

Prevalenza del retratto ereditario su quello agrario

Cass. Sez. III Civ. 23 settembre 2024, n. 25443 ord. - Frasca, pres.; Guizzi Giaime, est. - Pa.Lu. (avv. Scardigli) c. Ar.Ro. (avv. Arcudi). (*Cassa in parte con rinvio App. Firenze 17 giugno 2019*)

Prelazione e riscatto - Fondo parte di una comunione ereditaria *pro indiviso* - Acquisto di una quota da parte di un erede - Confinante coltivatore diretto - Riscatto del terreno - Erede coltivatore diretto - Prevalenza del retratto ereditario su quello agrario.

(*Omissis*)

FATTO

1. Pa.Lu. ricorre, sulla base di un unico motivo, per la cassazione della sentenza n. 1458/19, del 17 giugno 2019, della Corte d'Appello di Firenze, che - accogliendone solo parzialmente il gravame avverso la sentenza n. 140/11, del 10 marzo 2011, del Tribunale di Lucca - ha confermato, per quanto qui di interesse, la domanda di retratto agrario proposta da Ar.Ro., in relazione al terreno con destinazione "vigneto", individuato come particella (*Omissis*) al foglio (*Omissis*) del Catasto terreni del Comune di C.

2. Riferisce, in punto di fatto, l'odierna ricorrente di aver acquistato - quale già titolare della quota ideale di un mezzo di comunione ereditaria "pro indiviso" - un complesso di beni provenienti da tale eredità, in virtù di rogito notarile del 30 maggio 2006 concluso con la sorella Pa.Ma., beni tra i quali era ricompreso anche il suddetto vigneto. In relazione ad esso, l'Ar.Ro., nella sua qualità di confinante e coltivatore diretto, esercitando la prelazione agraria ed agendo in via di retratto ai sensi dell'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590 e dell'art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817, conveniva la Pa.Lu. in giudizio, per conseguire la proprietà dell'intero terreno, a fronte del pagamento del prezzo indicato in Euro 760,00, come "scorporato" da quello, complessivo, erogato dalla stessa in virtù del suddetto rogito.

Costituitasi in giudizio, l'odierna ricorrente resisteva alla domanda, tra l'altro eccependo - per quanto qui ancora rileva - l'impossibilità, per l'Ar.Ro., di esercitare prelazione e retratto, stante la preclusione derivante dall'art. 732 cod. civ., avendo ella acquistato dalla sorella non beni singolarmente considerati, bensì l'intera quota di eredità. Tale argomento veniva, però, disatteso dal giudice di prime cure, il quale, ricostruita l'operazione negoziale quale vendita di singoli beni autonomamente individuati, accoglieva la domanda, disponendo il trasferimento del terreno contro il pagamento del prezzo di Euro 1.655,00.

Esperito gravame dalla convenuta, il giudice di appello lo accoglieva solo in parte, dal momento che - pur qualificando l'operazione negoziale intervenuta tra le sorelle Pa.Lu. e Pa.Ma. come vendita di quota ereditaria - riteneva egualmente sussistere i presupposti per l'esercizio del retratto agrario, rideterminando, però, il prezzo da corrispondersi da parte dell'Ar.Ro. in Euro 12.265,00.

3. Avverso la sentenza della Corte fiorentina ha proposto ricorso per cassazione la Pa.Lu., sulla base - come detto - di un unico motivo.

3.1. Esso denuncia - ex art. 360, comma 1, n. 3), cod. proc. civ. - violazione e falsa applicazione dell'art. 732, comma 1, cod. civ., dell'art. 8, ultimo comma, della legge n. 590 del 1965, dell'art. 7, comma 2, della legge n. 817 del 1971, per avere la Corte territoriale ritenuto "la prevalenza della prelazione del confinante coltivatore diretto rispetto alla prelazione ereditaria", e ciò "non solo quando si è in presenza della cessione di uno o più "fondi rustici" individualmente e singolarmente considerati ma anche quando oggetto di cessione sia un'intera quota ereditaria".

A tale esito il giudice d'appello, si sostiene, sarebbe pervenuto fraintendendo la portata di alcuni precedenti di questa Corte (sono richiamate Cass. Sez. 3, sent. 23 febbraio 2009, n. 4345; Cass. Sez. 3, sent. 19 giugno 2008, n. 16642; Cass. Sez. 3, sent. 21 aprile 1997, n. 3424), che riguardavano, però, sempre e solo la vendita di singoli fondi - o di quote degli stessi - di provenienza ereditaria, ma non anche "quote di eredità".

4. Ha resistito all'avversaria impugnazione, con controricorso, l'Ar.Ro., chiedendo che la stessa sia dichiarata inammissibile o, comunque, rigettata, nonché svolgendo ricorso incidentale, sulla base di un unico motivo.

4.1. In particolare, esso è proposto "per omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio" - ex art. 360, comma 1, n. 3), cod. proc. civ. - "e per il ricorrere dei presupposti della decisione della causa nel merito, ex art. 384, comma 2, cod. proc. civ.

Si censura la decisione del giudice d'appello, per aver omesso di considerare - "nel ricalcolare il prezzo del riscatto, basandosi percentualmente sul prezzo complessivo versato dalla Pa.Lu." alla sorella, per l'intera superficie del mappale - che nella memoria ex art. 183, comma 6, cod. proc. civ., esso Ar.Ro., "in via gradatamente subordinata", aveva chiesto di dichiarare il proprio diritto "al riscatto della metà del terreno agricolo" in questione.

5. La Pa.Lu., con controricorso, ha resistito al ricorso incidentale, del quale ha chiesto la declaratoria di inammissibilità o, comunque, il rigetto.



6. La trattazione del ricorso è stata fissata ai sensi dell'art. 380-bis. 1 cod. proc. civ.
7. Entrambe le parti hanno depositato memoria.
8. Non consta, invece, la presentazione di requisitoria scritta da parte del Procuratore Generale presso questa Corte.

DIRITTO

9. Il ricorso principale va accolto.

9.1. Il suo unico motivo, infatti, è fondato.

9.1.1. Nello scrutinarlo, deve farsi applicazione di quanto già affermato, in passato, da questa Corte.

Si è ritenuto, difatti, che - in "via di principio" - quanto ai rapporti tra l'art. 732 cod. civ. e l'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, "la sovrapposizione delle due normative" debba "essere risolta dando la prevalenza alla prelazione ex art. 732 cod. civ. allorché sia venduta la quota (o sua frazione aritmetica) di un fondo tuttora indiviso, facente parte di comunione ereditaria, sia, come si è precisato, che l'asse ereditario sia costituito dal solo fondo, sia che l'asse consista di altri cespiti; nel mentre la prelazione spetta ex art. 8 L. n. 590/1965 al coltivatore qualora oggetto del trasferimento sia un fondo ovvero una quota di esso che siano da considerarsi nella loro determinata individualità" (così, in motivazione, Cass. Sez. 3, sent. 23 febbraio 2009, n. 4345, Rv. 607040-01). In particolare, la sentenza citata ha sancito la prevalenza del retratto ereditario su quello agrario, in relazione ad un'operazione negoziale mediante la quale alcuni dei coeredi, "in costanza di comunione ereditaria", avevano trasferito ad altra coerede, "l'intera quota loro pervenuta dall'eredità paterna", nella specie, per di più, "costituita unicamente dal compendio immobiliare venduto" (così, in motivazione, Cass. Sez. 3, sent. n. 4345 del 2009, cit.).

Del resto, già in precedenza questa Corte aveva affermato che nel caso in cui "un erede alieni ad altro coerede la propria quota su un singolo bene, facente parte di una comunione ereditaria, senza che il trasferimento riguardi l'intera sua quota ereditaria, o frazione aritmetica della medesima, la vendita non costituisce esercizio del diritto di prelazione spettante a detto coerede a norma dell'art. 732 cod. civ. Questa alienazione, pertanto, ove abbia ad oggetto un fondo rustico, è soggetta al diritto di prelazione e riscatto, previsto dall'art. 8 della legge 26 maggio 1965 n. 590, in favore del coltivatore diretto, mezzadro, colono o compartecipante, salva l'ipotesi, espressamente contemplata dal dodicesimo comma del citato art. 8, in cui anche il coerede acquirente sia coltivatore diretto" (Cass. Sez. 3, sent. 18 maggio 1978, n. 2423, Rv. 391827-01). Affermazioni, queste, che impongono di ritenere che nel caso di trasferimento di quota ereditaria sia, invece, la prelazione ex art. 732 cod. civ. a dover prevalere.

Erra, dunque, la Corte territoriale, là dove, pur qualificando l'operazione negoziale intervenuta tra le sorelle Pa.Lu. e Pa.Ma. come vendita di quota ereditaria, punto sul quale si deve ritenere formato il giudicato interno, ha ritenuto egualmente sussistere i presupposti per l'esercizio del retratto agrario.

10. Il ricorso incidentale resta assorbito dall'accoglimento di quello principale, che comporta il venir meno del presupposto su cui esso si fondava, ovvero il legittimo esercizio del diritto di retratto agrario.

11. In conclusione, il ricorso principale va accolto e la sentenza impugnata va cassata in relazione, con rinvio alla Corte d'Appello di Firenze, in diversa sezione e composizione, per la decisione sul merito e sulle spese, ivi comprese quelle del presente giudizio di legittimità, in applicazione del seguente principio di diritto:

"in caso di acquisto di quota di eredità, avente ad oggetto, tra l'altro, un fondo agricolo, il diritto di prelazione del coerede, di cui all'art. 732 cod. civ., prevale sul diritto di prelazione del coltivatore diretto, mezzadro, colono o compartecipante".
P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso principale, dichiarando assorbito quello incidentale, e cassa in relazione la sentenza impugnata, con rinvio alla Corte d'Appello di Firenze, in diversa sezione e composizione, per la decisione sul merito e sulle spese, ivi comprese quelle del presente giudizio di legittimità.

(Omissis)