

## Vendita di un complesso di fondi funzionali all'esercizio di un'azienda agricola unitaria e prelazione parziale del confinante

Trib. Salerno, Sez. II Civ. 7 gennaio 2016, n. 39 - Taraschi, pres. ed est. - De. Pa. (avv. Punzi) c. Pe. Fr. e Ur. Ca. (avv. Parisi)

*Qualora il proprietario di più fondi agricoli, tutti funzionali all'esercizio di un'azienda agricola unitaria, decida di alienarli congiuntamente, il proprietario coltivatore diretto, confinante con alcuni soltanto dei fondi messi in vendita, non può esercitare su essi alcun diritto di prelazione parziale, ove ciò ostacoli la cessione dell'intero compendio, ovvero determini che la cessione stessa avvenga ad un prezzo globale inferiore a quello pattuito tra il cedente ed il terzo.*

(Omissis)

### FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato l'8 maggio 2008, De. Pa. conveniva in giudizio, dinanzi al Tribunale di Salerno, Sezione distaccata di Eboli, Pe. Fr. e Ur. Cr., esponendo che i coniugi convenuti, con atto pubblico per notaio Parisi del 3 agosto 2007, avevano acquistato da Po. Fi., in comune ed indiviso, i fondi siti in S. Gregorio Magno, riportati nel N.C.T. al foglio 20, particelle (omissis), per il prezzo complessivo di E 24.750,00; che i convenuti non erano proprietari di fondi limitrofi a quelli oggetto di trasferimento; che la predetta particella (omissis), invece, era confinante con la particella (omissis) di proprietà di essa attrice, coltivatrice diretta, sicché la vendita era stata effettuata in violazione del diritto di prelazione spettante ad essa istante. Tanto premesso, la De. chiedeva dichiararsi la nullità parziale del contratto di vendita per notaio Parisi per contrarietà a norme imperative ed il trasferimento, in proprio favore, della sola particella (omissis) di cui al predetto contratto, previo pagamento del prezzo parziale, con ordine al Conservatore dei RR.II. di trascrizione dell'emananda sentenza; chiedeva, altresì, condannarsi i convenuti, nella denegata ipotesi di impossibilità di trasferimento del cespite, al risarcimento dei danni, con vittoria di spese giudiziali da attribuire al procuratore anticipatario.

Con comparsa di risposta depositata il 13 novembre 2008 si costituivano Pe. Fr. e Ur. Cr., i quali chiedevano il rigetto della domanda di controparte, eccependo il mancato esercizio del diritto di riscatto, l'inammissibilità del riscatto di una quota del fondo, la mancanza delle qualità soggettive ai fini del riscatto, nonché l'inammissibilità della domanda risarcitoria.

Acquisita documentazione varia, all'udienza del 2 luglio 2015 le parti precisavano le conclusioni come riportate in epigrafe ed il G.I. assegnava la causa in decisione, con i termini dell'art. 190 c.p.c.

La domanda di riscatto per prelazione agraria, proposta dall'attrice in qualità di coltivatrice diretta del fondo confinante con quello venduto, in base all'art. 7, legge n. 817/71 (che estende il diritto di prelazione di cui all'art. 8, legge n. 590/65 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), non può essere accolta.

In primo luogo, come eccepito dai convenuti, l'attrice è decaduta dal diritto di riscatto del fondo per cui è causa, essendo decorso il termine di un anno dalla trascrizione del contratto di vendita per notaio Parisi oggetto di contestazione. Invero, non risulta in atti alcuna dichiarazione negoziale di esercizio del diritto di riscatto, sottoscritta personalmente dall'attrice o da suo procuratore cui, anteriormente, sia stato conferito con atto scritto il relativo potere, comunicata ai convenuti entro il predetto termine annuale previsto dal comma 5 dell'art. 8, legge n. 590/1965. A tal fine non appare idonea né la procura generale alle liti con atto per notaio Branca del 3 aprile 2008, atteso il suo contenuto generico (cfr., in tal senso, Cass. n. 355/88, n. 6793/87), né la procura speciale *ad litem* con atto per notaio De Bartolomeis del 29/01/09, essendo quest'ultima tardiva rispetto alla scadenza del predetto termine annuale.

In secondo luogo, non risulta ammissibile la domanda di riscatto parziale proposta dall'attrice limitatamente ad una parte del fondo rustico unitariamente alienato ai convenuti, atteso che, qualora il proprietario di più fondi agricoli, tutti funzionali all'esercizio di un'azienda agricola unitaria, decida di alienarli congiuntamente, il proprietario coltivatore diretto, confinante con alcuni soltanto dei fondi messi in vendita, non può esercitare su essi alcun diritto di prelazione parziale, ove ciò ostacoli la cessione dell'intero compendio, ovvero determini che la cessione stessa avvenga ad un prezzo globale inferiore a quello pattuito tra il cedente ed il terzo (Cass. n. 23745/09). Per quanto attiene al merito, poi, premesso che la vendita di un fondo compiuta senza il rispetto delle norme sul diritto di prelazione non è viziata da nullità, sussistendo il rimedio del diritto di riscatto, a nulla rilevando l'accidentale decadenza dalla possibilità di esperirlo (Cass. n. 22625/12, n. 12934/07), sarebbe stato comunque onere dell'attrice provare i presupposti per l'esercizio della predetta azione, la cui sussistenza deve essere rilevata d'ufficio dal giudice, anche a prescindere da apposite eccezioni della controparte (Cass. n. 3757/07, n. 23090/05, n. 10789/00, n. 3538/00, n. 3732/98, n. 2603/97), con la conseguenza che gli stessi, ove non provati dal prelazionario-retraente, possono legittimamente ritenersi accertati solo se ammessi, espressamente o implicitamente, dal convenuto, alla stregua di

un'impostazione delle sue difese incompatibile con la negazione o contestazione dei requisiti *de quibus*, e non anche, dunque, per effetto di un mero ritardo nella detta contestazione, specie quando questa, non configurandosi, sul piano processuale, come eccezione in senso proprio (bensì come mera deduzione difensiva, attesa l'afferenza ad una condizione costitutiva del diritto azionato in giudizio) risulti rilevabile d'ufficio, rientrando, per l'effetto, in via cogente, entro i confini del *thema decidendum* (Cass. n. 5072/07, n. 5253/06, n. 1020/06, n. 14306/05, n. 12963/05, n. 4909/03, n. 1244/95).

In particolare, si è rilevato che l'onere di fornire la dimostrazione dei requisiti per l'esercizio del diritto di prelazione può venir meno in conseguenza di una 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 (Cass. n. 16773/06).

Ebbene, nel caso di specie, l'attrice non ha provato:

1) di non aver venduto, nel biennio precedente, altri fondi rustici di imponibile fondiario superiore a E ... di condizione, prevista dal comma 1 dell'art. 8, legge n. 590/65 ma applicabile anche all'ipotesi di cui all'art. 7, legge n. 817/71 (Cass. n. 3269/91, n. 9806/94, n. 4909/03), che va provata dal prelazionario, qualora, come nel caso di specie, via sia un'espressa contestazione della controparte, anche consistente in un semplice diniego sul piano meramente assertivo (Cass. n. 8501/03).

In particolare, l'attrice non ha offerto, né richiesto di offrire, alcun mezzo di prova in ordine a tale circostanza, né documentale né testimoniale;

2) di coltivare il fondo confinante con quello della contestata vendita da almeno due anni (cfr., in proposito, Cass. n. 1712/10, n. 8595/01).

Anche in ordine a tale circostanza, contestata dai convenuti (i quali hanno dedotto che la veneranda età dell'attrice, nata nel 1927, non le consentiva di provvedere alla coltivazione del fondo di sua proprietà, da anni abbandonato ed incolto), la De. non ha offerto, né richiesto di offrire, alcuna prova, ed anzi non ha mai neppure allegato la tipologia delle colture praticate sul proprio fondo. In proposito, si ricordi che colui che esercita la domanda di riscatto deve provare l'effettivo esercizio dell'attività agricola con lavoro prevalentemente proprio o della propria famiglia, rimanendo irrilevante il dato formale dell'eventuale iscrizione dell'interessato in appositi elenchi o albi (Cass. n. 19748/11, n. 1112/06, n. 1558/98);

3) di avere avuto, al momento dei fatti per cui è causa, una capacità lavorativa pari ad almeno un terzo di quella occorrente per la coltivazione del fondo che intendeva acquistare in prelazione e di quello confinante di cui era proprietaria, ai sensi dell'art. 31, legge n. 590/65 (Cass. n. 684/96, n. 5616/94). Invero, 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. n. 12893/12). Trattasi di condizione dell'azione che l'attrice non ha neppure allegato, prima ancora che provato.

Alla luce di tutte le anzidette considerazioni, le domande dell'attrice vanno rigettate, compresa quella di risarcimento del danno, atteso che, non sussistendo i presupposti per l'esercizio del diritto di prelazione e riscatto, non è configurabile alcun illecito a carico dei convenuti. Fermo restando che questi ultimi non erano neppure obbligati ad adoperarsi affinché l'attrice potesse esercitare il diritto di prelazione (cfr. Cass. n. 13274/94).

Le spese seguono la soccombenza dell'attrice e sono liquidate come in dispositivo, ai sensi del d.m. n. 55/14, con attribuzione in favore del procuratore anticipatario.

(*Omissis*)

## Vendita di un complesso di fondi funzionali all'esercizio di un'azienda agricola unitaria e prelazione parziale del confinante

Pronunciandosi su una domanda di riscatto agrario, il giudice salernitano trae spunto per riaffermare un principio già enunciato dal Supremo Collegio in materia di esercizio del diritto di prelazione del confinante su un complesso di terreni funzionali all'esercizio di un'impresa agricola unitaria.

Nel caso di specie, l'attrice aveva azionato giudizialmente il retratto affermandosi coltivatrice diretta proprietaria di un fondo confinante con i terreni compravenduti e lamentando che la proprietà degli stessi fosse stata alienata a terzi senza consentirle l'esercizio del diritto di prelazione su alcuni di essi, ai sensi del combinato disposto dell'art. 8, l. 26 maggio 1965, n. 590 e dell'art. 7, l. 14 agosto 1971, n. 817.

La sentenza rigetta integralmente la domanda rilevando, tra l'altro, il decorso del termine decadenziale di cui al comma 5 dell'art. 8, legge n. 590/1965 cit.<sup>1</sup>.

Rileva altresì la mancata prova dei presupposti necessari per l'esercizio del diritto di prelazione e del succedaneo diritto di riscatto, il cui onere incombeva alla parte attrice<sup>2</sup>.

Forma oggetto della presente nota, tuttavia, l'ulteriore statuizione del giudice di merito – a dire il vero superflua, stante, tra l'altro, l'accertato decorso del predetto termine decadenziale – secondo il quale «*non risulta ammissibile la domanda di riscatto parziale proposta dall'attrice limitatamente ad una parte del fondo rustico unitariamente alienato ai convenuti, atteso che, qualora il proprietario di più fondi agricoli, tutti funzionali all'esercizio di un'azienda agricola unitaria, decida di alienarli congiuntamente, il proprietario coltivatore diretto, confinante con alcuni soltanto dei fondi messi in vendita, non può esercitare su essi alcun diritto di prelazione parziale, ove ciò ostacoli la cessione dell'intero compendio, ovvero determini che la cessione stessa avvenga ad un prezzo globale inferiore a quello pattuito tra il cedente ed il terzo*».

Il principio così enunciato trova un addentellato nel pronunciamento di Cass. Sez. III Civ. 10 novembre 2009, n. 23745<sup>3</sup>, espressamente richiamato dall'estensore del provvedimento in commento: il Supremo Collegio, partendo dalla premessa che per il valido esercizio del proprio diritto il retraente deve pagare lo stesso prezzo convenuto nella compravendita<sup>4</sup>, aveva affermato che «*il proprietario originario, come non può essere privato del diritto di alienare l'intero compendio, così non può essere costretto ad accettare un prezzo inferiore a quello convenuto con il terzo. Da tutto ciò deriva che la lettura della normativa in vigore e l'interpretazione della medesima costituzionalmente orientate debbono indurre a ritenere che l'esercizio della prelazione parziale non debba ostacolare la cessione dell'intero compendio posto in vendita, né determinare che essa avvenga ad un prezzo globalmente inferiore a quello patteggiato con il terzo*».

L'interpretazione *secundum Constitutionem* – in particolare, alla luce dell'art. 42 Cost. – della normativa in esame porterebbe dunque alla conclusione che «*il proprietario che abbia deciso di alienare interamente il proprio*

<sup>1</sup> Non risulta infatti acquisita agli atti del giudizio di merito «*alcuna dichiarazione negoziale di esercizio del diritto di riscatto, sottoscritta personalmente dall'attrice o da suo procuratore cui, anteriormente, sia stato conferito con atto scritto il relativo potere, comunicata ai convenuti entro il predetto termine annuale previsto dal comma 5 dell'art. 8, legge n. 590/1965. A tal fine non appare idonea né la procura generale alle liti (...), atteso il suo contenuto generico*», secondo l'insegnamento tramandato da Cass. Sez. III Civ. 19 gennaio 1988, n. 355, in *Giust. civ. Mass.*, 1988, 1.

<sup>2</sup> Tali presupposti, che la giurisprudenza qualifica - sul piano processuale - come condizioni dell'azione di riscatto, «*ove non provati dal prelatore-retraente possono legittimamente ritenersi accertati solo se ammessi, espressamente o implicitamente, dal convenuto, alla stregua di un'impostazione delle sue difese incompatibile con la negazione o contestazione dei requisiti de quibus e non anche, dunque, per effetto di un mero ritardo nella detta contestazione, specie quando questa, non configurandosi, sul piano processuale, come eccezione in senso proprio (bensì come mera deduzione difensiva, attesa l'afferenza ad una condizione costitutiva del diritto azionato in giudizio) risulti rilevabile d'ufficio, rientrando, per l'effetto, in via cogente, entro i confini del thema decidendum*». In tal senso, *ex plurimis*, si veda Cass. Sez. III Civ. 1° aprile 2003, n. 4909, in *Giust. civ. Mass.* 2003, 4.

<sup>3</sup> In *dir. giur. agr. al. amb.*, 2010, 2, 104, con nota di N. RAUSEO, *Prelazione parziale del confinante: revirement della Corte di cassazione*.

<sup>4</sup> In tal senso Cass. Sez. III Civ. 31 gennaio 2008, n. 2402, in *Riv. Notariato*, 2008, 4, 893, con nota di G. CASU, *Natura giuridica del riscatto previsto dall'art. 8 della legge 590/1965*.

*compendio non può essere costretto a cederne solo una parte, conservando la disponibilità di altra, nei confronti della quale può essere venuto meno il suo interesse, ritenendone compromessa la funzionalità*<sup>5</sup>.

Non sfugge all'attenzione del critico come tale enunciazione sposti gli equilibri che governano il sistema di tutele dell'attività diretto-coltivatrice, con specifico riferimento alla libera circolazione dei terreni agricoli, in favore del proprietario terriero-alienante, in ossequio al principio dell'autonomia negoziale.

L'interesse dominicale a disporre del proprio diritto sull'intera estensione del compendio agricolo alienato viene sostanzialmente a prevalere sul contrapposto interesse del confinante all'espansione della propria attività di coltivazione diretta mediante l'accorpamento dei fondi, allorché però ricorrano tre presupposti necessariamente concomitanti:

- il complesso di terreni sia funzionale all'esercizio di un'impresa agricola unitaria;
- la prelazione del confinante sia esercitata su alcuni dei terreni e non sull'intero compendio compravenduto;
- il prezzo offerto all'alienante sia inferiore al corrispettivo concordato con il terzo acquirente.

Gli ultimi due presupposti evidenziano la *ratio* di tutela dell'interesse dominicale, che risulterebbe compromesso dall'esercizio della prelazione parziale del confinante sotto un duplice profilo: da un lato, infatti, il proprietario sarebbe costretto a mantenere la titolarità di una porzione di fondi priva di autonoma funzionalità e, in definitiva, di autonomo valore di scambio; dall'altro egli perderebbe la parte del prezzo pattuito afferente a detta porzione.

Argomentando *a contrario*, deve perciò ritenersi che, qualora il terzo acquirente manifesti la volontà di comprare comunque la porzione di fondi non investita dalla prelazione parziale, quest'ultima risulti validamente ed efficacemente esercitata; in tal caso, infatti, il proprietario non potrebbe lamentare alcuna menomazione del proprio interesse.

Più problematica è l'ipotesi – remota ma non del tutto inverosimile – che il prelazionario parziale offra all'alienante l'intero prezzo da quest'ultimo pattuito con il terzo, poiché in tale evenienza sarebbe sì preservato il principio della parità di condizioni, ma d'altro canto il proprietario si vedrebbe costretto, per usare le parole della Corte Suprema, a conservare la disponibilità di una porzione di terreni nei confronti della quale sarebbe ormai venuto meno il suo interesse, in quanto ne risulterebbe compromessa la funzionalità.

È di immediata evidenza che la regola enunciata dalla giurisprudenza presuppone la valutazione del caso concreto (valutazione di merito), sotto il dirimente profilo dell'unitarietà funzionale del complesso di terreni compravenduto.

La soluzione prospettata dal giudice della nomofilachia e ripresa dalla sentenza in commento aveva invero sollecitato i rilievi critici della migliore dottrina, preoccupata che, in assenza di una norma positiva<sup>6</sup>, l'approdo interpretativo potesse tradursi in una lesione dell'interesse pubblicistico al consolidamento delle aziende agricole per il razionale sfruttamento del suolo che informa gli istituti della prelazione e del riscatto agrari<sup>7</sup>.

Per vero, a chi scrive non pare che tale evenienza possa verificarsi ove si faccia buon governo dei principi enunciati dalla medesima Corte Suprema, ad avviso della quale *«la prelazione e il riscatto agrari da parte del coltivatore diretto proprietario del fondo confinante con quello posto in vendita sono configurabili anche quando quest'ultimo*

---

<sup>5</sup> *Ibidem*.

<sup>6</sup> Si veda N. RAUSEO, *op. cit.*, 105, ove è fatto puntuale richiamo alle diverse fattispecie normative regolate rispettivamente dall'art. 7, ultimo comma, l. 14 agosto 1971, n. 817 - il quale, nel caso di vendita di più fondi ognuno dei quali costituisca una distinta ed autonoma entità, oggetto di distinta convenzione, consente a ogni affittuario di esercitare il diritto di prelazione singolarmente sul fondo da lui coltivato ovvero congiuntamente agli altri sull'intero complesso di fondi - e dall'art. 8, comma 9, legge n. 590/1965 cit. - che, nell'ipotesi di vendita di un fondo coltivato da una pluralità di affittuari in forza di un unico contratto o con contratti collegati ed interdipendenti, stabilisce che la prelazione debba essere esercitata da tutti congiuntamente, con diritto di accrescimento in caso di rinuncia di taluni e sempreché sussista una sufficiente capacità lavorativa - affatto inapplicabili all'ipotesi del prelazionario confinante.

<sup>7</sup> N. RAUSEO, *op. cit.*, 106.

*costituisca parte di un blocco immobiliare più ampio oggetto della vendita, sempre che il suo distacco dal complesso fondiario non menomi un'unità poderale inscindibile od un'unica azienda agraria, ma l'appezzamento costituisca un'unità poderale autonoma e distinta dal resto dei terreni*<sup>8</sup>.

Volgendo l'attenzione alla sentenza di merito in commento, si può affermare che il giudice salernitano abbia correttamente applicato il descritto orientamento emneutico, laddove ha posto a premessa maggiore del sillogismo decisionale l'unitarietà funzionale del complesso di fondi oggetto di compravendita, cioè a dire la loro inscindibilità ai fini dell'esercizio di un'impresa agricola unitaria, traendone la conclusione che non sia consentito al confinante, nel caso di specie, l'esercizio del diritto di prelazione (e riscatto) su una parte di essi.

Va da sé che la delibazione della sussistenza di tale presupposto non possa tradursi in un mero giudizio interpretativo della volontà dei contraenti sulla base dei criteri fissati dagli artt. 1362 e ss. c.c., involgendo bensì un esame obiettivo della consistenza dei fondi, da accertarsi precipuamente a mezzo di indagine peritale<sup>9</sup>.

L'esito positivo di siffatto esame legittima il confinante ad essere preferito al terzo compratore solo se offre di acquistare l'intero compendio, a parità di condizioni; viceversa, qualora si accerti l'autonomia funzionale della singola porzione su cui è esercitata la pretesa (cioè che integra fatto costitutivo della domanda giudiziale di riscatto parziale, con correlativo onere della prova a carico del retraente<sup>10</sup>), ben sarà consentito l'esercizio del riscatto *in parte qua* per il prezzo correlativo<sup>11</sup>.

<sup>8</sup> Cass. Sez. III Civ. 26 luglio 1986, n. 4797, in *Giur. agr. it.*, 1987, 153: il Supremo Collegio, dopo avere significativamente escluso che al giudice sia consentito di valutare «con propri criteri - ancorché ispirati ai principi informatori della normativa suddetta - i casi nei quali sia conveniente, per l'economia agraria, l'accorpamento di certi terreni ad altri senza danno per i fondi da cui il distacco avviene», postula la necessaria «individuazione di criteri univoci applicabili ad una casistica estremamente differenziata, donde l'esigenza del loro ancoraggio a dati concreti e reali, oggettivamente controllabili, allo scopo di evitare al riguardo la possibilità di decisioni del tutto arbitrarie». Con specifico riferimento alla prelazione del confinante, tali criteri si incentrano «sull'autonomia aziendale o giuridica di un determinato fondo», ragion per cui è consentito l'esercizio del diritto di prelazione sui terreni a confine «i quali - sebbene inclusi in un blocco immobiliare più ampio - siano oggetto di un contratto agrario in corso, come l'affitto, la mezzadria ecc., risultando in tal modo una loro autonomia nella considerazione delle parti del rapporto, sempreché non vi siano coltivatori "insediati" (...) ed il distacco dal complesso fondiario non vada a menomare un'unità poderale inscindibile o un'unica azienda agraria»; va altresì riconosciuta la facoltà di esercitare il diritto di prelazione «su un appezzamento di terreno che sia messo in vendita insieme ad altri e con questi formi un unico blocco, ma non sia oggetto di alcun contratto agrario ovvero (...) sia oggetto di un rapporto agrario che comprenda anche altri terreni» - sempreché, in tal caso, non vi siano coltivatori insediati - «giacché non si può escludere che in un più ampio complesso di terreni oggetto della vendita, una sua porzione abbia una così spiccata e inconfondibile autonomia fondiaria da costituire, per i confini naturali che lo delimitano, per le colture praticate e per l'entità della produzione, un'unità poderale oggettivamente distinta dal resto del blocco di terreni venduti a terzi».

<sup>9</sup> Ai fini dell'esercizio della prelazione parziale, infatti, «l'accertamento delle condizioni che consentono l'esercizio del suddetto diritto deve essere compiuto non con riguardo alla configurazione data dalle parti al contratto di vendita, ma considerando la situazione oggettiva, in modo tale da verificare, da un lato, se il terreno trasferito si presenti frazionato in appezzamenti aventi caratteristiche diverse e differenti colture e, dall'altro lato, se il fondo trasferito non debba, ciò malgrado, essere ritenuto un fondo oggettivamente unitario, per essere le attività svolte sui diversi appezzamenti coordinate tra loro, si da costituire aspetti complementari di un'unica gestione. Il giudice di merito dovrà accertare se lo scorporo della porzione oggetto della prelazione non pregiudichi la possibilità di coltivazione del fondo unilateralmente inteso o comporti l'imposizione, sulle restanti parti, di servitù o di oneri di carattere reale, tali da eliminare la loro esclusività di godimento e da menomare il loro valore di scambio»: così Cass. Sez. III Civ. 17 aprile 2013, n. 9235, in *Vita not.*, 2013, 3, 1269; in senso conforme Cass. Sez. III Civ. 16 novembre 2005, n. 23222, in *Dir. giur. agr. al. amb.*, 2006, 620; si veda altresì Cass. Sez. III Civ. 22 gennaio 2004, n. 1103, *ivi*, 2004, 480, con nota di R. TRIOLA, *Pluralità di coltivatori e pluralità di fondi in tema di prelazione agraria*.

<sup>10</sup> Si veda la nota 2.

<sup>11</sup> A tal proposito, Cass. Sez. III Civ. 29 agosto 2013, n. 19862, in *Vita not.*, 2013, 3, 1265 ha chiarito che «il valore della parte riscattata [deve] essere calcolato in sé, non assumendo come obbligatorio riferimento il prezzo pagato dal soggetto contro cui il riscatto è stato esercitato», sicché «la determinazione del prezzo del riscatto avviene nel relativo giudizio mediante l'espletamento dei normali mezzi istruttori, non esclusa la c.t.», nello stesso senso, con l'ulteriore precisazione che «solo se i vari fondi presentano una sostanziale omogeneità è possibile individuare il prezzo del riscatto in proporzione al prezzo globale, mentre normalmente il prezzo del riscatto corrisponde a quello di mercato del fondo in relazione al quale è esercitato il riscatto, salvo che non ricorrano particolari circostanze che ne comportino un aumento o una diminuzione con accollo dell'onere della relativa prova a carico della parte interessata», si veda Cass. Sez. III Civ. 26 giugno 2007, n. 14754, in *Dir. giur. agr. al. amb.*, 2008, 4, 262, con nota di N. RAUSEO, *Il diritto al risarcimento del danno del terzo acquirente in caso di riscatto di fondo rustico*. Con particolare riferimento all'onere di versamento del prezzo, si è affermato che «nel caso in cui il fondo per il quale il coltivatore abbia



È chiaro che, in obbedienza al dettato legislativo, la porzione interessata dal diritto di prelazione e riscatto del confinante deve presentare una contiguità materiale con l'appezzamento di proprietà di costui, al fine di consentire l'accorpamento dei fondi per il loro migliore sfruttamento agricolo<sup>12</sup>.

La soluzione testé sinteticamente tratteggiata e fatta propria dalla pronuncia in esame appare condivisibile ed equilibrata, nella misura in cui contempera adeguatamente l'interesse privatistico alla tutela della libertà negoziale del proprietario terriero con l'interesse pubblicistico alla razionale coltivazione del suolo mediante l'espansione e il consolidamento dell'impresa diretto-coltivatrice.

L'esercizio del diritto di prelazione (e riscatto) parziale è infatti contenuto entro limiti oggettivi, definiti sia in positivo sia in negativo<sup>13</sup>, idonei a scongiurare tanto i potenziali abusi del proprietario alienante – con l'interessata connivenza del terzo acquirente – quanto l'arbitrio del prelazionario, al quale non può certamente essere consentito, in nome di un malinteso *favor conductoris* (esteso al coltivatore diretto *dominus* del fondo confinante), di amputare il predio altrui, subordinando le legittime prerogative dominicali alle proprie scelte imprenditoriali.

Michele Megha

---

*diritto di prelazione venga promesso in vendita ad un terzo unitamente ad altri fondi con l'indicazione di un prezzo complessivo, il coltivatore che non provveda al versamento del prezzo nel termine fissato dall'art. 8, comma 6, legge n. 590 del 1965, decorrente dalla notificazione del detto preliminare, non decade dal diritto di prelazione, non potendo farsi carico al coltivatore stesso dell'onere di individuare quale parte del prezzo complessivo sia attribuibile al fondo in ordine al quale egli vanta il diritto di prelazione e costituendo la specificazione del prezzo un obbligo posto dalla citata legge a carico del proprietario»; in tal senso Cass. Sez. III Civ. 9 agosto 1991, n. 8669, *ivi*, 1992, 353. Conseguentemente è stata definita «irrituale e priva di effetti la “denuntiatio” effettuata mediante trasmissione di contratto preliminare indicante un prezzo unitario per il fondo agricolo nel suo complesso (irrelevante in tal caso essendo che oggetto del detto preliminare sia un fondo condotto in affitto, per porzioni separate, da una pluralità di affittuari ovvero un fondo solo parzialmente oggetto di affitto, per essere la residua parte nella piena disponibilità della parte alienante), giacché l'avente diritto, che nel caso può esercitare la prelazione attribuitagli dalla legge solo relativamente ad una porzione del più ampio appezzamento di terreno, non risulta a tale stregua posto nelle condizioni di esercitare il proprio diritto. Ne consegue, per un verso, che i termini per il valido esercizio della prelazione (nei confronti del promittente venditore) rimangono in tale ipotesi sospesi fino a quando non intervenga l'atto definitivo di vendita, perfezionatosi il quale (con la parte indicata nel contratto preliminare o con altro soggetto) il titolare del diritto di prelazione ha titolo per agire in retratto (contro l'acquirente), dovendosi la “denuntiatio” invalida (in quanto, nel caso, priva del prezzo della quota di spettanza del conduttore) equiparare alla fattispecie della “denuntiatio” totalmente omessa di cui all'art. 8, comma 5, legge n. 590 del 1965», così la citata Cass. Sez. III Civ. 22 gennaio 2004, n. 1103. Ulteriormente, nel senso che «qualora la compravendita abbia ad oggetto diversi fondi, con l'indicazione di un prezzo globale riferito al complesso dei fondi stessi senza possibilità di distinguere con esattezza quello relativo a ciascuno di essi, chi voglia esercitare il diritto di riscatto esclusivamente con riferimento al fondo per il quale ha titolo, essendo impossibilitato a compiere l'offerta con riferimento alla specificazione del relativo prezzo, può limitarsi a formulare un'offerta indeterminata del prezzo rapportata a quello da accertare in sede giudiziale», si è pronunciata Cass. Sez. III Civ. 29 marzo 2006, n. 7231, in *Giust. civ.*, 2006, 6, I, 1142, con nota redazionale.*

<sup>12</sup> Infatti «nel caso di vendita di un complesso di terreni attigui tra loro e confinanti solo in parte con un fondo appartenente a coltivatore diretto, per stabilire se il diritto di prelazione debba essere esercitato in relazione a tutti i terreni oggetto della vendita ovvero soltanto a quelli a confine con la proprietà dell'avente diritto alla prelazione, deve accertare se quelli costituiscono una unità poderale (nell'ambito della quale ogni terreno sia privo di propria autonomia coltivatrice) oppure un insieme di porzioni distinte ed indipendenti l'una dall'altra per caratteristiche ed esigenze culturali e produttive: nel qual caso la prelazione può esercitarsi con esclusivo riferimento a quelle porzioni confinanti con il fondo del coltivatore diretto»: Cass. Sez. III Civ. 29 marzo 2006, n. 7231, in *Dir. giur. agr. al. amb.*, 1995, 339.

<sup>13</sup> Il diritto di prelazione e il succedaneo diritto di riscatto, come si è visto, possono infatti ricadere su una porzione del compendio compravenduto «sempre che lo scorporo della porzione oggetto della prelazione (e del riscatto) non pregiudichi notevolmente la possibilità di coltivazione del fondo unitariamente considerato ovvero - per identità di ratio - non comporti l'imposizione, sulle restanti parti, di servitù e oneri reali, tali da comprometterne l'esclusività del godimento e menomarne il valore di scambio»: Cass. Sez. III Civ. 7 marzo 2014, n. 5414, in *Guida al diritto*, 2014, 23, 84.