

Escluso il riscatto del proprietario del fondo confinante per l'esistenza di un tratturo tra i fondi che interrompe la contiguità fisica

Cass. Sez. III Civ. 17 marzo 2026, n. 5980 ord. - Rubino, pres.; Gianniti, est. - Be.Gi., Zi.An. (avv.ti Speranzoso e Di Mattia) c. Mi.Ma. (avv.ti Monaco e Aquilino). (*Conferma App. Bari 27 gennaio 2022*)

Prelazione e riscatto - Riscatto - Coltivatore diretto proprietario del fondo confinante - Tratturo esistente tra i fondi che interrompe la contiguità fisica.

(*Omissis*)

FATTO

1. I coniugi Be.Gi. e Zi.An. convenivano in giudizio Mi.Ma., dinanzi al Tribunale di Lucera, chiedendo accertarsi il diritto di riscatto agrario, con subentro nel contratto, del fondo rustico sito in A (catastalmente censito al foglio (*Omissis*), particelle (*Omissis*)), e confinante con il fondo di loro proprietà (foglio (*Omissis*), particelle (*Omissis*)), oltre al risarcimento dei danni e alla rifusione delle spese. Deducevano che detto primo fondo era stato alienato da tali Su.Lu. e Di.An. alla convenuta Mi.Ma., con atto di compravendita del (*Omissis*), senza previa denunciatio, in violazione del diritto di prelazione agraria vantato dagli attori quali proprietari e coltivatori diretti del fondo rustico confinante.

Costituitasi in giudizio, la Mi.Ma. eccepiva, tra l'altro, la carenza dei requisiti soggettivi in capo agli attori, la mancanza di contiguità tra i fondi, l'intervenuta rinuncia preventiva al diritto di prelazione.

Il Tribunale di Lucera, con sentenza n. 100/2006, accoglieva la domanda di riscatto agrario dei coniugi Be.Gi. e Zi.An., sostituendo questi ultimi alla Mi.Ma. quali acquirenti nel contratto di compravendita del 29.4.1996, condannandoli a versare alla retrattata il prezzo di acquisto ed ogni altra spesa dovuta per legge che fosse stata pagata dalla convenuta, alla quale ordinava di rilasciare l'immobile.

Avverso tale decisione proponeva appello la Mi.Ma..

Costituiti in giudizio, i coniugi Be.Gi. resistevano al gravame e spiegavano appello incidentale, chiedendo dichiararsi il solo obbligo di versare alla Mi.Ma. il prezzo di vendita, con esclusione di ogni altra spesa.

La Corte d'Appello di Bari, con sentenza n. 1780/2013, rigettava sia l'appello proposto dalla Mi.Ma. che l'appello incidentale dei coniugi Be.Gi.

2. Avverso tale sentenza proponeva ricorso per cassazione la Mi.Ma.

Questa Corte, con sentenza n. 27004/2016, cassava con rinvio la sentenza della corte territoriale, rilevando la necessità di accertare, tramite consulenza tecnica, la natura del tratturo esistente tra i fondi e se lo stesso ne interrompesse la contiguità fisica.

Riassunto il giudizio, la Corte d'Appello di Bari disponeva consulenza tecnica d'ufficio al fine di accertare la natura e la collocazione del tratturo dedotto come divisorio tra i fondi.

All'esito degli accertamenti peritali, con sentenza n. 139/2022, la corte territoriale accoglieva l'appello di Mi.Ma., mentre rigettava la domanda di riscatto agrario proposta dai coniugi Be.Gi. e Zi.An., condannando questi ultimi alla restituzione delle somme eventualmente percepite e alle spese di tutti i gradi di giudizio.

3. Avverso la sentenza della corte di rinvio hanno proposto ricorso per cassazione i coniugi Be.Gi. e Zi.An.

Ha resistito con controricorso la Mi.Ma.

Per l'odierna adunanza camerale il Procuratore Generale non ha rassegnato conclusioni scritte.

I Difensori di entrambe le parti hanno depositato memoria.

La Corte si è riservata il deposito della motivazione entro il termine di giorni sessanta dalla decisione.

DIRITTO

1. Nella impugnata sentenza la corte territoriale, quale giudice di rinvio, ha rigettato la domanda di riscatto, proposta in primo grado dai coniugi Be.Gi.-Zi.An.. In sintesi, la corte di merito ha dato atto che il nominato c.t.u., dopo un'iniziale bozza, tendenzialmente favorevole alla contiguità, aveva depositato una relazione finale in cui, recependo e condividendo le osservazioni tecniche della difesa Mi.Ma., aveva concluso che il tratturo fosse una striscia di terreno distinta che interrompeva il contatto tra i fondi. Ciò posto la corte ha ritenuto che le conclusioni del CTU fossero certe e approfondite, mentre "non utili" ai fini della decisione erano le contrarie osservazioni contrarie del consulente di parte dei ricorrenti. Pertanto, ha considerato superfluo procedere a una rinnovazione della CTU o alla chiamata del consulente per chiarimenti.

2. I coniugi Be.Gi. e Zi.An. articolano in ricorso quattro motivi. Precisamente:

- con il primo motivo denunciano: "Violazione e/o falsa applicazione prevista dall'art. 360 c.p.c., comma 1 n. 3 e n. 4 in relazione agli artt. 62e 194 c.p.c. di concerto con gli artt. 90e 92 disp. att. c.p.c. – Nullità della CTU e della sentenza che



ad essa aderisce", nella parte in cui la corte territoriale, in tesi difensiva, ha reso sentenza nulla, in via derivata, per aver recepito le conclusioni della CTU, a sua volta affetta da nullità, per i seguenti vizi: non avere il CTU eseguito personalmente i rilievi con propria strumentazione, ma demandato tale attività ai consulenti di parte; non avere allegato i libretti delle misure; avere utilizzato rilievi eseguiti con strumentazione diversa; avere modificato, nelle note integrative, le conclusioni espresse nella bozza, senza consentire adeguato contraddittorio;

- con il secondo motivo denunciano: "violazione dell'art. 360 comma 1 n. 5, per omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti, in riferimento agli artt. 62e 194 c.p.c.", nella parte in cui la corte territoriale ha ritenuto esaustiva la consulenza tecnica e escluso la contiguità dei fondi, omettendo di considerare fatti decisivi oggetto di discussione, quali l'originaria impostazione della bozza peritale favorevole alla loro tesi, l'asserita idoneità del metodo matematico successivamente adottato dal CTU e la mancata considerazione di ulteriori elementi documentali e topografici idonei a dimostrare la collocazione del tratturo interamente nella loro proprietà;

- con il terzo motivo denunciano: "Violazione e/o falsa applicazione di norme di diritto prevista dall'art. 360 c.p.c., comma 1 n. 3, in relazione all'art. 132 c.p.c., comma 2, n. 4, all'art. 115 c.p.c., comma 1, ed all'art. 116 c.p.c., comma 1", nella parte in cui la corte territoriale, in tesi difensiva con motivazione apparente o insufficiente, ha recepito acriticamente le conclusioni del CTU, disattendendo le osservazioni dei consulenti di parte senza adeguata valutazione delle risultanze istruttorie e documentali;

- con il quarto motivo denunciano: " Violazione dell'art. 360 comma 1 n. 5, in riferimento all'art. 112 c.p.c. e agli artt. 61e 191 c.p.c., per omessa motivazione in ordine alla rinnovazione della CTU e/o dei chiarimenti", nella parte in cui la corte territoriale ha rigettato l'istanza di rinnovazione della consulenza tecnica o di richiesta di chiarimenti al CTU, omettendo di motivare adeguatamente sul punto, nonostante le specifiche contestazioni sollevate in ordine alle modalità di svolgimento delle operazioni peritali e alle conclusioni raggiunte dall'ausiliario, così incorrendo nel vizio di omessa pronuncia su una questione decisiva per il giudizio.

In definitiva, i coniugi Be.Gi.-Zi.An. sottolineano la "tortuosità" dell'operato del CTU e la violazione del loro diritto di difesa, non essendo stati messi in condizione di replicare tecnicamente alla relazione finale che aveva ribaltato l'esito della bozza. Sottolineano che il CTU stesso aveva espresso dubbi, rimandando alle decisioni alla corte che però è rimasta silente.

3. Il ricorso non è fondato.

3.1. Infondato e comunque inammissibile è il primo motivo, che concerne la denunciata nullità della CTU e della sentenza. L'infondatezza del motivo consegue dal rilievo che il mutamento delle conclusioni del consulente tecnico d'ufficio non integra, di per sé, una contraddizione o un vizio dell'elaborato peritale, ma costituisce evenienza fisiologica nell'ambito del corretto svolgimento del contraddittorio tecnico.

La bozza di relazione, infatti, non ha valore decisivo né carattere definitivo, ma assolve alla funzione di consentire alle parti ed ai rispettivi consulenti di formulare osservazioni critiche, delle quali il CTU è tenuto a tener conto nella redazione dell'elaborato finale.

Ne consegue che l'eventuale revisione delle conclusioni iniziali, ove motivata e conseguente all'esame delle osservazioni formulate nel contraddittorio, rappresenta non già un indice di inattendibilità o incoerenza, bensì espressione del corretto esercizio del munus peritale.

In tale prospettiva, la modifica delle conclusioni contenute nella relazione definitiva, rispetto a quelle prospettate nella bozza, ben lungi dall'essere sintomo di illogicità o di violazione del diritto di difesa, è indice del fatto che il consulente ha valutato criticamente le opposte deduzioni tecniche, pervenendo ad un approdo ritenuto più attendibile all'esito del confronto dialettico.

In ogni caso, il motivo è anche inammissibile.

Dal giudizio di merito (e in particolare dal verbale del primo sopralluogo del 16 marzo 2021) è risultato che la scelta di utilizzare la strumentazione dei consulenti di parte per abbattere i costi fu espressamente concordata e condivisa dai presenti, inclusi i ricorrenti.

Orbene, secondo la giurisprudenza di questa Corte (es. Cass. n. 17561/2019), le nullità relative della consulenza tecnica devono essere eccepite nella prima istanza o difesa successiva al deposito, restando altrimenti sanate.

Nel caso di specie, i ricorrenti hanno eccepito che il CTU non avrebbe eseguito personalmente i rilievi, delegandoli ai CTP, solo dopo aver preso atto dell'esito sfavorevole della relazione finale, configurando una tardività che preclude il rilievo del vizio.

3.2. Infondato è il secondo motivo, che ha ad oggetto un preteso omesso esame di fatto decisivo.

Il vizio di omesso esame non ricorre quando il fatto storico (nella specie, l'esistenza del "termine lapideo" o di precedenti sentenze di regolamento di confini) sia stato comunque oggetto di attenzione da parte del giudice di merito.

La Corte d'Appello di Bari ha dato atto del percorso logico del CTU, il quale ha ritenuto tali elementi irrilevanti o superati da un metodo tecnico (grafico-matematico su mappa d'impianto) giudicato più attendibile rispetto alla consistenza superficiale dei fondi, alterata nel tempo da espropri e frazionamenti. La scelta del materiale probatorio e la preferenza per un criterio tecnico rispetto a un altro costituiscono un apprezzamento di fatto insindacabile in sede di legittimità se congruamente motivato.

3.3. Infondato è il terzo motivo, con il quale è stata denunciata motivazione apparente e violazione norme dell'art. 132 c.p.c.

Contrariamente a quanto ritiene parte ricorrente, nella specie non ricorre affatto una motivazione apparente, in quanto la sentenza impugnata ha esplicitato le ragioni per cui ha aderito alla relazione finale del CTU, dando conto del superamento delle ipotesi iniziali contenute nella bozza. La corte territoriale ha spiegato che il metodo basato sulle superfici catastali era inattendibile ("dato amorfo") e ha motivato l'uso della mappa d'impianto come strumento di maggior precisione. Il rinvio alle conclusioni dell'ausiliario è legittimo quando il giudice dia atto di aver vagliato le critiche dei CTP e le abbia ritenute non utili a scardinare l'impianto tecnico della relazione (v. Cass. n. 25085/2020). L'utilizzo dell'ortofoto, inoltre, rientra nei poteri di acquisizione di dati tecnici accessori del CTU (cfr. Cass. S.U. n. 5624/2022).

3.4. Infondato è il quarto motivo, che denuncia una pretesa omessa motivazione sulla rinnovazione della CTU.

La decisione di disporre la rinnovazione delle indagini peritali o la convocazione del CTU per chiarimenti rientra nel potere discrezionale del giudice di merito. Il rigetto di eventuali istanze in tal senso non deve essere necessariamente espresso con una statuizione formale, potendo essere implicito nella valutazione di completezza e attendibilità dell'indagine già espletata.

Nella specie, la Corte d'Appello ha espressamente affermato che le osservazioni del CTP dei Be.Gi. "non si appalesano utili al fine di confutare le conclusioni raggiunte", fornendo così una motivazione sufficiente a giustificare il mancato esercizio del potere di rinnovo.

4. Al rigetto del ricorso consegue la condanna di parte ricorrente alla rifusione delle spese sostenute da parte resistente, nonché la declaratoria della sussistenza dei presupposti processuali per il pagamento dell'importo, previsto per legge ed indicato in dispositivo, se dovuto (Cass. Sez. U. 20 febbraio 2020 n. 4315).

P.Q.M.

La Corte:

- rigetta il ricorso;

- condanna parte ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio, spese che liquida in favore di parte resistente nella misura di Euro 7.500,00 per compensi, oltre, alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1-quater del D.P.R. n. 115 del 2002, si deve dare atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, ad opera di parte ricorrente al competente ufficio di merito, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato a norma del comma 1-bis del citato art. 13, se dovuto.

(Omissis)

