

Riscontro dei requisiti soggettivi e oggettivi indispensabili per l'esercizio del diritto di riscatto e principio di non contestazione

Cass. Sez. III Civ. 14 gennaio 2026, n. 762 - Cl.Ge., Ge.Na. e Ge.Cl. c. Ig.Do. e Ba.La. (*Cassa con rinvio App. Bari 27 gennaio 2022*)

Prelazione e riscatto - Diritto di riscatto agrario in relazione a un fondo confinante - Controversia avente a oggetto il riscontro dei requisiti soggettivi e oggettivi indispensabili per l'esercizio del diritto di riscatto.

(*Omissis*)

CONSIDERATO CHE

con sentenza resa in data 27/1/2022, la Corte d'Appello di Bari ha confermato la decisione con la quale il giudice di primo grado, per quel che ancora rileva in questa sede, ha accolto la domanda proposta da Ig.Do. e Ba.La. volta all'esercizio del diritto di riscatto agrario in relazione al fondo, contiguo al proprio, ceduto dalla proprietaria, Co.Gi., in favore di Fi.An.; a fondamento della decisione assunta la corte territoriale ha evidenziato la correttezza della decisione del primo giudice nella parte in cui aveva ritenuto sussistenti tutti i presupposti soggettivi e oggettivi per l'esercizio del diritto di riscatto da parte degli originari attori, tenuto conto dell'avvenuta diretta conduzione del fondo oggetto di riscatto da parte degli originari attori, il carattere incontestato della sussistenza dei ridetti requisiti soggettivi e oggettivi e l'infondatezza di tutte le eccezioni sollevate dalla Fi.An. in relazione alla tempestività dell'esercizio della prelazione e del pagamento delle somme dovute dai retraenti nei termini di legge, ed avuto infine riguardo all'estensibilità dell'esercizio della riscatto anche al fabbricato esistente sul terreno oggetto del retratto; avverso la sentenza del giudice d'appello, Cl.Ge., Ge.Na. e Ge.Cl., in qualità di eredi di Fi.An., propongono ricorso per cassazione sulla base di sei motivi d'impugnazione; Ig.Do. e Ba.La. resistono con controricorso; Co.Gi. non ha svolto difesa in questa sede; entrambe le parti costituite hanno depositato memoria;

CONSIDERATO CHE

con il primo motivo, i ricorrenti censurano la sentenza impugnata per violazione o falsa applicazione del combinato disposto dell'art. 3 Cost., dell'art. 8, co. 1, della legge n. 590/65 (come modificato dall'art. 7 della legge n. 817/71) nonché dell'art. 7 co. 2 n. 2 della legge n. 817/71 (in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.), per avere la corte territoriale erroneamente ritenuto sussistenti i presupposti soggettivi e oggettivi per l'esercizio del retratto agrario ad opera delle controparti, nonostante queste ultime si fossero totalmente sottratte all'assolvimento dei corrispondenti oneri probatori, dovendo ritenersi a tal fine insufficiente la mera plessa conduzione del fondo oggetto di prelazione, da parte dei retraenti, o la mera circostanza dell'avvenuta notificazione, da parte della Co.Gi., del contratto preliminare di compravendita stipulato con la Fi.An.;

con il secondo motivo, proposto in via subordinata rispetto al primo, i ricorrenti si dolgono della nullità della sentenza impugnata per inesistenza di motivazione ovvero per motivazione apparente o perplessa ex artt. 111 Cost., 132 n. 4 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c. (in relazione agli artt. 161 e 360 n. 4 c.p.c.), per avere la corte territoriale sollevato il conduttore del fondo dall'assolvimento dell'onere probatorio relativo alla sussistenza dei requisiti per l'esercizio del diritto di riscatto sulla base di una motivazione non rispettosa del c.d. 'minimo costituzionalità', trascurando di evidenziare le ragioni per cui il solo insediamento sul fondo legittimerebbe l'esercizio del diritto di riscatto, a prescindere dalla sua risalente ad almeno un biennio (ex artt. 8 della legge n. 590/65 e 7 della legge 817/71);

con il terzo motivo, i ricorrenti censurano la sentenza impugnata per violazione o falsa applicazione del combinato disposto degli artt. 115 e 167 c.p.c. e 2697 c.p.c., nonché dell'art. 8, co. 1, legge n. 590/65, come modificato dall'art. 7 legge n. 817/71, (in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.), per avere la corte territoriale illegittimamente accolto l'avversa domanda di retratto sul presupposto del carattere meramente generico della contestazione opposta dalla controparte, ritenendo ipso iure fondata l'avversa domanda senza necessità di alcuna indagine sulla sufficienza delle allegazioni dell'attore;

con il quarto motivo, proposto in via subordinata rispetto al terzo, i ricorrenti si dolgono della nullità del procedimento ex art. 115 c.p.c. nonché della sentenza, per inesistenza di motivazione ovvero per motivazione apparente o perplessa ex artt. 111 Cost., 112, 132 n. 4 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c., in relazione agli artt. 161 e 360 n. 4 c.p.c., per avere la corte territoriale dettato una motivazione non rispettosa del c.d. 'minimo costituzionalità' in relazione ai punti concernenti: 1) la mancata pronuncia sull'eccezione di insufficienza delle allegazioni attoree sul possesso dei requisiti per il riscatto; 2) la mancata indicazione delle ragioni per le quali le contestazioni, formulate dalla Fi.An., sarebbero state alquanto generiche;

con il quinto motivo, i ricorrenti:

a) censurano la sentenza impugnata per violazione degli artt. 1353 e 2697 c.c., 8 legge n. 590/65 e 7 legge n. 817/71 (in

relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.), per avere la corte territoriale erroneamente ritenuto irrilevante la tardività dell'eccezione di decaduta relativa al mancato versamento del prezzo da parte dei retraenti, dovendo, tale ultimo requisito, essere verificato d'ufficio;

b) si dolgono della nullità della sentenza e del procedimento ex art. 112 e 167 c.p.c., 2697 c.c., 8 legge n. 590/65 e 7 legge n. 817/71 (in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c.), per avere la corte territoriale erroneamente ritenuto che la (contestata) tardività dell'eccezione della controparte esentasse il giudice dal rilevare d'ufficio la mancanza di prova dei presupposti costitutivi del diritto azionato dagli attori;

c) censurano la sentenza impugnata per violazione degli artt. 1175, 1176, 1203 n. 5, 1353, 1460 c.c., 8 legge n. 590/65 e 7 legge n. 817/71 (in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.), per avere la corte territoriale illegittimamente ritenuto sussistente un asserito obbligo del promittente di trasmettere "i documenti necessari per la stipula" dell'atto di esercizio della prelazione; obbligo la cui inosservanza avrebbe esentato il titolare della prelazione dal dovere di offrire il prezzo;

d) si dolgono della nullità della sentenza e del procedimento, per inesistenza di motivazione ovvero per motivazione apparente o perplessa ex art. 111 cost., 112, 132 n. 4 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c., in relazione agli artt. 161 e 360 n. 4 c.p.c., per avere la corte territoriale trascurato di pronunciarsi sul primo motivo dell'appello proposto dalla Fi.An. con il quale veniva eccepita l'inesistenza di un obbligo di collaborazione del venditore rispetto alla prelazione del coltivatore;

e) censurano la sentenza impugnata per violazione degli artt. 14 prel., 1209, 1210, 1214, 1353 c.c., 8 legge n. 590/65 e art. unico della legge n. 2/79 ed errore di sussunzione (in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.), per avere la corte territoriale erroneamente ritenuto che la 'contestazionÈ (nella specie solo parziale) del diritto da parte del terzo acquirente e del venditore legittimerebbe il prelazionante ad esercitare il riscatto senza essere tenuto a corrispondere il prezzo;

f) si dolgono della nullità della sentenza e del procedimento, per inesistenza di motivazione ovvero per motivazione apparente o perplessa ex art. 111 cost., 112, 132 n. 4 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c., in relazione agli artt. 161 e 360 n. 4 c.p.c., per avere la corte territoriale trascurato di pronunciarsi sul primo motivo dell'appello proposto dalla Fi.An. con il quale veniva eccepita l'inapplicabilità alla specie della normativa sul riscatto in punto di 'contestazionÈ da parte del terzo acquirente;

con il sesto motivo, i ricorrenti censurano la sentenza impugnata per violazione o falsa applicazione dell'art. 8, co. 1, legge n. 590/65, come modificato dall'art. 7 legge n. 817/71 (in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.), per avere la corte territoriale illegittimamente basato la decisione impugnata sull'errato principio secondo cui "l'identificazione catastale data al fabbricato non può assumere certo valore dirimente ai fini della decisione", in contrasto con la ferma interpretazione per la quale proprio la detta identificazione segna il discrimin, non essendo mai soggetti a prelazione i beni anche solo accatastati come urbani;

il terzo e il quarto motivo sono fondati e suscettibili di assorbire la rilevanza delle restanti censure; osserva il Collegio come, attraverso il terzo e il quarto motivo, gli odierni ricorrenti abbiano contestato il rilievo attribuito dai giudici del merito, ai fini della decisione, al carattere meramente generico della contestazione opposta dalla dante causa degli odierni istanti alle circostanze di fatto costituite dal possesso, in capo alle controparti, dei requisiti soggettivi e oggettivi indispensabili ai fini dell'esercizio del diritto di riscatto agrario;

sul punto, varrà sottolineare come il largo uso istruttorio, da parte del giudice d'appello, del difetto di contestazione imputabile all'atteggiamento processuale della dante causa degli odierni istanti è stato ricondotto, dalla Corte territoriale, all'incidenza dei principi sul punto ricavati da quegli orientamenti della giurisprudenza di legittimità inclini a riconoscere piena rilevanza a tale principio anche nelle controversie in tema di riscatto o prelazione agraria;

in particolare, la corte territoriale ha sottolineato, sulla scia del richiamato insegnamento del giudice di legittimità, come la 'non contestazione' del convenuto costuisce, anche nelle controversie in tema di riscatto o prelazione agraria, un comportamento univocamente rilevante ai fini della determinazione dell'oggetto del giudizio, con effetti vincolanti per il giudice, che deve astenersi da qualsivoglia controllo probatorio del fatto non contestato acquisito al materiale processuale, ritenendolo sussistente, in quanto l'atteggiamento difensivo delle parti espunge il fatto stesso dall'ambito degli accertamenti richiesti (cfr. Sez. 3, Sentenza n. 12517 del 17/06/2016, Rv. 640279 - 01, conforme a Sez. 3, Sentenza n. 3727 del 09/03/2012, Rv. 621652 -01);

ritiene il Collegio che tale (indiscriminata) interpretazione del principio di non contestazione debba essere rivista e coordinata nel sistema processuale vigente, segnatamente in relazione al valore (di carattere generale e assorbente) che occorre ascrivere al concorrente principio in forza del quale l'onere di contestazione, la cui inosservanza rende il fatto pacifico e non bisognoso di prova, sussiste soltanto quando i fatti controversi siano noti alla parte, con la conseguenza che spetta a chi invochi il carattere dirimente, sul piano istruttorio, del principio di non contestazione allegare che la controparte fosse a conoscenza della circostanza assunta come incontrovertibile, non essendo altrimenti configurabile a carico della predetta un onere di contestazione sulla questione (cfr. Sez. 3, Ordinanza n. 12064 del 08/05/2023, Rv. 667555 - 01; Sez. 3, Ordinanza n. 4681 del 15/02/2023, Rv. 666808 - 01; Sez. 6 -3, Ordinanza n. 18074 del 31/08/2020, Rv. 658761 - 01; Sez. L, Ordinanza n. 87 del 04/01/2019, Rv. 652044 - 01; più di recente v. Sez. 3, Sentenza n. 30695 del 21/11/2025; Sez. 3, Sentenza n. 30693 del 21/11/2025; Sez. 3, Sentenza n. 30692 del 21/11/2025; Sez. 2, Ordinanza n. 9520 dell'11/4/2025); tale principio (di carattere generale e condizionante) assume un suo più pregnante significato segnatamente in relazione ai casi in cui, come nella specie, il fatto pretesamente non contestato consista, non già in un fatto comune alle parti, bensì

in un fatto proprio della parte denunciante (cfr. al riguardo, Sez. 3, Ordinanza n. 13135 del 17/5/2025); il rigore di tale principio, peraltro, conosce una parziale e ragionevole attenuazione là dove filtrato dalla valorizzazione dei doveri di sollecitudine e di diligenza esigibili nei confronti della parte nei confronti della quale il principio di contestazione è invocato, sicché quest'ultimo dovrà ritenersi certamente applicabile in relazione a quei fatti che, non solo fossero effettivamente conosciuti, ma fossero altresì (o almeno) conoscibili dalla controparte con l'uso dell'ordinaria diligenza, sì che la circostanza non nota per la quale deve ritenersi inoperante il principio di non contestazione sarà solo quella che fuoriesce dalla sfera di controllo dell'interessato, ma non quella da costui solo accidentalmente non conosciuta (così Sez. 1, Ordinanza n. 5435 del 29/2/2024);

declinando il significato di tali principi in relazione alle controversie in tema di riscatto e prelazione agraria -e, segnatamente, in relazione alle controversie aventi a oggetto il riscontro dei requisiti soggettivi e oggettivi indispensabili per l'esercizio di dette prerogative in materia agraria, come nel caso di specie -varrà considerare come la sostanza di detti requisiti attenga, per lo più, a circostanze di fatto eminentemente riferite alla sfera soggettiva di controllo propria del retraente (ad es., la coltivazione del fondo da almeno quattro anni; la mancata vendita, nel biennio precedente, di altri fondi rustici di imponibile fondiario superiore a Lire mille, salvo il caso di cessione a scopo di ricomposizione fondiaria; il rapporto tra la capacità lavorativa del retraente e della sua famiglia ed il fondo per il quale intende esercitare la prelazione, in aggiunta ad altri eventualmente posseduti in proprietà od enfiteusi); circostanze delle quali non è ragionevolmente possibile predicare, in difetto di prova contraria, alcuna conoscenza o conoscibilità in capo alle controparti; ferme tali premesse, deve dunque ritenersi errata la decisione impugnata nella parte in cui ha conferito rilievo istruttorio al difetto (o all'eventuale genericità) di contestazione, da parte della convenuta, in relazione all'effettivo ricorso dei requisiti di carattere soggettivo e oggettivo condizionanti il valido esercizio delle prerogative di prelazione e di riscatto del fondo oggetto d'esame, segnatamente là dove ha rilevato il decisivo ricorso di una contestazione "alquanto generica" sui requisiti per l'esercizio della prelazione (cfr. pag. 6 della sentenza impugnata);

l'accoglimento del terzo e del quarto motivo è tale da assorbire la rilevanza di tutte le restanti censure illustrate dai ricorrenti, attenendo le prime due doglianze, in generale, alla contestazione del difetto di prova degli elementi costitutivi del diritto fatto valere dai retraenti (evidentemente dipendenti dalla risoluzione della preliminare questione relativa al valore istruttorio del difetto o della genericità della contestazione), e presupponendo, il quinto e il sesto motivo, l'avvenuto valido esercizio del diritto di retratto agrario, i cui gli elementi costitutivi, viceversa, devono ritenersi, a seguito dell'accoglimento del terzo del quarto motivo, oggetto di oneri probatori non ancora assolti da parte degli originali attori; e tanto, non senza rilevare, con particolare riferimento al tema della riscattabilità del fabbricato che insiste sul fondo oggetto di retratto, l'esigenza di non trascurare l'insegnamento della giurisprudenza di legittimità, ai sensi del quale, ai fini del riscatto agrario di un fabbricato insistente su un fondo, il requisito della ruralità dell'immobile e la connessa sussistenza di un vincolo pertinenziale tra lo stesso ed il terreno, è del tutto indipendente dalla sua iscrizione nel catasto fabbricati, necessaria ex lege, e può prescindere anche dalla categoria allo stesso attribuita (urbana o rurale), dirimente solo per l'assoggettamento del cespote ad imposta e, al più, indizio della natura e del regime giuridico del bene ad ogni altro effetto (cfr. Sez. 3, Sentenza n. 2372 dell'8/2/2016, Rv. 639122 -01);

sulla base di tali premesse, rilevata la fondatezza del terzo e del quarto motivo (assorbiti i restanti), dev'essere disposta la cassazione della sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti, con il conseguente rinvio alla Corte d'Appello di Bari, in diversa composizione, cui è altresì rimesso di provvedere alla regolazione delle spese del presente giudizio di legittimità;

P.Q.M.

Accoglie il terzo e il quarto motivo; dichiara assorbiti i restanti; cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia alla Corte d'Appello di Bari, in diversa composizione, cui è altresì rimesso di provvedere alla regolazione delle spese del presente giudizio di legittimità.

(*Omissis*)