

Sul diritto di esercitare la prelazione o il riscatto da parte del socio proprietario, che mantenga la detenzione dei propri terreni e provveda personalmente alla loro coltivazione

Cass. Sez. III Civ. 26 gennaio 2026, n. 1788 ord. - Frasca, pres.; Cirillo, est. - Bo.Ro. (avv. Panariti) c. Tr.Ma. (avv. Manzi, Turco e Perini) ed a. (*Conferma App. Venezia 11 febbraio 2021*)

Prelazione e riscatto - Coltivatore diretto e comproprietario di un fondo confinante - Riscatto - Possesso del requisito soggettivo di detenzione e coltivazione del fondo - Socio proprietario, che mantenga la detenzione dei propri terreni e provveda personalmente alla loro coltivazione - Diritto di esercitare la prelazione o azionare il diritto di riscatto.

(*Omissis*)

FATTO

1. Ba.Ma. convenne in giudizio Bo.Ro., davanti al Tribunale di Verona e, sulla premessa di essere coltivatore diretto e comproprietario di un fondo confinante, chiese di poter esercitare il diritto di riscatto agrario in relazione ad alcuni terreni e fabbricati che il convenuto aveva acquistato da Tr.Ma. con atto notarile del 10 luglio 2012.

A sostegno della domanda espose, tra l'altro, di godere di tutte le condizioni di legge per l'esercizio del riscatto e aggiunse che doveva ritenersi irrilevante la circostanza che sui terreni compravenduti vi fosse un contratto di affitto agrario a favore di De.Ri., dal momento che questi aveva sottoscritto l'atto notarile dichiarando di rinunciare al proprio diritto di prelazione agraria.

Si costituì in giudizio il convenuto, chiedendo il rigetto della domanda e sollecitando la chiamata in causa della Tr.Ma. per essere da lei manlevato, in caso di accoglimento della domanda, da tutte le conseguenze pregiudizievoli derivanti dal riscatto.

Si costituì quindi in giudizio anche la Tr.Ma., sostenendo l'insussistenza, in capo all'attore, del requisito soggettivo consistente nella qualifica di coltivatore diretto dei fondi confinanti.

Espletata prova per testi ed acquisita documentazione, il Tribunale accolse la domanda proposta dal Ba.Ma. in via subordinata, riconoscendo il suo diritto di riscatto limitatamente ad una parte dei fondi indicati in citazione (foglio (*Omissis*), mappali (*Omissis*) e (*Omissis*)), e compensò le spese di lite.

2. La sentenza è stata impugnata in via principale dal convenuto Bo.Ro. e in via incidentale dall'attore Ba.Ma. e la Corte d'Appello di Venezia, con sentenza dell'11 febbraio 2021, ha accolto in parte le impugnazioni e, in parziale riforma della decisione del Tribunale, ha limitato il diritto di riscatto del Ba.Ma. al solo terreno di cui al foglio (*Omissis*), mappale (*Omissis*), riducendo di conseguenza il corrispettivo che il riscattante era tenuto a pagare all'acquirente, compensando tra i due appellanti anche le spese del giudizio di secondo grado; nel contempo, la Corte d'Appello ha rigettato il gravame proposto dal Bo.Ro. nei confronti della Tr.Ma. in ordine al rimborso delle spese conseguenti al parziale accoglimento della domanda di riscatto, condannandolo all'integrale rifusione delle spese di lite in favore di quest'ultima.

2.1. Esaminando le singole censure dell'appello del Bo.Ro., la Corte territoriale ha ritenuto non fondato il primo motivo, avente ad oggetto la prova della effettiva sussistenza del requisito di coltivatore diretto in capo al Ba.Ma.

A questo proposito, premesso che anche il socio di impresa agricola familiare deve ritenersi titolare del diritto di riscatto, la Corte veneziana ha rilevato che nel caso di specie il Ba.Ma. risultava aver intrapreso l'attività agricola, quale coltivatore diretto, fin dal settembre 1995 e che egli era socio amministratore della società semplice costituita il 5 marzo 2010 con l'ulteriore adesione della sorella St..

Risultava, inoltre, che era stato proprio lui a conferire le attrezzature e i beni strumentali pertinenti all'azienda, "con riserva di affittare alla società, con autonomo contratto, gli immobili di proprietà dei soci". Nessuna prova sussisteva, però, dell'esistenza di simile contratto di affitto; e comunque, ad avviso della Corte, "in mancanza di prova di un contratto di affitto dei terreni che riferisca alla società l'esercizio dell'attività agricola, nulla vieta al socio proprietario, che mantenga la detenzione dei propri terreni e provveda personalmente alla loro coltivazione, di esercitare la prelazione o azionare il diritto di riscatto", e ciò a prescindere dalla sua partecipazione sociale all'impresa agricola familiare.

Confermando, poi, il giudizio del Tribunale, la Corte di merito ha affermato che la capacità lavorativa del nucleo familiare del Ba.Ma., composto da lui, dalla madre e dai tre fratelli, era sufficiente a garantire una forza lavoro idonea alla coltivazione del fondo riscattato. Né assumeva valore ostativo il fatto che la compagine sociale, rimasta estranea al giudizio, coincidesse col nucleo familiare, posto che il Ba.Ma. aveva agito "quale proprietario dei fondi che coltiva direttamente con l'aiuto della propria famiglia".

2.2. Accogliendo il secondo motivo dell'appello del Bo.Ro., invece, la Corte di merito ha escluso che il Ba.Ma. potesse

riscattare il fondo di cui al mappale (Omissis), trattandosi di fondo non confinante con quello da lui coltivato.

2.3. Quanto, poi, all'esistenza di un contratto di affitto agrario sul terreno riscattato - condizione di per sé ostativa al riscatto - la sentenza ha osservato che la legge si riferisce solo alle situazioni di stabile presenza in base a contratto di "durata indefinitamente prorogabile" e non anche alle situazioni di precaria esistenza di soggetti sul fondo in questione.

Il diritto di riscatto del confinante, quindi, non può considerarsi precluso qualora l'affittuario del fondo messo in vendita abbia rinunciato alla proroga legale del contratto agrario, impegnandosi a rilasciare il terreno in un tempo che sia idoneo a consentire l'ordinata e graduale cessazione dell'impresa.

Nel caso di specie, la Corte d'Appello ha valorizzato due elementi: il fatto che il De.Ri., ultraottantenne, fosse lo zio dell'acquirente Bo.Ro. e la circostanza, ritenuta dimostrata, della totale incuria, da parte del De.Ri., del fondo riscattato. Per cui, dovendosi escludere il presupposto dell'insediamento stabile e continuativo per il futuro dell'affittuario De.Ri., il diritto di riscatto del Ba.Ma. non poteva essere impedito dall'esistenza del contratto di affitto.

2.4. Esaminando, infine, l'ultimo motivo di appello, relativo al rimborso delle spese, la Corte territoriale l'ha rigettato.

Ha osservato, su questo punto, che il retraente è tenuto a rimborsare solo il prezzo e non anche le altre spese sostenute per l'acquisto del fondo da parte del retrattato, che "vengono a gravare su quest'ultimo in base al principio cuius commodi eius incommodi", salvo la prova del dolo o colpa grave da parte del venditore. Nella specie, il riscatto era stato accolto limitatamente al solo mappale (Omissis), che costituiva "una minima parte dell'intero compendio alienato" con l'atto di vendita; oltre a ciò, non era ravvisabile alcun comportamento doloso in capo alla Tr.Ma., la quale aveva detto che l'affittuario De.Ri. e il nipote Bo.Ro. erano a conoscenza dell'esistenza dell'affitto agrario, e tale circostanza era stata in buona fede ritenuta sufficiente, da parte della venditrice, ad esonerarla dal dovere di comunicare ad altri la propria intenzione di vendere. Sicché anche la domanda di corresponsione di rivalutazione e interessi sul prezzo di acquisto del mappale (Omissis) doveva essere rigettata, mancando sia la prova del dolo che del quantum del danno, genericamente riferito al mancato godimento di beni e alla perdita del relativo investimento.

3. Contro la sentenza della Corte d'Appello di Venezia propone ricorso Bo.Ro. con affidato a otto motivi.

Resistono Ba.Ma. e Tr.Ma. con due separati controricorsi.

Bo.Ro. e Ba.Ma. hanno depositato memorie.

DIRITTO

1. Con il primo motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360, primo comma, n. 5), cod. proc. civ., omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione su un fatto controverso e decisivo, in relazione al possesso del requisito soggettivo di detenzione e coltivazione del fondo da parte del Ba.Ma.

Il ricorrente rileva che la sentenza impugnata avrebbe realizzato un'errata ricognizione della fattispecie in esame, travisando quanto dichiarato dalla stessa controparte nei propri atti difensivi, e cioè che tanto la detenzione quanto la coltivazione dei fondi sarebbero in capo alla società agricola e non al Ba.Ma.

Si richiamano, a supporto, il contenuto dell'atto di citazione introduttivo, la c.t. di parte del dott. Tr., indicata anche in sentenza, nonché le affermazioni secondo cui sarebbe stata, in realtà, la società agricola, e non l'attore personalmente, a svolgere l'attività di coltivazione.

Questo elemento sarebbe di per sé sufficiente ad escludere l'esistenza del diritto di riscatto.

2. Con il secondo motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360, primo comma, n. 3), cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione dell'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, dell'art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817 e dell'art. 2, comma 3, del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, in relazione al possesso del requisito soggettivo di detenzione e coltivazione del fondo da parte del Ba.Ma.

Il ricorrente riporta, sempre in riferimento allo stesso punto di cui al primo motivo, un ulteriore passaggio della sentenza impugnata, dal quale risulterebbe la prospettata violazione di legge.

La Corte d'Appello, infatti, ha affermato che dell'esistenza di un contratto tra il Ba.Ma. e la società non vi è prova in atti; secondo la giurisprudenza, però, ciò che conta "non è la forma contrattuale ma il dato sostanziale, ovvero che il richiedente del retratto sia contemporaneamente coltivatore e proprietario del fondo confinante". Nella specie, al contrario, la detenzione e coltivazione dei terreni e il godimento dei relativi frutti sarebbe in capo alla società semplice fratelli Ba.Ma., il che conferma "l'esistenza a monte di un rapporto giuridico tra Ba.Ma. proprietario dei terreni e la società agricola di cui sempre lui è amministratore".

3. Con il terzo motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360, primo comma, n. 3), cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione dell'art. 2697 cod. civ., dell'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, dell'art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817 e dell'art. 2, comma 3, del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, in relazione all'onere della prova dell'esistenza dei requisiti soggettivi a carico del richiedente il riscatto.

Questa censura si collega alle precedenti sotto un diverso profilo. Viene richiamato il passaggio della sentenza nel quale la Corte d'Appello avrebbe affermato che era il convenuto Bo.Ro. a dover dimostrare l'esistenza di un contratto a favore della società agricola, e non il Ba.Ma. a dover dimostrare la titolarità dell'attività agricola (cioè l'assenza di quel contratto). Secondo pacifica giurisprudenza, invece, chi agisce per il riscatto agrario è tenuto a dimostrare l'esistenza di tutte le

condizioni di legge per poterlo esercitare, ivi compresa la titolarità dell'attività di coltivazione, elemento che nella specie sarebbe mancante. La sentenza, in altri termini, avrebbe invertito in tutto l'onere della prova.

4. La Corte ritiene che i primi tre motivi, benché tra loro differenti, debbano essere trattati congiuntamente, in considerazione dell'intima connessione che li unisce. Essi, infatti, ruotano tutti intorno alla medesima questione, costituita dall'affermazione del ricorrente secondo cui la sentenza sarebbe errata per aver ritenuto sussistenti le condizioni di legge per l'esercizio del diritto di riscatto in capo all'attore Ba.Ma., quando invece l'attività agricola era svolta dalla società agraria esistente tra lui e i suoi familiari, e non direttamente dall'attore.

4.1. La prima considerazione da compiere è che i tre motivi sono viziati, innanzitutto, da evidenti ragioni di inammissibilità.

Il primo, che deduce il vizio di motivazione secondo una formula che non trova ormai più riscontro nella norma dell'art. 360, primo comma, n. 5), cod. proc. civ., si risolve evidentemente, come osservato dalla difesa del controricorrente, nella sollecitazione alla rivalutazione di una questione di fatto.

Il secondo motivo, pur deducendo formalmente una presunta violazione di legge, supporta la censura (v. p. 19) attraverso una diversa lettura dei fatti di causa, insistendo nell'affermazione per cui la detenzione e la coltivazione dei terreni sarebbe "in capo alla società Ba.Ma." e non all'attore quale persona singola; come emergerebbe, non a caso, "da tutti quegli elementi indicati già nel primo motivo di ricorso a cui si rimanda".

Il terzo motivo, a sua volta, addebita alla sentenza impugnata la violazione delle regole sull'onere della prova, peraltro richiamando un passo della motivazione della sentenza d'appello (a pag. 20) che non conferma affatto la deduzione compiuta dal ricorrente.

4.2. Ciò premesso, la Corte osserva che la sentenza impugnata ha ricostruito i termini in fatto della vicenda e, con un accertamento insindacabile in questa sede, ha chiaramente affermato che il Ba.Ma. aveva agito in proprio per il riscatto, essendo lui stesso coltivatore diretto.

La Corte d'Appello ha accertato che il contratto con la società non c'era, che il Ba.Ma. era da tempo coltivatore diretto, che i familiari lavoravano anch'essi e che sussisteva il requisito della capacità lavorativa richiesto dalla legge; ed ha aggiunto, come si è detto, che "in mancanza di prova di un contratto di affitto dei terreni che riferisca alla società l'esercizio dell'attività agricola, nulla vieta al socio proprietario, che mantenga la detenzione dei propri terreni e provveda personalmente alla loro coltivazione, di esercitare la prelazione o azionare il diritto di riscatto".

Non poteva essere d'ostacolo all'accoglimento della domanda di riscatto, del resto, la sentenza 25 marzo 2016, n. 5952, di questa Corte, posto che in essa si è affermato che i diritti di prelazione e riscatto agrari costituiscono ipotesi tassative, non suscettibili di interpretazione estensiva, sicché essi, previsti in favore del confinante dall'art. 7 della legge n. 817 del 1971, non spettano al socio della società semplice, affittuaria del fondo rustico, ancorché egli sia anche comproprietario del fondo, ove l'attività agricola sia riferibile alla società quale autonomo centro di imputazione giuridica, richiedendo la norma la coincidenza tra la titolarità del fondo e l'esercizio dell'attività agricola. Situazione, questa, che, per quanto detto, non si attaglia al caso in esame.

Risulta in modo evidente, dunque, che, oltre ad essere inammissibili, i primi tre motivi di ricorso sono privi di fondamento.

5. Con il quarto motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360, primo comma, n. 5), cod. proc. civ., omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione su un fatto controverso e decisivo, costituito dalla sussistenza della capacità lavorativa in capo al Ba.Ma.

Secondo il ricorrente, la sentenza impugnata avrebbe compiuto "un'erronea ricognizione della fattispecie concreta" anche in relazione al requisito della capacità lavorativa del riscattante. Dalla motivazione della Corte di merito si deduce che essa, richiamando la decisione del Tribunale, ha confermato la statuizione del primo giudice, che si era fondato - in ordine al requisito qui in esame - sulla c.t. di parte resa dal dott. Tr.

Essa, però, aveva ad oggetto sempre la valutazione della capacità di lavoro della società agricola, e non del singolo suo componente; il Ba.Ma., in altre parole, non avrebbe mai dimostrato di possedere, quale persona fisica, il requisito della capacità di lavoro richiesto dalla legge. Errato sarebbe, poi, anche quanto affermato in sentenza circa il fatto che tutti i partecipanti alla società agricola erano appartenenti al medesimo nucleo familiare, perché doveva essere il Ba.Ma. a dimostrare quella circostanza.

6. Con il quinto motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360, primo comma, n. 3), cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione dell'art. 31 della legge n. 590 del 1965 in relazione alla sussistenza della capacità lavorativa in capo al Ba.Ma.

La censura ha ad oggetto la stessa questione del motivo precedente; chi agisce per il riscatto deve provare la complessiva forza lavoro personale e del proprio nucleo familiare, mentre il Ba.Ma. avrebbe dimostrato tale esistenza solo in capo alla società agricola e non anche alla propria famiglia. Mancherebbe, dunque, un requisito essenziale per l'esercizio del diritto di riscatto.

7. Il quarto e il quinto motivo, benché prospettati con censure differenti, devono essere trattati congiuntamente in quanto strettamente connessi e sono, quando non inammissibili, comunque privi di fondamento.

Anche per loro deve ribadirsi quanto si è detto a proposito dei primi tre motivi, e cioè che tendono in modo evidente a sollecitare un diverso e non consentito esame del merito.

Il quarto motivo deduce il vizio di motivazione secondo una formula che non trova ormai più riscontro nella norma dell'art. 360, primo comma, n. 5), cod. proc. civ.; mentre il quinto, pur prospettando, in apparenza, una censura di violazione di legge, si risolve anch'esso nella richiesta di rivalutazione di una questione di fatto.

La Corte d'Appello - è qui appena il caso di ribadirlo - ha infatti accertato l'esistenza dei requisiti per il riscatto in capo alla persona singola del Ba.Ma., mentre il ricorrente insiste nel voler ricondurre il possesso di quei requisiti alla società anziché al suo titolare; per cui le due censure risultano entrambe infondate.

8. Con il sesto motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360, primo comma, n. 3), cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione dell'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, dell'art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817 e dell'art. 2, comma 3, del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, in relazione alla sussistenza del requisito ostativo al riscatto da parte del confinante rappresentato dall'esistenza di un contratto di affitto agrario.

Il ricorrente osserva che costituisce circostanza documentale e non contestata che con contratto di affitto del 21 aprile 1993 (prodotto in atti) De.Ri. ottenne in affitto i terreni di cui, fra gli altri, ai mappali n. (Omissis) e n. (Omissis) oggetto di riscatto.

Tale circostanza "si pone da sola quale condizione sufficiente ad escludere il preteso diritto di prelazione del sig. Ba.Ma."

La Corte d'Appello ha negato la stabilità del rapporto di affitto in capo al De.Ri. sia perché egli aveva ottantaquattro anni sia perché il terreno in questione risultava incolto. Dalla lettura dell'atto notarile di vendita in favore del Bo.Ro., invece, risulta che il De.Ri. aveva rinunciato alla prelazione ma non al contratto di affitto, per cui nessun elemento consentiva di affermare - come ha invece sostenuto la Corte d'Appello - che l'affittuario fosse pronto al rilascio in un tempo idoneo alla graduale cessazione dell'attività. Vi sarebbe, quindi, una "obiettiva e totale erronea ricognizione della fattispecie concreta a mezzo delle risultanze di causa".

9. Con il settimo motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360, primo comma, n. 3), cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione dell'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, dell'art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817 e dell'art. 2, comma 3, del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, in relazione alla sussistenza del requisito ostativo al riscatto da parte del confinante rappresentato dall'esistenza di un contratto di affitto agrario.

La censura ha ad oggetto il medesimo punto del motivo precedente. Il ricorrente osserva che l'imprenditore agricolo ha il diritto di coltivare il proprio fondo come meglio crede, sicché "la pretesa insufficiente coltivazione di alcune particelle del fondo certamente non autorizza i terzi ad impadronirsene". Una volta provato, cioè, che l'azienda dell'affittuario "esiste e funziona", non sarebbe ammessa una valutazione su come il coltivatore abbia deciso di svolgere la propria attività.

10. Il sesto e il settimo motivo devono essere trattati congiuntamente, perché affrontano la medesima questione.

Essi sono, oltre che inammissibili per certi aspetti, manifestamente infondati per una serie di concorrenti ragioni.

Anche per questi motivi si deve preliminarmente rilevare quanto già detto a proposito dei precedenti, e cioè che essi sollecitano in questa sede una diversa e non consentita valutazione di questioni di fatto.

Ciò detto, la Corte osserva che, naturalmente, la presenza di un affittuario sul terreno promesso in vendita attribuisce a costui il diritto di prelazione che, ragionando in astratto, deve essere messo in comparazione col diritto di prelazione che spetta anche al confinante. Tale situazione, però, nel caso di specie chiaramente non ricorre, sia perché il De.Ri. aveva rinunciato alla prelazione, allo scopo evidente di favorire il Bo.Ro. (suo nipote), sia perché la Corte d'Appello, con un accertamento di merito insindacabile in questa sede, ha stabilito che il fondo in questione era totalmente incolto, per cui si doveva escludere il presupposto dell'insediamento stabile e continuativo per il futuro dell'affittuario De.Ri.

Quanto poi all'argomento secondo cui il De.Ri. avrebbe rinunciato alla prelazione, ma non al contratto di affitto, si tratta di una questione in fatto del tutto nuova, non discutibile nella presente sede e, comunque, irrilevante ai fini che qui interessano.

Il Collegio ritiene opportuno ricordare, ad abundantiam, che la giurisprudenza di questa Corte ha già affermato che la violazione del diritto di prelazione, cui consegue la facoltà di esercitare il succedaneo diritto di riscatto, è fonte di una nullità di protezione dell'atto di vendita, per cui solo l'avente diritto può dolersene.

Il che viene ad aggiungere un'ulteriore ragione di inammissibilità delle censure in esame, rappresentata dal fatto che, anche ammettendo, in via di mera ipotesi, che l'accoglimento della domanda di riscatto avesse pregiudicato in modo illegale la posizione dell'affittuario coltivatore diretto, soltanto quest'ultimo sarebbe stato legittimato a far valere l'esistenza del vizio, e non l'odierno ricorrente (sentenza 17 marzo 2015, n. 5201).

11. Con l'ottavo motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360, primo comma, n. 3), cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione degli artt. 1484, 1480 e 1479 cod. civ., in relazione alla ripetizione delle spese di compravendita e al risarcimento dei danni nei confronti della parte venditrice.

Questa censura è l'unica rivolta nei confronti della venditrice Tr.Ma.

Il ricorrente in essa contesta il rigetto della sua domanda nei confronti di quest'ultima, osservando che, a seguito dell'accoglimento del riscatto, l'originario acquirente matura, nei confronti del venditore, il diritto alla ripetizione del prezzo e delle spese di compravendita e, in caso di dolo o colpa del venditore, anche quello al risarcimento del danno.

La sentenza ha escluso entrambi i diritti.

Quanto alle spese contrattuali, la motivazione sarebbe errata, perché il rimborso non può essere escluso solo perché la parte oggetto di riscatto è una minima parte dell'intero compendio, dovendosi ugualmente procedere allo scorporo. Quanto

al risarcimento del danno, il ricorrente rileva che la colpa grave del venditore sussiste in ogni caso di violazione della garanzia, posto che l'accoglimento del riscatto determina un fenomeno simile all'evizione. Spetterebbero poi, per il solo fattore del decorso del tempo (nove anni dal rogito), gli interessi e la rivalutazione sulla somma liquidata.

11.1. Il motivo non è fondato.

La giurisprudenza di questa Corte ha più volte affermato che il compratore del fondo rustico che ne subisce il riscatto da parte del confinante ha diritto nei confronti del venditore, secondo le norme dettate dagli artt. 1483 e 1479 cod. civ. e in base alle regole che disciplinano la garanzia per l'evizione, al risarcimento del danno, ma non anche al rimborso del prezzo pagato, che gli è dovuto dal retraente (così la sentenza 15 febbraio 2007, n. 3465 e l'ordinanza 7 aprile 2023, n. 9604).

Ciò significa che l'odierno ricorrente non poteva agire contro la Tr.Ma. per il rimborso del prezzo pagato, che gli è dovuto dal Ba.Ma., ma solo per il risarcimento del danno, secondo le regole in tema di evizione.

La Corte di merito ha anche affermato, in relazione al rigetto della domanda di rimborso delle spese notarili sostenute dal Bo.Ro. in relazione al fondo poi (solo in parte) oggetto di riscatto, che la documentazione attestante la spesa non poteva essere considerata valida, posto che la scrittura meccanica "pagato" sulla fattura intestata del notaio non era stata siglata dal creditore o bollata a sua cura; il che già di per sé sarebbe sufficiente al rigetto del motivo in esame in ordine al rimborso delle spese notarili.

Quanto al risarcimento dei danni, il motivo è pure da rigettare, posto che la sentenza impugnata ha stabilito, con argomentazioni motivate e insindacabili in questa sede, che nessuna specifica condotta dolosa o colposa poteva essere addebitata alla Tr.Ma.

12. Il ricorso, pertanto, è rigettato.

A tale esito segue la condanna del ricorrente alla rifusione delle spese del giudizio di cassazione, liquidate ai sensi del D.M. 13 agosto 2022, sopravvenuto a regolare i compensi difensivi.

Sussistono inoltre i presupposti processuali di cui all'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello versato per il ricorso, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di cassazione, liquidate quanto al controricorrente Ba.Ma. in complessivi Euro 8.200, di cui Euro 200 per esborsi, oltre spese generali ed accessori come per legge, e quanto alla controricorrente Tr.Ma. in complessivi Euro 6.200, di cui Euro 200 per esborsi, oltre spese generali ed accessori come per legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, 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 versato per il ricorso, se dovuto.

(Omissis)