

Riscatto agrario del confinante: l'onere di provare i fatti impeditivi grava su chi eccepisce l'esistenza di un contratto di affitto

Cass. Sez. III Civ. 6 luglio 2026, n. 22709 ord. - Rubino, pres.; Stano, est. - EVANDRO Srl (avv. Capua) c. Sa.La. (avv. Golino). (Conferma App. Roma 25 novembre 2022)

Prelazione e riscatto - Riscatto agrario - Coltivatore diretto proprietario del fondo confinante - Fatto impeditivo - Rapporto di affitto agrario - Onere della prova.

(Omissis)

FATTO

EVANDRO Srl ha proposto ricorso per cassazione affidato a cinque motivi di censura avverso la sentenza n. 7554/2022 della Corte d'Appello di Roma.

Resiste con controricorso la sig.ra Sa.La.

È stata fissata decisione in camera di consiglio a norma degli artt. 380-bis.1 e 375, comma 2, c.p.c.

Le parti hanno depositato memoria.

Dagli atti risulta che nel maggio 2008 la sig.ra Sa.La. ha convenuto in giudizio EVANDRO Srl e la sig.ra Ma.El., proponendo domanda di riscatto del terreno agricolo sito a R, contrada (Omissis), censito al fg. (Omissis), part.IIa (Omissis) del catasto terreni, deducendo: - di essere proprietaria di terreno agricolo confinante (fg. (Omissis), part.IIa (Omissis), di are 91,50), coltivato con l'ausilio dei familiari; - che la sig.ra Ma.El. aveva venduto ad EVANDRO Srl il proprio terreno agricolo con atto del 4 ottobre 2007, al prezzo di E. 3.500,00, in violazione del diritto di prelazione spettante alla proprietaria e diretta coltivatrice del fondo limitrofo.

Il Tribunale di Cassino ha accolto la domanda, disponendo il trasferimento della proprietà in favore della sig.ra Sa.La. e condannando EVANDRO Srl al rilascio del terreno, con pronuncia confermata in appello.

Avverso detta pronuncia d'appello EVANDRO Srl ha proposto ricorso per cassazione affidato a cinque motivi di gravame.

DIRITTO

Preliminarmente deve essere rigettata l'istanza, proposta dalla ricorrente, di riunione, al presente giudizio, del giudizio n. 2955/2024 R.G. - promosso da Sa.La. (ricorrente) nei confronti di EVANDRO Srl (controricorrente), nonché di Ar.Ma. e Ar.Gi., avverso la sentenza della Corte d'Appello di Roma n. 4563/2023, pubblicata il 23.06.2023, in quanto avente a oggetto sentenza diversa da quella oggetto del presente giudizio. È noto difatti che, ai sensi dell'art. 335 c.p.c., più giudizi devono essere riuniti solamente nel caso della proposizione di differenti impugnazioni avverso la medesima sentenza, mentre nessun vincolo in tal senso sorge dall'eventuale connessione, oggettiva o soggettiva, tra le cause.

Sempre in via preliminare va delibata l'eccezione, proposta dalla controricorrente, di inammissibilità del ricorso per difetto di contraddittorio nei confronti di tutte le parti evocate nei precedenti gradi di giudizio (Di.Gi., Di.Ma., Di.Ga., Di.Al. e Di.Ra.). Si tratta degli eredi dell'alienante sig.ra Ma.El., originariamente convenuta in giudizio e deceduta nel corso del processo.

L'eccezione è infondata.

È noto che nel giudizio di riscatto agrario "non si versa in tema di litisconsorzio necessario, non sussistendo la necessità che al giudizio partecipi anche il proprietario venditore del fondo, perché l'azione tende a realizzare la sostituzione del retraente al retrattato e non si versa in ipotesi di cause inscindibili (Cass. n. 3837/95)" (Cass., Sez. 3, n. 12893 del 24/07/2012, Rv. 623422-01).

Sicché, vertendosi nell'ipotesi di cause scindibili, trova applicazione al caso di specie l'art. 332 c.p.c., secondo cui - se l'impugnazione è proposta solamente nei confronti di alcune delle parti - il giudice ne ordina la notificazione alle altre nei cui confronti l'impugnazione non è preclusa (o comunque esclusa), circostanza che ricorre invece nel caso presente.

Deve essere rigettata, del pari, l'eccezione di inammissibilità del ricorso per violazione del dovere processuale di chiarezza e sinteticità espositiva, ai sensi dell'art. 366, 1 comma, nn. 3) e 4) c.p.c., in quanto - sebbene si diffonda per cinquanta pagine - la ricorrente vi espone diligentemente il contenuto degli atti processuali di riferimento, rendendo di fatto più esaustivo il riferimento agli atti processuali citati e più comprensibile la portata delle critiche alla sentenza impugnata. È noto difatti che "l'eccessiva ampiezza del ricorso per cassazione non determina, di per sé, l'inammissibilità dello stesso. La violazione del dovere di sinteticità può condurre ad una declaratoria di inammissibilità della impugnazione soltanto quando si risolve in una esposizione oscura o lacunosa - dei fatti di causa o pregiudichi la intelligibilità delle censure, mosse alla sentenza gravata. La sanzione di inammissibilità scatta allorché il deficit di chiarezza e sinteticità determini la violazione dei requisiti di contenuto-forma stabiliti dai nn. 3 e 4 dell'art. 366 cod. proc. civ. Occorre evitare un approccio



eccessivamente puntiglioso, contrastante con il diritto di accesso pratico ed effettivo alla Corte di cassazione. L'eccessiva lunghezza e una certa farraginosità del ricorso non ne comportano l'inammissibilità tutte le volte che l'interpretazione complessiva dell'atto consenta, comunque, di comprendere agevolmente lo svolgimento della vicenda processuale e di individuare con chiarezza la portata delle censure rivolte alla sentenza impugnata" (Cass., SU, n. 37552 del 30/11/2021, Rv. 662971-01).

Le ulteriori eccezioni di inammissibilità attengono in effetti al merito cassatorio, sicché devono intendersi assorbite dall'esame dei motivi di ricorso, cui si procede di seguito.

Con il primo motivo la ricorrente denuncia "violazione o falsa applicazione degli artt. 7, L. 14 agosto 1971, n. 817 e 8 della L. 26 maggio 1965, n. 590, nonché degli artt. 132, co. 2, n. 4 e 118 disp. att. c.p.c., in relazione all'art. 360, n. 4. c.p.c."

La ricorrente sostiene che la sentenza contenga motivazione apparente nella parte in cui ha confermato l'ammissibilità della prova per testimoni, formulata in termini negativi, volta a dimostrare che la retraente non avesse alienato fondi nel biennio precedente all'acquisto del terreno, ritenendo che il carattere negativo della condotta da dimostrare non implica di per sé alcun limite legale alla ammissione della prova per testi ai sensi degli artt. 2721 e segg. c.p.c. e rigettando quindi la relativa eccezione. Assume, in particolare, che la Corte territoriale si sarebbe discostata dal principio, invocato da specifico motivo d'appello, secondo cui la prova per testimoni di un fatto negativo deve essere formulata in termini di fatto positivo contrario, omettendo di motivare sul punto.

Il motivo è infondato.

La sentenza è così motivata: "è da osservare che il carattere negativo della condotta da dimostrare non implica di per sé alcun limite legale all'ammissione della prova per testi ai sensi degli artt. 2721 e segg. c.c. (in tal senso si rinvia a Cass. 27 marzo 2015 n. 6247 in ordine proprio alla fattispecie astratta in questione)".

La motivazione, per quanto succinta, non può ritenersi solo formalmente esistente, rispondendo al modello legale previsto dall'art. 118 disp. att. c.p.c., secondo cui le ragioni giuridiche della decisione possono essere espresse "anche con riferimento a precedenti conformi", e conformandosi al principio consolidato secondo cui "soddisfa l'obbligo di motivazione la sentenza del giudice di merito - tenuto alla concisa esposizione dei motivi in fatto e in diritto della decisione - che, in punto di diritto e sulla questione discussa e decisa, abbia riportato l'orientamento della giurisprudenza di legittimità", volendovisi uniformare (Cass., Sez. 3, n. 13066 del 05/06/2007, Rv. 597590-01. Conformi: Sez. 1, n. 28480 del 22/12/2005, Rv. 585739-01; Sez. L, n. 3905 del 20/04/1999, Rv. 525544-01; Sez. L, n. 6919 del 05/06/1992, Rv. 477578-01).

Con il secondo motivo, rubricato a sua volta "violazione o falsa applicazione degli artt. 7, L. 14 agosto 1971, n. 817 e 8, L. 26 maggio 1965, n. 590, nonché degli artt. 132, co. 2, n. 4 e 118 disp. att. c.p.c., in relazione all'art. 360, n. 4. c.p.c.", la ricorrente lamenta motivazione apparente, in quanto formulata per relationem, in ordine al rigetto, contenuto nella sentenza di primo grado confermata in appello, dell'eccezione d'improponibilità della domanda di riscatto per la sussistenza di contratto di affitto agrario avente a oggetto il terreno acquistato.

La ricorrente afferma che: - la sig.ra Sa.La. aveva eccepito solamente con la memoria ex art. 183, 6 comma, n. 2, c.p.c., e quindi tardivamente, la nullità (recte, l'inopponibilità) del contratto di affitto agrario intercorrente tra la EVANDRO Srl e Ma.El. Elvira, in quanto prodotto in fotocopia e privo di data certa; - il Tribunale si era così espresso: "... l'eccezione di improponibilità sollevata dall'EVANDRO Srl è infondata perché questa non ha dato alcuna dimostrazione della ricorrenza dell'ipotizzato rapporto agrario: la convenuta ha fornito solo una copia della scrittura privata dell'affitto del fondo rustico priva di registrazione e di data certa e certificata..."; - la Corte d'Appello si sarebbe limitata a riprodurre tale motivazione affermando: "Il Tribunale ha posto a fondamento della decisione non già la pretesa nullità del contratto di affittanza agraria bensì la mancata dimostrazione dell'eccepito rapporto agrario, essendo stata prodotta solo "una copia di una scrittura privata...priva di registrazione e di data certa o certificata", senza vagliare le critiche contenute nel relativo motivo d'appello, consistenti nell'insorta decadenza dall'eccezione proposta dall'attrice e nella conseguente validità del contratto di affitto agrario prodotto dalla società convenuta in primo grado, nonché nella mancanza di prova della sussistenza del rapporto agrario scaturente da esso, addotto in via di eccezione dalla società acquirente.

Il motivo è inammissibile, sia in quanto la censura pretende di dedurre la violazione dell'art. 132, secondo comma, n. 4), c.p.c. da elementi tratti aliunde, cioè dalle critiche mosse alla sentenza di primo grado nell'atto di appello, così collocandosi al di fuori dei criteri di deduzione del vizio indicati dalle note sentenze nn. 8053 e 8054 del 2014, rese da questa Corte a Sezioni Unite, sia in quanto non intercetta la ratio decidendi e difetta quindi di specificità, in violazione dell'art. 366, primo comma, n. 4), c.p.c.

In realtà, la Corte d'Appello non ha riprodotto pedissequamente la sentenza di primo grado, ma ha evidenziato che le critiche mosse nell'atto di appello non erano idonee a scalfinare la motivazione, fondata sulla radicale mancanza di prova della conduzione del fondo da parte di altro coltivatore.

In effetti, il motivo da un lato reitera le critiche mosse alla sentenza di primo grado, che non avrebbe tratto le dovute conseguenze dall'intervenuta preclusione dell'eccezione di nullità del contratto agrario avente a oggetto il terreno compravenduto, dall'altro costituisce un "non motivo", in quanto non contiene critiche al contenuto reale della decisione. Il Collegio intende quindi dare seguito all'orientamento di questa Corte secondo cui "l'esercizio del diritto d'impugnazione

di una decisione giudiziale può considerarsi avvenuto in modo idoneo soltanto qualora i motivi con i quali è esplicito si concretino in una critica della decisione impugnata e, quindi, nell'esplicita e specifica indicazione delle ragioni per cui essa è errata, le quali, per essere enunciate come tali, debbono concretamente considerare le ragioni che la sorreggono e da esse non possono prescindere. Pertanto, il motivo che non rispetti tale requisito si deve considerare nullo per inidoneità al raggiungimento dello scopo. In riferimento al ricorso per Cassazione tale nullità, risolvendosi nella proposizione di un "non motivo", è espressamente sanzionata con l'inammissibilità ai sensi dell'art. 366 n. 4 cod. proc. civ. e nell'art. 375 c.p.c. con il riferimento alla "mancanza dei motivi" (Cass., Sez. 3, n. 9059 del 06/04/2025, Rv. 674606-01).

Con il terzo motivo il ricorrente denuncia "violazione o falsa applicazione degli artt. 7, L. 14 agosto 1971, n. 817 e 8, L. 26 maggio 1965, n. 590 nonché dell'art. 2697 c.c., in relazione all'art. 360, co.1, n. 3 c.p.c.", in quanto la Corte d'Appello avrebbe erroneamente applicato la disciplina del riparto dell'onere probatorio in relazione alla circostanza che sul fondo compravenduto fossero presenti conduttori, ritenendo che il relativo onere della prova ricada sul convenuto nell'azione di riscatto agrario.

Con il quarto motivo il ricorrente denuncia "violazione o falsa applicazione degli artt. 8, L. 26 maggio 1965 n. 590 e 7, L. 14 agosto 1971, n. 817, nonché dell'art. 2697 c.c., in relazione all'art. 360, n. 3 c.p.c.", per avere la Corte d'Appello erroneamente applicato la disciplina del riparto dell'onere probatorio al presupposto dell'azione secondo cui il fondo oggetto di retratto, sommato a tutti gli altri in proprietà del retraente o sui quali il medesimo esercita il diritto di enfiteusi, non deve superare il triplo della superficie corrispondente alla capacità lavorativa della sua famiglia.

I motivi sono entrambi infondati.

Occorre rammentare che la violazione dell'art. 2697 c.c. si configura soltanto nell'ipotesi in cui il giudice abbia attribuito l'onere della prova ad una parte diversa da quella su cui esso avrebbe dovuto gravare secondo le regole di scomposizione delle fattispecie basate sulla differenza tra fatti costitutivi ed eccezioni (in questi termini, di recente, Cass., Sez. 5, n. 26739 del 15/10/2024, Rv. 672706-01).

Affermando che "il Tribunale ha posto a fondamento della decisione... la mancata dimostrazione dell'eccepito rapporto agrario, essendo stata prodotta solo "una copia di una scrittura privata.... priva di registrazione e di data certa o certificata", la Corte d'Appello ha, invece, esattamente applicato la regola invocata dalla ricorrente, che eccependo la presenza di conduttori sul fondo compravenduto aveva affermato la sussistenza di un fatto impeditivo della prelazione, assumendo – conseguentemente – l'onere di offrirne prova nel processo.

D'altra parte, la Corte d'Appello ha affermato: "I certificati anagrafici già prodotti in primo grado (allegati alla memoria ex art. 183 c.p.c, comma 6, n. 2 c.p.c.) attestano la consistenza della famiglia di Sa.La. (composta anche dal coniuge Va.Gi. e dalle figlie Va.Be. e Va.Je.) ed hanno consentito al Tribunale di accertare anche l'adeguatezza della capacità lavorativa, la quale è contestata nel motivo di gravame in termini astratti ed apodittici". Anche in questo caso la Corte d'Appello ha congruamente applicato a carico dell'attrice retraente la regola dell'onere probatorio relativo al presupposto della prevista proporzione tra estensione dei fondi nella disponibilità del retraente e capacità lavorativa della famiglia.

Con il quinto motivo di ricorso, rubricato "violazione o falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c. e degli artt. 7, L. 14 agosto 1971, n. 817 e 8, L. 26 maggio 1965 n. 590, in relazione all'art. 360, co.1 n. 4 c.p.c.", il ricorrente denuncia il vizio di omessa pronuncia sull'eccezione di merito riguardante l'insussistenza del medesimo presupposto dell'azione di cui al motivo che precede.

Nell'atto d'appello EVANDRO Srl aveva esposto: "violazione e/o falsa applicazione della legge 817/71 per avere il giudice omesso di considerare il mancato assolvimento dell'onere probatorio in capo all'attrice circa i presupposti soggettivi ed oggettivi dell'azione - violazione dell'art. 2697 c.c. - improponibilità della domanda per insussistenza della condizione dell'azione"... d) in ordine all'insussistenza del presupposto per cui il fondo, per il quale il confinante intende esercitare la prelazione, non deve superare il triplo della capacità lavorativa della sua famiglia: questo requisito è stato ribadito dalla giurisprudenza anche con specifico riferimento al diritto di prelazione del confinante (Cass. 23.2.1983 n. 1383 e 09.2.1982 n. 758); anche su questo presupposto l'attrice non ha adempiuto all'onere probatorio su di essa gravante. Correlativamente, le modifiche che vengono richieste alla ricostruzione del fatto compiuta dal primo giudice, sono le seguenti: ai fini dell'esercizio del retratto agrario, essendo necessaria ed indispensabile la ricorrenza di quattro specifici presupposti, costituenti tutti condizione dell'azione in capo al retraente richiesti di provare (qualifica di coltivatore diretto; la coltivazione biennale del terreno agricolo confinante con quello da riscattare; il possesso della forza lavorativa adeguata; il non aver effettuato vendite di fondi rustici nel biennio precedente l'esercizio del diritto di riscatto; il fondo, per il quale il confinante intende esercitare la prelazione in uno con quello già di sua proprietà, non deve superare il triplo della capacità lavorativa della sua famiglia) e di ricorrere tutt(i) inscindibilmente e coevamente all'atto di proposizione della domanda, comporta il rigetto della domanda il mancato assolvimento del relativo onere probatorio. La violazione di legge consegue dall'aver ritenuto sussistenti tutti i presupposti/condizioni dell'azione esperita (v. sentenza pag. 3 rigo 10)".

La Corte d'Appello, sebbene sinteticamente, si è pronunciata sulla questione, affermando: "i certificati anagrafici già prodotti in primo grado (allegati alla memoria ex art. 183, comma 6, n. 2 c.p.c.) attestano la consistenza della famiglia di Sa.La. (composta anche dal coniuge Va.Gi. e dalle figlie Va.Be. e Va.Je.) ed hanno consentito al Tribunale di accertare anche l'adeguatezza della capacità lavorativa, la quale è contestata nel motivo di gravame in termini astratti ed apodittici". Sicché non vi è, sul punto, l'assunta omessa pronuncia.

In conclusione, il ricorso deve essere rigettato.

Le spese di lite, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.

Inoltre, poiché il ricorso è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013, stante il tenore della pronuncia, va dato atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115 del 2002, 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 dell'art. 13, comma 1-bis, del D.P.R. n. 115 del 2002, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

Condanna la ricorrente al pagamento, a favore della controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 6.000,00 per compensi ed Euro 200,00 per esborsi, oltre rimborso delle spese generali ed accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115 del 2002, sussistono i 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 dell'art. 13, comma 1-bis, del D.P.R. n. 115 del 2002, se dovuto.

(Omissis)

