giardino comprensivo della casa di abitazione e non avesse la destinazione catastale agricola; 3) che erroneamente era stata ritenuta la sussistenza dei requisiti soggettivi per l'esercizio del diritto di prelazione agraria, benché la So.An. non avesse dimostrato di essere coltivatrice diretta e di godere del lavoro della famiglia coltivatrice, né che lo avesse coltivato da almeno due anni, né che il fondo in ordine al quale aveva esercitato il diritto di prelazione potesse essere coltivato avvalendosi del triplo della capacità lavorativa della sua famiglia, né che nei due anni precedenti non avesse venduto altri fondi; 4) che erroneamente non si era tenuto conto che il pagamento del prezzo era avvenuto oltre i termini di legge.

Si costituiva nel giudizio di impugnazione So.An., la quale concludeva per il rigetto del gravame e, in via incidentale, chiedeva che fosse disposto il trasferimento del cespite sul quale aveva esercitato il diritto di preferenza.

Decidendo sul gravame interposto, la Corte d'appello di Napoli, con la sentenza di cui in epigrafe, in accoglimento dell'appello principale e in integrale riforma della sentenza impugnata, rigettava la domanda proposta e dichiarava assorbito lo spiegato appello incidentale.

A sostegno dell'adottata pronuncia la Corte di merito rilevava per quanto di interesse in questa sede: a) che l'onere di fornire la prova della spettanza della prelazione agraria incombeva al retraente; b) che la stessa denuntiatio inviata dubitava della sussistenza, in capo alla So.An., dei requisiti oggettivi e soggettivi per l'esercizio del diritto di prelazione; c) che nella fattispecie la retraente non aveva fornito elementi atti a comprovare la concreta sua qualità e precisamente la conduzione del fondo nel biennio antecedente all'esercizio della prelazione, oltre alla capacità lavorativa della sua famiglia in ordine al fondo accresciuto dalla prelazione; d) che gli esiti della prova testimoniale assunta sul punto erano contraddittori, generici e perplessi, come emergeva dalle deposizioni analiticamente esaminate dei testi Pa.An., De.Gr., Ie.Gi., De.Gr., Ci.Lu., Bu.Fi.; e) che, per l'effetto, non era dimostrato che la So.An. coltivasse il terreno ad uso agricolo da almeno un biennio e che il fondo chiesto in "riscatto", in aggiunta all'altro di sua proprietà, non superasse il triplo della superficie corrispondente alla capacità lavorativa della sua famiglia, stante che il coniuge era un marittimo e la figlia una studentessa universitaria, di cui non risultava che svolgessero attività agricola, né provato che possedessero macchinari agricoli; f) che la madre della richiedente non era inserita nello stato di famiglia dell'istante, né conduceva il fondo di quest'ultima, essendo titolare di un altro predio direttamente condotto; g) che d'altronde non erano stati prodotti registri di manodopera aziendali relativi alle unità lavorative assunte occasionalmente o fatture per i lavori svolti da contoterzisti, né era stata documentata la produzione di redditi conseguenti alla proclamata attività agricola della prelazionaria.

3.- Avverso la sentenza d'appello ha proposto ricorso per cassazione, affidato ad un unico articolato motivo, So.An.

Hanno resistito, con controricorso, gli intimati Ga.Ca., Ga.Fr.eGa.Te.

4.- Le parti hanno depositato memorie illustrative.

DIRITTO

1.- Con l'unico articolato motivo svolto la ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360, primo comma, nn. 3 e 5, c.p.c., la violazione e/o falsa applicazione di norme di diritto, l'omesso esame di fatti decisivi oggetto di discussione tra le parti nonché l'insufficiente e contraddittoria motivazione, per avere la Corte di merito ritenuto che non vi fosse la prova della spettanza del diritto di prelazione agraria nonostante: A) il riconoscimento del diritto di prelazione a cura delle controparti, attraverso la formale comunicazione inviata ai fini di consentire l'esercizio della preferenza nei modi e tempi di legge, con l'allegazione del relativo preliminare; B) l'erronea valutazione delle risultanze istruttorie, all'esito delle testimonianze rese da Pa.An., Ie.Gi. e Ci.Lu., che avevano riferito anche della collaborazione prestata dai familiari della So.An. e avevano elencato i prodotti coltivati, facendo riferimento ad una coltivazione che durava da 10-15 anni, cui si sarebbe contrapposta l'inattendibilità delle testimonianze rese da De.Gr. e De.Gr. nonché da Bu.Fi.; C) la mancata considerazione degli esiti della disposta consulenza tecnica d'ufficio, da cui era emerso che la So.An. aveva coltivato il fondo quantomeno a partire dal 2009.

1.1.- Il motivo è inammissibile.

Infatti, a fronte di un motivo di impugnazione con cui la parte ricorrente sostenga un'alternativa ricostruzione della vicenda fattuale, è precluso nel giudizio di legittimità un vaglio che riporti ad un nuovo apprezzamento del complesso istruttorio nel suo insieme (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 10927 del 23/04/2024; Sez. 5, Ordinanza n. 32505 del 22/11/2023; Sez. 6-5, Ordinanza n. 29404 del 07/12/2017; Sez. 6-5, Ordinanza n. 9097 del 07/04/2017; Sez. 6-5, Ordinanza n. 7921 del 06/04/2011).

Al riguardo, si rileva che, nell'ambito del sindacato di legittimità, non è conferito il potere di riesaminare e valutare il merito della causa, ma solo quello di controllare, sotto il profilo logico-formale e della correttezza giuridica, l'esame e la valutazione del giudice di merito, a cui resta riservato di individuare le fonti del proprio convincimento e, all'uopo, di valutare le prove, controllarne attendibilità e concludenza e scegliere, tra esse, quelle ritenute idonee a dimostrare i fatti in discussione.

1.2.- Né può essere sindacato in sede di legittimità il convincimento che il giudice di merito si è formato all'esito della comparazione delle deposizioni testimoniali rese e della valutazione dell'attendibilità dei testi escussi.

In proposito, l'esame dei documenti esibiti e delle deposizioni dei testimoni, nonché la valutazione dei documenti e delle risultanze della prova testimoniale, il giudizio sull'attendibilità dei testi e sulla credibilità di alcuni invece che di altri, come la scelta, tra le varie risultanze probatorie, di quelle ritenute più idonee a sorreggere la motivazione, involgono apprezzamenti di fatto riservati al giudice del merito, il quale, nel porre a fondamento della propria decisione una fonte di prova con esclusione di altre, non incontra altro limite che quello di indicare le ragioni del proprio convincimento, senza essere tenuto a discutere ogni singolo elemento o a confutare tutte le deduzioni difensive, dovendo ritenersi implicitamente disattesi tutti i rilievi e circostanze che, sebbene non menzionati specificamente, sono logicamente incompatibili con la decisione adottata (Cass. Sez. 1, Ordinanza n. 19011 del 31/07/2017; Sez. 1, Sentenza n. 16056 del 02/08/2016; Sez. L, Sentenza n. 17097 del 21/07/2010; Sez. 3, Sentenza n. 12362 del 24/05/2006; Sez. L, Sentenza n. 11933 del 07/08/2003; Sez. L, Sentenza n. 13910 del 09/11/2001).

Il che è accaduto nel caso di specie, posto che la Corte territoriale ha indicato le ragioni (anche con riferimento alle risultanze probatorie utilizzate) per addivenire alla conclusione della carenza della coltivazione biennale del fondo a cura dell'istante, quale coltivatrice diretta.

1.3.- D'altro canto, tale accadimento storico-naturalistico non avrebbe potuto essere rimesso alla ponderazione tecnica del consulente d'ufficio nominato, che non poteva surrogare gli oneri probatori gravanti sulle parti (avendo piuttosto l'ausiliario del giudice verificato i requisiti oggettivi per potersi avvalere della prelazione agraria).

Ed invero, la consulenza tecnica d'ufficio non costituisce un mezzo di prova in senso stretto o proprio, ma un mezzo istruttorio in senso lato, sottratto alla disponibilità delle parti e mirato a fornire un ausilio alla valutazione del giudice in caso di questioni di particolare complessità tecnica, sicché essa è ancorata alle allegazioni e alle produzioni effettuate dalle parti medesime, in ossequio al principio dispositivo e al regime delle preclusioni processuali (Cass. Sez. 5, Sentenza n. 11969 del 06/05/2021; Sez. 5, Sentenza n. 25253 del 09/10/2019; Sez. 6-L, Ordinanza n. 10373 del 12/04/2019; Sez. 6-1, Ordinanza n. 30218 del 15/12/2017; Sez. 6-L, Ordinanza n. 3130 del 08/02/2011; Sez. 3, Sentenza n. 3191 del 14/02/2006; Sez. 3, Sentenza n. 9060 del 06/06/2003).

Ne consegue che il suddetto mezzo di indagine non può essere utilizzato al fine di esonerare la parte dal fornire la prova di quanto assume ed è quindi legittimamente negata (o comunque inutilizzabile sul punto) qualora la parte tenda con essa a supplire alla deficienza delle proprie allegazioni o offerte di prova ovvero a compiere un'indagine esplorativa alla ricerca di elementi, fatti o circostanze non provati.

1.4.- Con riferimento all'asserito riconoscimento della spettanza della prelazione agraria che sarebbe derivato dalla comunicazione trasmessa dai comproprietari alienanti, la Corte distrettuale ha precisato che la denunziatio inviata esprimeva un esplicito dubbio sulla sussistenza, in capo alla So.An., dei requisiti oggettivi e soggettivi per l'esercizio del

diritto di prelazione.

Tanto chiarito, era preciso onere della parte che riteneva di aver diritto alla prelazione agraria provare la qualità di coltivatore diretto e l'esercizio biennale della coltivazione, senza che tale dimostrazione fosse soggetta a limitazioni, potendo essere fornita anche per testimoni o per presunzioni (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 341 del 18/01/1988; Sez. 3, Sentenza n. 476 del 18/01/1983; Sez. 3, Sentenza n. 5856 del 06/11/1982; Sez. 3, Sentenza n. 245 del 15/01/1982).

Tale prova avrebbe dovuto sostanziarsi nella dimostrazione dell'esercizio in concreto della coltivazione, in relazione alle necessità colturali del fondo (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 7087 del 28/08/1987), e avrebbe potuto essere desunta anche dal comportamento processuale della controparte, che ne avesse specificamente o implicitamente riconosciuto la sussistenza (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 4791 del 13/07/1983; Sez. 3, Sentenza n. 894 del 13/02/1982).

Senonché la comunicazione di cui all'art. 8 della legge n. 590 del 1965 (modificato dall'art. 8 della legge n. 817 del 1971), non contenendo alcun riconoscimento implicito e costituendo solo l'adempimento unilaterale di una formalità dovuta, proveniente dal proprietario alienante del fondo, soggetto diverso dall'eventuale acquirente del fondo, nei cui confronti deve essere fatto valere il diritto di riscatto, non può esonerare il retraente dall'onere della prova dell'esistenza dei requisiti richiesti per l'esercizio di tale diritto, che resta a suo carico secondo il principio generale di cui all'art. 2697 c.c. (Cass. Sez. 6-2, Ordinanza n. 16499 del 18/07/2014; Sez. 3, Sentenza n. 22187 del 20/10/2009; Sez. 3, Sentenza n. 6980 del 08/05/2003; Sez. 3, Sentenza n. 10789 del 12/08/2000; Sez. 3, Sentenza n. 3836 del 01/04/1995; Sez. 3, Sentenza n. 2064 del 04/05/1989; Sez. 3, Sentenza n. 5300 del 16/06/1987).

Né è indicativa di tale riconoscimento la circostanza che la comunicazione inviata fosse corredata del preliminare di vendita concluso con As.Ma.(peraltro privo di sottoscrizioni).

E ciò perché, in tema di prelazione agraria, la promessa di vendita stipulata dal proprietario del fondo con un terzo, e subordinata "al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del conduttore" (o del proprietario limitrofo), non contiene una confessione stragiudiziale della sussistenza dei requisiti del diritto di prelazione in capo all'avente diritto, bensì una semplice clausola condizionale che, non comportando alcun implicito riconoscimento del diritto predetto, si limita a subordinare l'efficacia dell'atto all'eventuale esercizio della prelazione, che va, poi, riscontrata come in concreto esistente nel concorso dei necessari requisiti di legge (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 15668 del 15/07/2011; Sez. 3, Sentenza n. 884 del 25/01/2002).

2.- In definitiva, il ricorso deve essere rigettato.

Le spese e compensi di lite seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo, con distrazione a vantaggio del difensore anticipatorio dei controricorrenti che ne ha fatto istanza ai sensi dell'art. 93 c.p.c.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento - ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 -, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte Suprema di Cassazione rigetta il ricorso e condanna la ricorrente alla refusione, in favore dei controricorrenti, delle spese di lite, che liquida in complessivi euro 3.200,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre accessori come per legge, con distrazione a vantaggio del loro difensore antistatario.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-òis dello stesso art. 13, se dovuto.

(Omissis)