

Massimario di giurisprudenza civile

(a cura della redazione)

Cass. Sez. III 8 novembre 2018, n. 28495 - Spirito, pres.; Scarano, est.; Cardino, P.M. (conf.) - L. (avv. Coppelli) c. F. (avv. Ianari). (Cassa con rinvio App. Genova 16 febbraio 2012)

Prelazione e riscatto - Prelazione - Nascita - Denuntiatio del proprietario del fondo al coltivatore e al confinante - Forma scritta - Necessità - Fondamento.

In materia di contratti agrari, per la comunicazione («notifica») al coltivatore o al confinante della proposta di alienazione del fondo, ai fini della prelazione di cui all'art. 8 della legge n. 590 del 1965 e all'art. 7 della legge n. 817 del 1971, da parte del proprietario venditore è richiesta la forma scritta ad substantiam, non essendo, perciò, idonea allo scopo l'effettuazione della stessa in qualsiasi modo, anche verbale. Infatti, la denuntiatio non va considerata solo come atto negoziale ma anche come atto preparatorio di una fattispecie traslativa avente ad oggetto un bene immobile, cioè il fondo agrario, onde deve rivestire necessariamente la forma scritta, in applicazione dell'art. 1350 c.c., non essendo, per questo, consentita la prova testimoniale ex art. 2725 c.c. Tale forma, peraltro, assolve ad esigenze di tutela e di certezza, rendendo certa l'effettiva esistenza di un terzo acquirente, evitando che la prelazione possa essere utilizzata per fini speculativi in danno del titolare del diritto, e assicurando, a sua volta, al terzo acquirente, in caso di mancato esercizio della prelazione nello spatium deliberandi a disposizione del coltivatore (o del confinante), la certezza della compravendita stipulata con il proprietario, sottraendolo al pericolo di essere assoggettato al retratto esercitato dal coltivatore (o confinante) pretermesso; garantisce, infine, il coltivatore (o confinante) in ordine alla sussistenza di condizioni della vendita più favorevoli stabilite dal proprietario promittente venditore e dal terzo promissario acquirente (1).

(1) In senso conforme Cass. Sez. III 31 gennaio 2014, n. 2187.

*

Cass. Sez. II 30 ottobre 2018, n. 27644 ord. - Manna, pres.; Oliva, est.; Pepe, P.M. (conf.) - C.G. (avv. Andrenelli) c. C.E. (avv. Bruni) ed a. (Cassa con rinvio App. Roma 23 settembre 2013)

Agricoltura e foreste - Riforma fondiaria - Assegnazione - Unità poderali assegnate a contadini diretti coltivatori - Art. 5, comma 4, legge n. 1078 del 1940 - Applicabilità ad ogni forma di comunione e non solo a quella disposta dall'autorità giudiziaria ex art. 5, comma 3, legge n. 1078 del 1940 - Fondamento.

In tema di assegnazione di terre di riforma agraria, l'art. 5, comma 4, della legge n. 1078 del 1940, il quale prevede che chiunque dei coeredi possa richiedere lo scioglimento della comunione, si applica non solo nell'ipotesi di comunione disposta dall'Autorità giudiziaria, ai sensi del comma 3 dell'articolo citato, ma anche qualora, pur in difetto di un provvedimento del giudice, a seguito dell'apertura della successione sia insorta da oltre un anno la comunione incidentale tra i coeredi dell'originario proprietario e la domanda di divisione sia proposta da almeno uno dei comproprietari, non essendo precluso dalla legge lo scioglimento della comunione, ma unicamente il frazionamento del bene (1).

(1) Sul punto v. Cass. Sez. III 25 marzo 2016, n. 5951.

*

Cass. Sez. VI-V 8 ottobre 2018, n. 24655 ord. - Iacobellis, pres.; Conti, est. - Agenzia delle Entrate (Avv. gen. Stato) c. C. (avv. Contaldi). (Cassa con rinvio Comm. trib. reg. Genova 31 maggio 2016)

Agricoltura e foreste - Piccola proprietà contadina - Agevolazioni tributarie - Agevolazioni per l'arrotondamento della piccola proprietà contadina - Permuta - Presupposti per il riconoscimento del beneficio - Illegittima disparità di trattamento rispetto all'ipotesi della vendita - Esclusione - Fondamento.

È manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale per contrasto con l'art. 3 Cost., sotto il profilo della disparità di trattamento, della disciplina che riconosce nell'ipotesi di permuta, a differenza di quanto avviene per la vendita, l'agevolazione per l'arrotondamento della piccola proprietà contadina solo ove per entrambi i permutanti l'atto sia posto in essere esclusivamente per la finalità cui il beneficio si correla, non potendo ritenersi che il coltivatore diretto che acquista un cespite destinato all'incremento della proprietà contadina si trovi nella medesime condizioni del coltivatore diretto che sia parte di un contratto di permuta nel quale uno dei cespiti immobiliari oggetto del trasferimento non persegua la finalità dell'arrotondamento della piccola proprietà contadina e rientrando, quindi, stante la diversità tra le due fattispecie, l'estensione del beneficio nella discrezionalità del legislatore, censurabile solo nei casi di palese arbitrarietà o irrazionalità (1).

(1) Sul punto non si rilevano precedenti in termini.

*

Cass. Sez. II 4 ottobre 2018, n. 24216 ord. - Manna, pres.; Federico, est.; Capasso, P.M. (conf.) - S. (avv. Moccia) c. K. (avv. Costa). (Conferma App. Sez. dist. Bolzano 17 maggio 2014)

Agricoltura e foreste - Maso chiuso - Successioni *mortis causa* - Soggetti - Valutazione ai fini dei requisiti preferenziali per l'assunzione del maso chiuso - Rilevanza della situazione del rappresentante - Fondamento.

In tema di maso chiuso, ai fini della valutazione della ricorrenza dei requisiti preferenziali posti dall'art. 14, l.p. Bolzano n. 17 del 2001 per l'assunzione del maso stesso, non rileva, in caso di vocazione per rappresentazione, la posizione del rappresentato, ma quella del rappresentante, poiché l'istituto in questione, diretto alla preservazione dell'agricoltura di montagna ed alla tutela della minima unità culturale, è ispirato alle garanzie di continuità, in ambito familiare, dell'attività aziendale da parte di chi abbia un particolare legame con il detto maso (1).

(1) Sul punto v. Cass. Sez. II 22 aprile 2016, n. 8208, in *Foro it.*, 2016, 9, I, 2825, con nota di C. BONA; Cass. Sez. II 7 ottobre 2004, n. 20018, in *Riv. dir. civ.*, 2005, II, 529, con nota di M. QUARGNOLO, *Vicende del concorso fra legittimari e computo della quota riservata*.

*

Cass. Sez. III 13 settembre 2018, n. 22260 ord. - Chiarini, pres.; Sestini, est.; Pepe, P.M. (conf.) - B. (avv. Fontana) c. M. (avv. Gasparini). (Conferma App. Venezia 21 gennaio 2015)

Prelazione e riscatto - Retratto agrario - Condizioni soggettive ed oggettive - Sussistenza - Momento determinante - Individuazione - Sopravvenuto mutamento della destinazione del fondo venduto a terzi da agraria ad edilizia - Successiva comunicazione della dichiarazione di esercizio del diritto di riscatto - Conseguenze.

In tema di retratto agrario, le condizioni soggettive ed oggettive che legittimano l'aveute diritto a riscattare il fondo dall'acquirente devono esistere sia alla data della vendita del fondo al terzo, che segna la nascita del diritto, sia alla data in cui tale diritto viene esercitato, coincidente con quella della ricezione della dichiarazione di riscatto da parte del retrattato, con la conseguenza che, ove prima o nell'intervallo di tempo tra i suddetti momenti si verifici il mutamento della destinazione da agraria ad edilizia o urbana in generale, del fondo oggetto di retratto, la vicenda traslativa a favore del retraente non si perfeziona, mentre tale mutamento non rileva quando sopravvenga dopo il concreto esercizio del retratto e sia sussistente al momento della decisione del giudizio in cui il retratto sia ancora in discussione (1).

(1) In senso conforme cfr. Cass. Sez. III 9 novembre 2006, n. 23902, in *Riv. not.*, 2007, II, 1177, con nota di G. CASU, *Sul momento determinante per valutare l'esistenza delle condizioni necessarie per l'esercizio del riscatto nella prelazione agraria*.

*

Cass. Sez. I 3 agosto 2018, n. 20523 ord. - Sambito, pres.; Lamorgese, est.; Cardino, P.M. (conf.) - M. (avv. Guglielmelli) c. A. (Cassa con rinvio App. Catanzaro 25 luglio 2013)

Espropriazione p.p.u. - Procedimento - Liquidazione dell'indennità - Affittuario coltivatore diretto - Indennità aggiuntiva - Requisito richiesto - Coltivazione del fondo da oltre un anno - Decorrenza - Dalla data del deposito della relazione di cui all'art. 17 della legge n. 865 del 1971, relativa alla procedura espropriativa poi effettivamente giunta a compimento - Fattispecie.

Con riguardo all'indennità aggiuntiva, che l'art. 17, comma 2, legge n. 865 del 1971, accorda all'affittuario, coltivatore diretto del fondo espropriato, quando sia costretto ad abbandonare il bene, il requisito della coltivazione diretta del fondo medesimo, a far data da almeno un anno prima del giorno in cui è stato reso noto il programma espropriativo mediante il deposito della relazione di cui all'art. 10 della stessa legge, va riscontrato in riferimento alla dichiarazione di pubblica utilità attinente alla procedura espropriativa effettivamente giunta a compimento, rimanendo irrilevante la previa presentazione della relazione in riferimento a precedenti procedure espropriative mai portate a termine. (Nella specie la S.C., riformando la decisione della Corte di merito, ha ritenuto irrilevante che, diversi anni prima della dichiarazione di pubblica utilità relativa alla procedura espropriativa effettivamente condotta a termine, l'affittuario coltivatore diretto avesse presentato altra relazione, ai sensi del citato art. 17, in conseguenza di diversa procedura espropriativa poi divenuta inefficace, quando ancora non possedeva i requisiti per accedere all'indennità aggiuntiva) (1).

(1) Sul punto non si rilevano precedenti in termini.

*

Cass. Sez. VI-III 27/07/2018, n. 19906 ord. - Amendola, pres.; Vincenti, est. - I. (avv. Baldon) c. A. (avv. Orlando). (Dichiara inammissibile App. Venezia 3 maggio 2017)

Contratti agrari - Accordi tra le parti - Accordi in deroga alle norme vigenti - Validità - Presupposti - Necessaria assistenza delle organizzazioni sindacali - Requisiti.

In tema di stipulazione di accordi in deroga alle norme vigenti in materia di contratti agrari, ai sensi dell'art. 45 della legge n. 203 del 1982, perché si abbia assistenza dell'associazione professionale di categoria è necessario che essa si estrinsechi in un'attività effettiva di consulenza e d'indirizzo che chiarisca alle parti il contenuto e lo scopo delle singole clausole contrattuali che si discostino dalle disposizioni di legge affinché la stipulazione avvenga con la massima consapevolezza possibile, e, quindi, purché l'assistenza sia stata così prestata, sussiste la validità del contratto ed è, a tal fine, probante la sottoscrizione, da parte dei contraenti e dei loro rispettivi rappresentanti sindacali, del documento negoziale (1).

(1) In senso conforme cfr. Cass. Sez. III 4 giugno 2008, n. 14759, in questa Riv., 2009, 329, con nota di G. CROSETTI. Sul punto v. anche Cass. Sez. III 4 giugno 2013, n. 14046, in questa Riv., 2014, 920, con nota di E. GUERRIERI CIACERI, *Simulazione del corrispettivo e principio della «parità di condizioni»*.

*

Cass. Sez. I 25 luglio 2018, n. 19753 ord. - Sambito, pres.; Sambito, est.; Cardino, P.M. (conf.) - C. (avv. Matassa) c. G. (avv. Ventura). (Cassa con rinvio App. Bari 9 dicembre 2013)

Espropriazione p.p.u. - Procedimento - Liquidazione dell'indennità - Determinazione (stima) - Opposizione alla stima - Suolo edificabile - Esercizio di attività agricola - Indennità aggiuntiva spettante al proprietario coltivatore diretto - Sussiste - Ristoro per la cessazione o riduzione dell'attività d'impresa - Esclusione - Fondamento.

In tema di indennità di espropriazione, qualora lo strumento urbanistico abbia attribuito vocazione edificatoria al suolo su cui è esercitata un'impresa agricola, la relativa liquidazione deve essere rapportata esclusivamente al valore venale del bene espropriato, sicché, ferma l'indennità aggiuntiva in favore del proprietario coltivatore diretto di cui all'art. 37, comma 9, del d.p.r. n. 327 del 2001, resta escluso il ristoro per la perdita subita a causa della cessazione o riduzione dell'attività d'impresa, che non è in sé mai oggetto del provvedimento ablatorio (1).

(1) Sul punto non si rilevano precedenti in termini.

*

Cass. Sez. VI-III 20 luglio 2018, n. 19331 ord. - Amendola, pres.; D'Arrigo, est. - G. (avv. Marino) c. C. (Regola competenza)

Contratti agrari - Controversie - Procedimento - Competenza e giurisdizione - Sezioni specializzate - Competenza - Controversie devolute alla cognizione di dette Sezioni - Ambito - Cause presupponenti l'accertamento dell'esistenza, delle caratteristiche e della validità del rapporto agrario - Inclusione - Questione relativa all'applicazione delle norme speciali eccipita dal convenuto per il rilascio del fondo - Accertamento negativo sul punto invocato dall'attore - Competenza delle predette Sezioni - Sussistenza.

Appartiene alla competenza della Sezione specializzata agraria non soltanto la cognizione delle controversie che hanno come oggetto esclusivo ed immediato l'applicazione ovvero l'esclusione di proroghe a rapporti dei quali sia pacifica o già accertata la natura agraria, ma anche di quelle controversie che presuppongono l'accertamento delle caratteristiche, della validità e della stessa esistenza del rapporto da qualificare onde stabilire se esso sia compreso o meno fra le fattispecie cui è applicabile la disciplina vincolistica. Ne consegue che tale competenza ricorre sia nel caso in cui la questione attinente all'applicabilità delle norme speciali venga eccipita dal convenuto per il rilascio del fondo, sia nell'ipotesi in cui ne venga invocato dall'attore l'accertamento negativo (1).

(1) In senso conforme cfr. Cass. Sez. III 3 aprile 2009, n. 8155, in *Giust. civ. Mass.*, 2009, 4, 583. Sul punto v. anche Cass. Sez. VI-III 11 aprile 2016, n. 7093 ord.

*

Cass. Sez. II 12 giugno 2018, n. 15330 ord. - Petitti, pres.; Varrone, est.; Celeste, P.M. (conf.) - R. (avv. Crovetto) c. B. (Cassa e decide nel merito Trib. Genova 20 febbraio 2015)

Produzione, commercio e consumo - Prodotti alimentari - Prodotti alimentari preconfezionati destinati al consumatore - Etichetta apposta sulla confezione - Indicazioni da riportare - Nome del produttore e sede dello stabilimento - Necessità - Inoffensività dell'omissione - Esclusione - Possibilità di ottenere le informazioni mancanti tramite la rete *internet* - Irrilevanza - Fondamento.

In tema di commercio di prodotti alimentari preconfezionati destinati al consumatore, l'obbligo di apporre sulle confezioni le indicazioni previste dalle lettere e) ed f) dell'art. 3 del d.lgs. n. 109 del 1992 (nella formulazione applicabile ratione temporis) è finalizzato a consentire al consumatore di conoscere, al momento dell'acquisto, ogni elemento atto ad individuare la ditta produttrice e, pertanto, non può ritenersi assolto se, come nella specie, risultino il numero di iscrizione nel registro delle ditte della Camera di commercio e il numero c.d. ALA, ma manchino il nome del produttore

e la sede dello stabilimento. Infatti, l'assenza di tali ultimi dati non può considerarsi priva di offensività, essendone imposta la specificazione dalla legge, né rileva la possibilità di risalire agli stessi mediante il ricorso ad elementi esterni, quale una ricerca sulla rete internet, occorrendo, al contrario, che il consumatore ne venga a conoscenza prima dell'acquisto con la sola lettura dell'etichetta (1).

(1) Sul punto v. Cass. Sez. II 12 luglio 2006, n. 15868, in *Giust. civ. Mass.*, 2006, 7-8. 18.

*

Cass. Sez. III 31 maggio 2018 n. 13792 ord. - Sestini, pres.; D'Arrigo, est.; Fresa, P.M. (conf.) - D. (avv. Boero) c. L. (avv. Concas). (*Cassa con rinvio App. Cagliari 24 marzo 2016*)

Prelazione e riscatto - Retratto agrario - Legittimazione - Nozione di coltivatore diretto - Svolgimento di altra attività - Valutazione di prevalenza - Esclusione - Fattispecie.

Ai fini della prelazione e del riscatto agrari, la qualifica di coltivatore diretto, ai sensi dell'art. 31 della legge n. 590 del 1965, non è esclusa dalla circostanza che il medesimo soggetto svolga altra attività lavorativa, compresa quella dell'allevamento e del governo del bestiame, né richiede una valutazione di prevalenza dell'attività agricola rispetto alle altre, oppure la verifica di quale sia la principale fonte di reddito dell'interessato, risultando sufficiente che l'attività di coltivazione sia esercitata in modo abituale e che la complessiva forza lavorativa del nucleo familiare non sia inferiore ad un terzo di quella occorrente per la normale necessità della coltivazione del fondo. (In applicazione di tale principio, la S.C. ha cassato la decisione impugnata, che aveva respinto la domanda di retratto attribuendo rilievo anche al parametro della prevalenza dell'attività di allevamento di bestiame svolta) (1).

(1) Sul punto v. Cass. Sez. III 10 luglio 2014, n. 15766, in *Giust. civ. Mass.*, 2014.

*

Cass. Sez. III 31 maggio 2018, n. 13791 ord. - Sestini, pres.; D'Arrigo, est.; Fresa, P.M. (conf.) - R. (avv. Russo) c. R. (avv. Viggiano). (*Conferma App. Potenza 4 giugno 2015*)

Contratti agrari - Affitto di fondi rustici - Affitto a coltivatore diretto - Subaffitto, sublocazione e subconcessione - Disciplina ex art. 21 della legge n. 203 del 1982 - Decadenza del locatore dai suoi diritti - Difesa del subaffittuario (o subconcessionario) - Eccezione in senso proprio o domanda riconvenzionale - Determinazione - Criteri - Conseguenze.

In relazione alla disciplina di cui all'art. 21 della legge n. 203 del 1982, che vieta «i contratti di subaffitto, di sublocazione e comunque di subconcessione dei fondi rustici» e consente al locatore di far valere la violazione del divieto («ai fini della dichiarazione di nullità del subaffitto o della subconcessione, della risoluzione del contratto di affitto e della restituzione del fondo») solo entro quattro mesi dalla data in cui ne è venuto a conoscenza, attribuendo al subaffittuario o al subconcessionario la facoltà di subentrare nella posizione giuridica dell'affittuario o del concessionario ove il locatore non faccia valere i propri diritti, deve essere qualificata eccezione in senso proprio quella con la quale il subaffittuario intenda far valere la decadenza in cui sia incorso il locatore, al fine di paralizzarne la domanda, mentre è qualificabile come domanda riconvenzionale la richiesta del subaffittuario di subentrare nella posizione giuridica dell'affittuario, poiché in tal caso egli non si limita a perseguire il rigetto della domanda avversaria ma mira ad ottenere un positivo accertamento del suo diritto. Conseguentemente, solo nel secondo caso trovano applicazione l'art. 418 c.p.c. - e si rende quindi necessaria l'istanza del convenuto diretta ad ottenere la fissazione di una nuova udienza - nonché la norma, di cui all'art. 46 della legge n. 203 del 1982, che assoggetta le controversie agrarie, a pena di proponibilità, al tentativo obbligatorio di conciliazione (1).

(1) In senso conforme cfr. Cass. Sez. III 21 gennaio 1995, n. 701, in questa Riv., 1996, 245, con nota di G. LO SURDO, *Cenni sull'art. 21 della legge n. 203 del 1982 con riferimento agli articoli 345 e 418 cod. proc. civ.*