Il riscatto da parte dell'erede del coltivatore

Cass. Sez. III Civ. 20 agosto 2015, n. 17009 - Segreto, pres.; Cirillo, est.; Finocchi Ghersi, P.M. (conf.) - Bonanno (avv. Geraci) c. Patanè ed a. *(Conferma App. Catania 1° luglio 2011)*

In tema di rapporti agrari, la mancata vendita di fondi rustici nel biennio precedente costituisce una delle condizioni dell'azione cui è subordinata, ai sensi dell'art. 7 della legge n. 817 del 1971, l'insorgenza del diritto di prelazione agraria, sicché la prova della sua sussistenza spetta a chi eserciti il relativo diritto, a nulla rilevandone il carattere di fatto negativo, che non comporta una inversione dell'onere della prova ma solo la necessità di allegare fatti positivi contrari, anche per mezzo di testimoni o di presunzioni. Ne consegue, inoltre, che, ove il retraente non abbia fornito tale prova, la condizione può legittimamente ritenersi accertata solo se ammessa, espressamente o implicitamente, dal convenuto, alla stregua di un'impostazione delle sue difese incompatibile con la negazione o contestazione della stessa.
In tema di riscatto agrario, la parte che agisce in retratto iure successionis *deve dimostrare la sussistenza dei presupposti richiesti dall'art. 8 della legge n. 590 del 1965 in riferimento al soggetto in luogo del quale il riscatto è stato esercitato, in quanto l'esercizio* iure successionis *comporta una sorta di cristallizzazione della situazione, che deve essere verificata in rapporto alla sola posizione del defunto.*

(Omissis)

FATTO

1. Bonanno Petronilla convenne in giudizio, davanti al Tribunale di Catania, Sezione distaccata di Mascalucia, Patanè Salvatore, Torrisi Rosa e Toscano Santa, chiedendo che fosse riconosciuto il suo diritto di riscatto agrario, in qualità di proprietario coltivatore diretto di un fondo confinante, in riferimento ad un fondo che la Toscano aveva venduto agli altri convenuti ad un prezzo più basso di quello che era stato a lei comunicato ai fini dell'esercizio della prelazione.
Si costituirono in giudizio i convenuti, chiedendo il rigetto della domanda; la Toscano, in particolare, eccepì il proprio difetto di legittimazione passiva, mentre i convenuti Patanè e Torrisi contestarono l'esistenza, in capo all'attrice, delle condizioni di legge per l'esercizio del riscatto.
Il Tribunale accolse la domanda, dichiarando che l'attrice era divenuta proprietaria del fondo a condizione del versamento della somma di Euro 10.000 in favore degli acquirenti, con condanna di Patanè e Torrisi al pagamento delle spese di giudizio e compensazione delle stesse quanto alla convenuta Toscano.
2. La pronuncia è stata appellata in via principale da Patanè Salvatore e Torrisi Rosa e in via incidentale dalla Bonanno e dalla Toscano.
La Corte d'appello di Catania, con sentenza del 1° luglio 2011, ha accolto l'appello principale nonché quello incidentale della Toscano, ha rigettato l'appello incidentale della Bonanno e, in riforma della pronuncia di primo grado, ha respinto la domanda di riscatto agrario, condannando la Bonanno al pagamento delle spese dei due gradi di giudizio in favore delle altre parti. Ha osservato la Corte territoriale, per quanto di interesse in questa sede, che ai sensi della l. 14 agosto 1971, n. 817, art. 7, al proprietario di un fondo agrario confinante con quello offerto in vendita spetta il diritto di riscatto, purché ricorrano le condizioni di cui alla l. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8. Tuttavia la parte che esercita il riscatto è tenuta a fornire la prova dell'esistenza di tutti i requisiti, soggettivi ed oggettivi, richiesti dalla legge. Ciò è tanto più importante ove, come nel caso di specie, la sussistenza di tali requisiti sia stata oggetto di contestazione da parte dei convenuti.
Tanto premesso, la Corte d'appello ha rilevato che il requisito consistente nella mancata vendita di fondi

Copyright © - www.rivistadga.it

rustici nel biennio precedente costituisce una delle condizioni dell'azione; né l'onere della prova viene modificato per il fatto che si tratta di un requisito negativo, in quanto la parte retraente è tenuta ad allegare fatti positivi contrari, eventualmente anche tramite testimoni o presunzioni.
Poiché la sussistenza di tale condizione non era stata in alcun modo dimostrata, tale circostanza, secondo la Corte d'appello, era di per sè sufficiente a respingere la domanda di riscatto.
Ha poi aggiunto la Corte etnea che la Bonanno, succeduta al proprio coniuge defunto prima che questi potesse esercitare il diritto di riscatto, lo aveva esercitato in sua vece, *iure successionis*; tale facoltà era da ritenere ammissibile, non essendo il diritto di riscatto agrario di natura personale ed intrasmissibile, ma in tal caso l'erede che agisce per il riscatto in luogo del familiare defunto è tenuto a dimostrare la sussistenza dei requisiti di legge «in capo al suo dante causa e non ad esso erede». Tale elemento non era stato tenuto in alcuna considerazione dalla Bonanno, la quale aveva sempre sostenuto di essere lei, in prima persona, in possesso dei requisiti soggettivi richiesti dalla legge.
Tale errata impostazione della domanda veniva ad assorbire ogni altra ulteriore questione, con conseguente rigetto della domanda di riscatto.
3. Contro la sentenza della Corte d'appello di Catania propone ricorso Bonanno Petronilla con atto affidato ad un solo articolato motivo.
Resistono Patanè Salvatore e Torrisi Rosa con un unico controricorso e Toscano Santa con un altro separato controricorso. Patanè Salvatore e Torrisi Rosa hanno presentato memoria.

DIRITTO

1. Occorre innanzitutto rilevare che il controricorso pone un'eccezione preliminare di inammissibilità del ricorso per nullità della procura posta a margine, in quanto generica e non rilasciata *ad hoc* in riferimento all'odierno giudizio di cassazione.
1.1. Tale eccezione è infondata alla luce della costante giurisprudenza di questa Corte circa i requisiti della procura speciale necessaria per la proposizione del ricorso per cassazione. Risulta dagli atti che il mandato in favore dell'avv. Geraci Diego è stato rilasciato dalla ricorrente a margine del ricorso. È vero che esso contiene una formula generica, ossia una delega a rappresentare gli assistiti in ogni fase e grado del giudizio senza specifica indicazione del giudizio di cassazione e della sentenza impugnata; ma è altrettanto vero che detta procura forma un corpo unico con l'atto di ricorso, nel quale c'è, nella pagina n. 2, il puntuale richiamo alla sentenza d'appello impugnata. Sono in tal modo soddisfatti i requisiti di cui all'art. 365 c.p.c., così come individuati dalla giurisprudenza di questa Corte, poiché la procura in questione garantisce di essere stata apposta in data successiva alla pubblicazione della sentenza impugnata ed anteriore alla notifica del ricorso ed investe il difensore del potere di rappresentare l'assistito in relazione a quel determinato giudizio, identificato dal richiamo contenuto alla sentenza di appello; la procura posta a margine del ricorso o del controricorso, del resto, è da ritenere speciale in quanto si riferisce comunque al processo al quale accede (v., in argomento, le sentenze 28 marzo 2006, n. 7084, 13 dicembre 2010, n. 25137, 14 novembre 2011, n. 23777, 24 gennaio 2012, n. 929, nonché l'ordinanza 11 settembre 2014, n. 19226).
2. Con il primo ed unico motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3) e n. 5), violazione e falsa applicazione della l. 14 agosto 1971, n. 817 e della l. 26 maggio 1965, n. 590, oltre a motivazione omessa, insufficiente e contraddittoria circa un punto decisivo della controversia. Rileva la ricorrente che la Corte d'appello avrebbe errato nel ritenere non dimostrata la sussistenza dei requisiti di legge per l'esercizio del riscatto. Le eccezioni relative alla legittimazione *iure successionis* della Bonanno erano state formulate solo in grado di appello e non in primo grado, per cui la Corte d'appello si sarebbe sostituita alle parti nell'adempimento dell'onere della prova; mentre la mancata vendita di fondi nel biennio precedente poteva considerarsi dimostrata sulla base di «presunzioni univoche». D'altra parte, anche in ordine alla prova della sussistenza dei requisiti di legge, la ricorrente osserva di aver sollecitato l'ammissione delle relative prove in sede di merito, sempre respinte dai giudici; e dalla documentazione

Copyright © - www.rivistadga.it

prodotta risultava pacificamente che la Bonanno, assieme al defunto coniuge Toscano Giuseppe, coltivava il terreno confinante da tempo immemorabile.
2.1. Il mezzo è infondato sotto tutti i profili.
2.2. La motivazione della sentenza impugnata è costruita su due argomentazioni fondamentali: la mancanza di prova in ordine al requisito negativo della mancata vendita dei fondi nel biennio anteriore e il fatto che la Bonanno abbia agito in retratto al posto del defunto marito senza dimostrare che i requisiti di legge esistevano in capo al defunto, avendo la parte sempre dichiarato di essere lei a possederli.
In relazione al primo profilo, ossia quello della prova del requisito negativo, la Corte d'appello ha correttamente richiamato la sentenza 1° aprile 2003, n. 4909, di questa Corte, la quale ha affermato che in tema di rapporti agrari, la mancata vendita di fondi rustici nel biennio precedente costituisce una delle condizioni dell'azione cui è subordinata, ai sensi della legge n. 817 del 1971, art. 7, l'insorgenza del diritto di prelazione agraria, con la conseguenza che la prova della sua sussistenza spetta a chi eserciti il relativo diritto, a nulla rilevandone il carattere di fatto negativo; tale situazione, infatti, comporta non già un'inversione dell'onere della prova, ma (soltanto) la necessità che questa sia fornita mediante l'allegazione di fatti positivi contrari, anche per mezzo di testimoni o di presunzioni. Detta condizione, pertanto, ove non provata dal retraente, può legittimamente ritenersi accertata solo se ammessa, espressamente o implicitamente, dal convenuto, alla stregua di un'impostazione delle sue difese incompatibile con la negazione o contestazione della stessa (si vedano, in argomento, anche le sentenze 10 marzo 2006, n. 5253, e 21 luglio 2006, n. 16773).
Pertanto - data l'assoluta correttezza della impostazione in diritto assunta dalla Corte d'appello ed essendo stata l'effettiva esistenza dei requisiti di legge per il retratto espressamente contestata dai convenuti - ne consegue che le argomentazioni con le quali nel ricorso si sostiene che la prova sarebbe stata data ampiamente, con presunzioni non superabili, non superano la corretta *ratio decidendi* della Corte d'appello, risolvendosi in un'evidente sollecitazione ad un nuovo esame del merito (anche tralasciando i profili di inammissibilità conseguenti alla non autosufficienza del ricorso in ordine alle prove richieste, al contenuto della documentazioni non valutata etc.).
2.3. In relazione al secondo assunto sul quale si fonda la motivazione della sentenza in esame, il Collegio osserva che la Corte etnea, nel ricostruire lo svolgimento cronologico dei fatti, ha specificato che la stipula del contratto preliminare era avvenuta il 23 gennaio 2005, la vendita il successivo 17 febbraio e la morte del Toscano, marito della Bonanno, il 17 marzo 2005 (l'atto di citazione risulta essere stato notificato il 14 febbraio 2006). Ciò comporta che il defunto, ragionando in astratto, avrebbe ben potuto esercitare direttamente il diritto di riscatto, diritto che è stato invece azionato dalla moglie (odierna ricorrente) al posto suo. A tale proposito, la Corte d'appello ha giustamente richiamato la sentenza 8 luglio 2005, n. 14448, di questa Corte, la quale ha affermato che in tema di riscatto agrario, la sussistenza dei presupposti richiesti dall'art. 8 della legge n. 590 del 1965 va verificata con riferimento a colui che ha esercitato il relativo diritto, e non agli eredi dello stesso, a lui subentrati nel giudizio volto a far valere tale diritto. Dalla lettura della motivazione di quella pronuncia si comprende che, nella specie, si trattava di una situazione alquanto diversa da quella odierna, perché in quel giudizio il diritto di riscatto era stato esercitato dal titolare che era poi defunto nel corso del giudizio, con subentro degli eredi; nel caso odierno, invece, il riscatto è stato esercitato direttamente dall'erede.
A prescindere, però, da tale diversità di situazione, resta pienamente condivisibile l'affermazione della Corte d'appello secondo cui la parte che agisce in retratto *iure successionis* deve dimostrare la sussistenza dei requisiti di legge in riferimento al soggetto in luogo del quale il riscatto è stato esercitato, e non in capo agli eredi. Ciò in quanto l'esercizio *iure successionis* comporta, per così dire, una sorta di cristallizzazione della situazione la quale deve essere verificata in rapporto alla sola posizione del defunto.
A fronte di tale precisa e corretta valutazione della Corte d'appello, la censura contenuta nel ricorso in relazione a tale profilo si presenta incerta e confusa, non essendo dato di capire bene se la qualità di coltivatore diretto spettasse al defunto, alla moglie o a entrambi. Sicché la censura, oltre ad essere nel complesso poco chiara, si risolve nell'evidente riproposizione di argomenti di merito, sollecitando questa

Copyright © - www.rivistadga.it

Corte ad una nuova valutazione delle prove non consentita in questa sede. L'erronea impostazione del giudizio in relazione alla riferibilità soggettiva dei requisiti di legge rende ininfluenti le ulteriori argomentazioni del ricorso circa la mancata assunzione delle prove, fermo restando che la Bonanno non ha rispettato, a questo riguardo, i canoni di cui all'art. 366 c.p.c., comma 1, n. 6), in ordine alla autosufficienza del ricorso.
3. Il ricorso, pertanto, è rigettato.
Ritiene peraltro il Collegio, in considerazione degli alterni esiti dei due giudizi di merito, che le spese del giudizio di cassazione vadano integralmente compensate.

(Omissis)

Copyright © - www.rivistadga.it

Il riscatto da parte dell'erede del coltivatore

Con la pronuncia in commento la Corte Suprema ha enunciato due princìpi, di cui il secondo appare alquanto inedito, data la particolarità della fattispecie esaminata.
Con la prima massima, la Corte ha intanto riaffermato il proprio consolidato orientamento, secondo cui la mancata vendita di fondi rustici nel biennio precedente il riscatto agrario – costituendo una delle condizioni dell'azione – deve essere provata da chi eserciti il relativo diritto. Tale requisito negativo va dimostrato, secondo il principio generale di cui all'art. 2697 c.c.[1], anche allegando fatti positivi contrari, eventualmente tramite testimoni o presunzioni, a meno che la controparte non abbia ammesso la circostanza, espressamente o implicitamente, «*alla stregua di un'impostazione delle sue difese incompatibile con la negazione o contestazione della stessa*».
Con la seconda massima, invece, la Corte ha ritenuto che il retraente che agisce *iure successionis* deve dimostrare la sussistenza dei presupposti di legge con riguardo alla posizione del dante causa e non con riferimento alla propria condizione personale. Nel caso di specie, l'azione di riscatto era stata promossa dall'erede del defunto coltivatore (coniuge) per far valere il diritto all'acquisto quale proprietaria confinante, sul presupposto di essere subentrata al proprio dante causa, già coltivatore del fondo finitimo.
Nel respingere il ricorso e nel confermare la motivazione della Corte d'appello di Catania, i giudici di legittimità hanno osservato che il coniuge ed erede era sì legittimato ad esercitare il riscatto in luogo del marito prematuramente defunto in pendenza del termine per l'azione, ma che l'attrice avrebbe dovuto dimostrare in concreto la sussistenza dei requisiti soggettivi ed oggettivi in capo al proprio dante causa e non riguardo ad essa istante. L'esercizio *iure successionis* comporta «*una sorta di cristallizzazione della situazione, la quale deve essere verificata in rapporto alla sola posizione del defunto*» e non anche dell'erede.
Nell'affermare tale principio, la Corte ha fatto invero richiamo ad un precedente indirizzo giurisprudenziale secondo cui, nei giudizi di riscatto agrario, la sussistenza dei presupposti richiesti dall'art. 8, legge n. 590 del 1965 va verificata con riferimento a colui che ha esercitato il relativo diritto e non agli eredi dello stesso, che siano a lui subentrati nel giudizio volto a far valere il riscatto[2].
Nella fattispecie esaminata dalla Cassazione nel 2005 era stato infatti affermato il diritto degli eredi ad acquisire il fondo oggetto del riscatto, atteso che il bene doveva ritenersi già pervenuto nel patrimonio del defunto con la dichiarazione di riscatto, non essendo rilevante la sua morte successivamente alla manifestazione di tale volontà. L'accertamento del concorso di tutti i requisiti soggettivi e oggettivi del diritto di prelazione e del succedaneo diritto di riscatto deve essere effettuato – avevano osservato i giudici di legittimità – con riferimento sia al momento in cui è conclusa la vendita del fondo tra il proprietario ed il terzo (che segna il momento in cui insorge il diritto di riscatto), sia al momento in cui il diritto è esercitato, coincidente con il momento in cui la dichiarazione del retraente perviene al retrattato (che segna la conclusione della vicenda acquisitiva).
Se il principio di cui sopra appare del tutto condivisibile, e cioè se è vero che – una volta notificata la dichiarazione di riscatto da parte dell'avente titolo – gli eredi hanno diritto a proseguire la controversia al fine di ottenere il riconoscimento dell'avvenuto retratto, non si ritiene di aderire totalmente a tale indirizzo interpretativo, nel caso in cui sia invece l'erede ad agire in luogo del proprio dante causa.
Con la sentenza in commento, la Corte Suprema ha assunto in considerazione l'erede, solo in quanto, sostituendosi al proprio dante causa, risulterebbe legittimato *post mortem* ad esperire il riscatto che il

[1] Cass. Sez. III Civ. 10 marzo 2006, n. 5253, in *Dir. giur. agr. al. amb.*, 2007, 244. In tema di riscatto agrario, l'onere di fornire la dimostrazione dei requisiti per l'esercizio del relativo diritto può venir meno in conseguenza di condotta difensiva della controparte che ne implichi il riconoscimento, a condizione che si tratti di condotta dalla quale possa, univocamente e senza dubbi, trarsi l'ammissione della loro sussistenza (così Cass. Sez. III Civ. 21 luglio 2006, n. 16773, in *Giust. civ. Mass.*, 2006, 7/8).
[2] Cass. Sez. III Civ. 8 luglio 2005, n. 14448, in *Foro it.*, 2005, I,3027.

Copyright © - www.rivistadga.it

defunto non ha potuto esercitare in vita; e ciò, a prescindere dal fatto che l'erede sia o meno coltivatore diretto. In sostanza, la Cassazione ritiene indifferente che l'erede dell'avente titolo al riscatto abbia i requisiti previsti dalla legge per l'acquisto del fondo, essendo esso tenuto a dimostrare la sussistenza delle condizioni di legge in capo al solo dante causa.
Tale interpretazione suscita invero perplessità, alla luce della *ratio* delle norme in tema di prelazione e riscatto agrari.
È pacifico che la dichiarazione di riscatto di cui all'art. 8 della l. 26 maggio 1965, n. 590 è un atto unilaterale recettizio e produce effetto, ai sensi dell'art. 1334 c.c., nel momento in cui giunge a conoscenza del destinatario[3].
L'interpretazione dei giudici di legittimità non è stata sempre unanime nell'individuare il momento dell'insorgenza del diritto di riscatto. La Corte Suprema ha affermato che le condizioni alle quali è subordinata la proficua utilizzazione del meccanismo del riscatto devono sussistere tanto alla data in cui nasce il relativo diritto, coincidente con la vendita del fondo al terzo, quanto alla data in cui lo stesso è esercitato, identificantesi con il momento nel quale la dichiarazione del retraente perviene al retrattato, che segna la conclusione del procedimento acquisitivo con il subingresso del primo al secondo[4]. Ogni mutamento successivo non rileva ai fini dell'accoglimento del riscatto, neanche la perdita della capacità lavorativa del retraente, o la sua morte.
Con altra pronuncia, la Corte Suprema aveva osservato che l'esistenza del diritto di prelazione e del successivo diritto di riscatto va accertata ordinariamente con riferimento al momento della cosiddetta «*denuntiatio*» della proposta di vendita del fondo, ma, in difetto della comunicazione di tale proposta, deve essere verificata con riguardo al momento della stipula del negozio traslativo, giacché, in tal ultimo caso, è questo il momento in cui sorge il diritto di riscatto e, pertanto, è in relazione allo stesso momento che vanno riscontrate e valutate le condizioni soggettive ed oggettive che legittimano il coltivatore diretto confinante a riscattare il fondo[5].
Poiché la prelazione ed il riscatto agrari sono istituti che, in nome del superiore interesse pubblicistico, limitano la libertà contrattuale, la giurisprudenza ha da sempre avvertito l'esigenza di precisare che il dato della coltivazione del fondo, quale elemento costitutivo del diritto alla preferenza, deve sussistere non solo in termini di attualità, ma anche di prospettiva futura[6].
La Cassazione ha infatti affermato che, ai fini dell'esercizio del diritto di riscatto agrario, previsto dall'art. 8 della legge n. 590 del 1965, l'accertamento della qualità di coltivatore diretto in capo a chi intende esercitare il riscatto va accertata con riferimento all'epoca in cui il diritto di riscatto viene esercitato, in termini sia di attualità che di prospettiva futura, rimanendo irrilevante che la qualifica di coltivatore diretto in capo al soggetto e l'esistenza del contratto di affitto siano state accertate con sentenza passata in giudicato, con riguardo ad un momento precedente[7].
Sulla base dei richiamati princìpi di diritto, si può conclusivamente affermare che il diritto di riscatto, pur

[3] Cass. Sez. III Civ. 3 gennaio 2014, n. 40, in *Foro it.*, 2014, 12, 3581.
[4] Cass. Sez. III Civ. 9 novembre 2006, n. 23902, in *Giust. civ. Mass.*, 2006, 11: tale massima è stata enunciata in una fattispecie di mutamento della destinazione, da agraria ad industriale (o, comunque, urbana), del fondo oggetto del diritto di retratto. Le condizioni per l'esercizio della facoltà di riscatto, compresa la destinazione agricola del fondo, vanno riscontrate nel momento in cui quest'ultimo è alienato al terzo in violazione del diritto di prelazione, oppure nel momento in cui essa viene esercitata, con la dichiarazione relativa al retratto comunicata dal retraente al retrattato, senza che il giudice debba verificare la persistenza dei requisiti previsti dall'art. 8 della legge n. 590 del 1965 per tutta la durata della causa, dalla sua proposizione e sino al momento della emanazione della sentenza (così Cass. Sez. III Civ. 28 febbraio 2012, n. 3010, in *Riv. notariato*, 2012, 5, 2, 1123).
[5] Cass. Sez. III Civ. 6 aprile 2006, n. 8090, in *Giust. civ.*, 2007, 3, I, 660.
[6] Cass. Sez. III Civ. 29 gennaio 2010, n. 2044, in *Dir. giur. agr. al. amb.*, 2010, 245; cfr. Cass. Sez. III Civ. 16 novembre 2005, n. 23079, in *Giust. civ. Mass.*, 2005, 11; Cass. Sez. III Civ. 9 agosto 1988, n. 4894, in *Dir. giur. agr.*, 1988, 661. Il diritto di prelazione va, di conseguenza, escluso allorché, attraverso una preordinata combinazione negoziale, esso venga esercitato dall'affittuario coltivatore diretto non per continuare l'impresa agricola, ma per poter, invece, operare la rivendita del fondo ad un terzo non avente diritto.
[7] Cass. Sez. III Civ. 9 giugno 2004, n. 10972, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2005, 241.

Copyright © - www.rivistadga.it

insorgendo dal momento della vendita a terzi del fondo e dovendo, in ogni caso, permanere anche al momento del suo concreto esercizio[8], può essere riconosciuto in favore dell'affittuario o del confinante, soltanto se questi posseggano i requisiti soggettivi sia nel momento del sorgere del diritto che nella prospettiva futura. *Quid iuris*, nell'ipotesi in cui l'avente titolo muore, lasciando uno o più eredi estranei all'agricoltura? Si può correttamente affermare che l'erede possa pretendere il diritto di riscatto per conto del proprio dante causa, senza possedere egli stesso i requisiti previsti dalle legge per sostituirsi al terzo che nel frattempo ha acquistato il fondo?

Con la sentenza in commento sembra che la Corte abbia indirettamente ammesso la possibilità di un esercizio del riscatto da parte dell'erede, senza che questi sia tenuto a dimostrare di essere anch'egli dedito stabilmente all'attività diretto-coltivatrice. Alla luce di un'interpretazione sistematica, rispettosa della *ratio* sottesa all'istituto in esame, si ritiene che l'erede che agisce anche *iure successionis* possa validamente esperire il retratto, già spettante al proprio dante causa, soltanto se sia in possesso dei requisiti di legge, tra cui – del tutto preminente – quello della qualifica professionale di coltivatore diretto. Soltanto in presenza di tali condizioni potrebbe giustificarsi il sacrificio della posizione del terzo acquirente, che si vedrebbe altrimenti privato della proprietà del fondo, da parte di un soggetto estraneo all'attività agricola, ma preferito in forza di un diritto appartenuto solo in via ipotetica al dante causa. Il legislatore ha inteso con la prelazione agraria perseguire il miglioramento delle strutture produttive e l'ampliamento dei fondi, non certo fornire occasione per costituire privilegi in favore di soggetti estranei all'agricoltura. Tale obiettivo sarebbe mancato, se si accordasse il diritto di riscatto all'erede non in grado di continuare la coltivazione del fondo, per mancanza proprio di quei requisiti che sarebbero stati invece richiesti al dante causa.

Nicoletta Rauseo

[8] Il diritto di riscatto può essere infatti esercitato entro un anno dalla compravendita.

Copyright © - www.rivistadga.it