

Prelazione agraria del confinante: il fondo condotto dalla società di cui il retraente è socio non integra la coltivazione diretta

Cass. Sez. III Civ. 23 settembre 2026, n. 25731 - pres.; Saija, est. - Ca.Ma. (avv. Caso) c. Ci.Gi. e Pa.Ca. (avv. Forte) ed a. (*Conferma App. Bari 29 gennaio 2025*)

Prelazione e riscatto - Proprietario confinante - Coltivatore diretto - Coltivazione diretta del fondo confinante - Società semplice agricola - Comunione ereditaria e società di fatto - Abitualità della coltivazione - Forza lavoro.

(*Omissis*)

FATTO

Il Tribunale di Lucera, con sentenza del 21.10.2010, rigettò la domanda di riscatto agrario proposta da Sc.Ad. e dai figli Ca.Ma. ed Ca.Em. nei confronti dei coniugi Ci.Gi. e Pa.Ca., in relazione ad un fondo venduto ai convenuti, con rogito del 22.1.1999, da Ca.Sa.; il Tribunale rigettò altresì la domanda riconvenzionale di risarcimento danni spiegata dai convenuti e la domanda di garanzia per eventuale evizione proposta nei confronti del terzo chiamato in causa Ca.Sa. (cui erano succeduti, nel corso del giudizio, gli eredi Va.El. e Ca.Gi.).

In riforma di tale decisione, con sentenza del 28.6.2014 la Corte d'Appello di Bari accolse la domanda di riscatto, sostituendo, con effetto ex tunc, Sc.Ad. e Ca.Ma. ed Ca.Em. nella posizione degli originari acquirenti e condannando questi ultimi al pagamento del prezzo di riscatto nel termine di tre mesi dal passaggio in giudicato della sentenza; infine, condannò i coniugi Ci.Gi.-Pa.Ca. e gli eredi di Ca.Sa. al rimborso delle spese del doppio grado in favore degli appellanti Sc.Ad. e Ca.Ma.. La Corte osservò che si era determinato un giudicato interno sull'affermazione del Tribunale secondo cui gli attori non avevano ricevuto la comunicazione utile ai fini dell'esercizio della prelazione; che, al fine di ritenere sussistente la qualifica di coltivatore diretto, è sufficiente la "coltivazione abituale", non richiedendosi che tale attività sia stata svolta in via esclusiva o che abbia costituito l'attività lavorativa principale; che nel caso di specie risultava integrata tale abitualità e ricorreva altresì il requisito della forza lavorativa pari ad almeno un terzo di quella occorrente per le normali necessità di coltivazione del fondo, dato che, a fronte di un fondo esteso 59 ettari e richiedente 957,3147 ore lavorative, i retraenti offrivano 689,3 ore lavorative, pari a circa 2/3 del fabbisogno; che la domanda di riscatto andava pertanto accolta, e ciò per il prezzo di L. 1,2 mld., in quanto non era stata fornita prova della simulazione di tale importo; che, quanto alla domanda di risarcimento danni proposta dai retrattati nei confronti del loro dante causa, premesso che non era dovuto il rimborso del prezzo (che sarebbe stato pagato dai retraenti), non era stata fornita la prova (di cui erano onerati i coniugi Ci.Gi.-Pa.Ca.) "di aver subito dall'evizione danni ulteriori rispetto a quello costituito dall'avvenuto pagamento del prezzo della vendita"; che, "avuto riguardo all'esito complessivo del giudizio", le spese del doppio grado in favore dei retraenti andavano poste "a carico dei coniugi Ci.Gi.-Pa.Ca. e degli eredi di Ca.Sa. (Va.El. e Ca.Gi.)".

Avverso detta sentenza proposero ricorso per cassazione Ci.Gi. e Pa.Ca., affidandosi a sei motivi, cui resistettero Sc.Ad. e Ca.Ma. ed Ca.Em., con controricorso contenente ricorso incidentale basato su tre motivi, nonché Ca.Gi., anche in qualità di erede di Va.El., con controricorso contenente ricorso incidentale basato su quattro motivi.

Con ordinanza n. 32218 del 13.12.2018, questa Corte di cassazione accolse il terzo motivo del ricorso principale secondo il criterio della "ragione più liquida", dichiarando assorbiti i restanti motivi nonché i ricorsi incidentali e rinviando alla Corte d'Appello di Bari, in diversa composizione, onde "rivalutare la domanda accertando, in riferimento al requisito della capacità lavorativa, se risulti rispettato il parametro legale in relazione al "fondo per il quale si intende esercitare la prelazione in aggiunta ad altri eventualmente posseduti in proprietà od enfiteusi" (ex art. 8, co. 1 L. n. 590/65)".

All'esito del giudizio di rinvio, in cui venne disposta ulteriore CTU, con sentenza n. 107/2025, pubblicata il 29.1.2025 la Corte d'Appello di Bari rigettò la domanda di riscatto proposta da Sc.Ad., Ca.Em. e Ca.Ma., regolando le spese secondo soccombenza. Osservò il giudice del rinvio - dopo aver effettuato una ricognizione sull'istituto del retratto agrario - che nella specie era emerso che gli originari attori, seppur proprietari del fondo confinante, non coltivavano direttamente né questo, né quello oggetto di riscatto (quali affittuari), entrambi in realtà coltivati dalla Società Comunione ereditaria di Ca.Vi., società inizialmente costituita per la gestione dei beni relitti dal de cuius e poi iscritta nel R.I. di Foggia in data 19.11.1998 nella Sezione speciale, come società semplice esercente impresa agricola; che, a norma dell'art. 7 della legge n. 817/1971, al proprietario del fondo confinante con quello in vendita spetta il diritto di prelazione in quanto non solo egli rivesta la qualità di coltivatore diretto, ma coltivi direttamente i terreni confinanti, tanto dovendo escludersi ove - come nella specie - detti terreni siano condotti da una società semplice e l'attore in retratto ne sia socio; che dunque la domanda attorea era infondata; che essa lo era anche per non aver gli attori dimostrato l'abituale loro dedizione alla coltivazione dei fondi, risultando anzi che Ca.Ma. ed Ca.Em. non svolgevano in modo esclusivo l'attività agricola: dalle deposizioni testimoniali era emerso che Sc.Ad. non aveva mai avuto relazioni materiali con i fondi né dimestichezza con le attività agricole, Ca.Em. non era mai stato visto svolgere sui fondi alcuna attività, mentre il solo Ca.Ma. aveva svolto



sporadicamente taluna di esse.

Avverso tale sentenza ha proposto ricorso per cassazione il solo Ca.Ma. sulla scorta di cinque motivi, cui resistono con unico controricorso Ci.Gi. e Pa.Ca.; Ca.Gi. n.q. non ha svolto difese. Le parti costituite hanno depositato memoria. Il Collegio ha riservato il deposito dell'ordinanza entro sessanta giorni.

DIRITTO

1.1 - Con il primo motivo si lamenta la "Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 8 L. n. 590 del 1965 e dell'art. 7 L. n. 817 del 1971 - con riferimento al requisito oggettivo della prova della pregressa coltivazione biennale del fondo oggetto di riscatto e del fondo a confine", per aver la Corte barese rinvenuto la prova secondo cui, nel biennio precedente alla vendita (avvenuta il 22.1.1999), gli attori retraenti non avevano direttamente coltivato i fondi confinanti, nelle denunce di semina allegate alla CTU di primo grado relative agli anni 2000, 2001 e 2002. Il periodo da considerare a tal fine, si sostiene, avrebbe dovuto essere relativo al biennio antecedente alla vendita, mentre le denunce di semina riguardavano il periodo successivo, in quanto tale irrilevante.

1.2 - Con il secondo motivo si lamenta la "Violazione e/o falsa applicazione degli art.li 115 e 116 c.p.c. e, di riflesso, dell'art. 2697 comma 2 c.c.". Si sostiene che l'allegazione e la prova dei fatti costitutivi o impeditivi debbano essere rese nel corso del giudizio di primo grado e non già nel giudizio di rinvio; che la prova del requisito della coltivazione diretta del fondo dev'essere fornita in concreto, così come l'eccezione di alterità nella coltivazione dev'essere sollevata tempestivamente dal convenuto in retratto; che, pur a prescindere dal fatto che una simile eccezione venne sollevata dai coniugi Ci.Gi. solo col quarto motivo del primo ricorso per cassazione, la prova della coltivazione del fondo da parte della Società agricola non era stata fornita, atteso che la relativa visura camerale (che nulla dimostra sul dato fattuale in sé) era stata prodotta tardivamente, solo in sede di osservazioni alla CTU espletata nel giudizio di rinvio; che le denunce di semina presentate dalla Società per gli anni 2000-2002 erano state acquisite dal CTU di primo grado, con ogni conseguenza sulla loro inutilizzabilità a sostegno delle eccezioni dei convenuti, pena la natura esplorativa dell'accertamento.

1.3 - Con il terzo motivo si lamenta la "Violazione e/o falsa applicazione degli art.li 2248 e 1100 c.c.". Si sostiene che, in ogni caso, l'azienda agricola di Ca.Vi., dopo il suo decesso, venne gestita nella forma della comunione ereditaria ai sensi dell'art. 1100 c.c., ossia come comunione di godimento ex art. 2248 c.c., e la sua formalizzazione fu necessaria onde dotarsi di rilevanza esterna, al solo fine di poter consentire la presentazione delle domande di semina all'AGEA, non già per esercitare l'impresa agricola. Pertanto, si conclude, non è corretto ritenere - come ha fatto il giudice del rinvio - che la Comunione ereditaria di Ca.Vi. sia un soggetto autonomo rispetto ai suoi componenti.

1.4 - Con il quarto motivo si lamenta la "Violazione e/o falsa applicazione degli art.li 8 L. n. 590 del 1965 e 7 L. n. 817 del 1971, in riferimento al requisito soggettivo della 'abitudine' della coltivazione e, di riflesso, violazione e/o falsa applicazione dell'art. 31 L. n. 590 del 1965". Erroneamente la Corte del rinvio ha affermato che Ca.Ma. ed Ca.Em. erano privi del requisito soggettivo in quanto "non svolgevano in modo esclusivo l'attività agricola", giacché la qualifica di coltivatore abituale, necessaria ai fini dell'esercizio del diritto di retratto, non richiede che detta attività sia esercitata professionalmente o in modo tale che costituisca la principale fonte di reddito del soggetto, solo occorrendo che consista nel normale ed usuale svolgimento di lavori agricoli.

1.5 - Con il quinto motivo, infine, si lamenta la "Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 116 c.p.c.". La Corte barese non avrebbe adeguatamente tenuto conto degli accertamenti svolti dal CTU (fondati anche sulle deposizioni testimoniali) nel giudizio di rinvio, con riferimento al fabbisogno di lavoro e alla abitudine, sussistente quantomeno in capo all'odierno ricorrente.

2.1 - Preliminarmente, va disattesa l'eccezione di inammissibilità del ricorso sollevata dai controricorrenti, per essere stato esso proposto dal solo Ca.Ma., e non anche dagli originari ulteriori attori Sc.Ad. ed Ca.Em.

Infatti, è noto che "Nel caso in cui il fondo confinante con quello posto in vendita appartenga in comproprietà a più persone, il diritto di prelazione e, quindi, quello di riscatto non spettano alla collettività dei comproprietari impersonalmente ma a ciascun comproprietario che sia coltivatore diretto, con la conseguenza che il mancato esercizio del diritto congiuntamente da parte di tutti i comproprietari non incide negativamente sulla posizione del singolo che lo abbia esercitato, configurandosi nell'inazione degli altri comproprietari una rinuncia al diritto stesso" (Cass. n. 2049/2010; conf. Cass. n. 590/2001).

Pertanto, la mancata impugnazione da parte degli altri due originari retraenti non può determinare l'inammissibilità del ricorso, né si pone un problema di integrazione del contraddittorio, trattandosi di cause scindibili (v. Cass. n. 8989/2011).

3.1 - Il primo e il secondo motivo possono esaminarsi congiuntamente, perché connessi; essi sono inammissibili e comunque infondati.

Sono inammissibili nella parte in cui il ricorrente non trascrive né riassume adeguatamente il tenore delle "domande di richiesta degli aiuti comunitari" su cui la Corte d'Appello fonda il rilievo che i terreni erano coltivati dalla Società agricola Comunione ereditaria di Ca.Vi., impedendo a questa Corte di verificare la dedotta non pertinenza temporale e, dunque, la stessa inconducenza dei documenti sul piano probatorio, benché - in tesi - irrualmente acquisiti.

3.2 - Essi sono comunque infondati.

È ben noto il principio per cui "Nel giudizio di rinvio, configurato dall'art. 394 c.p.c. quale giudizio ad istruzione sostanzialmente 'chiusa', è preclusa l'acquisizione di nuove prove, e segnatamente la produzione di nuovi documenti, anche se consistenti in una perizia d'ufficio disposta in altro giudizio, salvo che la loro produzione non sia giustificata da fatti sopravvenuti riguardanti la controversia in decisione, da esigenze istruttorie derivanti dalla sentenza di annullamento della Corte di cassazione o dall'impossibilità di produrli in precedenza per causa di forza maggiore" (ex plurimis, Cass. n. 19424/2015).

Ora, premesso che la citata Cass. n. 32218/2018 accolse il terzo motivo del primo ricorso per cassazione dei retrattati secondo il criterio della ragione più liquida, sicché tutte le altre questioni rimasero assorbite e non precluse all'accertamento del giudice del rinvio (che infatti conferì un ampio mandato al nuovo CTU), non v'è dubbio che l'ingresso in scena della Comunione ereditaria di Ca.Vi. avvenne mediante l'acquisizione delle dichiarazioni di semina 2000-2002 nell'ambito della relazione di CTU di primo grado, sicché l'eventuale nullità per acquisizione di documenti probatori da parte del consulente, ai sensi di Cass., Sez. Un., n. 3086/2022, andava eccepita nella prima difesa successiva: la mancanza di tempestiva eccezione da parte dei retraenti rende irrilevante la doglianza dell'odierno ricorrente circa l'irritualità dell'acquisizione. Ciò fermo restando che la conduzione dei fondi da parte della Società agricola in discorso integra un fatto che evidenzia l'inesistenza del fatto costitutivo della domanda attorea (coltivazione diretta dei retraenti), sicché la relativa allegazione dei retrattati costituisce mera difesa non soggetta a preclusioni, e non un fatto impeditivo da dedurre nei termini di cui all'art. 183 c.p.c. (nel testo vigente *ratione temporis*).

Sotto altro convergente profilo, poiché la prova dei requisiti ex art. 8 della legge n. 590/1965 è a carico del retraente - ossia, oggi, di Ca.Ma., perché la questione è impregiudicata anche a seguito di Cass. n. 32218/2018, non potendo dirsi formato alcun giudicato interno al riguardo -, ritiene la Corte che l'acquisizione di ulteriori documenti nell'ambito della relazione di CTU disposta nel giudizio di rinvio fosse pienamente giustificata dalla necessità di approfondire la questione della forza lavoro: l'accoglimento del terzo motivo del ricorso dei retrattati, infatti, comportava la necessità di accertare la forza lavoro necessaria per la coltivazione sia del fondo retrattato, sia di quegli altri nella disponibilità dei retraenti a titolo di proprietà o enfiteusi (disponibilità che non può che presupporre l'effettiva coltivazione di quei fondi da parte loro).

Pertanto, la necessità di accertare e identificare l'effettivo coltivatore diretto del fondo confinante derivava dal dictum cassatorio, il che supera comunque il problema della pertinenza temporale delle dichiarazioni di semina, posto che queste potevano al più assurgere a prova contraria escludente il fatto costitutivo della domanda attorea: anzi, è singolare che l'odierno ricorrente neppure affermi chiaramente, in ricorso, di aver dimostrato il requisito della propria diretta coltivazione del fondo confinante nel biennio antecedente alla vendita, pur non mancando di ricordare che l'onere della prova in concreto era a suo carico.

4.1 - Il terzo motivo è inammissibile.

La Corte barese ha accertato che, almeno dal 1995, la Comunione ereditaria di Ca.Vi. aveva assunto la natura di vera e propria società di fatto. Si tratta di un accertamento fattuale operato dal giudice d'appello, sicché il motivo in esame si risolve in una richiesta di rivisitazione della fattispecie - meramente perorandosi la natura di comunione di godimento della suddetta Comunione ereditaria -, ovviamente inammissibile, in quanto trattasi di questione riservata al giudice del merito. L'accertamento, peraltro, è sorretto da motivazione congrua e coerente con le risultanze documentali (visura camerale, iscrizione nel registro imprese, gestione aiuti comunitari).

La censura, in ogni caso, investe un profilo non decisivo, permanendo comunque il mancato assolvimento, da parte dei retraenti, dell'onere di provare la coltivazione diretta del fondo confinante, ut supra.

5.1 - Il quarto motivo è inammissibile.

Esso si risolve in una critica alla valutazione in fatto della Corte d'Appello sul requisito dell'abitudine della coltivazione in capo all'odierno ricorrente, senza indicare quale specifico errore di diritto sia stato commesso nell'interpretazione degli artt. 8 legge n. 590/1965, 7 legge n. 817/1971 e 31 legge n. 590/1965. Mancando l'individuazione del parametro normativo effettivamente violato, la censura è meramente fattuale e come tale inammissibile in sede di legittimità.

Può aggiungersi che in ogni caso, al di là di qualche imperfezione lessicale, la Corte del rinvio ha accertato che l'odierno ricorrente aveva svolto l'attività agricola solo sporadicamente (v. p. 14 della motivazione, secondo periodo), avverbio che evidentemente esclude l'abitudine della coltivazione e, dunque, depotenzia e circoscrive l'ulteriore affermazione della stessa Corte per cui Ca.Ma. non svolgeva il lavoro agricolo in via esclusiva (affermazione, se isolatamente considerata, di per sé errata).

6.1 - Il quinto motivo, infine, è inammissibile perché propugna la violazione dell'art. 116 c.p.c. al di fuori dei casi segnati da Cass., Sez. Un., n. 20867/2020.

7.1 - In definitiva, il ricorso è rigettato.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo. Nulla va disposto nei rapporti con l'intimato, che non ha spiegato difese.

In relazione alla data di proposizione del ricorso, può darsi atto dell'applicabilità dell'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente alla rifusione delle spese processuali in favore dei controricorrenti, che liquida in Euro 6.500,00 per compensi, oltre Euro 200,00 per esborsi, oltre rimborso forfetario spese generali in misura del 15%, oltre accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17 della L. n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello per il ricorso, a norma del comma 1-bis, dello stesso articolo 13, se dovuto.

(Omissis)

