

Prelazione del confinante, fondo di proprietà di una società e cessione di partecipazione sociale

Cass. Sez. III Civ. 7 ottobre 2024, n. 26135 ord. - Scrima, pres.; Rossello, est. - Ca.At. (avv.ti Della Corte e Guadagni) c. Co.St., Co.Fr. (avv.ti Colarizi, Granzotto e Pedoja). (*Conferma Trib. Treviso 19 marzo 2019*)

Prelazione riscatto - Riscatto del proprietario confinante - Fondo appartenente a società - Cessione di partecipazione sociale.

(*Omissis*)

FATTO

1. Ca.At. convenne dinnanzi al Tribunale di Treviso Co.St. e Co.Fr., esponendo:

- (i) di essere coltivatore diretto;
- (ii) di essere proprietario di alcuni terreni confinanti con un fondo appartenuto per diverso tempo alla "Società di partecipazioni Snc di Vu.Te. E C", con soci di Vu.Te. e la di lui moglie, Ma.Au.;
- (iii) che detta società, dopo la morte di Vu.Te., risultava ipso iure in scioglimento, non avendo l'unica socia Ma.Au. provveduto nei termini di legge alla ricostituzione della pluralità dei soci;
- (iv) che con atto notarile in data 1/04/2014 Ma.Au. aveva revocato lo stato di liquidazione della predetta società e contestualmente ricostituito la pluralità dei soci mediante la cessione della sua intera partecipazione sociale nella "Società di partecipazioni Snc di Vu.Te. E C" a Co.St. e Co.Fr., i quali modificavano la ragione sociale in "Società di partecipazioni Snc di Co.St. e Co.Fr.";
- (v) che per mezzo di detta cessione era stato venduto anche il fondo confinante con la proprietà Ca.At. a Stefano e Co.Fr. per il prezzo di € 450.000,00;
- (vi) che tale complessa operazione era stata realizzata per eludere il diritto di prelazione spettante al Ca.At. in caso di vendita del fondo di proprietà di Ma.Au.

2. Su tali premesse, il Ca.At. chiese la declaratoria di nullità e/o simulazione del menzionato atto notarile, e, per l'effetto, di accertare il suo diritto di riscatto e la conseguente modifica soggettiva prodottasi a seguito dell'esercizio di tale diritto sui fondi ritenuti contigui.

3. Costituendosi in giudizio Stefano e Co.Fr. contestarono gli assunti di parte attrice, eccependo in particolare:

- (i) la non applicabilità della disciplina della prelazione agraria e del retratto di cui alla L. 26/05/1965, n. 590, non trattandosi nel caso di specie di un trasferimento a titolo oneroso del fondo rustico, bensì del trasferimento delle quote di una società proprietaria del fondo;
- (ii) la carenza di interesse dell'attore a far valere la simulazione posto che, qualora accertata, essa avrebbe reso inefficace tra le parti la cessione delle quote, e di conseguenza la società "Società di partecipazioni Snc di Vu.Te. E C", sarebbe rimasta di proprietà di Ma.Au., non avendo l'atto di cessione i requisiti formali e sostanziali del contratto di compravendita;
- (iii) l'insussistenza in capo all'attore dei requisiti previsti dall'art. 8 della L. 26/05/1965, n. 590 e dall'art. 7 della L. n. 817/1971 per esercitare il diritto di riscatto;
- (iv) il loro difetto di legittimazione passiva, non essendo proprietari dei terreni in questione, di proprietà, invece, della "Società di partecipazioni Snc di Co.St. e Co.Fr."

4. Con sentenza n. 636/19 del 19/03/2019 il Tribunale di Treviso, ritenendo insussistente la legittimazione passiva in capo ai convenuti, per essere legittimata la società da ultimo indicata, acquirente dei terreni in parola, non evocata in giudizio, ed assumendo che, anche a voler ammettere in astratto la legittimazione passiva dei convenuti, l'attore non avesse allegato e/o provato tutte le condizioni previste dalla legge per la domanda di riscatto agrario, rigettò le domande svolte dal Ca.At.

5. Avverso detta pronuncia il Ca.At. interpose gravame dinanzi alla Corte d'Appello di Venezia.

6. Con ordinanza n. 1145/2019, depositata in data 13/12/2019, la Corte d'Appello di Venezia, ritenendo che l'appello non aveva alcuna possibilità di essere accolto, ha dichiarato inammissibile ex art. 348 bis c.p.c. l'appello proposto dal Ca.At. avverso la sentenza di primo grado.

7. Ca.At. propone ricorso avverso la sentenza n. 636/19 del 19/03/2019 del Tribunale di Treviso affidato a due motivi, cui Stefano e Co.Fr. resistono con controricorso.

8. La trattazione del ricorso è stata fissata ai sensi dell'art. 380-bis 1 c.p.c.

9. Parte controricorrente ha depositato memoria.

DIRITTO



1. Va premesso che, in caso di ordinanza della Corte d'Appello che ha dichiarato inammissibile il gravame avverso la decisione di primo grado, ritenendo che lo stesso non avesse ragionevoli probabilità di accoglimento, ai sensi dell'art. 348 bis, comma 1, c.p.c., il ricorso per cassazione è, di regola, proponibile esclusivamente avverso la sentenza di primo grado.

2. Le Sezioni Unite di questa Corte hanno chiarito in quali limitate ed eccezionali ipotesi l'ordinanza della Corte d'Appello può essere autonomamente impugnata: si tratta dei soli casi in cui si facciano valere vizi suoi propri, costituenti violazioni della legge processuale (cfr. Cass., Sez. Un., sent. n. 1914 del 2/02/2016, in cui si precisa altresì che *"l'ordinanza di inammissibilità dell'appello resa ex art. 348 ter c.p.c. non è ricorribile per cassazione, nemmeno ai sensi dell'art. 111, comma 7, Cost., ove si denunci l'omessa pronuncia su un motivo di gravame, attesa la natura complessiva del giudizio prognostico che la caratterizza, necessariamente esteso a tutte le impugnazioni relative alla medesima sentenza ed a tutti i motivi di ciascuna di queste, ponendosi, eventualmente, in tale ipotesi, solo un problema di motivazione"*; conf., ex plurimis: Cass., Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 20758 del 4/09/2017, Rv. 645477 - 01; Sez. 3, Ordinanza n. 20861 del 21/08/2018, Rv. 650429 - 01; Sez. 6 - 1, Ordinanza n. 14312 del 5/06/2018, Rv. 649145 - 01; Sez. 2, Ordinanza n. 35279 del 30/11/2022, Rv. 666324 - 01).

3. Siffatti vizi, nella specie, sono palesemente insussistenti e, comunque, neanche dedotti dalla parte ricorrente, che si duole esclusivamente del merito della decisione di rigetto della sua domanda (v. oltre).

4. D'altra parte, secondo la giurisprudenza di questa Corte, cui va certamente data continuità, *"l'ordinanza di inammissibilità dell'appello ex art. 348 bis c.p.c. non è impugnabile con ricorso per cassazione quando confermi le statuizioni di primo grado, pur se attraverso un percorso argomentativo parzialmente diverso da quello seguito nella pronuncia impugnata, non configurandosi, in tale ipotesi, una decisione fondata su una ratio decidendi autonoma e diversa né sostanziale né processuale"* (Cass., Sez. 3, Sentenza n. 23334 del 19/09/2019, Rv. 655096 - 01; Sez. 1, Ordinanza n. 13835 del 22/05/2019, Rv. 654258 - 01; Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 26915 del 26/11/2020, Rv. 659927 - 01).

5. Quindi, nella specie il ricorso (v. p. 1) risulta correttamente proposto avverso il provvedimento di primo grado, confermato dalla Corte di appello con ordinanza di inammissibilità ex art. 348-bis c.p.c., così come previsto dal terzo comma dell'art. 348-ter c.p.c. (Cass., sez. III., ord. 22/06/2023, n. 17931; Cass., sez. 6-3, ord. 5/08/2015, n. 16386).

6. Ciò posto, con riferimento all'eccezione di inammissibilità del ricorso per difetto di procura formulata dai controricorrenti, va rilevato che la procura in calce al ricorso fa riferimento *"al giudizio da promuovere contro i Sigg. Co.St. e Co.Fr., per la cassazione della ordinanza ex art. 348 bis c.p.c. resa dalla Corte d'Appello di Venezia al termine del procedimento n. R.G. 1145/2019"*. Tale procura è valida - e pertanto l'eccezione all'esame va disattesa - per un triplice ordine di ragioni:

- (i) essa fa comunque riferimento all'atto in calce al quale è apposta, che è, come già evidenziato, il ricorso avverso la sentenza di primo grado confermata dall'ordinanza ex art. 348-bis c.p.c.;
- (ii) quest'ultima cadrebbe in caso dell'accoglimento richiesto;
- (iii) nella procura vi è espresso riferimento *"al procedimento di cui al presente atto"*.

7. Con il primo motivo, il ricorrente denuncia, in relazione all'art. 360,1 co., n. 3, c.p.c., *"Violazione e falsa applicazione dell'art. 2247,2248,2249,2332,2332,1418 e 1344 c.c., relativamente alla asserita mancanza di legittimazione passiva in capo ai convenuti, essendo la società tra gli stessi simulata, in quanto costituita solo allo scopo di godere del fondo agricolo oggetto di contesa, con riferimento all'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c."*, relativamente alla ritenuta carenza di legittimazione passiva in capo agli odierni resistenti, essendo la società tra gli stessi simulata, in quanto costituita al solo scopo di godere del fondo agricolo oggetto di causa.

8. Con il secondo motivo, il ricorrente denuncia, in relazione all'art. 360,1 co., n. 3, c.p.c., *"Violazione e falsa applicazione dell'art. 8, L. 590/65 e dell'art. 7, 817/71, con riferimento all'assenza dei requisiti necessari ad esercitare il reatrito agrario nonché falsa applicazione e violazione di legge in merito all'art. 111 Cost. ed agli artt. 115,167 e 183 c.p.c. relativamente alla mancata specifica e tempestiva contestazione da parte del convenuto dei fatti allegati da parte attrice, con riferimento all'art. 360, comma 1, n. 3"*, censurando le conclusioni cui è giunto il Tribunale di Treviso perché *"a fronte di una contestazione solo generica, di stile ed apparente del convenuto, parte attrice ha prodotto documentazione idonea a dimostrare la sussistenza dei requisiti per l'esercizio del diritto di prelazione agraria e, in aggiunta, ha capitolato specifici capi di prova sul punto"* (così a p. 4 del ricorso). Il ricorrente considera viziata la sentenza impugnata ritenendo di aver prodotto documentazione idonea a dimostrare la sussistenza dei requisiti per l'esercizio del diritto di prelazione agraria, a fronte di una contestazione, a suo dire, solo generica, di stile ed apparente del convenuto. Il ricorrente denuncia inoltre falsa applicazione e violazione di legge in merito all'art. 111 Cost. ed agli artt. 115,167 e 183 c.p.c. relativamente alla mancata specifica e tempestiva contestazione da parte del convenuto dei fatti allegati da parte attrice.

9. I motivi che precedono, essendo strettamente connessi, ben possono esaminati congiuntamente e vanno disattesi. Con riferimento alle doglianze di cui al primo motivo, si evidenzia che, come rilevato dal Tribunale, è stata la stessa parte attrice ad aver dedotto e documentato che i fondi di cui si discute in causa sono attualmente di proprietà della "Società di Partecipazioni Snc di Co.St. e Co.Fr.", già "Società di Partecipazioni Snc di Vu.Te. E C.", sicché non può aderirsi alla tesi della parte ricorrente secondo cui, in tema di legittimazione passiva, il Tribunale avrebbe deciso in base *"ad una visione formale ed atomistica dei singoli contratti"*.

Inoltre, in entrambi i motivi, si richiamano atti senza riprodurne il testo, almeno per la parte in questa sede rilevante, né si indica, il più delle volte, quando tale documentazione sia stata prodotta in giudizio e dove sia ora reperibile, limitandosi la parte ricorrente, nella gran parte dei casi, a sostenere che trattasi di documentazione "*versata in atti*" e inserita "*in produzione di parte attrice*" (v., ad esempio p. 5, 6 e 27 del ricorso).

A quanto precede va aggiunto che sia il primo che il secondo motivo mirano, in realtà, ad una rivalutazione del merito, e pertanto, sotto tale profilo sono inammissibili, atteso il fermo principio di questa Corte secondo cui il giudizio di legittimità non è un giudizio di merito di terzo grado, nel quale possano sottoporsi all'attenzione dei giudici della Corte di Cassazione elementi di fatto già considerati dai giudici del merito, al fine di pervenire ad un diverso apprezzamento dei medesimi (cfr. v. Cass., sez. un., 27/12/2019, n. 34476; Cass., Sez. III, 21-9-2022, n. 27571; Cass., sez. III, 11/10/2018, n. 25149; Cass., Sez. Un., sent. 26/2/2021, n. 5442, in motivazione; Cass., Sez. II, 8/3/2022, n. 7523, in motivazione; Cass., Sez. 6-3, 1/7/2021, n. 18695, in motivazione; Cass., 6/7/2015, n. 13827; Cass., 18/3/2015, n. 5424; Cass., 12/11/2014, n. 24135).

Entrambi i motivi si risolvono, infatti, in doglianze di merito ampiamente e congruamente trattate dalla sentenza gravata, denunciando, sotto la parvenza di violazione di legge, la mancata valorizzazione di circostanze di fatto che avrebbero giustificato l'accoglimento della domanda con il riconoscimento del diritto di riscatto dell'attuale ricorrente.

10. Alla stregua delle considerazioni che precedono, il ricorso va complessivamente rigettato.

11. Le spese del giudizio di cassazione, liquidate in dispositivo in favore di parte controricorrente, seguono la soccombenza.

12. 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, va dato atto della sussistenza dei presupposti 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. P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

Condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in € 8.000,00, oltre agli esborsi, liquidati in € 200,00, oltre al rimborso spese generali 15% e accessori di legge, in favore di parte controricorrente, Co.St. e Co.Fr.

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 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*)