

Retratto agrario e prova dei requisiti

Cass. Sez. III Civ. 3 giugno 2026, n. 17541 ord. - Rubino, pres.; Giraldi, est. - Pa.Id. (avv. Clemente) c. Ar.Im. (avv. Nocera) ed a. (*Conferma App. Salerno 18 aprile 2023*)

Prelazione e riscatto - Retratto agrario- Fondo confinante - Prova della coltivazione - Requisiti soggettivi e oggettivi.

(*Omissis*)

FATTO

Con sentenza in data 18.4.2023 la Corte d'Appello di Salerno rigettava l'appello interposto da Pa.Id. avverso la sentenza pronunciata dal Tribunale di Nocera Inferiore e con la quale era stata respinta la domanda dalla stessa proposta di retratto agrario a fronte dell'intervenuta vendita di un fondo agricolo in Pagani da parte delle So.Br. So.Ma. e So.Ve. ad Ar.Im. tramite l'intervento del mediatore Mi.Fe.

In particolare, il tribunale aveva ritenuto non adeguatamente provato il requisito della coltivazione del fondo confinante di proprietà da parte della Pa.Id. nei due anni precedenti la cessione contestata.

La Pa.Id. con l'atto di appello, aveva rilevato che il materiale probatorio in atti non era stato adeguatamente valutato dal giudice di prime cure e aveva chiesto, peraltro, l'ammissione di ulteriore utile documentazione, insistendo nell'accoglimento della propria domanda di retratto.

Ar.Im. aveva contestato i rilievi svolti dall'appellante chiedendo il rigetto dell'impugnazione; analoga difesa aveva svolto Unipol Assicurazioni Spa quale compagnia assicuratrice di Mi.Fe. tenuta, eventualmente, a manlevare il mediatore delle domande svolte dall'Ar.Im. per la restituzione della provvigione versata per la conclusione dell'affare.

La corte territoriale, ritenuto che non vi fosse prova dei requisiti né soggettivi né oggettivi per l'esercizio del retratto agrario in capo alla Pa.Id. rigettava l'impugnazione.

Avverso tale pronuncia Pa.Id. ha proposto ricorso articolato in quattro motivi.

Ar.Im. So.Br. So.Ma. e So.Ve. Mi.Fe. e UnipolSai Spa sono rimasti intimati.

Fissata l'odierna adunanza camerale, entrambe le parti hanno depositato memoria ex art.378 c.p.c.

DIRITTO

Con il primo motivo la ricorrente censura la sentenza impugnata per "violazione e falsa applicazione dell'art.345 c.p.c. vigente nel 2008 -Omesso esame circa un fatto decisivo del giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti, in relazione all'art.360, punti 3 e 5, c.p.c."

La stessa lamenta che la corte territoriale non ha applicato correttamente il disposto di cui all'art.345 c.p.c. poiché ha ritenuto irrilevante la produzione, richiesta, dei documenti fiscali relativi ad una pluralità di beni, come elencati in calce all'atto di appello, mentre tale produzione poteva ritenersi indispensabile alla prova della coltivazione del fondo oggetto di riscatto da parte sua nei due anni precedenti alla vendita.

Il motivo è infondato.

Sul punto il giudice del gravame ha correttamente richiamato il principio secondo cui nel vigore dell'art.345 c.p.c., nel testo precedente quello attuale, la produzione documentale nuova in grado di appello era ammessa purché dotata di efficienza causale più incisiva rispetto alle prove già esaminate oppure purché la parte non fosse stata in grado di produrla in primo grado per causa ad essa non imputabile. Nel giudizio di appello, infatti, costituisce prova nuova indispensabile, ai sensi dell'art. 345, comma 3, c.p.c., nel testo previgente rispetto alla novella di cui al d.l. n. 83 del 2012, conv., con modif., dalla l. n. 134 del 2012, quella di per sé idonea ad eliminare ogni possibile incertezza circa la ricostruzione fattuale accolta dalla pronuncia gravata, smentendola o confermandola senza lasciare margini di dubbio oppure provando quel che era rimasto indimostrato o non sufficientemente provato, a prescindere dal rilievo che la parte interessata sia incorsa, per propria negligenza o per altra causa, nelle preclusioni istruttorie del primo grado. (cfr. Cass. S.U. n.10790/2017, Cass. n. 24164/2017, Cass. n. 24129/2018, Cass. n. 401/2023, Cass. n. 34175/2024); il potere di apprezzamento di tale necessario presupposto di ammissibilità della prova, pur essendo discrezionale, deve essere esercitato secondo criteri logici che il giudice ha il dovere di indicare e che possono essere oggetto di censura in sede di legittimità nei limiti della rilevanza del vizio di omessa, irrazionale o contraddittoria motivazione (Cass. n. 17439/2006, Cass. n.16971/2009).

Il giudice del gravame ha allora spiegato che, con riferimento ai documenti di cui l'appellante chiedeva la produzione in sede di appello, "l'allegazione volta a suggerire una diversa e più incisiva valutazione delle risultanze istruttorie e, in particolare, quanto alla ritenuta assenza della perdurante coltivazione del fondo, non appare indispensabile e dunque va dichiarata inammissibile, perché le fatture di vendita allegare anche di epoca anteriore all'insorgere della lite, non sono



idonee a provare che la vendita dei relativi prodotti derivasse, anche secondo la regola della preponderanza dell'evidenza, dalla coltivazione del fondo per cui è stato invocato il retratto."

La corte territoriale ha dunque valutato, senza alcun giudizio irrazionale, proprio la incisività degli elementi probatori che sarebbero stati ricavabili dall'acquisizione al giudizio delle fatture allegate all'atto di appello ed ha escluso la relativa produzione perché ritenuta non decisiva. E ciò senza alcuna limitazione ad un fondo specifico, atteso che nella intera motivazione si fa riferimento esclusivamente al 'fondo agricolo' in Pagni e non solo a quello in località Filettine (come lamenta la deducente) piuttosto che a quello in località Termine Bianco.

Peraltro, parte ricorrente, ha omesso in questa sede di chiarire specificatamente il modo in cui, tramite i documenti di cui ha chiesto la produzione, si poteva eventualmente pervenire ad una dimostrazione certa della coltivazione del fondo da parte sua, essendosi ella invece solo limitata ad affermare che le fatture di vendita dei prodotti allegate all'atto di appello 'non potevano che derivare dalla coltivazione dei due fondi della ricorrente' e così introducendo solo una mera valutazione personale della riferibilità di tali documenti all'attività contestata.

Con il secondo motivo la ricorrente rileva la "violazione e falsa applicazione dell'art.2712 c.c., in relazione all'art.360, n°3, c.p.c. -Violazione del principio del libero convincimento del Giudice ex artt.115 e 116 c.p.c., in relazione all'art.360, comma uno, n°5, c.p.c."

Nella specie la norma la cui applicazione si ritiene violata è esclusivamente l'art.2712 c.c. sull'assunto che la corte territoriale non avrebbe considerato che parte ricorrente non aveva l'onere di contestare le fotografie prodotte che ritraggono un fondo incolto poiché esse, in realtà, rappresentano un fondo arato e quindi le fotografie assumevano un valore probatorio rilevante a favore della stessa parte retraente.

Il motivo è inammissibile.

Quanto al vizio di cui all'art.360 n.3 c.p.c., si osserva che: a) la censura di violazione di una norma di diritto presuppone l'addebito al giudice di merito o di una erronea esegesi di alcuno degli elementi linguistici con cui la norma è dettata o del risultato finale della loro combinazione e, dunque, della norma che il testo normativo, cioè la disposizione, esprime; b) la censura di falsa applicazione presuppone che il giudice di merito, pur avendo esattamente inteso i termini linguistici di cui la disposizione si compone, e pur avendo esattamente percepito sulla base della loro ricognizione, la norma da essa risultante e, quindi, individuato la fattispecie astratta da essa somministrata, abbia invece ricondotto ad essa o si sia rifiutato di farlo, rispettivamente una fattispecie storica, un fatto, in alcun modo riconducibile alla fattispecie astratta o si sia rifiutato di farlo (Cass.n.640/2019, Cass.n.7187/2022).

È allora evidente che, per come argomentata la doglianza, non si verte in tema di violazione o falsa applicazione dell'art.2712 c.c., ma soltanto di apprezzamento da parte del giudice di merito del contenuto ritratto nelle fotografie prodotte e dunque di apprezzamento del materiale probatorio in atti.

Quanto invece al vizio di cui all'art.360 n.5 c.p.c., la deduzione è inammissibile in quanto la sentenza impugnata è fondata sulle stesse ragioni di fatto di primo grado, e dunque trova applicazione la preclusione di cui all'art. 348-ter, comma 5, c.p.c. (cd. "doppia conforme"). Questa, infatti, ricorre non solo quando la decisione di secondo grado è interamente corrispondente a quella di primo grado, ma anche quando le due statuizioni siano fondate - come nel caso in esame -sul medesimo iter logico-argomentativo in relazione ai fatti principali oggetto della causa, non ostandovi nemmeno che il giudice di appello abbia in ipotesi aggiunto argomenti ulteriori per rafforzare o precisare la statuizione già assunta dal primo giudice (Cass. n.3056/2026, Cass. n. 7724/2022, Cass. n. 26934/2023, Cass. n. 26774/2016, Cass. n. 5528/ 2014). Né la ricorrente ha indicato la specifica diversità delle ragioni di fatto poste a base, rispettivamente, della decisione di primo grado e della sentenza di rigetto dell'appello, dandone relativa dimostrazione (Cass. n.5947/2023), limitandosi a rilevare genericamente che il giudice del gravame ha deciso allegando elementi nuovi e dichiarando la inammissibilità delle produzioni richieste in quella sede.

Anche a voler superare tale profilo di inammissibilità, le violazioni degli artt. 115 e 116 c.p.c. non sono state adeguatamente dedotte.

Ed infatti per dedurre la violazione dell'art.115 c.p.c. occorre denunciare che il giudice, in contraddizione espressa o implicita con la prescrizione della norma, abbia posto a fondamento della decisione prove non introdotte dalle parti, ma disposte di sua iniziativa fuori dei poteri officiosi riconosciutigli (salvo il dovere di considerare i fatti non contestati e la possibilità di ricorrere al notorio), mentre è inammissibile la diversa doglianza che egli, nel valutare le prove proposte dalle parti, abbia attribuito maggior forza di convincimento ad alcune piuttosto che ad altre, essendo tale attività valutativa consentita dall'art. 116 c.p.c. (si veda già Cass. n. 11892/2016, il cui principio di diritto, già ribadito - sebbene in motivazione espressa, ma non massimata - da Sez. U, Sentenza n. 16598 del 05/08/2016, è costantemente ribadito: ex multis, Cass., S.U. n. 20867/2020).

Quanto alla violazione dell'art.116 c.p.c., essa è riscontrabile solo ove si allegi che il giudice, nel valutare una prova o, comunque, una risultanza probatoria, non abbia operato - in assenza di diversa indicazione normativa - secondo il suo "prudente apprezzamento", pretendendo di attribuirle un altro e diverso valore, oppure il valore che il legislatore attribuisce ad una differente risultanza probatoria (come, ad esempio, valore di prova legale), nonché, qualora la prova sia soggetta ad una specifica regola di valutazione, abbia invece dichiarato di valutare la stessa secondo il suo prudente apprezzamento, mentre, ove si deduca che il giudice ha solamente male esercitato il suo prudente apprezzamento della prova, la

censura era consentita ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ., nel testo previgente ed ora solo in presenza dei gravissimi vizi motivazionali individuati da questa Corte fin da Cass. S.U. nn. 8053 e 8054/2014 (anche Cass S.U.n. 20867/2020).

E dunque poiché le deduzioni svolte dalla ricorrente nel motivo in esame riguardano integralmente la valutazione dello stato dei fondi agricoli, ritenuto dalla corte territoriale non coltivato, con apprezzamento che in questa sede nuovamente si contesta, esse esulano dalle censure invocate.

Con il terzo motivo la ricorrente si duole dell'omesso esame circa un fatto decisivo che è stato oggetto di discussione tra le parti - art.360 - punto 5 - c.p.c. per non aver considerato, la Corte Territoriale, che la ricorrente ha comprovato - con opportuna documentazione - sia la capacità lavorativa nella misura di un terzo che la mancata vendita di propri fondi nel biennio antecedente al 2008".

Anche a proposito di questo motivo vanno richiamati i profili di inammissibilità già enunciati a proposito del precedente motivo, vertendosi in ipotesi di c.d. 'doppia conforme.

In ogni caso la ricorrente lamenta l'omessa prudente valutazione degli elementi istruttori forniti per suffragare la sussistenza anche dei requisiti oggettivi richiesti per l'esercizio del retratto agrario, ritenuti non provati dalla corte territoriale, così nuovamente chiedendo una nuova valutazione dei fatti e del materiale istruttorio agli atti, esame precluso in sede di legittimità.

A questa Corte infatti non è conferito il potere di riesaminare e valutare il merito della causa, ma solo quello di controllare, sotto il profilo logico formale e della correttezza giuridica, l'esame e la valutazione del giudice di merito, a cui resta riservato di individuare le fonti del proprio convincimento e, all'uopo, di valutare le prove, controllarne attendibilità e concludenza e scegliere, tra esse, quelle ritenute idonee a dimostrare i fatti in discussione' (Cass.n.10927/24, Cass. n.32505/23).

Con il quarto ed ultimo motivo la ricorrente censura la sentenza impugnata per "nullità della sentenza per il vizio di motivazione, previsto dall'art.132 c.p.c., commi 2, punto 4, e dall'art.111 della Costituzione - in relazione all'art.360, punto 4, c.p.c."

Rileva che la motivazione della sentenza presenta carenze, consistenti nell'omessa valutazione di tutte le prove documentali ed orali offerte, che la rendono solo apparente.

Si osserva preliminarmente che il giudice di merito è libero di attingere il proprio convincimento da quelle prove o risultanze di prova che ritenga più attendibili e idonee alla formazione dello stesso, né gli è richiesto di dar conto, nella motivazione, dell'esame di tutte le allegazioni e prospettazioni delle parti e di tutte le prove acquisite al processo, essendo sufficiente che egli esponga - in maniera concisa ma logicamente adeguata - gli elementi in fatto ed in diritto posti a fondamento della sua decisione e le prove ritenute idonee a confortarla, dovendo reputarsi implicitamente disattesi tutti gli argomenti, le tesi e i rilievi che, seppure non espressamente esaminati, siano incompatibili con la soluzione adottata e con l'iter argomentativo svolto (Cass. n.2930/2020, Cass. n.22801/2009).

Con riguardo invece all'art. 132 c.p.c., la prospettazione per come operata dalla ricorrente è irriducibile alla sua violazione, perché basata su elementi tratti aliunde rispetto alla motivazione, dato che si lamenta la omessa considerazione di documenti e prove orali. La deduzione del vizio risulta dunque svolta in violazione degli insegnamenti delle Sezioni Unite di questa Corte, poiché si fonda su elementi istruttori, elementi desunti altrove rispetto al contenuto intrinseco della sentenza impugnata (v. Cass., Sez. Un. n. 8053/2014; Cass. n. 20112/2009).

Si osserva che "a seguito della riforma del 2012 scompare il controllo sulla motivazione con riferimento al parametro della sufficienza, ma resta il controllo sull'esistenza (sotto il profilo dell'assoluta omissione o della mera apparenza) e sulla coerenza (sotto il profilo della irriducibile contraddittorietà e dell'illogicità manifesta) della motivazione, ossia con riferimento a quei parametri che determinano la conversione del vizio di

motivazione in vizio di violazione di legge, sempre che il vizio emerga immediatamente e direttamente dal testo della sentenza impugnata... per cui l'anomalia motivazionale denunciabile in sede di legittimità è solo quella che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante e attiene all'esistenza della motivazione in sé, come risulta dal testo della sentenza e prescindendo dal confronto con le risultanze processuali, e si esaurisce, con esclusione di alcuna rilevanza del difetto di "sufficienza", nella "mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico", nella "motivazione apparente", nel "contrasto irriducibile fra affermazioni inconciliabili", nella "motivazione perplessa ed obiettivamente incomprendibile". (Cass. S.U. nn. 8053/2014 e 8054/2014). Il sindacato di legittimità è dunque ridotto al 'minimo costituzionale' che nella specie risulta rispettato

All'inammissibilità ed infondatezza dei motivi consegue il rigetto del ricorso.

Le spese del giudizio di cassazione liquidate come da dispositivo seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

Condanna parte ricorrente a rifondere a parte controricorrente le spese processuali liquidate in euro 4.000,00 oltre ad euro 200,00 per esborsi ed oltre rimborso forfettario ed accessori di legge.

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 della ricorrente di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

(Omissis)

