

Grava sul retraente l'onere di provare la sussistenza dei requisiti soggettivi e oggettivi

Trib. Latina, Sez. I Civ. 28 gennaio 2026, n. 218 - Venditto, giudice monocratico - Le. Ma. (avv. Scala) e Ca. Da. (avv. Clemente) Pi. e Fr. Pi. (avv.ti Osvaldo).

Prelazione e riscatto - Riscatto - Documentazione comprovante la qualità di coltivatore diretto del fondo - Onere di provare la sussistenza dei requisiti soggettivi e oggettivi - Assenza dei requisiti.

(Omissis)

FATTO E DIRITTO

1. Con atto di citazione ritualmente notificato in data 13/12/2018, Le. Ma. ha convenuto in giudizio Ca. Da. al fine di sentir dichiarare inefficace la vendita intervenuta tra Be. Ma. e Ca. Da., avente ad oggetto i terreni distinti in catasto al foglio (omissis), p.lle 2230, 2231 (ex 433) e 435, con sostituzione della stessa nell'atto di compravendita trascritto in data 14/05/2018 (rep. n. 105780 - racc. n. 34954), nonché dichiarare trasferiti a proprio favore i terreni oggetto della compravendita, con ordine di restituzione della somma pagata dal convenuto acquirente.

A sostegno della propria pretesa, Le. Ma. ha dedotto nell'atto introduttivo del giudizio:

che, con atto del 25/10/1980 ai rogiti del notaio Pi., suo fratello, Le. Ca., ha acquistato il terreno sito in Terracina, via la Crocetta, censito al Catasto terreni al foglio (omissis), p.la 436, di are 20,77;

che con atto del 16/03/1995, Le. Ca., unitamente al padre Le. Vi. (deceduto in data (omissis)), ha acquistato il confinante terreno, censito al Catasto terreni al foglio 192, p.la 437;

che Le. Vi., in data 21/04/1999 ha stipulato con Be. Pi. un contratto preliminare (registrato al n. 3979 in data 10/06/1999), avente ad oggetto l'acquisto del lotto di terreno agricolo, censito al Catasto terreni al foglio 192, p.la 433, con assunzione da parte del promittente venditore dell'obbligazione relativa al completamento della pratica di usucapione e alla stipula dell'atto pubblico.

Parte attrice ha altresì dedotto che in data (omissis), unitamente al fratello Le. Ca. e alla madre Sc. Io., hanno adito l'intestato Tribunale, sezione distaccata di Terracina, ai fini della reintegra nel possesso del lotto di terreno agricolo, censito al Catasto terreni al foglio (omissis), p.la 433, arbitrariamente occupato da Be. Nu.; che a seguito di conciliazione (verbale registrato in data 13/11/2001 al n. 7554), è stato riconosciuto l'esercizio da parte degli stessi del possesso pubblico, pacifico e ultraventennale del terreno oggetto di causa.

Prospettata la qualifica di coltivatrice diretta del fondo, parte attrice ha rilevato che, in data 10/05/2018, i signori Be., con atto ai rogiti del Notaio Pi., hanno venduto a Ca. Da. i terreni, distinti in catasto al foglio (omissis), p.lle 2230, 2231 (ex 433) e 435, in violazione della normativa vigente in materia, non avendo effettuato la comunicazione di cui alla legge 14/08/1971, n. 817 e successive modifiche.

Manifestata la volontà di esercitare il suo diritto di prelazione, in quanto coltivatrice diretta di fondi limitrofi, parte attrice ha così concluso: "Voglia Ill.mo Tribunale di Latina adito, contrariis reiectis, dichiarare inefficace la vendita sopra indicata, con sostituzione della Sig.ra Le. Ma. nell'atto trascritto alla Conservatoria Immobiliare di Latina in data 14.05.2018 Repertorio n. 105780 Raccolta 34954, Reg. Gen. 11129 Reg. Part. N. 7981, al Sig. Ca. Da. con effetto fin all'origine; - dichiarare trasferito il fondo sito in Terracina Via La Crocetta di are 22,50, censita al Catasto Terreni del Comune di Terracina al Foglio 192, particella (omissis) altro terreno di are 90,50 censito al Catasto Terreni del Comune di Terracina al Foglio (omissis) particella (omissis), e terreno con sovrastante fabbricato censito al Catasto Terreni del Comune di Terracina al Foglio (omissis) Foglio (omissis) particella 2230; ai fini catastali le particelle 2231 e 2230 derivano dalla originaria particella 433, giusta tipo mappale del 01.03.2018, Prot. LT0031637, a favore della Sig.ra Le. Ma. (omissis) residente in Via (omissis), C.F.: (omissis) per il prezzo di Euro 65.000,00; Ordinare la restituzione della somma pagata dal Sig. Ca. Da. ai venditori; Condannare il convenuto al pagamento delle spese diritti ed onorari del presente giudizio oltre IVA CNA come per legge; - Ordinare al Conservatore dei Registri Immobiliari di Latina di trascrivere la emananda sentenza con esonero da ogni responsabilità al riguardo".

1.1 Con comparsa depositata telematicamente il 15/03/2019, si è costituito in giudizio Ca. Da., il quale, formulata istanza di chiamata in causa del terzo venditore (Be. Ma.) al fine di ottenere, in caso di accoglimento della domanda attorea, il risarcimento del danno ai sensi degli artt. 1483e 1479 c.c., ha dedotto l'infondatezza della domanda proposta da parte attrice per mancanza dei requisiti normativamente previsti per l'esercizio del diritto di prelazione agraria.

In particolare, parte convenuta ha escluso la sussistenza del requisito della contiguità del fondo, in quanto la particella (omissis) è separata dalla particella n. (omissis) da una strada, e ad essa si accede da un diverso ingresso, e la particella (omissis), di cui l'attrice è proprietaria per una quota pari a 1/2, non ha alcun punto di contatto con il terreno, distinto in catasto al foglio (omissis), p.la 435 e con il locale commerciale (p.la 2230).



Il convenuto ha altresì dedotto l'insussistenza del requisito della qualità di coltivatore diretto di Le. Ma., essendosi la stessa limitata a produrre una certificazione di iscrizione all'ente previdenziale, quale coltivatrice diretta, senza alcuna specificazione in ordine ai terreni su cui eserciterebbe la qualità spiegata o allo svolgimento di altra attività lavorativa, risultando, peraltro, dalla visura camerale, lo svolgimento dell'attività di imprenditrice agricola, con alle dipendenze diverse unità lavorative, diverse dal coniuge (anch'egli imprenditore agricolo) e figli (anch'essi coltivatori diretti).

Dedotta da ultimo l'insussistenza del requisito della coltivazione del fondo confinante negli ultimi due anni, parte convenuta ha rassegnato le seguenti conclusioni: “Voglia l'Ecc.mo Tribunale adito, rigettata ogni avversa richiesta, eccezione e/o deduzione: A) IN VIA PRELIMINARE autorizzare la chiesta chiamata in causa del sig. Be. Ma., residente in Terracina (LT) alla Via (omissis), con fissazione di nuova udienza per consentire la chiamata in causa del terzo ai sensi dell'art. 269 c.p.c.; B) NEL MERITO RIGETTARE la domanda proposta dalla sig.ra Le. Ma. in quanto del tutto inammissibile ed infondata sia in fatto che in diritto, per i motivi su esposti, e per l'effetto C) DICHIARARE l'insussistenza in capo alla sig.ra Le. Ma. dei requisiti stabiliti dalla legge per poter utilmente esercitare il diritto di riscatto del fondo oggetto del presente giudizio; D) IN VIA

SUBORDINATA e salvo gravame, nella denegata e non creduta ipotesi di accoglimento, anche parziale, delle richieste di parte attrice, si chiede che il terzo chiamato Be. Ma., provveda a rimborsare al sig. Ca. Da. sia l'importo pagato per la compravendita che quanto pagato per tutte le spese sostenute fino ad oggi ed anche successive, ivi comprese le spese di lite per il presente giudizio; E)

CONDANNARE, in ogni caso, la parte attrice alla refusione delle spese e compensi professionali del giudizio a favore del convenuto. Con ogni riserva e salvezza”.

1.2 Autorizzata la chiamata in causa del terzo (ordinanza del 18/3/2019), con comparsa del 02/10/2019, si è costituito in giudizio Be. Ma., il quale ha preliminarmente eccepito l'improcedibilità della domanda per omesso esperimento del tentativo obbligatorio di conciliazione dinanzi all'Ispettorato provinciale dell'agricoltura, nonché la carenza di legittimazione attiva di Le. Ma. nella propria pretesa qualità di avente diritto (erede) e, nel merito, dedotto l'infondatezza dell'azione esperita da parte attrice e della domanda avanzata da parte convenuta nei suoi confronti, ne ha chiesto l'integrale rigetto. Sulla scorta di tali premesse, il terzo chiamato in causa ha così concluso:

“conclude affinché il designato Giudice presso l'adito Tribunale, contrariis reiectis, voglia in via preliminare accertare e dichiarare l'improcedibilità dell'azione ovvero e comunque la carenza di legittimazione attiva dell'attrice, la Signora Ma. Le. ; nel merito rigettare ogni domanda e pretesa di parte attrice che quella di parte convenuta, il signor Da. Ca., avanzata nei confronti ed in danno del Signor Ma. Be.. In ogni caso caso con vittoria di spese, competenze ed onorari di causa”.

1.3 All'udienza del 23/05/2023 (cui si è giunti dopo plurimi rinvii per medesimi incumbenti disposti dal giudice a suo tempo designato) ritenuti non sussistenti i presupposti per la chiesta riunione del presente giudizio con il giudizio R.G. n. 6900/2018, sono stati assegnati su istanza delle parti i termini di cui all'art. 183, sesto comma, c.p.c..

Istruita la causa mediante l'espletamento delle prove orali articolate dalle parti (ammesse all'udienza del 02/11/2023), con ordinanza dell'08/10/2025, ritenuta non necessaria ulteriore attività istruttoria, la causa è stata trattenuta in decisione, con assegnazione alle parti del termine di sessanta giorni per il deposito delle comparse conclusionali e di venti giorni per il deposito delle memorie di replica di cui all'art. 190 c.p.c..

2. Il terzo chiamato in causa, nel costituirsi in giudizio, ha eccepito l'improcedibilità della domanda proposta da parte attrice per mancato esperimento del tentativo obbligatorio di conciliazione previsto dall'art.11, terzo comma, del d.lgs. n. 150/2011 in materia di controversie agrarie.

Ancorché sollevata dal terzo chiamato in causa, va osservato come si tratti di eccezione rilevabile d'ufficio nel corso del giudizio di merito (“in materia agraria, il requisito della necessità del preventivo esperimento del tentativo individual, nell'assetto della L. n. 203 del 1982, art. 46 una condizione di "proponibilità", la cui mancanza, rilevabile anche d'ufficio nel corso del giudizio di merito, comporta la definizione della causa con sentenza dichiarativa di improponibilità della domanda;

mentre, in materia lavoristica, esso integra una condizione di "procedibilità", il cui mancato esperimento determina, come è stato rilevato dalla giurisprudenza di merito, una "improcedibilità sui generis", avuto riguardo al regime della sua rilevanza e all'iter che consegue a tale rilievo (Cass. civ. sez. 3, 15 luglio 2008, n. 19436)” Cass. civ., sez. III, 29/01/2010, n. 2046, in motivazione) e, dunque, valutabile.

In materia di controversie agrarie, il tentativo di conciliazione, contemplato dall'art. 46 della l. 203/1982 e dall'art. 11, terzo comma, del d. lgs. n. 150/2011, costituisce una condizione di procedibilità della domanda giudiziale e deve essere sempre “preventivo”, ovverosia attivato prima dell'inizio di qualsiasi controversia, atteso che la norma, “inderogabile e imperativa”, non consente che il filtro dallo stesso costituito possa essere posto in essere successivamente alla domanda giudiziale (Cass. civ., sez. III, 29/01/2010, n. 2046, in motivazione).

Va, tuttavia, sottolineato che, come si evince dal tenore letterale del dato normativo, la “domanda”, in relazione alla quale va esperito il tentativo di conciliazione, non può che essere intesa nel significato, omnicomprendivo, di istanza volta al riconoscimento di un diritto o comunque alla tutela di un bene della vita avente scaturigine in un contratto agrario, alcuna rilevanza assumendo, per tale nozione, la sequenza procedimentale attivata (ordinaria o semplificata) o la modalità di proposizione seguita (in via principale o riconvenzionale) (Cass. civ., sez. VI, 11/11/2022, n. 33379).



La normativa in materia (art. 11 del d.lgs. n. 150/2011, applicabile *ratione temporis*) richiede l'esperimento del tentativo obbligatorio di conciliazione dinanzi all'ispettorato provinciale dell'agricoltura, territorialmente competente solo laddove si controverta di contratti agrari ("1. Le controversie in materia di contratti agrari o conseguenti alla conversione dei contratti associativi in affitto sono regolate dal rito del lavoro, ove non diversamente disposto dal presente articolo. [...])

3. Chi intende proporre in giudizio una domanda relativa a una controversia nelle materie indicate dal comma 1 è tenuto a darne preventiva comunicazione, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, all'altra parte e all'ispettorato provinciale dell'agricoltura competente per territorio" (art. 11 del d.lgs. n. 150/2011).

Nel caso di specie, parte attrice, dedotta la violazione del diritto di prelazione agraria, ha esercitato il c.d. retratto agrario, non rientrante, dunque, nell'ambito applicativo della normativa richiamata.

Le controversie attinenti all'esercizio del diritto di prelazione e retratto agrario non sono controversie agrarie ai sensi dell'art. 409 c.p.c. e dell'art. 11 del d.lgs. n. 150/2011.

Ne deriva che, nel caso in esame, non vi era necessità alcuna di esperire il tentativo di conciliazione di cui all'art.11, comma 3, del d.lgs. n. 150/2011 e la domanda va dunque considerata procedibile.

2.1 Pare altresì utile chiarire che le controversie relative all'esercizio del diritto di prelazione e retratto agrario rientrano nella competenza del giudice ordinario, salvo il caso in cui (ipotesi che non ricorre nel caso di specie) si discuta di prelazione dell'affittuario del fondo venduto e sia richiesto l'accertamento dell'esistenza/inesistenza del contratto agrario.

In tal caso, ponendosi la necessità di accertare con efficacia di giudicato la titolarità del rapporto agrario presupposto del riscatto stesso, l'intera controversia subisce la "vis atractiva" del giudice specializzato.

Va, sul punto, richiamato il principio di diritto alla stregua del quale "le controversie in materia di riscatto di fondo rustico da parte dell'affittuario coltivatore diretto, ai sensi dell'art. 8 l. 26 maggio 1965 n. 590, non rientrano tra quelle devolute alla competenza per materia delle sezioni specializzate agrarie a norma dell'art. 26 l. 11 febbraio 1971 n. 11, e dell'art. 9 l. 14 febbraio 1990 n. 29, ma appartengono alla competenza del g.o., non implicando l'applicazione di norme sul rapporto agrario, la cui esistenza è solo uno dei presupposti di fatto dell'operatività dell'istituto, che, al pari degli altri, può come tale costituire oggetto di accertamento "incidenter tantum" da parte dello stesso giudice non specializzato, salvo che sia stato richiesto l'accertamento, con valore di giudicato, dell'esistenza o inesistenza di un contratto di affitto agrario" (Cass. civ., sez. III, 27/09/2011, n. 19748).

3. Parte attrice, allegata la propria qualità di coltivatrice diretta del fondo confinante a quello oggetto del contratto di compravendita per cui è causa e l'omessa denuntiatio, ha esercitato nel presente giudizio, nei confronti dell'acquirente convenuto, il diritto di retratto agrario a seguito della violazione del diritto alla prelazione normativamente riconosciuto al coltivatore diretto del fondo confinante.

La prelazione agraria consiste nel diritto potestativo, riconosciuto a soggetti specificamente indicati dalla legge, di essere preferiti, a parità di condizioni, per l'acquisto di un fondo e, dunque, di poterlo acquistare alle stesse condizioni offerte da un terzo acquirente al proprietario che intende trasferire a titolo oneroso tale bene immobile.

Come si evince dall'art. 8, in caso di trasferimento a titolo oneroso o di concessione in enfiteusi di fondi concessi in affitto, "a coltivatori diretti, a mezzadria, a colonia parziaria, o a compartecipazione, esclusa quella stagionale, l'affittuario, il mezzadro, il colono o il compartecipante, a parità di condizioni ha diritto di prelazione purché coltivi il fondo stesso da almeno due anni, non abbia venduto, nel biennio precedente, altri fondi rustici di imponibile fondiario superiore a lire mille, salvo il caso di cessione a scopo di ricomposizione fondiaria, ed il fondo per il quale intende esercitare la prelazione in aggiunta ad altri eventualmente posseduti in proprietà od enfiteusi non superi il triplo della, superficie corrispondente alla capacità lavorativa della, sua famiglia. La prelazione non è consentita nei casi di permuta, vendita forzata, liquidazione coatta, fallimento, espropriazione per pubblica utilità e quando i terreni in base a piani regolatori, anche se non ancora approvati, siano destinati ad utilizzazione edilizia, industriale o turistica".

Il diritto di prelazione riconosciuto a coltivatori diretti, mezzadri, coloni, affittuari e al compartecipante è stato esteso dall'art. 7 della legge n. 817/1971 anche al "coltivatore diretto proprietario di terreni confinanti con fondi offerti in vendita, purché sugli stessi non siano insediati mezzadri, coloni, affittuari, compartecipanti od enfiteuti coltivatori diretti" nonché all'imprenditore agricolo professionale (modifica introdotta dalla legge n. 154/2016).

Ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione e del connesso diritto di riscatto del prelazionario in caso di alienazione del bene a terzi, è necessaria la sussistenza di presupposti oggettivi e soggettivi, individuati dalla stessa normativa richiamata. La titolarità del diritto di prelazione, come già osservato, è riconosciuta *ex lege* all'affittuario, al mezzadro, al colono e al compartecipe del fondo in vendita, nonché al coltivatore diretto proprietario del fondo confinante, purché, in capo al richiedente, sussistano le seguenti condizioni: a) coltivi da almeno due anni il fondo stesso; b) non abbia venduto, nel biennio precedente, altri fondi rustici, ad eccezione dell'ipotesi di cessione a scopo di ricomposizione fondiaria; c) il fondo per il quale intenda esercitare il diritto di prelazione, in aggiunta ad altri eventualmente posseduti in proprietà od enfiteusi, non superi il triplo della superficie corrispondente alla capacità lavorativa della sua famiglia.

La ratio sottesa a tale istituto è di "di promuovere la formazione di imprese agricole di proprietà di coltivatori diretti e l'accorpamento dei fondi per migliorare la redditività dei terreni secondo, però, una prospettiva che operi un corretto "bilanciamento tra valori costituzionali" in conflitto, e dunque limitando i poteri di autonomia contrattuale dei proprietari di fondi agricoli oggetto di retratto, solo nella misura funzionalmente idonea al perseguimento dell'obiettivo" (Cass. civ.,



sez. III, 27/03/2024, ord. n. 8338 in motivazione).

In tema di prelazione e riscatto agrario, l'onere di provare la sussistenza dei requisiti soggettivi e oggettivi previsti dalla legge grava sul coltivatore del fondo che, allegando la violazione del suo diritto di prelazione ai sensi dell'art. 8 della l. n. 590 del 1965 e dell'art. 7 della legge n. 817 del 1971, intenda esercitare il retratto agrario.

In aderenza alla ratio e alla lettera della norma appare evidente che l'esercizio della prelazione debba essere subordinato, anche nel caso in cui spetti al proprietario del fondo confinante, alle medesime condizioni di rigore già previste per l'affittuario, il mezzadro, il colono e il compartecipante, perché, altrimenti, verrebbe compressa oltre misura l'altrui libertà contrattuale. D'altra parte, anche la lettera dell'art. 7 della legge n. 817 del 1971 non lascia adito a dubbi sulla necessità della piena equiparazione, quanto alle condizioni oggettive per l'esercizio del diritto, del proprietario del fondo confinante agli altri soggetti già titolari della prelazione agraria. E ciò in ragione del "ruolo decisivo" che – per l'appunto nella formulazione della norma "de qua" – "riveste il requisito della coltivazione diretta del fondo da parte di chi esercita la prelazione", giacché "non è un caso" che, in base ad essa, il diritto spetta "al coltivatore diretto proprietario di terreni confinanti con i fondi posti in vendita", così "posponendo la qualifica di proprietario a quella di coltivatore diretto e ponendo dunque l'accento proprio su questa seconda qualità" (così, in motivazione, Cass. Sez. 3, sent. 10 novembre 2016, n. 22887, Rv. 642968-01), a conferma che anche tale coltivatore non potrà prescindere, per l'esercizio del suo diritto, dai requisiti già stabiliti, per tutti gli altri, dall'art. 8 della legge n. 590 del 1965" (Cass. civ., sez. III, 27/03/2024, ord. n. 8338 in motivazione).

Spetta, dunque, al proprietario del fondo confinante che intenda esercitare il retratto dimostrare il possesso di tutti i requisiti oggettivi e soggettivi, quale la qualifica di coltivatore diretto, la coltivazione del fondo agricolo confinante da almeno due anni, il possesso di una forza lavoro adeguata, il non aver effettuato nel biennio precedente la vendita di fondi rustici.

È altresì onere del retraente dimostrare che il fondo oggetto del retratto, in aggiunta a quello confinante di sua proprietà, non superi il triplo della superficie corrispondente alla capacità lavorativa della sua famiglia.

Il giudice del merito è tenuto, peraltro, ex officio, alla verifica della sussistenza in concreto di tutte le molteplici condizioni volute dalla legge ai fini dell'accoglimento della domanda (Cass. civ., sez. III, 10/10/2024, n. 26401).

Pare opportuno precisare che la mancanza anche di una soltanto di tali condizioni dell'azione ne determina il rigetto ("al proprietario di un fondo agrario confinante con altro offerto in vendita compete il diritto di prelazione, ovvero il succedaneo diritto di riscatto, se ricorrono nei suoi confronti tutte le condizioni previste dall'art. 8 legge 26 maggio 1965 n. 590, cui l'art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817 integralmente rinvia" (Cass. civ., sez. III, 27/03/2024, ord. n. 8338).

3.1 In ordine al requisito relativo all'essere il retraente un coltivatore diretto, si osserva quanto segue.

Come si evince dall'art. 31 della legge n. 850 del 1965, si definiscono coltivatori diretti coloro che "direttamente ed abitualmente si dedicano alla coltivazione dei fondi ed all'allevamento ed al governo del bestiame, sempreché la complessiva forza lavorativa del nucleo familiare non sia inferiore ad un terzo di quella occorrente per la normale necessità della coltivazione del fondo e per l'allevamento ed il governo del bestiame".

Va precisato che, ai fini dell'accoglimento della domanda di retratto agrario, non è sufficiente che il retraente rivesta, in via generale, la qualità di coltivatore diretto e, dunque, anche con riferimento a terreni diversi rispetto al fondo confinante, ma è necessario che lo stesso provi non solo di essere coltivatore diretto ma anche di coltivare direttamente il proprio fondo adiacente a quelli posti in vendita.

Invero, ai fini dell'esercizio della prelazione agraria da parte del proprietario confinante, ai sensi dell'art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817, è necessario non solo che egli rivesta la qualifica di coltivatore diretto, ma anche che coltivi direttamente il fondo adiacente a quello posto in vendita, non essendo sufficiente che egli eserciti altrove l'attività di agricoltore; ciò in quanto l'intento perseguito dal legislatore è l'ampliamento dell'impresa coltivatrice diretta finitima e non l'acquisto della proprietà della terra da parte di qualsiasi coltivatore diretto. Ai fini della prova, peraltro, la qualità di agricoltore non può desumersi da elementi formali quali gli elenchi redatti dal Servizio contributi agricoli unificati (SCAU), atteso che detta certificazione, rilasciata a fini essenzialmente assistenziali, è idonea soltanto a fornire elementi indiziari" (Cass., 3, n. 21621 del 16/10/2007; Cass., 3, n. 1712 del 27/1/2010)" (Cass. civ., sez. III, 11/10/2023, ord. n. 28374, in motivazione).

Nel caso di specie, la qualifica di coltivatrice diretta dell'attrice può desumersi dal certificato INPS (doc. 12 allegato all'atto di citazione), che ha valore indiziario, e dalla visura camerale (doc. 5) offerta in comunicazione da parte convenuta. Tuttavia, non risulta in alcun modo raggiunta la prova in ordine alla coltivazione, nel biennio precedente alla stipula dell'atto, del fondo confinante a quello venduto, oggetto di retratto.

Le prove orali espletate hanno piuttosto consentito di accertare che il fondo confinante a quello per cui è causa era incolto da tantissimi anni.

Sul punto, la teste Si. Na., escussa all'udienza del 14/05/2024, ha dichiarato: "io sono la figlia della proprietaria di un fondo lì vicino (Pi. Ne. An.) in particolare il nostro fondo viene prima di quello di Ca. Da. , poi segue il fondo della Le. Ma., per cui conosco i luoghi di causa, io stessa faccio coltivare il fondo della mia famiglia per cui ci vado tutti i giorni, e posso affermare che il fondo della Le. Ma. è incolto da moltissimi anni , come pure era incolto quello ora acquistato da Ca. Da.; ADR io non ho mai visto tagliare il fieno su detto terreno, sempre l'erba alta,[...]" (cfr. verbale udienza del



14/05/2024).

Tale circostanza risulta confermata anche da teste Ca. Lu. (geometra che ha redatto anche la perizia di parte depositata), il quale, escusso all'udienza del 22/02/2024, ha dichiarato: “mi sono recato sui luoghi di causa subito prima o subito dopo che il signor Ca. Da. ha acquistato il terreno per cui è causa, , pur restando sul terreno del Ca. non ho notato e non mi è parso che i terreni confinanti fossero tutti od in parte coltivati; ADR ho effettuato un successivo sopralluogo alla presenza di un tecnico della controparte ed in quella occasione non ho notato alcuna coltura in atto sul fondo di proprietà dell'attrice” (cfr. verbale udienza del 22/02/2024).

Ed ancora, il teste Fa. Me., escusso all'udienza del 23/04/2024, ha riferito: “il terreno confinante era incolto e oltre all'erba vi erano anche dei rovi visibili lungo la strada credevo che si trattasse di un unico fondo, non vi ho visto mai nessuno” (cfr. verbale udienza del 23/04/2024).

Anche laddove si volesse riconoscere la sussistenza di tale requisito, dando rilevanza alle generiche e, in alcuni casi, inattendibili, dichiarazioni rese dai testi di parte attrice, va osservato che all'accoglimento della domanda osta il mancato assolvimento dell'onere probatorio in ordine agli altri requisiti normativamente richiesti.

3.2 Ai fini della positiva attuazione dell'intento legislativo di miglioramento e ampliamento della proprietà fondiaria a vocazione agricola, altro requisito essenziale ai fini dell'accoglimento della domanda proposta è la contiguità tra il fondo di proprietà del retraente e il fondo oggetto di retratto.

Tale requisito non risulta neppure allegato da parte attrice.

In applicazione del principio di diritto per cui “il giudice del merito è tenuto alla verifica della sussistenza di tutte le condizioni prescritte dalla legge per l'accoglimento della domanda di prelazione e riscatto agrario, sicché rientra nei suoi doveri il rilievo d'ufficio dell'assenza del requisito della contiguità fisica dei fondi” (omissis)

(Cass. civ., sez. III, 10/10/2024, n. 26401), va rilevato che dalla documentazione versata in atti può evincersi la contiguità tra il fondo oggetto di retratto (censito al foglio (omissis), p.lla 433) e il fondo confinante di cui l'attrice è comproprietaria (censito al foglio (omissis), p.lla 437).

Non sussiste, al contrario, la contiguità tra il fondo (censito al foglio (omissis), p.lla 435), anch'esso oggetto del contratto di compravendita, e il fondo confinante.

A fronte della specifica deduzione di parte convenuta in riferimento alla sussistenza di una strada tra i due fondi, parte attrice non ha allegato alcunché.

L'esistenza di una strada tra i due fondi può agevolmente desumersi dalle planimetrie in atti.

Va, a tal proposito, richiamato il principio di diritto alla stregua del quale: “Il diritto di prelazione e riscatto del coltivatore diretto proprietario del terreno confinante, di cui all'articolo 7 della legge n. 817 del 1971, integrando una limitazione della circolazione della proprietà agricola e dell'autonomia negoziale, spetta nel solo caso di fondi confinanti in senso giuridicamente proprio, cioè caratterizzati da contiguità fisica e materiale, per contatto reciproco lungo una comune linea di demarcazione (sia essa meramente ideale, ovvero materializzata con muri, siepi, recinzioni o altri segnali), e, pertanto, non può essere esteso alla diversa ipotesi della cosiddetta contiguità funzionale (tra fondi separati, ma idonei a essere accorpati in un'unica azienda agraria). In particolare, la presenza, tra i due fondi, di un corso d'acqua di natura pubblica, facendo venire meno il dato della contiguità fisica e materiale, determina una soluzione di continuità che esclude il diritto di prelazione e di riscatto del confinante. Atteso che il diritto di prelazione e riscatto del confinante spetta solo nel caso di fondi confinanti in senso giuridicamente proprio, ovvero per contatto reciproco lungo la comune linea di demarcazione, tale contiguità deve escludersi ove i due fondi abbiano in comune esclusivamente un punto ideale” (Cass. civ., sez. III, 13/02/2018, n.3409).

3.3 Non sussiste nemmeno il requisito del possesso di una forza lavoro adeguata, né allegato né in alcun modo provato da parte attrice.

A tal proposito, si osserva che “il coltivatore del fondo confinante che, allegando la violazione del suo diritto di prelazione di cui alla l. 26 maggio 1965 n. 590, intenda esercitare il retratto, ha l'onere di provare il possesso di tutti i requisiti soggettivi e oggettivi previsti dalla suddetta legge, ivi compreso quello relativo al possesso di una adeguata forza lavoro in grado di coltivare non solo la superficie oggetto della domanda di prelazione, ma l'intera superficie risultante dalla sommatoria del fondo posseduto e di quello retrattato” (Cass. civ., sez. III, 24/07/2012, n. 12893).

È onere del retraente dimostrare che il fondo oggetto di retratto, in aggiunta ad altri eventualmente posseduti in proprietà od enfiteusi, non superi il triplo della superficie corrispondente alla capacità lavorativa della sua famiglia.

Tale onere probatorio non risulta assolto nel caso di specie.

3.4 Fermo restando quanto già rilevato circa l'assenza di idonee deduzioni e prova in punto di capacità lavorativa, di contiguità dei fondi e della coltivazione nel biennio precedente del fondo confinante, circostanza che di per sé sola assume portata dirimente ai fini del rigetto della domanda attorea, va altresì osservato come non risulti né allegato, né a fortiori provato, il requisito relativo all'assenza di vendita, nel biennio precedente, di altri fondi rustici.

In tema di prelazione agraria, la mancata vendita di fondi rustici nel biennio precedente costituisce condizione per l'insorgenza del diritto di prelazione e di riscatto in capo al coltivatore diretto proprietario del fondo confinante, sicché chi esercita il relativo diritto, salvo espresso riconoscimento della controparte, deve dimostrarne la sussistenza (Cass. civ., sez. III, 16/06/2025, n.16182).



Nel caso in esame, come già osservato, tale requisito non è stato né allegato né provato da parte attrice.

3.5 Va da ultimo rilevato che grava sul retraente anche l'onere di dimostrare che sul fondo oggetto di riscatto non sussista la condizione ostativa dello stabile insediamento di un coltivatore diretto sul fondo oggetto di riscatto.

Invero, 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 (Cass. civ. sez. III, 11/03/2020, n.7023).

Anche in tal caso tale onere non può ritenersi assolto da parte attrice.

Il difetto dei requisiti esaminati, in ragione della natura cumulativa e non alternativa dei requisiti oggettivi e soggettivi normativamente richiesti, anche alla luce dell'impatto negativo di tale diritto di prelazione sull'autonomia negoziale, appare ampiamente sufficiente ad escludere la fondatezza delle prospettazioni attoree.

Ancorché, come già osservato, non possa escludersi la qualità di coltivatrice diretta in capo all'attrice, ciò non può di per sé ritenersi sufficiente ai fini dell'accoglimento della domanda proposta da parte attrice, non avendo parte attrice assolto l'onere probatorio su di essa gravante in ordine agli altri, plurimi requisiti richiesti dalla legge.

A nulla rileva, peraltro, la circostanza per cui con verbale di conciliazione del 04/12/1998 (doc. 5 allegato all'atto introduttivo) sia stato riconosciuto in favore di Le. Ma., Le. Vi., Le. Ca. e Sc. Io., il possesso ultraventennale, pacifico e indisturbato, esercitato uti dominus, di una parte della p.lla 433, atteso che, come già osservato, il diritto di prelazione spetta ex lege a soggetti tassativamente indicati, qualora sussistano determinati requisiti, oggettivi e soggettivi, non ricorrenti nel caso di specie.

Alla luce delle considerazioni che precedono, la domanda di parte attrice è infondata e va, pertanto, integralmente rigettata.

Restano assorbite le domande di risarcimento dei danni avanzate da parte convenuta nei confronti del terzo chiamato in causa.

4. Le spese del presente giudizio, liquidate come in dispositivo sulla base dei parametri di cui al DM n. 55 del 2014, aggiornati dal D.M. n. 147 del 2022, (tenuto conto della natura e del valore della controversia e dell'attività difensiva svolta;

valore indeterminabile, scaglione ricompreso tra € 5.200,01 ed € 26.000,00; applicati i valori minimi relativi a tutte le fasi tenuto conto della scarsa complessità della controversia e della natura delle difese svolte) seguono la soccombenza.

4.1 Quanto alla posizione del terzo chiamato in causa, in applicazione del principio di diritto, alla stregua del quale "in caso di rigetto della domanda principale, le spese sostenute dal terzo chiamato devono essere poste a carico dell'attore soccombente che ha provocato e giustificato la chiamata in causa, anche al di fuori dei casi di chiamata in garanzia, mentre restano a carico del chiamante quando la sua iniziativa si riveli manifestamente infondata o palesemente arbitraria, purché non vi sia stata estensione della domanda principale dell'attore nei confronti del terzo chiamato" (Cass. civ., sez. III, 07/03/2024, ord. n. 6144), le spese di lite vanno interamente poste a carico di parte attrice.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così decide:

- rigetta la domanda proposta da Le. Ma.;
- condanna Le. Ma. alla rifusione delle spese di lite in favore di Ca. Da., che liquida in € 2.538,50 per compenso al difensore, oltre rimborso delle spese generali nella percentuale del 15%, iva e cpa nella misura di legge;
- condanna altresì Le. Ma. alla rifusione delle spese di lite in favore di Be. Ma., che liquida in € 2.538,50 per compenso al difensore, oltre rimborso delle spese generali nella percentuale del 15%, iva e cpa nella misura di legge.

(Omissis)