

Esclusa la sussistenza del requisito soggettivo (costituito dalla qualifica di coltivatore diretto) per carenza della forza lavorativa necessaria (almeno un terzo del fabbisogno del fondo) in un caso di riscatto del proprietario del fondo confinante

Cass. Sez. III Civ. 17 marzo 2026, n. 5990 ord. - Rubino, pres.; Gianniti, est. - De.Fr. (avv.ti Tamponi e Pizzuti) c. Ca.Po., To.Ma., Ca.Cl., Bu.Co. (avv. Clemente) ed a. (*Conferma App. Salerno 26 gennaio 2022*)

Prelazione e riscatto - Riscatto - Coltivatore diretto proprietario del fondo confinante - Esclusa la sussistenza del requisito soggettivo (costituito dalla qualifica di coltivatore diretto) per carenza della forza lavorativa necessaria (almeno un terzo del fabbisogno del fondo).

(*Omissis*)

FATTO

1. De.Fr. conveniva dinanzi al Tribunale di Salerno, sezione distaccata di Eboli, Al.An. e Fi.Lu., nonché Ca.Cl., Bu.Co., Ca.Po. e To.Ma., esponendo di essere proprietario di un fondo rustico sito in Eboli, località (...), esteso ha 1.74.20, riportato in catasto al (...), (...), e chiedendo accertarsi il suo diritto di riscatto delle (...), fondi confinanti (quanto alla (...)) con quello di sua proprietà, previa determinazione del prezzo. Deduceva la violazione del diritto di prelazione agraria spettantegli ai sensi dell'art. 8 L. n. 590 del 1965 e dell'art. 7 L. n. 817 del 1971, poiché Al.An. e Fi.Lu. avevano venduto ai coniugi Ca.Po. e To.Ma., previo frazionamento, la (...) del (...), e ai coniugi Ca.Cl. e Bu.Co. la (...) del medesimo foglio, senza previamente notificargli la proposta di alienazione.

Si costituivano i convenuti, contestando la sussistenza dei requisiti soggettivi ed oggettivi per l'esercizio del retratto in capo all'attore, deducendo, in particolare, che l'attore non possedeva la capacità lavorativa richiesta dalla legge, coltivando anche altri fondi, e che i terreni oggetto di causa, al momento della vendita, erano detenuti in affitto da Al.An..

Espletata istruttoria orale e disposta consulenza tecnica d'ufficio, il Tribunale di Salerno, con sentenza n. 5532/2017, rigettava la domanda, ritenendo non provato il requisito della capacità lavorativa in capo all'attore e insussistenti i presupposti per il retratto.

Avverso tale decisione proponeva appello De.Fr., chiedendo la riforma della sentenza impugnata.

Si costituivano gli appellati, resistendo al gravame e proponendo appello incidentale subordinato, chiedendo di rigettare la domanda di retratto agrario, oltre che per le ragioni addotte dal giudice di prime cure, anche perché non lo stesso poteva essere esercitato esclusivamente sui due appezzamenti indicati (...), ma sull'intero fondo rustico oggetto di vendita, trattandosi di terreni funzionalmente connotati da unità poderale e gestionale.

La Corte d'Appello di Salerno, con sentenza n. 87/2022, rigettava l'appello principale e dichiarava assorbito quello incidentale in quanto subordinato, confermando integralmente la pronuncia di primo grado.

2. Avverso tale sentenza ha proposto ricorso per cassazione il De.Fr., affidato a quattro motivi.

Hanno resistito con controricorso i coniugi Ca.Cl. e Bu.Co., nonché i coniugi Ca.Po. e To.Ma..

Non ha svolto difese Al.An., né gli eredi di Fi.Lu..

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 sentenza impugnata la corte territoriale ha confermato il rigetto della domanda, formulata in primo grado dal De.Fr., in quanto ha ritenuto provata l'esistenza di un contratto di affitto registrato nel 1998 in favore di Al.An., rilevando che non vi fosse prova della sua cessazione prima della vendita del 2003 ed ha, dunque, ritenuto provato il requisito oggettivo (costituito dall'esistenza di affittuari); ma ha ritenuto che il De.Fr. non aveva la forza lavorativa necessaria (almeno un terzo del fabbisogno del fondo), calcolando tale requisito non solo sui terreni in proprietà, ma su tutti i fondi stabilmente goduti a qualsiasi titolo (inclusi affitti e comodati) ed ha quindi escluso la sussistenza del requisito soggettivo (costituito dalla qualifica di coltivatore diretto). Quanto poi alla capacità lavorativa familiare, ha escluso dal computo l'apporto di De.An. (padre dell'odierno ricorrente), il quale aveva dichiarato di non recarsi più sui campi dal 1992, e quello della moglie, ritenendo le testimonianze a favore di quest'ultima non attendibili perché provenienti da stretti parenti.

2. De.Fr. articola in ricorso quattro motivi.



Precisamente:

- con il primo motivo denuncia: "Violazione dell'art. 8, c. 1, della legge 26 maggio 1965 n. 590, nonché dell'art. 12 delle disposizioni sulla legge in generale, in relazione all'art. 360, c. 1, n. 3, cod. proc. civ.", nella parte in cui la corte territoriale ha ritenuto di dover valutare la capacità lavorativa dell'attore considerando, oltre al fondo di sua proprietà e a quello oggetto di riscatto, anche i terreni dallo stesso detenuti ad altro titolo (in particolare in località (...)). Sostiene il ricorrente che, secondo la normativa rilevante, e ai fini dell'art. 8 L. n. 590 del 1965, il calcolo avrebbe dovuto limitarsi ai diritti reali vantati, senza computare anche i fondi oggetto di diritti di natura meramente personale;

- con il secondo motivo denuncia: "Violazione, sotto altro profilo, dello stesso art. 81. 26 maggio 1965 n. 590, degli artt. 2697, 2727, 2735 cod. civ., nonché degli artt. 115e 116 cod. proc. civ., in relazione all'art. 360, c. 1, n. 3, cod. proc. civ., in una con nullità della sentenza in relazione all'art. 360, c. 1, n. 4 stesso codice", nella parte in cui la corte territoriale ha escluso dal computo della forza lavoro l'apporto di sua moglie e di suo padre, reputando non adeguatamente provata la loro partecipazione stabile alla coltivazione, nonostante, in tesi difensiva, le risultanze testimoniali avessero invece dimostrato la sussistenza della collaborazione familiare richiesta dalla legge;

- con il terzo motivo denuncia: "Violazione o falsa applicazione dell'art. 7 c. 2 n. 2 legge 14 agosto 1971 n. 817, in relazione all'art. 360, c. 1, n. 3, cod. proc. civ.", nella parte in cui la corte territoriale ha ritenuto che la capacità lavorativa dovesse essere rapportata alle colture effettivamente praticate e non alla vocazione naturale del fondo. Sostiene che il parametro di riferimento avrebbe dovuto essere l'ordinaria destinazione agronomica dei terreni e che il conteggio operato risulterebbe, per tale ragione, viziato;

- con il quarto motivo denuncia: "Violazione dell'art. 132 cod. proc. civ. in relazione all'art. 360 cod. proc. civ. n. 4 e degli artt. 2727, 2697, 2735 cod. civ. e artt. 115e 116 cod. proc. civ. in relazione all'art. 360 n. 3", nella parte in cui la corte territoriale ha ritenuto sussistente, al momento della vendita, un contratto di affitto in favore di Al.An., ostativo all'esercizio del diritto di prelazione, erroneamente valutando le risultanze istruttorie, in particolare, l'atto notarile di compravendita, da cui emergeva, invece, in tesi difensiva, la cessazione del rapporto agrario anteriormente o contestualmente al rogito, con conseguente insussistenza della condizione impeditiva.

In estrema sintesi, secondo il ricorrente, la corte territoriale nella impugnata sentenza sarebbe incorsa in plurime violazioni di legge. In particolare, sottolinea che, contrariamente a quanto affermato dalla corte di merito: a) la limitazione ai suoli "posseduti" è una scelta precisa del legislatore volta a favorire la formazione della piccola proprietà contadina; b) includere i suoli in affitto danneggerebbe proprio il coltivatore che ha bisogno di espandersi; c) la testimonianza del padre era stata trasformata in una confessione legale.

3. Il ricorso non è fondato.

3.1. Può essere utile premettere che l'art. 7 della legge n. 817/1971 riconosce sì il diritto di prelazione in favore del confinante purché egli sia al contempo proprietario e coltivatore diretto del fondo. Tuttavia, l'esercizio della prelazione, costituendo un'eccezione al principio della "libera circolazione dei beni", può essere esercitato dal retraente solo qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dall'art. 7 L. 817/1971 e dall'art. 8 della L. 590/1965.

Pertanto, l'esercizio della prelazione è subordinato alla prova, che incombe sul retraente, della sussistenza dei requisiti di seguito indicati:

- di essere "coltivatore diretto proprietario di terreni confinanti con fondi offerti in vendita" (art. 7 L. 817/1971);

- di coltivare personalmente e abitualmente il proprio fondo da almeno due anni rispetto al momento della stipula dell'atto di compravendita (art. 8 L. 590/1965);

- di non aver alienato nel biennio precedente la vendita, altri fondi rustici (art. 8 L. 590/1965);

- che il fondo sul quale si intende esercitare la prelazione, unitamente agli altri fondi già posseduti, non superi il triplo della superficie corrispondente alla capacità lavorativa della famiglia del retraente (art. 8 L. 590/1965).

3.2. Tanto premesso, non fondato è il primo motivo, che concerne la denunciata violazione dell'art. 8, co. 1, legge n. 590/1965.

Il ricorrente sostiene che, ai fini del calcolo del requisito del "triplo della capacità lavorativa", l'art. 8 faccia riferimento testuale solo ai fondi posseduti "in proprietà o enfiteusi".

Tuttavia, la giurisprudenza di legittimità (cfr. tra le tante, Cass. n. 1107/2006, ma anche Cass. n. 15899/2011 richiamata dal ricorrente) ha chiarito che tale norma va letta in combinato disposto con l'art. 31 della stessa legge, il quale definisce la qualifica di coltivatore diretto in relazione alla forza lavorativa complessiva necessaria per la conduzione di tutti i fondi stabilmente condotti, a qualunque titolo.

Una diversa interpretazione permetterebbe a chi già conduce vaste estensioni (magari in affitto o comodato) di espandersi ulteriormente tramite il riscatto, pur non avendo una reale forza lavoro familiare sufficiente a garantire la coltivazione di tutto il compendio agricolo, tradendo la ratio della legge volta a favorire la piccola proprietà contadina efficiente.

In definitiva, il motivo viene deciso sulla base del seguente principio di diritto:

"In tema di requisiti soggettivi del riscattante, ai fini dell'accertamento del requisito del "triplo della capacità lavorativa" ex art. 8, comma 1, L. n. 590/1965, il calcolo deve comprendere tutti i fondi stabilmente condotti dal coltivatore, a qualunque titolo (proprietà, enfiteusi, affitto o comodato). Tale norma va interpretata in combinato disposto con l'art. 31

della stessa legge, al fine di garantire che l'espansione della proprietà contadina sia proporzionata all'effettiva forza lavorativa del nucleo familiare".

3.3. Inammissibile è il secondo motivo, che concerne la denunciata violazione dell'art. 8 e delle norme sulle prove.

L'inammissibilità consegue al fatto che il motivo, sotto l'apparenza di una violazione di legge, mira a sollecitare una nuova valutazione dei fatti e dell'attendibilità delle prove orali, preclusa in sede di legittimità. Invero, la Corte d'Appello ha motivato l'esclusione del padre (De.An. senior) basandosi sulla sua stessa dichiarazione testimoniale, in cui ammetteva di aver cessato l'attività di coltivazione nel 1992. La corte di merito non ha attribuito valore confessorio alla dichiarazioni del De.Fr.(essendo il padre un testimone e non una parte), ma ha operato, come era sua facoltà fare, un libero apprezzamento della fonte di prova ritenendola prevalente rispetto alle tesi contrarie.

D'altronde, contrariamente a quanto ritiene il ricorrente, la ritenuta irrilevanza del "gruppo familiare indistinto" non costituisce un principio di diritto, ma rappresenta una mera questione di fatto, la cui valutazione è rimessa al sindacato del giudice di merito.

3.4. Infondato è il terzo motivo, che concerne la denunciata violazione dell'art. 7, co. 2, n. 2, legge n. 817/1971.

La corte di merito ha ritenuto l'esistenza di un contratto di affitto registrato (nel 1998 in favore di Al.An.) prova documentale idonea a dimostrare la presenza di un ostacolo legale all'esercizio della prelazione da parte del confinante.

Il ricorrente pretende di desumere la libertà del fondo dalla clausola del rogito notarile che prevedeva l'immediato trasferimento del possesso agli acquirenti.

Tuttavia, secondo il costante orientamento della giurisprudenza di questa Corte, l'efficacia probatoria dell'atto pubblico riguarda solo i fatti avvenuti davanti al notaio e non la verità intrinseca delle dichiarazioni delle parti né l'effettiva inesistenza di rapporti agrari in corso, i quali richiedono un accertamento di fatto che i giudici di merito di entrambi i gradi hanno operato escludendo la cessazione del rapporto di affitto.

3.5. Infondato è anche il quarto motivo, che concerne la denunciata violazione dell'art. 132 c.p.c.

Come è noto, il vizio di motivazione apparente ricorre solo quando il percorso logico-giuridico del giudice è talmente carente da non permettere di comprendere le ragioni della decisione. Al contrario, non ricorre quando la sentenza consenta di individuare il percorso logico-giuridico seguito dal giudice di merito, restando irrilevante che tale percorso non sia condiviso dalla parte soccombente.

Nel caso di specie, la Corte d'Appello ha dato conto del proprio convincimento spiegando che le testimonianze favorevoli all'attività della moglie non erano attendibili non solo perché provenienti da stretti parenti, ma anche perché smentite da altri testi. Essa ha esplicitato le ragioni per le quali ha ritenuto non attendibili alcune deposizioni testimoniali e decisive altre, sicché la censura del ricorrente si risolve nella sollecitazione di una diversa valutazione del materiale probatorio, estranea al sindacato di legittimità.

In definitiva, la motivazione, contenuta nella sentenza impugnata, ancorché non condivisa dal ricorrente, costituisce un'argomentazione completa (non meramente formale), che supera la soglia del "minimo costituzionale". Ed il ricorrente presenta come motivazione apparente ciò che in realtà è una motivazione da lui non condivisa. D'altronde, per giurisprudenza consolidata di questa Corte, il giudice di merito, nel porre a fondamento della decisione una fonte di prova con esclusione di altre, non è tenuto a confutare ogni singola deduzione difensiva, essendo sufficiente che il suo ragionamento sia logicamente incompatibile con la tesi opposta, come per l'appunto si verifica nel caso di specie.

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)