

Il diritto di prelazione in caso di vendita di fondo rustico nel corso del giudizio di divisione

Cass, Sez. III Civ. 17 gennaio 2017, n. 918 - Spirito, pres.; Scrima, est.; Basile, P.M. (conf.) - Martini (avv. Casarotto ed a.) c. Romana Fruges S.p.A. ed a. (avv. Di Gioia ed a.). (Conferma App. Bologna 6 giugno 2011)

In tema di diritto di prelazione e di riscatto agrario, nella previsione di cui all'art. 8, comma 2, della legge n. 590 del 1965, che esclude la prelazione in caso di «vendita forzata», va ricompresa anche la vendita disposta nel corso del giudizio di divisione, sia perché l'espressione utilizzata dalla norma rimanda ad un ambito ben più ampio della procedura espropriativa forzata, valorizzando soprattutto la non volontarietà del trasferimento, sia, e per conseguenza, perché la vendita divisionale, non riconducibile ad una libera determinazione dei comproprietari, non è volontaria.

(Omissis)

FATTO

Il Tribunale di Ravenna, con sentenza depositata il 7 novembre 2003 rigettava la domanda proposta da M.F., M.D. e Ma.Fl., quali proprietari confinanti coltivatori diretti, nei confronti di Romana Fruges S.p.A. volta a che, dato atto dell'intervenuto esercizio del diritto di riscatto, venisse dichiarata da essi acquisita la proprietà del fondo rustico chiamato (omissis), sito in Comune di (omissis) che, con decreto 8 luglio 1998, pronunciato nella causa civile per divisione ereditaria n. R.G. 2432/94, il G.I. del Tribunale di Ravenna aveva trasferito alla predetta società, a seguito di aggiudicazione in sede di vendita all'asta, al prezzo di Lire 900.000.000.

L'adito Tribunale riteneva che, nella fattispecie, dovesse trovare applicazione una delle ipotesi preclusive della prelazione prevista dalla l. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8, comma 2, poiché «il trasferimento a favore della società convenuta ha incontestabilmente titolo in un decreto di trasferimento emesso dal giudice istruttore nell'ambito del procedimento divisionale n. 2432/94 R.G., a seguito di espletamento di vendita con incanto e di aggiudicazione a favore della società convenuta».

Avverso tale decisione i soccombenti proponevano appello, cui resisteva la società appellata.

La Corte di appello di Bologna, con sentenza del 6 giugno 2011, rigettava il gravame e compensava tra le parti le spese di lite. Avverso la decisione della Corte di merito M.D. ha proposto ricorso per cassazione sulla base di un unico motivo, rappresentando che, nelle more del giudizio di appello, erano deceduti M.F. e Ma.Fl., ai quali erano succeduti, quali eredi, la moglie di quest'ultimo, B.S., i figli dello stesso, M.M. e Ma., nonché il ricorrente e che, con convenzione del 14 giugno 2012, Sabrina Bellenghi, per sé e per i figli minorenni, aveva ceduto a Domenico Martino i diritti litigiosi, sicché il ricorrente è divenuto titolare unico del diritto oggetto di causa.

Romana Fruges S.r.l. società agricola (già Romana Fruges S.p.A.) ha resistito con controricorso contenente ricorso incidentale, basato su due motivi.

Il ricorrente ha depositato memoria.

DIRITTO

1. Con l'unico motivo del ricorso principale si lamenta «violazione e falsa applicazione di norme di diritto, art. 360 c.p.c., n. 3, con riferimento alla l. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8, comma 2».

Il ricorrente censura la sentenza impugnata nella parte in cui la Corte di merito ha ritenuto la vendita divisionale quale vendita forzata, sia per il richiamo operato dall'art. 788 agli artt. 569 c.p.c. e ss., sia perché ha luogo contro o indipendentemente dalla volontà dei comproprietari e ha implicitamente identificato la vendita di cui alla L. n. 590 del 1965, art. 8, con la vendita contro la volontà del proprietario.

2. Il motivo è infondato.

Nella specie il fondo agricolo di cui si discute in causa è stato venduto - come è pacifico tra le parti - all'incanto in un processo divisionale, ai sensi dell'art. 788 c.p.c.

La l. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8, comma 2, stabilisce che «la prelazione non è consentita nei casi di permuta, vendita forzata, liquidazione coatta, fallimento, espropriazione per pubblica utilità e quando i terreni in base a piani regolatori, anche se non ancora approvati, siano destinati ad utilizzazione edilizia, industriale o turistica».

Occorre quindi stabilire se nella previsione di cui al secondo comma dell'art. 8, che esclude la prelazione in caso di «vendita forzata», possa ricomprendersi anche la vendita disposta nell'ambito del giudizio di divisione.

Va anzitutto osservato che, come pure evidenziato dalla Corte di merito, la norma non fa riferimento all'espropriazione forzata ovvero alla vendita di beni nel corso di una procedura di espropriazione ma alla «vendita forzata», e l'espressione utilizzata dal

legislatore rimanda chiaramente ad un ambito più ampio di quello meramente esecutivo, ponendo, invece, l'accento sulla non volontarietà della vendita.

E che nel caso di vendita divisionale si è in presenza di una vendita non volontaria, non riconducibile cioè ad una libera determinazione dei comproprietari, lo si desume non solo dal richiamo di cui all'art. 788 c.p.c. alle norme dettate in sede di esecuzione forzata (art. 570 c.p.c. e ss.), ma soprattutto perché ad essa si procede solo in caso di necessità, previa adozione di un provvedimento giurisdizionale, che può essere disposto con sentenza in caso di controversia sulla necessità della vendita stessa, a prescindere, quindi, dalla volontà dei comproprietari, evidenziandosi che, in presenza di comune accordo alla divisione e alla vendita, ben si potrebbe procedere, invece, alla vendita volontaria dei beni.

Deve, quindi, concludersi nel senso che nella previsione di cui alla legge n. 590 del 1965, art. 8, comma 2, che esclude la prelazione in caso di «vendita forzata», vada ricompresa anche la vendita disposta nell'ambito del giudizio di divisione.

Il rilievo che precede assorbe ogni altra questione pure proposta al riguardo, evidenziandosi che, proprio in base alle argomentazioni sopra esposte, il Collegio non condivide le conclusioni cui è pervenuta questa medesima Corte con la sentenza 29 marzo 2012, n. 5069.

3. Il ricorso principale va, pertanto, rigettato.

4. Al rigetto del ricorso principale consegue l'assorbimento del ricorso incidentale proposto, sostanzialmente ed evidentemente (v. p. 13 controricorso con ricorso incidentale) condizionato all'accoglimento del ricorso proposto dal M. e con il quale la Roman Fruges S.r.l. società agricola lamenta, con il primo motivo, il «Difetto assoluto di motivazione ex art. 360 c.p.c., n. 5, laddove i giudici di entrambi i gradi non hanno rilevato l'inapplicabilità dell'istituto della prelazione (riscatto) anche sotto il profilo dell'avvenuta partecipazione all'asta da parte degli appellanti e dell'odierno ricorrente. Omessa motivazione sul punto specifico della controversia» e, con il secondo motivo, la «Violazione dell'art. 360 c.p.c., n. 5. Omessa motivazione su di un punto decisivo della controversia, in particolare sulla eccepita inammissibilità della domanda giudiziale per mancanza del requisito di determinatezza e completezza nell'offerta del prezzo».

5. Tenuto conto della particolarità della vicenda e stante il non univoco orientamento della giurisprudenza sulla questione esaminata, vanno compensate per intero tra le parti le spese del presente giudizio di legittimità.

6. Essendo stati sia il ricorso principale che quello incidentale notificati nel 2012, va dato atto della non sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente principale e della ricorrente incidentale, ai sensi del d.p.r. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1 *quater*, nel testo introdotto dalla l. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello dovuto per i rispettivi ricorsi, a norma dello stesso art. 13, comma 1 *bis* (Cass., sez. un., 18/02/2014, n. 3774; Cass. 26/02 2015, n. 3953; Cass. 10/07/2015, n. 14515).

(*Omissis*)

Il diritto di prelazione in caso di vendita di fondo rustico nel corso del giudizio di divisione

Con la sentenza in commento, la Corte di cassazione ha aggiunto un ulteriore contributo all'interpretazione dell'art. 8 della l. 26 maggio 1965, n. 590, ampliando la casistica delle cause di esclusione del diritto di prelazione agraria.

Il secondo comma dell'art. 8 della citata legge stabilisce che la prelazione del coltivatore diretto, sia affittuario che proprietario a confine, non è consentita nei casi di «*permuta, vendita forzata, liquidazione coatta, fallimento, espropriazione per pubblica utilità e quando i terreni in base a piani regolatori, anche se non ancora approvati, siano destinati ad utilizzazione edilizia, industriale o turistica*». Secondo la Corte Suprema, per «vendita forzata» deve intendersi anche quella disposta dal giudice *ex art. 788 c.p.c.* nel giudizio di divisione, atteso che la volontà del legislatore è quella di escludere dalla prelazione agraria tutte le vendite che non siano frutto della libera determinazione del proprietario, ma necessitate da una previsione di legge, quale è appunto la vendita all'incanto dei beni oggetti di divisione giudiziale.

È utile rilevare che la prelazione agraria sorge «in caso di trasferimento a titolo oneroso» del fondo condotto in affitto, mezzadria, colonia ecc., ossia in presenza di un contratto traslativo della proprietà, dietro la corresponsione di un prezzo. La prelazione è esclusa, quindi, in caso di donazione (attesa la gratuità del trasferimento) e nei negozi divisorii, perché l'attribuzione in proprietà non è in questo caso a titolo oneroso.

L'art. 8 della l. 26 maggio 1965, n. 590 specifica al secondo comma, come si è visto, i casi di esclusione della prelazione, caratterizzati o dalla infungibilità della controprestazione (permuta)¹, dalla non volontarietà del trasferimento del fondo per ragioni pubblicistiche (vendita forzata, fallimento) o dal venir meno della destinazione agricola del fondo (destinazione urbanistica). L'elencazione di cui al secondo comma non è esaustiva di tutti i casi di esclusione elaborati nel tempo dalla giurisprudenza, cosicché può dirsi che il principio di diritto enunciato dalla Corte Suprema con la sentenza in commento aggiunge un'ulteriore fattispecie al concetto di «vendita forzata», ossia la vendita all'asta nell'ambito del giudizio divisorio.

Il connotato della volontarietà, oltre che dell'onerosità dell'alienazione, quale presupposto essenziale per l'insorgere del diritto, emerge in maniera inconfutabile dalla formulazione letterale dell'art. 8 della legge n. 590 del 1965, il che ha indotto gli interpreti a escluderne l'operatività in caso di vendite coatte, incompatibili con il carattere liberamente dispositivo della cessione dell'immobile oggetto della previsione normativa².

Con un orientamento risalente nel tempo, la Corte Suprema ha ammesso la prelazione agraria anche nel caso di vendita del fondo all'asta pubblica disposta dall'autorità giudiziaria, in relazione alla liquidazione di un'eredità beneficiata, non trattandosi di procedura imposta e potendosi configurare un'aggiudicazione in asta pubblica condizionata al mancato esercizio della prelazione agraria da parte dell'avente diritto³.

L'indirizzo interpretativo espresso dalla Corte con la sentenza in commento si allinea in sostanza a quello

¹ La *ratio* della norma è quella di tutelare il proprietario che intende conseguire un bene determinato e infungibile e non un semplice corrispettivo in denaro che è invece, per il proprietario, indifferente ricevere da un soggetto piuttosto che da un altro. Così Cass. Sez. III 28 aprile 1981, n. 2584, in *Giur. agr. it.*, 1982, 500, con nota di A. GERMANÒ. Cfr. Cass. Sez. III 16 agosto 1988, n. 4948, in *Riv. dir. agr.*, 1989, II, 385 con nota di N. FERRUCCI; Cass. Sez. III 2 giugno 1994, n. 5337, in questa Riv., 1995, 125.

² Cass. Sez. III 16 dicembre 1996, n. 11225, in *Foro it.*, 1997, I, 805; Cass. Sez. I 30 maggio 1984, n. 3298, in *Giur. comm.*, 1986, II, 56; Cass. Sez. I 19 novembre 2003, n. 17523, in *Riv. not.*, 2004, II, 495, con nota di DI ZILLIO.

³ Cfr. Cass. Sez. III 12 ottobre 1982, n. 5264, in *Giust. civ.*, 1983, I, 474. È stato altresì affermato che, nel caso in cui un fondo venga alienato da un ente pubblico a mezzo di licitazione privata, è possibile una aggiudicazione condizionata al mancato esercizio della prelazione da parte del titolare (Cass. Sez. III 8 febbraio 1991, n. 1335, in questa Riv., 1991, 454).

già consolidatosi nel tempo, ma si discosta palesemente dall'altro orientamento manifestato con la sentenza 29 marzo 2012, n. 5069⁴ («*Il Collegio non condivide le conclusioni cui è pervenuta questa medesima Corte con la sentenza 29 marzo 2012, n. 5069*»).

Con tale pronuncia, la Corte Suprema aveva affermato, nell'ambito della prelazione urbana, che il diritto di prelazione del conduttore di immobile a uso diverso da quello abitativo non è escluso dal fatto che il bene locato, appartenente a più persone, venga venduto all'asta nell'ambito di un giudizio di scioglimento della comunione tra i proprietari locatori. Secondo i giudici di legittimità, «*nella disciplina dettata dalla l. 27 luglio 1978, n. 392, art. 38, che assume l'elemento della volontarietà dell'alienazione, quale presupposto essenziale per l'insorgere del diritto di prelazione di cui qui si controverte, non è del tutto neutro il diverso atteggiarsi del fattore psicologico nell'espropriato e nel dividente, posto che al più quest'ultimo subisce la vendita, quale unico mezzo per addivenire alla spartizione del cespite, in tesi chiesta da altro dividente, senza tuttavia che possa mai dirsi, come per l'esecutato, che l'alienazione avviene, addirittura, in suo danno. (...) La vendita eventualmente disposta nel giudizio di divisione mira esclusivamente a monetizzare, nell'interesse del comunista, la quota di cespite della quale lo stesso sia titolare, laddove nel giudizio di espropriazione la monetizzazione ha luogo nell'interesse dei creditori, che, attraverso l'apprensione di tutto o di parte del ricavato della vendita, potranno soddisfare le proprie ragioni*»⁵.

Con la sentenza n. 5069 del 2012, rimasta invero isolata ed ora criticata nelle sue conclusioni nella sentenza oggetto del presente commento, i giudici di legittimità hanno, invero, operato una distinzione tra vendita all'asta diretta a tutelare un interesse pubblicistico (come nel fallimento o nell'espropriazione immobiliare) e vendita «forzata» nell'ambito di un giudizio di divisione tra privati, rispetto al quale il diritto di prelazione del locatario non entra in conflitto con la procedura dell'incanto, ben potendosi configurare un'aggiudicazione in asta pubblica condizionata al mancato esercizio della prelazione da parte dell'avente diritto.

In contrasto con detta pronuncia, resa – come detto – in tema di prelazione urbana, la Corte Suprema, con la sentenza qui annotata, ha adottato un diverso ragionamento ed ha ribadito che nella prelazione agraria presupposto indefettibile per il suo valido esercizio sia la vendita *volontaria* da parte del proprietario, riconducibile ad una sua libera determinazione. L'espressione «vendita forzata» di cui ai casi di esclusione della prelazione agraria «*rimanda chiaramente ad un ambito più ampio di quello meramente esecutivo*», atteso che la norma «*non fa riferimento all'espropriazione forzata ovvero alla vendita di beni nel corso di una procedura di espropriazione*», ma alla vendita forzata in senso più lato.

Nicoletta Rauseo

⁴ In *Giust. civ.*, 2012, 4, I, 896.

⁵ In precedenza la Corte Suprema aveva invero affermato che, «*in caso di vendita all'asta, in sede di esecuzione forzata, dell'immobile locato ad uso diverso dall'abitazione, al conduttore di esso non spetta il diritto di prelazione di cui all'art. 38, legge n. 392 del 1978*» (Cass. Sez. III 16 dicembre 1996, n. 11225 cit.). Sulla stessa linea interpretativa, Cass. Sez. I 7 luglio 1999, n. 7056, in *Giust. civ. Mass.*, 1999, 1589, secondo cui la prelazione ereditaria - che, come ogni altro diritto di prelazione (urbana o agraria), non trova applicazione quando gli atti di alienazione non sono riconducibili ad una libera determinazione del proprietario - non si applica in sede di vendita fallimentare, essendo irragionevole che disposizioni di legge dirette a tutelare interessi di natura privatistica possano limitare od ostacolare l'attività di natura pubblicistica degli organi fallimentari, diretta alla liquidazione dei beni del fallito per il soddisfacimento dei creditori.