

Escluso il diritto di prelazione del confinante che non dimostri l'oggettiva contiguità tra il proprio fondo con quello negoziato

Cass. Sez. III Civ. 9 gennaio 2026, n. 536 ord. - Rubino, pres.; Dell'Utri, est. - Gi.En. (avv. Vichi) c. Ni.Um. (avv. Ristori) e Ga.Se. e Gi.Ga. (avv. Vannuccini). (*Dichiara inammissibile App. Firenze 2 marzo 2022*)

Prelazione e riscatto - Prelazione del confinante - Assenza di prova dell'oggettiva contiguità tra il fondo dell'esercente il diritto di prelazione e quello negoziato - Esistenza, tra i due fondi, di una strada.

(*Omissis*)

RITENUTO CHE,

con sentenza resa in data 2/3/2022, la Corte d'Appello di Firenze ha confermato la decisione con la quale il giudice di primo grado ha rigettato la domanda proposta da Gi.En. per l'accertamento del proprio diritto all'esercizio della prelazione agraria ex artt. 8 della legge n. 590/1965 e 7 della legge n. 817/1971, in relazione al fondo, asseritamente contiguo al proprio, ceduto da Ni.Um. in favore di Ga.Se. e Gi.Ga.;

a fondamento della decisione assunta la corte territoriale ha evidenziato la correttezza della decisione del primo giudice nella parte in cui aveva escluso che l'attore avesse fornito la prova dell'oggettiva contiguità tra il proprio fondo e quello negoziato dal Ni.Um., essendo emersa l'esistenza, tra i due fondi, di una strada di cui l'attore non aveva dimostrato di essere il proprietario, apparendo, viceversa, assai più plausibile la relativa appartenenza al patrimonio demaniale; avverso la sentenza del giudice d'appello, Gi.En. propone ricorso per cassazione sulla base di nove motivi di impugnazione;

Ni.Um., da un lato, e Ga.Se. e Gi.Ga., dall'altro, resistono con due distinti controricorsi;

Gi.En., da un lato, e Ga.Se. e Gi.Ga., dall'altro, hanno depositato memoria;

CONSIDERATO CHE,

con il primo motivo, il ricorrente censura la sentenza impugnata per violazione e falsa applicazione di legge (ex art. 360 n. 3 c.p.c.), per avere la corte territoriale erroneamente ritenuto che il percorso campestre de quo avesse natura demaniale o comunque di uso pubblico, muovendo dalla valutazione presuntiva della sua rappresentazione catastale;

attraverso tale valutazione, secondo il ricorrente, la corte territoriale avrebbe del tutto omesso di applicare il Piano Strutturale del Comune di Sinalunga, ed in particolare la tavola "viabilità", che invece esclude tale tracciato dal novero delle vie pubbliche e ad uso pubblico;

in definitiva, la Corte territoriale avrebbe limitato la propria motivazione sulla base di argomentazioni meramente presuntive, smentite dalla documentazione dello stesso Comune interessato, costituente piena prova della circostanza;

il motivo è inammissibile;

osserva il Collegio come, diversamente da quanto sostenuto dal ricorrente, la corte territoriale non abbia affatto accertato la natura demaniale dello stradello in esame, avendo piuttosto rilevato come l'attore non avesse provato l'appartenenza di detta strada al proprio patrimonio, e ritenendo che il complesso degli elementi acquisiti non consentisse di giungere all'affermazione del carattere privato della proprietà di detta strada, indispensabile al fine di riconoscere la sussistenza dei presupposti oggettivi per l'accertamento del diritto all'esercizio della prelazione agraria da parte del Gi.En.;

accanto alla decisiva (e assorbente) affermazione dell'insufficienza probatoria concernente il diritto di proprietà del Gi.En. sullo stradello, la corte territoriale ha inoltre sottolineato come fosse piuttosto prevalsa, rispetto alle pretese dell'attore, la dimostrazione della natura demaniale di quello stradello, sottolineando e valorizzando gli elementi presuntivi inclini a lasciar propendere per quest'ultima possibilità, piuttosto che per l'alternativa sostenuta dal Gi.En.;

è appena il caso di rilevare come il piano strutturale evocato dal ricorrente non possa in alcun modo ritenersi tale da fornire un'attestazione incontrovertibile dell'appartenenza della strada al patrimonio del Gi.En., né tale da escludere la comprovabilità per altra via dell'appartenenza del tratto alla mano pubblica;

da qui l'inammissibilità della censura, nella misura in cui si limita a prospettare una possibile rivalutazione nel merito dei fatti di causa e delle prove, sulla base di un'impostazione critica non consentita in sede di legittimità;

con il secondo motivo, il ricorrente censura la sentenza impugnata per violazione dell'art. 115 c.p.c. e degli artt. 1362 e 1363 c.c., in ordine alla interpretazione del contratto del 23.10.1973 (ex art. 360 n. 3 c.p.c.), per avere la corte territoriale erroneamente escluso che l'indicazione, nel contratto 23.10.1973, della proprietà del Gi.En. come confinante direttamente con il fondo del Ni.Um. valesse ad attestare che la strada fosse ricompresa nella proprietà del primo, in ragione della ritenuta genericità della dicitura (eventualmente interpretabile anche come proprietà del Ni.Um.); e tanto, in contrasto, sia con le risultanze processuali, sia con l'orientamento della giurisprudenza di legittimità, nella parte in cui attribuisce valore dirimente, ai fini dell'individuazione dell'immobile oggetto di compravendita, alle indicazioni contrattuali dei confini che, nel caso di specie (ossia, nell'atto di compravendita con cui il Gi.En. acquistò il fondo confinante con la proprietà

Ni.Um.) risultavano del tutto prive di riferimenti all'esistenza di alcuno stradello tra i due immobili (peraltro neppure rivendicato come proprio dalle controparti, che ne avevano costantemente predicato l'attribuzione al patrimonio demaniale);

il motivo è inammissibile;

osserva il Collegio come, ancora una volta, il ricorrente pretenda di desumere l'appartenenza dello stradello al proprio patrimonio muovendo dalla valenza rappresentativa asseritamente decisiva di una fonte di prova viceversa non incontrovertibile (in questo caso, dalle dichiarazioni negoziali contenute nel contratto di compravendita del proprio terreno);

al riguardo, ferma l'impossibilità di attribuire, anche a tale atto, l'idoneità a fornire un'attestazione incontrovertibile dell'appartenenza del bene al Gi.En. o della natura pubblica o privata di esso, appare del tutto inammissibile l'impostazione critica fondata sulla pretesa violazione dei canoni legali di ermeneutica contrattuale da parte del giudice d'appello, non potendo in ogni caso desumersi, dalle mere dichiarazioni negoziali delle parti di una compravendita, quell'efficacia probatoria pretesa dall'odierno ricorrente, e dovendo in ogni caso ritenersi che la censura in altro non consisterebbe se non in una rilettura nel merito dei fatti di causa secondo l'impostazione critica non consentita in sede di legittimità;

con il terzo motivo, il ricorrente censura la sentenza impugnata per violazione e falsa applicazione dell'art. 5, della legge n. 2248/1865, all. E e dell'art. 2728 c.c. (ex art. 360 n. 3 c.p.c.), per avere la corte territoriale erroneamente desunto la natura pubblica dello stradello de quo valorizzando un provvedimento del Comune di Sinalunga n. 3/18, con il quale si intimava la rimozione dei massi posti ad un'imboccatura dello stradello, assumendo la natura pubblica della stesso, senza avvedersi della contrarietà di tale ordinanza con i contenuti del piano strutturale del Comune di Sinalunga (che non comprendeva il tratto di viabilità in esame tra le strade pubbliche o assimilate);

ciò posto, la corte territoriale avrebbe illegittimamente attribuito una decisiva presunzione di legittimità al ridetto atto amministrativo, omettendo di considerarne il contrasto con il piano strutturale del Comune, e trascurandone l'avvenuta impugnazione dinanzi al Tar da parte dell'odierno istante;

il motivo è inammissibile;

osserva il Collegio come, ancora una volta, l'odierno ricorrente, non solo riproponga inammissibilmente (in quanto del tutto priva di rilevanza) la questione della prova della natura pubblica del bene (dovendo piuttosto individuarsi, il tema in contestazione, nell'insufficienza della prova della proprietà privata pretesa dal Gi.En.), ma insista nella prospettazione di una rilettura nel merito dei fatti di causa e delle prove, sulla base di un'impostazione critica non consentita in questa sede; con il quarto motivo, il ricorrente censura il provvedimento impugnato per violazione e falsa applicazione degli artt. 822,823 e 824 c.c. e degli artt. 2 e 14D.Lgs. 285/1992 (C.d.S.), per avere la corte territoriale erroneamente affermato la natura pubblica dello stradello de quo in aperta violazione della normativa e degli indici giurisprudenziali che consentono di identificare la natura demaniale o meno di una strada;

in particolare, secondo il ricorrente, la corte territoriale avrebbe omesso di considerare l'inesistenza di alcun titolo legittimo da cui desumere la ridetta natura pubblica dello Stradello, nonché l'insussistenza dei necessari indici per l'asservimento all'uso pubblico di detta strada;

il motivo è inammissibile;

osserva il Collegio come, attraverso la proposizione dell'odierna censura, il ricorrente continui a cadere nell'equivoco secondo cui il giudice di merito sarebbe pervenuto a un accertamento della proprietà pubblica dello stradello, laddove, al contrario, il giudice d'appello si è unicamente limitato a rilevare la mancata dimostrazione, da parte del Gi.En., dell'appartenenza di quello stradello al proprio patrimonio, limitandosi ad esprimere una valutazione di prevalenza probatoria della diversa tesi incline a riconoscere la natura demaniale del tratto;

da qui l'inammissibilità del motivo, innanzitutto per la relativa irrilevanza, e tanto, al di là del contenuto critico della censura in esame, inammissibilmente diretto a sollecitare la corte di legittimità a una valutazione del merito dei fatti di causa e delle prove acquisite;

con il quinto motivo, il ricorrente censura la sentenza impugnata per violazione e falsa applicazione dell'art. 2729 c.c. (ex art. 360 n. 3 c.p.c.) per avere la corte territoriale proceduto all'applicazione di presunzioni prive dei requisiti di gravità, precisione e concordanza con riguardo all'accertamento della natura demaniale dello stradello de quo; accertamento che risulterebbe oggettivamente smentito dalle numerose prove e dagli indizi contrari partitamente richiamati in ricorso;

con il sesto motivo, il ricorrente censura la sentenza impugnata per violazione degli artt. 822,823 e 824 c.c., dell'art. 2729c.c. e dell'art. 115c.p.c. (ex art. 360 n. 3 c.p.c.), per avere la corte territoriale erroneamente escluso la natura privata della stradello sul presupposto della mancata prova di alcuna sdemanializzazione dello stesso, atteso che (ferma la mancata previa dimostrazione della natura demaniale di tale stradello) detta sdemanializzazione ben avrebbe potuto essere anche tacita;

nella specie, la revoca della (eventuale) natura demaniale di detto stradello sarebbe stata agevolmente desumibile dalla serie di elementi presuntivi analiticamente richiamati in ricorso;

entrambi i motivi - congiuntamente esaminabili per ragioni di connessione - sono inammissibili;

osserva il Collegio come, anche attraverso la proposizione delle censure in esame, il ricorrente dimostri di non intendere il senso corretto della decisione fatta propria dal giudice d'appello, persistendo nell'equivoco in forza del quale il giudice di merito sarebbe pervenuto a un espresso accertamento della proprietà pubblica dello stradello, là dove, al contrario, la

corte territoriale si è fermata al (decisivo) rilievo della mancata dimostrazione, da parte del Gi.En., dell'appartenenza dello stradello al proprio patrimonio, limitandosi ad esprimere una valutazione di prevalenza probatoria della diversa tesi incline a riconoscere la natura demaniale del tratto;

da qui l'inammissibilità dei motivi, innanzitutto per la relativa irrilevanza, al di là del contenuto critico inammissibilmente diretto a sollecitare la corte di legittimità a una valutazione del merito dei fatti di causa e delle prove acquisite;

con il settimo motivo, il ricorrente censura la sentenza impugnata per violazione dell'art. 115 c.p.c. (ex art. 360 n. 3 c.p.c.), per avere la corte territoriale illogicamente ritenuto irrilevante, ai fini della dimostrazione della natura privata dello stradello, la circostanza consistita nella chiusura, operata dal Gi.En., di un solo imbocco dello stradello de quo (tenuto conto della permanente accessibilità dall'altro lato), senza avvedersi dell'impossibilità di considerare accessibile uno stradello da cui non è possibile uscire in considerazione dell'avvenuta posizione di taluni massi all'uscita;

con l'ottavo motivo, il ricorrente si duole della nullità del procedimento per violazione dell'art. 115 c.p.c. (ex art. 360 n. 4 c.p.c.) per avere la corte territoriale erroneamente proceduto alla valutazione e all'interpretazione delle risultanze dei dati catastali acquisiti in giudizio, non essendo emersa da nessuna delle planimetrie catastali allegate l'intestazione dello stradello in capo al Comune di Sinalunga;

entrambi i motivi - congiuntamente esaminabili per ragioni di connessione - sono inammissibili;

osserva il Collegio come le censure illustrate dal ricorrente non contengano alcuna denuncia del paradigma dell'art. 115 c.p.c., limitandosi a denunciare unicamente una pretesa erronea valutazione di risultanze probatorie;

sul punto, varrà rimarcare il principio fatto proprio dalle Sezioni Unite di questa Corte di legittimità, ai sensi del quale, per dedurre la violazione del paradigma dell'art. 115 c.p.c., è necessario denunciare che il giudice non abbia posto a fondamento della decisione le prove dedotte dalle parti, cioè abbia giudicato in contraddizione con la prescrizione della norma, il che significa che per realizzare la violazione deve aver giudicato, o contraddicendo espressamente la regola di cui alla norma, cioè dichiarando di non doverla osservare, o contraddicendola implicitamente, cioè giudicando sulla base di prove non introdotte dalle parti e disposte invece di sua iniziativa al di fuori dei casi in cui gli sia riconosciuto un potere officioso di disposizione del mezzo probatorio (fermo restando il dovere di considerare i fatti non contestati e la possibilità di ricorrere al notorio, previsti dallo stesso art. 115 c.p.c.), mentre detta violazione non si può ravvisare nella mera circostanza che il giudice abbia valutato le prove proposte dalle parti attribuendo maggior forza di convincimento ad alcune piuttosto che ad altre, essendo tale attività consentita dal paradigma dell'art. 116 c.p.c., che non a caso è rubricato alla "valutazione delle prove" (cfr. Sez. U, Sentenza n. 20867 del 30/09/2020, Rv. 659037; Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 26769 del 23/10/2018, Rv. 650892-01);

con il nono motivo, il ricorrente censura la sentenza impugnata per violazione e falsa applicazione dell'art. 7 della legge n. 817/71 (ex art. 360 n. 3 c.p.c.), per avere la corte territoriale omissa di rilevare come il dislivello riscontrato tra i fondi in esame non ostacolasse in alcun modo, la contiguità fisica tra i fondi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 della legge n. 817/71;

il motivo è inammissibile;

osserva il Collegio come, attraverso la proposizione del motivo in esame, il ricorrente - lungi dal denunciare l'erronea ricognizione, da parte del provvedimento impugnato, della fattispecie astratta recata dalla norma di legge richiamata - si sia limitato ad allegare un'erronea ricognizione, da parte del giudice a quo, della fattispecie concreta a mezzo delle risultanze di causa: operazione che non attiene all'esatta interpretazione della norma di legge, inerendo bensì alla tipica valutazione del giudice di merito, la cui censura è possibile, in sede di legittimità, unicamente sotto l'aspetto del vizio di motivazione, neppure coinvolgendo, la prospettazione critica del ricorrente, l'eventuale falsa applicazione delle norme richiamate sotto il profilo dell'erronea sussunzione giuridica di un fatto in sé incontrovertito, insistendo propriamente lo stesso nella prospettazione di una diversa ricostruzione dei fatti di causa, rispetto a quanto operato dal giudice a quo;

ciò posto, il motivo d'impugnazione così formulato deve ritenersi inammissibile, non essendo consentito alla parte censurare come violazione di norma di diritto, e non come vizio di motivazione, un errore in cui si assume che sia incorso il giudice di merito nella ricostruzione di un fatto giuridicamente rilevante sul quale la sentenza doveva pronunciarsi, non potendo ritenersi neppure soddisfatti i requisiti minimi previsti dall'art. 360 n. 5 c.p.c. ai fini del controllo della legittimità della motivazione nella prospettiva dell'omesso esame di fatti decisivi controversi tra le parti;

sulla base di tali premesse, dev'essere dichiarata l'inammissibilità del ricorso;

le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo;

si 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, ove dovuto, per il ricorso, a norma del comma 1-quater, dell'art. 13 del D.P.R. n. 115/2002.

P.Q.M.

Dichiara inammissibile il ricorso e condanna il ricorrente al rimborso, in favore di ciascuna parte controricorrente, delle spese del presente giudizio, liquidate, per ciascuna parte, in complessivi Euro 5.000,00, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in Euro 200,00, e agli accessori come per legge.

Dichiara la sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello, ove dovuto, per il ricorso, a norma del comma 1-quater, dell'art. 13 del D.P.R. n.

115/2002.

(Omissis)

