

# Condizione impeditiva per l'esercizio del riscatto da parte del proprietario del fondo confinante: necessaria la presenza "effettiva e stabile" di un coltivatore diretto sul fondo in vendita

App. Caltanissetta, Sez. Civ. 13 febbraio 2026, n. 72 - Rezzonico, pres.; Strazzanti, est. - Ci. Pl. (avv. Giuffrida) c. Co. Vi. Vi. (avv. Sala).

**Prelazione e riscatto - Riscatto - Fondo confinante - Condizione impeditiva - Insediamento sul fondo di coltivatore diretto - Insediamento effettivo e stabile - Necessità.**

*(Omissis)*

FATTO

Ci. Pl. ha proposto appello avverso la sentenza n. 649/2022 pubblicata in data 28 settembre 2022, con cui il Tribunale di Enna accoglieva la domanda di riscatto agrario proposta da Vi. Vi. ai sensi dell'art. 8 L. n. 590/1965 e art. 7 L. n. 81/19771, dichiarando la sussistenza del diritto di prelazione in capo a quest'ultimo e, conseguentemente, il diritto di subentrare a Pl. Ci. nell'atto di acquisto del terreno sito in Regalbuto, censito al N.C.T. del predetto Comune al foglio (omissis), particelle 88 e 89, previo pagamento del prezzo di € 12.000,00.

In particolare, Vi. Vi., proprietario del fondo agricolo censito al catasto al foglio (omissis), particella 19, deduceva la violazione del proprio diritto di prelazione in relazione al fondo confinante, censito al catasto al foglio (omissis), particelle 88 e 89, alienato da Tr. Ca. Ro., Tr. Ca. Ca. e Tr. Ca. Gi. in favore di Ci. Pl., con atto notarile del 28 ottobre 2016. A sostegno della sua domanda, Vi. Vi. rappresentava di essere coltivatore diretto del fondo confinante con quello oggetto di trasferimento dal 1994 e, essendo in possesso di tutti i requisiti richiesti dalla legge speciale, in forza del diritto di prelazione agraria vantato, dichiarava di voler esercitare il diritto di riscatto del fondo alienato.

Ci. Pl., costituendosi in giudizio, contestava la sussistenza in capo all'attore dei requisiti previsti dalla normativa per l'esercizio del diritto di riscatto del fondo, deducendo l'esistenza di un contratto di locazione stipulato in data 1 giugno 2013 tra le concedenti Tr. Ca. Ro. e Ca. Ca., quest'ultima anche per conto delle altre comproprietarie Tr. Ca. Gi. e Tr. Ca. Gi., e lo stesso Ci. Pl., registrato in data 15 maggio 2017.

Vi. Vi., con la prima memoria istruttoria, deduceva che il contratto di locazione del fondo fosse preordinato a costituire prova dell'insediamento qualificato sul fondo oggetto di retratto, conclusione desunta dalla registrazione successiva del contratto, rispetto alla sua stipula, dall'assenza nel contratto di vendita di un riferimento al precedente possesso dell'acquirente Ci. Pl., dalla inopponibilità della data del contratto di locazione e dall'assenza di autenticazione delle firme in esso apposte.

Con la seconda memoria istruttoria Pl. Ci. contestava tali deduzioni osservando che una delle concedenti, Ca. Ca., era deceduta in data (omissis) e, pertanto, più di un anno prima della stipula della vendita del 28 ottobre 2016 oggetto di causa; aggiungeva "per mero scrupolo difensivo, laddove controparte volesse pure ipotizzare che la firma della sig.ra Ca. Ca. è falsa, pur non essendo onere probatorio a carico di questa difesa, al fine di provare quanto infondata sia la difesa avversaria e inesistenti le congetture poste a fondamento si produce copia del documento di identità" della suddetta per comparare le firme; chiedeva, poi, di provare per testimoni il possesso e la coltivazioni protratti del fondo da lui acquistato. Con ordinanza del 2 ottobre 2020, ritenuto "necessario preliminarmente accertare tale autenticità anche al fine di verificare che la data apposta sul contratto risalga effettivamente a tempo antecedente la morte della parte che ha sottoscritto", il Tribunale disponeva ctu grafologica per accertare che la sottoscrizione apposta al contratto di locazione fosse stata effettivamente apposta da Ca. Ca..

L'elaborato peritale concludeva per la non autenticità della sottoscrizione evidenziando "molteplici difformità morfologiche e dinamiche", tali da escludere la riconducibilità della firma alla grafia della concedente Ca. Ca..

Sulla scorta di tali rilievi, il Tribunale dato atto della non autenticità della firma di Ca. Ca. e condivise le deduzioni dell'attore nella prima memoria istruttoria, riteneva provati tramite i documenti e incontestati i requisiti costitutivi, oggettivi e soggettivi, richiesti per l'esercizio del diritto di prelazione in capo a Vi. Vi. e, conseguentemente, accoglieva la domanda di riscatto, condannando altresì Ci. Pl., alle spese di lite quantificate in € 3.475,00 oltre accessori, e € 1.000,00 ai sensi dell'art. 96, comma 3, c.p.c., per aver resistito in giudizio in modo temerario e, in particolare "per il fatto che è stato prodotto in giudizio un contratto con una sottoscrizione non autentica, al solo fine di paralizzare un diritto che l'attore aveva il diritto di esercitare, resistendo in modo certamente "temerario".

Avverso la suddetta sentenza Ci. Pl. propone appello, articolando le proprie doglianze in quattro motivi di gravame.

Con il primo motivo, l'appellante deduce la violazione dell'art. 8, comma 5, L. n. 590/1965, che prescrive il rispetto del termine decadenziale di un anno per l'esercizio dell'azione di riscatto agrario.



In particolare, lamenta che, nel caso di specie, tale termine non sia stato osservato, atteso che Vi. Vi. ha notificato la domanda di riscatto in data 13 dicembre 2017, quando il termine annuale sarebbe spirato in data 7 novembre 2017, avuto riguardo alla trascrizione del contratto di compravendita avvenuta l'8 novembre 2016.

Con il secondo motivo di gravame, Ci. denuncia la violazione degli artt. 8 e 31 L. n. 590/1965 e dell'art. 7 L. n. 817/1971 in relazione all'art. 2697 c.c. L'appellante ribadisce che tra le condizioni dell'azione di riscatto vi rientra l'assenza, sul fondo oggetto di retratto, di insediamenti qualificati e censura, nel caso di specie, il mancato assolvimento dell'onere probatorio gravante su Vi., il quale non avrebbe fornito la prova della condizione negativa richiesta dalla legge, ossia dell'inesistenza di un insediamento qualificato sul fondo, e nemmeno assolto all'onere assertivo, avendo, infatti, radicalmente omissso di allegare la condizione negativa.

Con il terzo motivo di appello, Ci. Pl. deduce che la non autenticità della sottoscrizione apposta dalla sig.ra Ca. al contratto di locazione del fondo non incide sulla efficacia e validità del contratto. In particolare, evidenzia che il contratto di locazione del fondo risultava sottoscritto, in qualità di concedenti, sia da Ca. Ca., la cui sottoscrizione è stata dichiarata apocrifa dal CTU, sia della comproprietaria Tr. Ca. Ro.. Richiamato il principio secondo cui sugli immobili in comproprietà concorrono pari poteri gestori da parte di tutti i comproprietari sicché, quando uno di essi compie atti di ordinaria amministrazione, si presume che egli agisca con il consenso degli altri, l'appellante insiste per la validità ed efficacia del contratto in questione, in quanto munito di una duplice sottoscrizione, una delle quali proveniente da soggetto pienamente legittimato a concedere il godimento del fondo in questione.

Con il quarto e ultimo motivo di gravame, l'appellante censura la condanna al pagamento delle spese di lite poiché "stante la totale soccombenza di parte appellata, il Giudice avrebbe dovuto porre a carico della stessa le relative spese processuali".

Con comparsa di risposta Vi. Vi. eccepisce preliminarmente l'inammissibilità del primo motivo di appello, assumendo che esso introduca una nuova eccezione – segnatamente quella di intervenuta decadenza del diritto - non deducibile per la prima volta in grado di appello ai sensi dell'art. 345 c.p.c.

In secondo luogo, l'appellato evidenzia l'infondatezza della censura, rilevando come non vi sia decadenza dal diritto di esercitare l'azione di riscatto del fondo, atteso che il relativo termine sarebbe stato interrotto dall'esperimento della procedura di mediazione obbligatoria, conclusasi con verbale negativo in data 15 maggio 2017.

Vi. deduce, inoltre, che l'appellante non ha mai contestato la sussistenza dei requisiti soggettivi e oggettivi per l'esercizio del diritto di prelazione, essendosi, piuttosto, limitato ad allegare l'esistenza di una condizione ostativa, individuata nella presenza di un contratto di affitto del fondo.

## DIRITTO

Va dichiarata l'inammissibilità, ex art. 345 c.p.c., del primo motivo di appello, teso a denunciare la violazione dell'art. 8, comma 5, L. n. 590/1965, che prescrive il rispetto del termine decadenziale di un anno per l'esercizio dell'azione di riscatto.

Ed invero, va rilevato che a norma dell'art. 345, primo comma, c.p.c. "Nel giudizio d'appello non possono proporsi domande nuove e, se proposte, debbono essere dichiarate inammissibili d'ufficio".

Il secondo comma dell'art. 345 c.c. estende il divieto di ius novorum anche alle nuove eccezioni non rilevabili d'ufficio, (cfr. ex pluris Cassazione civile sez. VI, 14/10/2021, n. 28062: "La norma dell'art. 345, secondo comma, c.p.c. si riferisce ad ogni eccezione non rilevabile d'ufficio, senza che possa distinguersi tra "eccezioni in senso stretto", per le quali opererebbe il divieto di "ius novorum" in appello, ed altre eccezioni non rilevabili d'ufficio, per le quali detto divieto non opererebbe (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di merito che non aveva dichiarato l'inammissibilità dell'eccezione di prescrizione sollevata dal contribuente, in quanto presentata tardivamente in sede di gravame)").

Nel caso di specie, non risulta che l'odierno appellante abbia sollevato l'eccezione in questione nel corso del giudizio di primo grado, rendendo, dunque, inammissibile la doglianza contenuta nel primo motivo di appello, anche alla luce dell'art. 2968 c.c., in virtù del quale "la decadenza non può essere rilevata d'ufficio dal giudice, salvo che, trattandosi di materia sottratta alla disponibilità delle parti, il giudice debba rilevare le cause d'improponibilità dell'azione".

Non fondati risultano, invece, il secondo e il terzo motivo di appello che possono essere trattati congiuntamente in quanto strettamente connessi e riguardanti l'onere della prova del diritto del retraente.

I fatti costitutivi del diritto di prelazione e del conseguente diritto di riscatto del fondo rustico sono regolati dall'art. 8, L. n. 590 del 1965. Tale disposizione individua le condizioni positive (qualifica di coltivatore diretto, coltivazione del fondo biennale, possesso della capacità lavorativa adeguata) e negative (la mancata vendita, nel biennio precedente, di altri fondi rustici da parte dell'avente diritto alla prelazione) per l'accoglimento della domanda. A norma dell'art. 7, L. n. 817 del 1971, il proprietario confinante è gravato dall'ulteriore condizione negativa dell'assenza, sul fondo oggetto di retratto, di insediamenti qualificati. La norma infatti prevede che il coltivatore diretto, proprietario dei terreni confinanti al terreno offerto in vendita, ha il diritto di prelazione nell'acquisto, purché sul fondo alienato non siano insediati mezzadri, coloni, affittuari, compartecipanti od enfiteuti coltivatori diretti.

La normativa agraria sopra richiamata si giustifica nel favor del legislatore per l'impresa familiare agricola, perseguito



attraverso l'introduzione di un regime preferenziale nella circolazione dei terreni agricoli. In particolare, mentre il diritto dell'affittuario trae la propria giustificazione dal contratto agrario ed è funzionale a favorire la concentrazione in capo al coltivatore diretto titolare dell'impresa anche della proprietà del fondo sul quale l'attività viene esercitata, il diritto di prelazione del confinante è volto, invece, a consentire l'espansione di aziende già costituite su fondi in proprietà, perseguendo, attraverso l'accorpamento, lo scopo della ricomposizione fondiaria.

Nel bilanciamento tra i due interessi, il legislatore privilegia il primo, sicché consolidata giurisprudenza ritiene giustificato il sacrificio dell'interesse del proprietario del fondo confinante all'accorpamento del fondo posto in vendita in presenza di un insediamento agricolo stabile e legittimo dell'affittuario.

Quanto alla distribuzione dell'onere probatorio la giurisprudenza è concorde nel ritenere che "in tema di prelazione agraria, l'onere di dimostrare che sul fondo oggetto di riscatto non sussista la condizione impeditiva dello stabile insediamento di un coltivatore diretto grava sul retraente, senza che possa trovare applicazione il principio di vicinanza della prova, non invocabile allorché le circostanze da provare rientrano nella piena conoscibilità ed accessibilità di entrambe le parti, come avviene con riferimento alle caratteristiche della situazione presa in esame dalla legge agraria, ovvero la contiguità dei fondi e l'attività lavorativa, svolta su quello confinante, da chi esercita il retratto" (ex pluris Cassazione civile sez. III, 11/03/2020, n.7023).

Il principio di vicinanza della prova richiamato, di elaborazione giurisprudenziale, non può trovare applicazione nel caso di specie, atteso che esso ricorre nell'ipotesi in cui una delle parti si trovi in condizioni di inferiorità e di limitato accesso alla fonte di prova, che, invece, è nella disponibilità diretta dell'altra ed ha lo scopo di riequilibrare, sul piano istruttorio, le due posizioni.

Trova, pertanto, applicazione la regola generale prescritta dall'art. 2697 c.c. in virtù del quale chi vuol far valere un diritto in giudizio deve provare i fatti che ne costituiscono il fondamento e, dunque, l'onere di dimostrare che sul fondo oggetto di riscatto non sussiste la condizione impeditiva dello stabile insediamento del coltivatore diretto grava sul retraente (cfr. Cassazione civile sez. III, 9/03/2018, n. 5655 "Nelle cause di prelazione e riscatto agrario l'onere della prova della sussistenza dei requisiti prescritti dalla legge grava sul retraente, secondo la regola generale dell'articolo 2697 del Cc. Tale onere, che sussiste anche per i fatti negativi, viene meno nella ipotesi in cui la esistenza dei predetti requisiti debba ritenersi ammessa, espressamente o implicitamente, dal convenuto, alla stregua di una impostazione delle sue difese incompatibile con la negazione o contestazione della stessa. Anche in tali cause - inoltre - opera il principio di non contestazione per cui il giudice deve astenersi da qualsivoglia controllo probatorio del fatto non contestato acquisito al materiale processuale e deve, perciò, ritenerlo sussistente, in quanto l'atteggiamento difensivo delle parti espunge il fatto stesso dall'ambito degli accertamenti richiesti").

La giurisprudenza ha anche osservato che l'insediamento, che osta al diritto di prelazione del confinante, deve essere legittimo, ovvero assistito da un titolo giustificativo, e non caratterizzato dalla precarietà o provvisorietà specificando che "In tema di prelazione agraria, costituisce condizione impeditiva del sorgere del diritto del proprietario-coltivatore diretto del fondo confinante la presenza, sul fondo oggetto del trasferimento, di un insediamento che tragga origine da un rapporto agrario qualificato, nel senso cioè di un rapporto agrario, sia pure atipico, che presupponga la qualità di coltivatore diretto. L'insediamento non deve essere precario, ma effettivo e stabile - e tale verifica è rimessa all'apprezzamento del giudice di merito -, sicché non vale a concretare tale condizione ostativa la formale stipula di un contratto di affitto del fondo (cui non corrisponda l'effettivo insediamento dell'affittuario sul fondo stesso, bensì una temporanea presenza predisposta ed attuata per escludere l'altrui diritto di prelazione), ovvero la presenza provvisoria di un conduttore sul fondo dopo che questi abbia rinunciato ad avvalersi del diritto di continuazione del rapporto; né è necessario che l'insediamento abbia una durata minima, da rapportarsi al biennio previsto per il riconoscimento del diritto di prelazione da parte del proprietario confinante, essendo diverse le due posizioni e dovendo il coltivatore diretto insediato sul fondo ricevere una tutela autonoma, differenziata e poziore rispetto al diritto riconosciuto al proprietario confinante" (ex Cassazione civile sez. III, 23/06/2015, n. 12900; nello stesso senso Cassazione civile sez. III, 20/01/2006, n. 1112).

E' emerso dal giudizio di primo grado che il contratto di locazione del fondo del 1° giugno 2013 risulta stipulato tra Ca. Ca. (in proprio ed in qualità di tutrice della figlia Tr. Ca. Ca. e per conto della figlia Tr. Ca. Gi.) e Tr. Ca. Ro., da una parte, in qualità di concedenti, e Ci. Pl., dall'altra, in qualità di affittuario. Ca. Ca. decedeva nell'anno 2015 e, successivamente, in data 28 ottobre 2016, le eredi provvedevano ad alienare a Ci. Pl., mediante rogito notarile, il terreno oggetto dell'odierna controversia.

Trasponendo i suddetti principi nel caso di specie, e permesso che l'affitto del fondo rustico è disciplinato dalla legge n. 203/1982, che all'art. 41 dispone che "I contratti agrari ultranovennali, compresi quelli in corso, anche se verbali o non trascritti, sono validi ed hanno effetto anche riguardo ai terzi", la circostanza che una delle sottoscrizioni apposte sul contratto di affitto sia stata successivamente riconosciuta apocrifia, all'esito di consulenza tecnica d'ufficio grafologica, non è di per sé idonea a dimostrare che lo stesso non abbia avuto concreta esecuzione.

Una cosa, infatti, è l'efficacia giuridica di un contratto, altra la sua esecuzione; non v'è dubbio infatti che il contratto, benché nullo, possa avere avuto esecuzione, ipotesi per la quale viene in rilievo la disciplina dell'indebito oggettivo.

La sentenza impugnata non statuisce in ordine alla specifica ipotesi di invalidità o inefficacia che sarebbe ravvisabile in



relazione al contratto di affitto, limitandosi ad affermare la falsità della firma, né accerta la malafede dell'affittuario appellante, ovvero la sua consapevolezza circa la falsità della sottoscrizione o l'imputabilità a lui di tale falsificazione; invero neppure le difese della parte appellata contengono allegazioni o accertamenti sul punto.

Peraltro, una parte della giurisprudenza ritiene applicabile in via analogica anche all'ipotesi di usurpazione del nome, in cui il soggetto firma una dichiarazione negoziale con un nominativo altrui, lasciando apparire quest'ultimo come autore della medesima, la disciplina della rappresentanza senza potere, con la conseguenza che, a certe condizioni, si può determinare, con la ratifica, la successiva efficacia del contratto (cfr. Cass. sez. III, 22/02/2023, n.5479 con riferimento ad una fattispecie di usurpazione del nome del legale rappresentante della società, per imputare a quest'ultima gli effetti, da parte di una persona rimasta sconosciuta specificando che occorre distinguere le ipotesi in cui l'autore della dichiarazione abbia voluto per sé il risultato del negozio, ovvero abbia inteso attribuirlo al titolare del nome usato; nello stesso senso Cass. civ. sez. III 10/11/2016 n. 22891; contra Cass. civ.sez. II, 05/02/2024, n.3265 che ritiene il contratto nullo per difetto del consenso).

Ma il tema non è stato trattato dal Tribunale né esplorato dalle parti.

La sentenza impugnata è erronea, pertanto, allorché non attribuisce alcuna rilevanza al contratto in ragione della falsità di una delle firme apposte.

Tuttavia, gli argomenti dedotti dall'appellato in primo grado, richiamati in sentenza, e riproposti per resistere al gravame, non tendevano a dimostrare l'invalidità del contratto, quanto, piuttosto, a eccepire che il contratto del 1° giugno 2013 fosse stato stipulato al solo fine di precostituire una prova utile a dimostrare l'insediamento qualificato sul fondo di cui, per converso, egli negava l'esistenza.

A tal proposito risulta dirimente constatare che, come eccepito dall'appellato, la data della scrittura privata la cui sottoscrizione non è autenticata non è certa nei confronti dei terzi, se non dalla registrazione, avvenuta nel caso di specie in data 15 maggio 2017; l'azione di riscatto veniva esercitata da Vi. Vi. nel dicembre 2017 e preannunciata dalla mediazione a cui, secondo quanto dedotto dallo stesso Ci. nella seconda memoria istruttoria, egli non aderiva specificando con apposita missiva i motivi di mancata partecipazione.

Consegue che nei riguardi dell'appellato è irrilevante la data indicata nel contratto di locazione, poiché nei suoi riguardi esso è piuttosto opponibile dalla data della registrazione, 15 maggio 2017.

Sicché ritiene la Corte che, dovendosi fare decorrere l'efficacia dell'affitto agrario da tale data nei riguardi dell'appellato, l'esecuzione del contratto, per il breve periodo che decorre da tale data sino all'esercizio dell'azione di riscatto, sia insufficiente a inverare l'insediamento sul fondo, che osta alla prelazione del confinante, e che, giusta la giurisprudenza sopra vista "non deve essere precario, ma effettivo e stabile".

D'altro canto sebbene ai sensi dell'art. 2704 c.c. il documento può dirsi anteriore solo se lo è la data di un diverso evento che ne renda certa l'anteriorità, tra cui si ricomprende la morte di uno di coloro che l'hanno sottoscritta, il decesso di Ca. Ca., avvenuto nel (omissis), non potrebbe fare retroagire l'accertamento della data della scrittura poiché è stato dimostrato che la firma di costei non è autentica.

In definitiva non può dirsi che nel caso di specie sussista la condizione ostativa di insediamento qualificato in favore dell'appellante che preclude la prelazione del confinante.

A nulla vale opinare che tale condizione negativa andasse dimostrata dall'appellato poiché l'appellante ha, in opposizione alla domanda di riscatto proposta, allegato uno specifico fatto costitutivo del suo diritto alla coltivazione del fondo e all'acquisto dell'immobile oggetto di prelazione, dimostratosi poi privo di concreta efficacia impeditiva del diritto contrapposto del confinante; l'appellato allora ha dedotto e si è opposto giustamente in ordine a tale titolo giustificativo dell'insediamento, non potendosi pretendere che egli dimostrasse l'assenza di qualunque titolo da parte dell'appellante sul bene.

Il quarto motivo sulle spese di lite è inammissibile essendosi limitato l'appellante a richiedere la condanna della controparte unicamente sull'auspicato presupposto del rigetto della domanda della controparte in riforma della sentenza.

In conclusione, seppure con una diversa motivazione, la sentenza del giudice di primo grado, merita di essere confermata. Le spese di lite del grado seguono la soccombenza e si pongono a carico di Ci. Pl.; esse si liquidano, secondo i parametri medi previsti per le cause di valore comprese tra € 5.201,00 ed € 26.000,00, per le fasi introduttiva, studio e decisionale, non essendosi svolta quella istruttoria.

P.Q.M.

la Corte d'Appello di Caltanissetta, definitivamente pronunciando sul giudizio in appello iscritto al n. 404/2022 R.G., conferma la sentenza del Tribunale di Enna n. 649/2022, pubblicata il 28 settembre 2022, appellata da Ci. Pl., condanna Ci. Pl. alla refusione delle spese di lite di questo grado in favore di Vi. Vi., liquidate in € 3.966,00 di cui € 1.134,00 per la fase di studio, € 921,00 per la fase introduttiva, € 1.911,00 per la fase decisionale, oltre spese genarli, iva e cpa.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dell'appellante, Ci. Pl., di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per l'appello a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

(Omissis)

Fondazione



OSSERVATORIO  
**SULLA CRIMINALITÀ**  
NELL'AGRICOLTURA  
E SUL SISTEMA  
**AGROALIMENTARE**

Copyright © - [www.osservatorioagromafie.it](http://www.osservatorioagromafie.it)