

La rilevanza della qualifica di coltivatore diretto e della nuda proprietà ai fini della prelazione agraria

Cass. Sez. III Civ. 18 gennaio 2019, n. 1268 - Armano, pres.; Iannello, est. - B.L. (avv. Modena) c. B.L.M. (avv. Duffini). (*Dichiara inammissibile App. Venezia 8 agosto 2014*)

Prelazione e riscatto - Riscatto - Esclusione per difetto di prova delle condizioni.

La qualifica di coltivatore diretto, sia nella veste di affittuario del fondo compravenduto, sia nell'ipotesi di proprietario coltivatore diretto del fondo confinante, rappresenta un requisito necessario ai fini del riconoscimento del diritto di retratto, con la conseguenza che l'inammissibilità del motivo di ricorso con il quale si censurava la ritenuta insussistenza di tale attributo rende ultroneo l'esame delle doglianze relative all'esistenza degli altri concorrenti requisiti.

(*Omissis*)

FATTO

1. Con sentenza in data 8 agosto 2014 la Corte d'appello di Venezia ha rigettato l'appello proposto da B.L. contro la sorella B.L.M. confermando la sentenza di primo grado che ne aveva rigettato la domanda di riscatto agrario proposta - quale affittuario coltivatore diretto del fondo compravenduto e quale proprietario coltivatore diretto di quello confinante - in relazione alla vendita effettuata dal padre Be.Lo. in favore della figlia L.M. della nuda proprietà di un complesso immobiliare, comprendente terreno e sovrastante fabbricato rurale, sito in (*omissis*).

Secondo i giudici d'appello mancava infatti la prova sia dell'esistenza di un contratto di affitto stipulato con il padre, sia della qualifica di coltivatore diretto, sia ancora della mancata vendita nel biennio precedente di altri fondi rustici.

2. Avverso tale decisione B.L. propone ricorso per cassazione, articolando cinque motivi, cui resiste B.L.M., depositando controricorso.

Entrambe le parti hanno depositato memoria.

DIRITTO

1. Con il primo motivo il ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, violazione degli artt. 2730, 2732, 2734 e 2735 c.c., per avere la Corte d'appello ritenuto mancare la prova dell'esistenza di contratto di affitto agrario con il padre nonostante la confessione stragiudiziale in tal senso resa da quest'ultimo, siccome desumibile dalla dichiarazione del 3 febbraio 2000, ritualmente prodotta in giudizio, nella quale questi attestava che «la conduzione del proprio fondo rustico, sito in (*omissis*), è stata ceduta al signor B.L., il quale conduce il suddetto fondo ed acquisisce il diritto a presentare all'A.I.M.A. la domanda di compensazione del reddito».

Rileva che l'affermazione contenuta in sentenza secondo cui tale dichiarazione «risulta contrastata dalla missiva dimessa come da doc. n. 7 di parte appellata - nella quale Be.Lo. nega l'esistenza del contratto di affitto e addirittura si riserva di quantificare i danni per l'uso abusivo del fondo da parte del figlio», viola l'art. 2732 c.c., applicabile anche alla confessione stragiudiziale, che esclude la revocabilità della confessione, salvo che non si provi che è stata determinata da errore di fatto o da violenza.

2. Con il secondo motivo si deduce, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, violazione dell'art. 1193 c.c., in relazione (si trascrive testualmente dalla rubrica) «alla pretesa non dimostrazione del titolo in virtù del quale B.L. conduceva il fondo, con particolare riferimento al canone di affitto e alla durata del contratto».

Ribadito l'assunto secondo cui la prova dell'esistenza del contratto di affitto può trarsi dalla sopra richiamata dichiarazione (in tesi, confessoria) di Be.Lo., rileva il ricorrente che la durata del contratto si ricava direttamente dalla legge mentre la misura del canone andava considerata quella desumibile dalla denuncia fiscale del 5 ottobre 2004 e dalla copia del vaglia postale del 6 novembre 2004, giusta imputazione esclusivamente spettante al debitore, ex art. 1193 c.c., comma 1; norma che, dunque, secondo il ricorrente, la Corte di merito ha violato per aver ritenuto ipotizzabile una imputazione diversa nonostante quella specifica fatta dal debitore.

3. Con il terzo motivo il ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, violazione della l. 26 maggio 1965, n. 590, art. 31 anche in relazione al d.m. 4 giugno 1997 (recante Tabella dei valori medi di impiego di manodopera per singola coltura), per avere la Corte d'appello ritenuto non dimostrata la qualifica di coltivatore diretto.

Rileva che la prova della sussistenza di una capacità lavorativa propria e del nucleo familiare non inferiore ad un terzo di quella occorrente per la normale necessità della coltivazione del fondo poteva desumersi dalle prove testimoniali assunte nonché dalla considerazione del fabbisogno lavorativo unitario per ettaro dettato, per le diverse tipologie di coltivazione, del menzionato decreto, in rapporto alla accertata estensione dei terreni a ciascuna di esse destinati.

Lamenta inoltre che, nel ritenere non dimostrato anche il requisito della coltivazione diretta ed abituale del fondo, la Corte è incorsa in errore di diritto per aver ritenuto revocata la confessione di Be.Lo. e per non aver tenuto conto, senza motivazione, delle prove testimoniali assunte.

4. Con il quarto motivo il ricorrente denuncia «violazione dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4» per avere la Corte d'appello ritenuto insufficiente a dimostrare il requisito della mancata vendita di fondi rustici nel biennio precedente le deposizioni dei testi Be.Lu. e M.D., in quanto non suffragate da prove documentali.

Rileva, di contro, che secondo pacifico orientamento della giurisprudenza di legittimità, la prova del suddetto requisito può essere fornita anche a mezzo di testimoni e pure per presunzioni.

5. Con il quinto motivo il ricorrente denuncia ancora «violazione dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4» per avere la Corte respinto la domanda di riscatto sia in quanto fondata sul presupposto della sua qualità di affittuario del fondo oggetto di riscatto, sia in quanto fondata sul presupposto dell'essere egli proprietario di fondo in gran parte confinante con quello in oggetto.

6. È inammissibile il terzo motivo di ricorso, di rilievo preliminare e assorbente.

Dietro la prospettata violazione di norme - genericamente dedotta non essendo indicata l'affermazione in diritto o la *regula iuris* in concreto applicata difforme da quelle evocate (al contrario essendo esplicitata in sentenza, pag. 7, una corretta interpretazione del requisito della qualità di coltivatore diretto quale offerta dalla giurisprudenza di questa Corte, puntualmente richiamata) - il ricorrente sollecita, infatti, inammissibilmente, una nuova valutazione degli elementi acquisiti, in punto di prova di detta qualità: prova ritenuta mancante in sentenza alla stregua di motivato accertamento di fatto, non sindacabile in questa sede, tanto meno sotto il profilo dedotto dell'error in iudicando.

Può peraltro soggiungersi che, anche in tale già di per sè non consentita prospettiva censoria, la doglianza si appalesa in parte inconferente e in altra parte del tutto generica; con particolare riferimento, invero, al requisito della abitualità della coltivazione, il ricorrente contesta la valutazione operata dalla Corte territoriale (di insussistenza di prova adeguata), da un lato, richiamando la dichiarazione resa dal preteso affittante, Be.Lo., in data 3 febbraio 2000, la quale però, a parte ogni altro rilievo, alla stregua del contenuto che ne viene trascritto nello stesso ricorso, tace del tutto sull'argomento, limitandosi ad attestare che «B.L. conduce il fondo»; dall'altro, del tutto genericamente affermando che la sentenza «non ha tenuto conto senza motivazione sul punto delle prove testimoniali assunte», con il che ometterebbe del tutto la specifica motivazione invece sul punto offerta in sentenza (v. pagg. 7 e 8) ove si rileva che «i testi sentiti hanno riferito che il B. coltiva a mais e piante da frutto (pere, mele e fragole) i terreni di cui è proprietario (oltre a quelli compravenduti), in ciò coadiuvato da moglie e figlio» e si osserva che tali deposizioni, al di là dei dubbi di attendibilità espressi con riferimento ad uno dei testi, nulla dicono in ordine al detto requisito, il quale peraltro - si soggiunge - non è stato «neppure dedotto».

7. Resta conseguentemente assorbito l'esame degli altri motivi di ricorso.

Essendo, infatti, quello della qualità di coltivatore diretto del fondo, requisito necessario ai fini del riconoscimento del diritto di riscatto, sia nell'ipotesi prevista dalla l. 26 maggio 1965, n. 590, artt. 8 e 31 (affittuario coltivatore diretto del fondo compravenduto), sia in quella prevista dalla l. 14 agosto 1971, n. 817, art. 7 (proprietario coltivatore diretto di fondo confinante), la divisata inammissibilità del motivo di ricorso con il quale si censurava la ritenuta insussistenza di tale requisito, fa sì che la motivazione resti comunque idonea a sorreggere la decisione di rigetto della domanda, rendendo ultroneo l'esame degli altri motivi che investono le ulteriori autonome *rationes decidendi* rappresentate dalla pure negata sussistenza di altri concorrenti requisiti (contratto di affitto, per la domanda proposta ai sensi della legge n. 590 del 1965, art. 8; mancata vendita di fondi nel biennio antecedente, per la domanda fondata sulla legge n. 817 del 1971, art. 7).

7.1. Può comunque incidentalmente rilevarsi la manifesta infondatezza del primo motivo, con il conseguente assorbimento del secondo da esso dipendente.

Non può infatti certamente riconoscersi valore vincolante alla dichiarazione richiamata quanto meno per le dirimenti ragioni che:

a) non proviene dalla controparte ma da un terzo, quale deve considerarsi il venditore nella controversia tra retraente e acquirente retrattato: come tale essa è solo liberamente valutabile dal giudice nei confronti di quest'ultimo;

b) la confessione può aver ad oggetto fatti obiettivi, non qualificazioni giuridiche degli stessi (v. *ex aliis* Cass. 18 ottobre 2011, n. 21509; 3 agosto 2005, n. 16260; 27 febbraio 2001, n. 2903; 26 novembre 1971, n. 3453), qual è certamente la qualifica come di affitto agrario del rapporto intercorso tra il dichiarante e l'odierno ricorrente (il quale peraltro dovrebbe, in tesi, indirettamente desumersi dal solo uso della voce verbale «conduce»).

7.2. Il quarto motivo è poi inammissibile perché:

a) non coglie la *ratio decidendi*, la quale non consiste nella affermazione della indispensabilità, ai fini della dimostrazione del requisito della mancata vendita nel biennio precedente di altri fondi rustici, di prova documentale; la sentenza ne afferma infatti solo l'opportunità, dopo aver motivatamente valutato insufficienti, poiché generiche e non circostanziate, le deposizioni dei testi sul punto;

b) si risolve poi sul punto in mera contestazione di merito, peraltro del tutto generica e meramente oppositiva, estranea al vizio dedotto (*error in procedendo* ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4) e comunque non suscettibile di sindacato in sede di legittimità.

7.3. L'inammissibilità, infine, del quinto motivo discende dall'essere esso una mera generica sintesi delle precedenti doglianze, delle quali pertanto ripete a sua volta la manifesta infondatezza o inammissibilità, nella totale carenza di nuovi e specifici profili censori.

8. Il ricorso va pertanto dichiarato inammissibile con la conseguente condanna del ricorrente al pagamento, in favore della controricorrente, delle spese del presente giudizio di legittimità, liquidate come da dispositivo.

Ricorrono le condizioni di cui al d.p.r. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1 *quater*, inserito dalla l. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, per l'applicazione del raddoppio del contributo unificato.

(Omissis)

La rilevanza della qualifica di coltivatore diretto e della nuda proprietà ai fini della prelazione agraria

1. *Il fatto.* Il caso in commento ha ad oggetto l'esercizio del diritto di retratto da parte del ricorrente, che, lamentando di essere stato ingiustamente pretermesso, chiede di essere sostituito nel contratto di vendita della nuda proprietà di un complesso immobiliare¹ stipulato tra il padre – originario proprietario – e la sorella – odierna acquirente. Rigettata in primo e secondo grado la domanda, il retraente insiste, dinnanzi alla Suprema Corte, denunciando i vizi della sentenza di appello, quest'ultima avrebbe erroneamente ritenuto inadempito l'onere della prova relativamente al possesso della qualifica di coltivatore diretto, all'esistenza di un valido contratto di affitto e alla mancata vendita nel biennio precedente di altri fondi; requisiti posti alla base della pretesa portata in giudizio. La Corte di cassazione dichiara il ricorso inammissibile, limitandosi in via preliminare ad affermare il principio, ormai più volte ribadito, in forza del quale non è possibile, in sede di legittimità, procedere ad una nuova ed ulteriore valutazione delle prove. Con la precisazione che la Suprema Corte non trascura di confermare l'imprescindibilità per il riconoscimento del diritto di retratto dei suddetti requisiti non debitamente provati, la cui assenza renderebbe priva di giustificazione l'eventuale sostituzione nel contratto di compravendita. Due, tuttavia, gli spunti di riflessione che meritano un approfondimento: in primo luogo, il ruolo che, a seguito della modifica legislativa del 2016, gioca la qualifica di coltivatore diretto ai fini dell'attribuzione del diritto di prelazione; in secondo luogo, il riconoscimento dell'alienazione della sola nuda proprietà quale trasferimento a titolo oneroso rilevante ai fini della prelazione agraria.

2. *La qualifica di coltivatore diretto non più unica via di accesso alla prelazione.* L'analisi del primo tema prende le mosse dall'assorbimento degli altri motivi di ricorso operato dalla Corte di cassazione per mezzo della dichiarazione di inammissibilità di una nuova valutazione della qualifica di coltivatore diretto, per tale intendendosi la figura² individuata dall'art. 31 della legge n. 590/1965. Essendo il diritto di prelazione prerogativa del coltivatore diretto, il non aver provato tale aspetto rende superflua l'analisi degli altri requisiti che la normativa prescrive come concorrenti³. In quest'ottica, il difetto di prova in merito allo svolgimento dell'attività diretto-coltivatrice funge da causa ostativa al riconoscimento del diritto di retratto in capo all'istante. Una simile affermazione, che vede la qualifica di coltivatore diretto operare alla stregua di una *conditio sine qua non* ai fini dell'attribuzione della preferenza in esame, rischia di essere imprecisa a seguito della modifica legislativa⁴ dovuta all'art. 1, comma 2, della legge n. 154/2016. Tale riforma, infatti, estendendo il diritto di prelazione riconosciuto dall'art. 7 della legge n. 817/1971 anche

¹ Come osserva L. GARBAGNATI, *La prelazione nell'acquisto e nell'affitto di fondi rustici: aspetti pratici*, in questa Riv., 2016, I, 5, richiamando la Cass. Sez. III Civ. 13 febbraio 1998, n. 1558, *ivi*, 1998, 334, «oggetto di prelazione non sono solo i terreni agricoli, ma anche i fabbricati che ne costituiscono pertinenza, quali case coloniche e costruzioni turistiche».

² Sono coltivatori diretti, ai fini della legge n. 590/1965, «coloro che direttamente ed abitualmente si dedicano alla coltivazione dei fondi ed all'allevamento ed al governo del bestiame, sempreché la complessiva forza lavorativa del nucleo familiare non sia inferiore ad un terzo di quella occorrente per la normale necessità della coltivazione del fondo e per l'allevamento ed il governo del bestiame».

³ Il riferimento è ai requisiti relativi alla prova della coltivazione protratta per almeno due anni e della mancata vendita di altri fondi rustici nel biennio precedente. Questi elementi, l'uno positivo e l'altro negativo, permettono di concludere per una vera e propria dedizione dell'imprenditore alla coltivazione, la cui tutela può così essere realizzata anche in un'ottica futura, potendo con una certa sicurezza confidare sul fatto che il beneficiario continuerà in via stabile la suddetta attività. Dunque, la caratteristica di coltivare direttamente la terra è necessaria ma non sufficiente, sommandosi ad essa una serie di altri requisiti. Così, D. CALABRESE, *Le prelazioni agrarie: una costruzione secondo la giurisprudenza della Cassazione*, Santarcangelo di Romagna, 2019, 45, il quale afferma icasticamente che «l'anzianità nella coltivazione» è sintomo di abitudine e stabilità.

⁴ Successiva all'instaurazione della causa e di cui, quindi, il giudice non avrebbe potuto tenere conto.

all'imprenditore agricolo professionale⁵, al quale è dedicato il nuovo punto 2 *bis*, ha il merito di aver scardinato l'idea per la quale l'unica via di accesso al diritto di prelazione sia la qualifica di coltivatore diretto. L'osmosi della disciplina di *favor*, tuttavia, non si traduce in un'identità di trattamento tra il coltivatore diretto e l'imprenditore agricolo professionale, il cui diritto di prelazione è limitato alla sola fattispecie prevista dalla legge n. 817/1971 – ovverosia al caso in cui l'imprenditore agricolo professionale sia proprietario del fondo confinante a quello oggetto di vendita – con conseguenziale impossibilità di ricomprendere la previsione dell'art. 8 della legge n. 590/1965. In altre parole, l'imprenditore agricolo professionale potrà godere dei vantaggi derivanti dalla disciplina sulla prelazione agraria soltanto se proprietario dei terreni finitimi al fondo oggetto di trasferimento, ma non nel caso in cui sia affittuario di quest'ultimo. Ne deriva che, sebbene il processo di progressiva armonizzazione⁶ delle due figure imprenditoriali del diritto agrario abbia, nel 2016, ultimato una nuova tappa, esso non è giunto – ingiustificatamente⁷, secondo parte della dottrina – alla perfetta equiparazione. Sembra forzato rintracciare la fonte di differenziazione in fattori storico-culturali⁸ che, sebbene abbiano in un primo momento giustificato la preferenza in favore del coltivatore diretto, appaiono oggi difficilmente configurabili quale origine della diversità dei profili normativi. Allo stesso modo priva di decisività la constatazione per cui la differente modalità di svolgimento dell'attività agricola si riflette in una altrettanto dissimile regolamentazione: se è vero, infatti, che il coltivatore diretto coniuga – sempre ed

⁵ La figura dell'imprenditore agricolo professionale è frutto di aggiustamenti normativi che hanno coinvolto l'imprenditore agricolo a titolo principale, soggetto precedentemente introdotto a livello europeo e destinatario delle sovvenzioni comunitarie. Nella categoria dell'IATP rientravano tutti quei soggetti che, in possesso di una capacità professionale ritenuta idonea, dedicavano all'attività agricola il 50 per cento del loro tempo, traendo da essa il 50 per cento del loro reddito. Con gli anni, a livello comunitario, si è preferito abbandonare le percentuali in favore della dedizione in grado di produrre una redditività minima. Da ultimo, nel nostro ordinamento, a seguito della riforma affidata al d.lgs. 29 marzo 2004, n. 99, è stata introdotta la figura di imprenditore agricolo professionale, per la cui configurazione il nostro legislatore ritiene ad oggi ancora necessario il raggiungimento del doppio parametro fissato in 50 per cento del lavoro e 50 per cento del reddito, con la precisazione che con tali soglie non si vuole alludere al fatto che l'imprenditore agricolo professionale debba necessariamente soddisfare personalmente le esigenze lavorative della propria impresa; apporto personale del lavoro che rimane, dunque, caratteristica propria ed esclusiva del coltivatore diretto. Così A. GERMANÒ, *Manuale di diritto agrario*, 2016, Torino, 106 ss.

⁶ Avviato nel 2001 per mezzo dell'attribuzione di una serie di vantaggi, prettamente fiscali ed economici - storicamente prerogativa esclusiva del coltivatore diretto -, anche all'imprenditore agricolo professionale. Per un'analisi degli ambiti di equiparazione tra imprenditore agricolo professionale e coltivatore diretto, si veda N. RAUSEO, *L'equiparazione dell'imprenditore agricolo professionale al coltivatore diretto*, in questa Riv., 2018, II, 1 ss.

⁷ N. RAUSEO, *op. cit.*, 4, trova ingiustificata la mancata parificazione dell'imprenditore agricolo al coltivatore diretto, ritenendo che il legislatore non abbia sfruttato l'occasione di uniformare la materia. Allo stesso modo incomprensibile appare la limitazione alla sola prelazione del confinante a G. CASAROTTO, *La prelazione agraria: «de iure condendo»*, in Riv. dir. agr., 2018, I, pt. 1, 46, agli occhi del quale l'intervento legislativo risulta «schizofrenico» anche per l'aver inserito l'IAP all'interno della disciplina vigente, «nulla avendo quest'ultimo a che vedere con la coltivazione diretta e con la disciplina articolata su questa, specificamente invece richiamata dal comma 2 dell'art. 7, legge n. 817 del 1971»; A. SCIAUDONE, *La (nuova) prelazione dell'IAP*, *ivi*, 2018, II, pt. 1, 201, osserva che l'esclusione della prelazione in favore dell'IAP concessionario potrebbe essere giustificata sulla base del fatto che in tal caso il titolo deriverebbe da un contratto di affitto a conduttore non coltivatore diretto, contrariamente a quanto richiederebbe, seppur non esplicitamente, l'art. 8 della legge n. 590/1965. D. CALABRESE, *op. cit.*, 29, rintraccia la ragione della non equiparazione nel fatto che, quanto al caso di prelazione riconosciuta all'imprenditore agricolo professionale confinante, l'intento del legislatore consiste nel tentativo di «agevolare chi svolge in modo professionale attività agricola sul fondo, garantendone l'ampliamento mediante l'accorpamento del fondo confinante, onde migliorare la redditività degli stessi»; quanto, invece, al caso di imprenditore agricolo professionale affittuario, il divieto di esercitare la prelazione per quest'ultimo trova ragione nella volontà del legislatore di «evitare che l'esercizio della prelazione avvenga per finalità meramente speculative».

⁸ Al tempo dell'emanazione della prima legge sulla prelazione agraria - la legge n. 590/1965 - la proprietà diretto-coltivatrice costituiva l'unica forma imprenditoriale in ambito agricolo, facendo del coltivatore diretto la figura intorno alla quale è stata storicamente ritagliata la disciplina della prelazione. Così, fra tutti, G. CASAROTTO, *La prelazione agraria: «de iure condendo»*, cit., 32-33. La centralità, in quel contesto storico, del coltivatore diretto è ricordata anche da A. JANNARELLI, *Prelazione agraria o prelazioni agrarie: considerazioni introduttive*, in Riv. dir. agr., 2018, II, pt. 2, 145.

inevitabilmente – nella propria persona impresa⁹ e lavoro¹⁰ e che l'imprenditore agricolo professionale non abbina *naturalmente* all'attività imprenditoriale, svolta *professionalmente*, quella *tecnico-esecutiva personale*, è altrettanto vero che nulla impedisce che il suddetto binomio tra attività direttiva e lavoro tecnico esecutivo possa configurarsi anche nel secondo¹¹. In entrambi i casi, dunque, si avrebbe il rispetto della finalità che storicamente ha ispirato l'emanazione della disciplina sulla prelazione agraria, consistente, appunto, nella formazione e nell'estensione dell'attività diretto-coltivatrice, permettendo di ricondurre facilmente a sistema il riconoscimento del *favor* anche all'imprenditore agricolo professionale che sia al contempo coltivatore diretto. Il venir meno della *sintonia*¹² rispetto agli obiettivi di sviluppo e promozione della proprietà diretto-coltivatrice si ha, invece, allorquando non sia possibile configurare alla stregua di coltivatore diretto l'imprenditore agricolo professionale, rispetto al quale è difficilmente sostenibile un diritto di prelazione teleologicamente orientato ad incentivare la coltivazione diretta¹³. Che quest'ultima sia la finalità esclusiva della prelazione agraria appare dubbio in dottrina avuto riguardo alla dilatazione del relativo beneficio a favore di altri soggetti¹⁴ in vista di riscattare la materia dalla «specificità funzionale della prelazione alla formazione di proprietà diretta coltivatrice»¹⁵ per declinarla in strumento di promozione

⁹ La funzione direttivo-organizzativa, per la verità, è implicita nella qualifica di coltivatore diretto in quanto caratteristica imprescindibile dell'imprenditore. Il coltivatore diretto, infatti, rientra nella definizione dell'art. 2082 c.c., come dimostrato dal seguente art. 2083 c.c., in cui si parla appunto di *piccolo imprenditore*. È il qualificativo *piccolo* che vale a contraddistinguere il coltivatore diretto dall'imprenditore, per così dire, *capitalista*. A. GERMANO, *Coltivatore diretto ed equiparati*, in *Atti del convegno: La riforma dei contratti agrari dopo dieci anni. Bilanci e prospettive*, Pavia, 1992, 121 ss., il quale evidenzia come la *piccola impresa* non si differenzia da quella *medio-grande* da un punto di vista *quantitativo*, cioè avendo riguardo soltanto al diverso capitale e quindi ad una certa dimensione economica, ma da un punto di vista *qualitativo*, caratterizzandosi per l'apporto personale in termini di gestione e di lavoro esecutivo. L'aspetto qualitativo necessariamente inciderà su quello quantitativo, in quanto, se il ciclo produttivo deve essere dominato dal lavoro del soggetto e della sua famiglia, è fisiologico che l'impresa non possa aspirare a raggiungere determinate dimensioni economiche.

¹⁰ Da intendersi per tale non necessariamente il lavoro manuale ma anche l'attività tecnico esecutiva e specializzata, come tipicamente avviene per le figure equiparate al coltivatore diretto, ovverosia i laureati o i diplomati in agraria o veterinaria che l'art. 7 della legge n. 203/1982 assimila, insieme alle cooperative di lavoratori agricoli e ai gruppi di coltivatori diretti, alla figura del coltivatore diretto.

¹¹ Come osserva A. SCIAUDONE, *op. cit.*, 204, infatti, non è detto però che l'IAP non possa al contempo possedere la qualifica di coltivatore diretto, non essendoci tra le due figure contraddizione dal punto di vista ontologico. Dunque, se è vero che non sempre l'imprenditore agricolo professionale riveste la qualifica di coltivatore diretto - perché magari egli è titolare di un'organizzazione complessa -, è altrettanto vero che il coltivatore diretto tendenzialmente possiede sempre i requisiti dell'IAP.

¹² Così si esprime A. SCIAUDONE, *op. cit.*, 205.

¹³ Finalità tutelate anche a livello costituzionale dall'art. 44 che auspica un razionale sfruttamento del suolo da realizzarsi, appunto, per mezzo della tutela della proprietà diretto-coltivatrice, con la duplice finalità di rafforzare la formazione di quest'ultima, riunendo nella stessa persona impresa e proprietà coltivatrice, e, al contempo, di favorirne l'espansione, vincendo la polverizzazione dell'offerta agricola. Sul punto, si veda la Cass. Sez. III Civ. 18 ottobre 1986, n. 6123, in *Riv. dir. agr.*, 1987, II, 253, con nota di G. CASAROTTO, *La prelazione del confinante tra diritto giurisprudenziale e ius condendum*: «si è così osservato che, mentre la prelazione dell'affittuario mezzadro colono o partecipante persegue lo scopo della concentrazione nelle mani dell'erogatore di lavoro agricolo della proprietà del fattore produttivo terra, si da favorire la creazione di imprese diretto-coltivatrici stabili, la prelazione del proprietario confinante trova la sua *ratio* specifica nella finalità di favorire - attraverso l'accorpamento dei fondi - lo sviluppo di aziende diretto coltivatrici efficienti sotto il profilo sia tecnico che economico, e di agevolare, mediamente, la ricomposizione fondiaria (in coerenza del resto, con le direttive del Consiglio della Comunità europea per l'ampliamento delle superfici aziendali agricole)».

¹⁴ Ovverosia: cooperative di lavoratori manuali della terra, società agricole di persone composte da soggetti diretto-coltivatori, società cooperative e, da ultimo, imprenditore agricolo professionale. Estensione della platea dei beneficiari che, come si legge in A. SCIAUDONE, *op. cit.*, «non è stata frutto di un disegno organico e razionalmente indirizzato, quanto piuttosto l'esito casuale di circostanze del tutto occasionali».

¹⁵ Così G. CASAROTTO, *La prelazione agraria: «de iure condendo»*, cit., 48 ss., per il quale «si deve prendere atto che la perdita non solo dell'esclusività quale beneficiario del provvedimento, ma finanche di centralità, della figura del coltivatore diretto, così come identificato all'art. 31 della legge n. 590 del 1965, derivante appunto dall'ingresso di nuovi soggetti quali beneficiari, e il conseguente distacco dalla logica e dalle caratteristiche della "proprietà coltivatrice" (...) portano a concludere per il riscontro dell'esistenza (...) di quella che ormai non si può che definire come la "nuova prelazione agraria"». Sul «superamento della

dell'«*ampliamento delle basi fondiari dell'azienda, in una logica di maggiore efficienza*», nell'ottica di incentivare forme alternative di impresa¹⁶.

3. *La nuda proprietà come trasferimento a titolo oneroso rilevante ai fini della prelazione.* La seconda considerazione ha, invece, ad oggetto l'opportunità di far rientrare l'alienazione della nuda proprietà nel perimetro oggettivo di applicazione della prelazione agraria, con conseguente facoltà, in capo al soggetto eventualmente pretermesso, di attivare l'istituto del retratto. Nel caso di specie, infatti, la richiesta di riscatto è avanzata relativamente ad un contratto traslativo di una proprietà non piena ma nuda, ovvero sia privata del diritto di godimento, che è, invece, oggetto di riserva di usufrutto da parte dell'alienante. Due sono le tesi che si contendono il campo: la prima, maggioritaria in dottrina¹⁷, a favore dell'estensione della latitudine della suddetta disciplina fino a ricomprendere i negozi traslativi della sola nuda proprietà; la seconda, minoritaria¹⁸, a sostegno dell'irrilevanza del trasferimento della nuda proprietà ai fini dell'attivazione della prelazione agraria. Gli interpreti hanno affrontato la questione sotto diversi punti di vista, che possono essere sintetizzati in tre principali profili ermeneutici: il primo, fondato sul dato letterale, sconta il fatto di non essere decisivo per la soluzione del problema, prestandosi a letture contrastanti; il secondo, incentrato sull'interpretazione della *ratio* sottesa alla legge n. 590/1965, fornisce un'analisi sistematica del tema; il terzo, infine, *orientato alle conseguenze*, ponendo l'accento sugli effetti discendenti dall'adozione dell'una o dell'altra tesi, rivela le ragioni pratiche che accompagnano la disputa. L'argomento letterale prende le mosse dall'art. 8, comma 1, della legge n. 590/1965, in cui si afferma che il diritto di prelazione è riconosciuto «*in caso di trasferimento a titolo oneroso o di concessione in enfiteusi*» dei fondi rustici. In prima approssimazione, possiamo concludere che, fuori dai casi residuali dell'enfiteusi, quasi l'intero perimetro oggettivo della disciplina è occupato dai trasferimenti onerosi, ovvero sia da tutte quelle ipotesi, non individuate singolarmente, in cui un soggetto, per ottenere un determinato diritto o beneficio, accetta di subire un correlativo sacrificio. A questa generica categoria iniziale segue, all'art. 8, comma 2, della medesima legge, un elenco di *casus*¹⁹, questa volta tassativamente individuati dalla legge, in relazione ai quali è vietata l'applicazione della disciplina di favore. Dalla lettura delle ipotesi di esclusione appare fin da subito evidente che non vi rientra la nuda proprietà, istituto con il quale l'alienante trasferisce il diritto di disporre, riservando per sé il diritto di godere del terreno. Appurato, dunque, che l'elenco esclusivo del secondo comma non rappresenta una causa ostativa al riconoscimento della rilevanza ai fini della prelazione agraria del trasferimento della sola nuda proprietà, resta da verificare se l'estromissione di quest'ultima possa essere sostenuta sulla base del primo comma del medesimo articolo, argomentando a partire dalla sua non riconducibilità alla categoria dei trasferimenti onerosi. In prima battuta, l'interpretazione letterale della norma porterebbe a concludere con una certa sicurezza per la rilevanza della nuda proprietà ai fini della prelazione agraria, caratterizzandosi pacificamente²⁰ tale istituto quale

tradizionale figura del coltivatore diretto» si veda anche A. JANNARELLI, *Prelazione agraria o prelazioni agrarie: considerazioni introdotte*, in *Riv. dir. agr.*, 2018, II, pt. 1, 140-174.

¹⁶ Così A. SCIAUDONE, *op. cit.*, 213.

¹⁷ In tal senso: F. MILANI, *La prelazione a favore degli affittuari, mezzadri e coloni nel trasferimento di proprietà*, in *Riv. dir. agr.*, 1970, I, 455; E. CASADEI, *La prelazione del coltivatore nei casi di non perfetta coincidenza fra il bene trasferito e il fondo coltivato*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1970, 1389; B. CARPINO, *Prelazione agraria*, Torino, 1984, 21; F. SERONA, *Sul diritto di prelazione del coltivatore nudo proprietario del fondo confinante*, in *Giur. agr. it.*, 1989, pt. 1, 239-240; G. CASAROTTO, *La prelazione agraria*, in L. COSTATO - A. GERMANÒ - E. ROOK BASILE (a cura di), *Trattato di diritto agrario*, vol. 1, Milano, 2011, 501; D. CALABRESE, *op. cit.*, 78.

¹⁸ R. ROMOLI, *Diritto di prelazione e vendita della nuda proprietà*, in *Riv. dir. agr.*, 1971, II, 312 ss. R. TRIOLA, *Alienazione di nuda proprietà e prelazione agraria. Nota a Cass. Sez. III. Civ. 22 agosto 1990, n. 8561*, in *Giur. agr. it.*, 1991, pt. 1, 29 ss.; R. TRIOLA, *La prelazione legale e volontaria*, Milano, 2007, 194.

¹⁹ Che consiste in tutte le ipotesi di «permuta, vendita forzata, liquidazione coatta, fallimento, espropriazione per pubblica utilità e quando i terreni in base ai piani regolatori, anche se non ancora approvati, siano destinati ad utilizzazione edilizia, industriale o turistica».

²⁰ Oltre che da un punto di vista normativo, la classificazione della nuda proprietà all'interno dei trasferimenti onerosi rilevanti ai fini della prelazione è stata sostenuta anche dalla giurisprudenza di legittimità. Si veda sul punto, Cass. Sez. III Civ. 22 agosto 1990, n. 8561, in *Riv. dir. agr.*, 1991, II, 223: «L'interpretazione dei giudici di merito non contrasta ma coincide perfettamente

trasferimento, combinato ad un sacrificio dell'acquirente, della proprietà, sebbene temporaneamente vincolata nel godere. L'ampiezza della definizione data dall'art. 8, comma 1, consentirebbe, dunque, di attivare la disciplina della prelazione anche quando oggetto dell'alienazione sia la sola nuda proprietà. Tuttavia, i fautori²¹ dell'opposta tesi dell'irrelevanza affermano che la natura lasca del concetto di trasferimento a titolo oneroso sarebbe poi circoscritta dal medesimo art. 8, comma 8, ai soli trasferimenti della proprietà *piena*²², fornendo una declinazione più ristretta dell'oggetto contrattuale. Ne deriva l'insufficienza del dato letterale a fornire una soluzione univoca alla questione, posto che la norma si presta a letture contrastanti del medesimo fenomeno giuridico. Da qui la necessità di integrare la lettera della legge per mezzo di una più attenta indagine sulla *ratio* sottesa all'emanazione della disciplina sulla prelazione, verificando quale delle due posizioni soddisfi gli interessi tutelati. Per comprendere la portata di questo secondo sforzo interpretativo, è preliminare ribadire brevemente la finalità della legge n. 590/1965, così come modificata dalla legge n. 871/1971. Le disposizioni contenute nei summenzionati testi legislativi sono teleologicamente orientate ad incentivare la formazione e l'estensione della proprietà diretto-coltivatrice, per mezzo del vantaggio riconosciuto al coltivatore diretto affittuario e al proprietario – coltivatore diretto o, a seguito della novità legislativa del 2016, all'imprenditore agricolo professionale – confinante di essere preferiti al momento della vendita del fondo rustico in questione²³. Tale *favor* permetterebbe, infatti, ora di riunire nella stessa persona impresa e proprietà, consentendo all'affittuario di diventare *dominus*; ora di espandere la proprietà terriera in vista di vincere la polverizzazione da sempre caratterizzante l'offerta agricola. In altre parole, il *vulnus* alla libertà dell'autonomia privata, in fase di scelta dei contraenti, è giustificato sulla base degli interessi collettivi così raggiungibili. In questo contesto sorge il dubbio sull'idoneità del trasferimento della sola nuda proprietà con riserva di usufrutto da parte dell'alienante a soddisfare gli scopi così delineati. L'interrogativo non è puramente teorico, posto che diversi saranno gli effetti pratici discendenti da una risposta in senso affermativo o negativo. Abbiamo visto che, a sostegno della tesi della rilevanza della nuda proprietà, quale forma di proprietà *temporaneamente indebolita*, ai fini dell'applicazione della prelazione agraria si sono schierate tanto la dottrina quanto la giurisprudenza maggioritarie, che sembrano ormai concordi nel ritenere compatibile con il dettato normativo tale modalità di trasferimento oneroso. In questo quadro si inseriscono le numerose pronunce con cui la Corte di cassazione²⁴ abbraccia la tesi della perfetta operatività del più volte citato art. 8

con la *ratio legis*, laddove usa il termine generico di "trasferimento" comprensivo, quindi, di ogni tipo di alienazione, ed indica specifiche eccezioni nelle quali non è ricompresa la fattispecie in esame». Anche la dottrina conclude sicuramente per l'inclusione della nuda proprietà nella categoria dei trasferimenti a titolo oneroso; sul punto si veda F. MILANI, *op. cit.*, 455, il quale sostiene che la vendita della sola nuda proprietà non dia vita ad alcun dubbio, posto che si tratterebbe in ogni caso di trasferimento.

²¹ Così il Trib. Pisa 13 maggio 1971, in *Riv. dir. agr.*, 1971, II, 312, con nota di R. ROMOLI, *Diritto di prelazione e vendita della nuda proprietà*.

²² Così recita, appunto, il comma ottavo: «in tutti i casi nei quali il pagamento del prezzo è differito il trasferimento della proprietà è sottoposto alla condizione sospensiva del pagamento stesso entro il termine stabilito».

²³ Cass. Sez. III Civ. 10 novembre 2016, n. 22887, in *Giust. civ. Mass.*, 2017: «La funzione pacificamente riconosciuta all'istituto della prelazione agraria è quella di favorire la "creazione di imprese agricole moderne ed efficienti con conseguente incremento della produttività agricola" (Cass. n. 7768/2003), e ciò mediante l'accorpamento e l'espansione dei terreni coltivati dalla medesima impresa e l'unificazione nella stessa persona della titolarità dell'impresa agraria e della proprietà del fondo destinato all'attività imprenditoriale (Cass. n. 7185/2003; cfr. anche Cass. n. 7635/2002 e Cass. n. 10338/1991), in coerenza con i principi espressi dagli artt. 44 e 47 Cost.; tale *favor* giustifica le limitazioni determinate dal diritto di prelazione che, senza sacrificare la possibilità di circolazione dei beni e senza pregiudicare il diritto dell'alienante a percepire il corrispettivo di mercato del fondo, riducono la facoltà di scelta dell'acquirente, in favore dei soggetti che già sono insediati nel fondo (nei casi previsti dalla legge n. 590 del 1965, art. 8) o che abbiano la concreta possibilità di espandere in essi l'impresa già esercitata sui fondi confinanti (nel caso previsto dalla legge n. 817 del 1971, art. 7, comma 2, n. 2)». Sul punto, si veda anche D. CALABRESE, *op. cit.*, 13 e ss., in cui l'Autore scioglie le suddette finalità alla luce delle pronunce giurisprudenziali.

²⁴ Sul punto è pacifica la giurisprudenza: Cass. Sez. III Civ. 27 luglio 1973, n. 2204, la cui massima è consultabile in *Giur. arg. it.*, 1974, 245; Cfr., fra tutte, Cass. Sez. III Civ. 22 agosto 1990, n. 8561, cit.: il diritto di prelazione può essere esercitato «anche se l'oggetto dell'alienazione sia costituito dalla nuda proprietà del fondo, con riserva dell'usufrutto da parte dell'alienante, o congiuntamente, come nel caso in esame, dall'alienazione della nuda proprietà e dell'usufrutto, poiché il lavoratore agricolo

allorquando l'oggetto della vendita sia la nuda proprietà, proprio in forza di una facile conciliabilità con la *ratio* che ha ispirato la redazione della normativa sulla prelazione agraria. Tale finalità sarebbe salvaguardata, secondo il suddetto filone dottrinale e giurisprudenziale, dalla circostanza per cui, in un lasso di tempo più o meno ampio, si realizzerà la riunione di proprietà e di usufrutto nella stessa persona dell'acquirente, in relazione al quale riemergerà il diritto di proprietà inclusivo di tutte le facoltà ad esso connesse. In altre parole, il soggetto acquirente della sola nuda proprietà sarà titolare di una situazione giuridica soggettiva di *aspettativa*²⁵ tutelata dal nostro ordinamento in quanto finalizzata a fargli acquisire, in una prospettiva futura, anche il *diritto di godimento*²⁶. La pienezza della proprietà è semplicemente differita nel tempo e, precisamente, al momento in cui avverrà l'estinzione dell'usufrutto a seguito della morte del legittimo titolare del suddetto diritto reale di godimento o della scadenza del diverso termine eventualmente pattuito. La natura temporanea dell'usufrutto determina, per effetto del *principio dell'elasticità del dominio*²⁷, l'automatica *riespansione* della nuda proprietà in piena proprietà²⁸. Ne deriva che la

ha nel primo caso la giuridica aspettativa della riunione nelle sue mani in un tempo più o meno prossimo dalla piena proprietà e dell'usufrutto e nel secondo caso consegue per effetto della riunione dell'usufrutto alla proprietà nelle persone degli alienanti, la piena proprietà del fondo condotto in locazione». Così anche Cass. Sez. III Civ. 22 dicembre 2015, n. 25756, in *Giust. civ. Mass.*, 2015: «L'art. 8 esordisce contemplando gli atti di trasferimento a titolo oneroso e questi possono avere ad oggetto anche diritti diversi da quello di proprietà. Il diritto di preferenza va accordato qualora si tratti di diritti il cui acquisto da parte del prelazionario consenta il raggiungimento dello scopo, perseguito dalla legge, di favorire la coincidenza tra il diritto di proprietà e quello di gestione lavorativa. La Cassazione ha già avuto modo di affermare che questa finalità non viene frustrata nel caso di prelazione per la sola nuda proprietà poiché il coltivatore ha in ogni caso la giuridica aspettativa della riunione nelle sue mani in un tempo più o meno prossimo della proprietà e dell'usufrutto (cfr. Cass. n. 2204/73, n. 8561/90)». Allo stesso modo Cass. Sez. III Civ. 10 novembre 2016, n. 22887, cit.

²⁵ È utile fin da subito precisare che non tutte le aspettative di ottenere la proprietà di un fondo rustico sono suscettibili di tutela da parte dell'ordinamento. Questo non avviene, ad esempio, per il possesso, situazione giuridica di fatto che con la nuda proprietà condivide la circostanza di essere riconducibile all'area dell'aspettativa. Così D. CALABRESE, *op. cit.*, 78, che richiama sul punto la Cass. Sez. III Civ. 8 maggio 2003, n. 6980, in questa Riv., 2004, 642: «Infondato oltre che inammissibile è, infine, il quarto motivo, col quale, deducendo omessa motivazione e violazione dell'art. 1146, 2 comma, c.c., il ricorrente lamenta che la Corte abbia ritenuto doversi escludere che il riscatto possa essere esercitato in relazione alla cessione non della proprietà bensì del solo possesso di un fondo agrario, seppure utile ai fini dell'acquisto a titolo originario per usucapione. (...) Certamente non rientra, invece, come si fa rilevare da parte controricorrente, nella categoria degli atti assoggettati a vincolo di prelazione il negozio che comporterà il diritto di proprietà sul bene solo a seguito di vittorioso esperimento di un'azione giudiziale».

²⁶ Così anche D. CALABRESE, *op. cit.*, 78.

²⁷ Cass. Sez. II Civ. 18 aprile 1987, n. 3872, in *Giur. it.*, 1988, I, 1, 240: «Il noto principio della c.d. elasticità del diritto di proprietà, per cui esso è capace di sopportare, senza estinguersi, le più gravi compressioni. Si pensi a ciò che rimane del diritto di proprietà, in termini di godimento e di disposizione della cosa, nel dominio diretto relativo a una enfiteusi; eppure nessuno dubita del permanere del diritto di proprietà in capo al titolare del dominio diretto con la conseguenza che la estinzione del dominio utile determina senz'altro, ossia automaticamente, il riespandersi del diritto di proprietà mediante il recupero da parte del titolare del dominio diretto di tutte le facoltà di godimento diretto della cosa e di disposizione della stessa. (...) Per la ricordata caratteristica di elasticità del diritto di proprietà, la sua compressione, per quanto portata fino ai limiti estremi e per quanto protratta, non è sufficiente a sottrarre al suo titolare il diritto di proprietà». Allo stesso modo Cass. Sez. III Civ. 18 gennaio 2019, n. 1254, in *Giust. civ. Mass.*, 2019: «Invero la "nuda proprietà" non costituisce una situazione soggettiva "altra" rispetto al diritto domenicale (e ciò anche in ragione del "numero chiuso" dei diritti reali di godimento), bensì è, notoriamente, l'effetto di una - temporanea - compressione di talune facoltà connaturate a tale diritto. Ne consegue, pertanto, che l'impiego del termine "proprietario", contenuto nelle suddette norme della legge n. 392 del 1978, non può certo intendersi come indicativo della volontà del legislatore di riferirsi al (solo) "pieno proprietario", perché ciò non sarebbe coerente con quel connotato tipico del diritto di proprietà, tradizionalmente, definito come "elasticità del dominio". Sul punto si veda F. SERONA, *op. cit.*, 240: la proprietà «conserva inalterato il suo potenziale espansivo sul bene, e, caduta la occasionale e contingente limitazione, in cui si concreta rispetto ad essa il diritto di usufrutto, potrà nuovamente manifestarsi, ed in modo automatico, anche con quei poteri prima costretti allo stato di quiescenza (elasticità della proprietà)».

²⁸ Sul punto, si veda E. CASADEI, *op. cit.*, 1970, 1389-1390, in cui l'Autore, dopo aver segnalato l'ambiguità del dato normativo, che sembra escludere implicitamente i trasferimenti di diritti reali diversi dalla proprietà e dall'enfiteusi, pone in luce la «peculiarità propria della nuda proprietà, e cioè il fatto che in essa la naturale ed intrinseca evoluzione verso la proprietà piena, che per altri diritti è impossibile o solo eventuale, si pone come necessaria, anche se dilazionata». Sulla base di tale caratteristica, l'Autore conclude per l'ammissibilità della prelazione per un istituto che, in ogni caso, si pone come traslativo del «nucleo basilare del dominio, ineluttabilmente destinato a diventare dominio pieno».

dilazione della riunione con il diritto di godimento produce non una mortificazione ma uno *slittamento* dello scopo legale che necessita del collegamento tra proprietà ed impresa²⁹. Il rispetto della *ratio legis* è assicurato, dunque, non solo dall'ipotesi classica di trasferimento del diritto reale nella sua pienezza abbinato ad un immediato perfezionamento degli scopi, ma anche dalla diversa fattispecie a formazione progressiva, che posticipa nel tempo, senza negarla, la concretizzazione degli obiettivi della legge n. 590/1965. Il così delineato filone argomentativo ritiene l'interesse collettivo preminente a tal punto da ammettere un sacrificio dell'autonomia privata anche in tutti quei casi in cui il trasferimento a titolo oneroso non è fin dalla sua conclusione idoneo a creare i risultati legali, comportando esso semplicemente il sorgere di un'*aspettativa* alla produzione futura degli effetti pubblicistici. Queste, in estrema sintesi, le motivazioni che portano la maggioranza della dottrina e la giurisprudenza a concludere per la rilevanza ai fini della prelazione della nuda proprietà, istituto che *progressivamente* e non *immediatamente* realizza le finalità legali, conformandosi alla *ratio* della norma. Tuttavia, anche l'indagine della *ratio legis* è all'origine di numerosi dubbi interpretativi, offrendo essa spunti argomentativi ai sostenitori dell'opposta tesi dell'irrilevanza del trasferimento della sola nuda proprietà ai fini della prelazione agraria. In questa seconda prospettiva, parte della dottrina, in particolare quella meno recente³⁰, ha sostenuto che dall'inclusione della nuda proprietà all'interno dei trasferimenti idonei ad attivare la disciplina in oggetto deriverebbe la violazione degli interessi perseguiti dal legislatore. Il raggiungimento di questi ultimi sarebbe impedito dalla mancata conduzione del fondo ad opera dell'acquirente, che, privo del diritto di godimento, sarebbe impossibilitato a coltivare direttamente il terreno acquistato³¹. Non è sufficiente, agli occhi di questa dottrina, la semplice aspettativa giuridica – vantata dall'acquirente – di ottenere il godimento del bene, posto che l'estinzione dell'usufrutto con conseguente *riespansione* della *piena* proprietà potrebbe avvenire in un futuro molto lontano nel tempo. Una simile circostanza frusterebbe la *ratio* sottesa alla preferenza riconosciuta, in sede di alienazione, ad un soggetto in quanto garante della prosecuzione in via stabile dell'attività diretto-coltivatrice³². Questa lettura porta con sé una serie di corollari: in primo luogo, non è priva di fondamento la considerazione in forza della quale, per tutto il tempo di vigenza dell'usufrutto, il prelazionario non potrà vantare alcun diritto di godimento sul bene con consequenziale impossibilità di coltivare la terra³³; finalità che lo aveva reso maggiormente meritevole rispetto ad altri. In secondo luogo, tale *riespansione* potrebbe verificarsi in un momento in cui il nudo proprietario potrebbe non avere più interesse o la capacità di proseguire l'attività diretto-coltivatrice, vanificando, ancora una volta, il suo acquisto in prelazione. In terzo luogo, infine, non bisogna trascurare che la posticipazione del godimento del bene ha delle ricadute anche dal punto di vista della coerenza

²⁹ Cass. Sez. III Civ. 22 dicembre 2015, n. 25756, cit.: «L'art. 8 esordisce contemplando gli atti di trasferimento a titolo oneroso e questi possono avere ad oggetto anche diritti diversi da quello di proprietà. Il diritto di preferenza va accordato qualora si tratti di diritti il cui acquisto da parte del prelazionario consenta il raggiungimento dello scopo, perseguito dalla legge, di favorire la coincidenza tra il diritto di proprietà e quello di gestione lavorativa. La Cassazione ha già avuto modo di affermare che questa finalità non viene frustrata nel caso di prelazione per la sola nuda proprietà poiché il coltivatore ha in ogni caso la giuridica aspettativa della riunione nelle sue mani in un tempo più o meno prossimo della proprietà e dell'usufrutto (cfr. Cass. n. 2204/73, n. 8561/90). Lo stesso legislatore ha ritenuto che questa finalità venga raggiunta nel caso di prelazione quando il diritto di enfiteusi è costituito *ex novo* dal proprietario, già concedente (che, a seguito della costituzione - che la legge qualifica "concessione" - dello *ius in re aliena*, rimane titolare del dominio diretto od eminente, perdendo il dominio utile)».

³⁰ R. TRIOLA, *Alienazione di nuda proprietà e prelazione agraria. Nota a Cass. Sez. III. Civ. 22 agosto 1990, n. 8561*, cit., 29 ss.; R. ROMOLI, *op. cit.*, 320 ss.

³¹ Così R. TRIOLA, *Alienazione di nuda proprietà e prelazione agraria. Nota a Cass. Sez. III. Civ. 22 agosto 1990, n. 8561*, cit., 29.

³² Così R. TRIOLA, *Alienazione di nuda proprietà e prelazione agraria. Nota a Cass. Sez. III. Civ. 22 agosto 1990, n. 8561*, cit., 29 in commento alla sentenza della Cassazione civile Sezione III 22 agosto 1990, n. 8561, in cui la Suprema Corte affermava che «il diritto di prelazione agraria sussiste anche nel caso di alienazione della nuda proprietà del fondo, con riserva dell'usufrutto da parte dell'alienante» in quanto il prelazionario ha «la giuridica aspettativa della riunione nelle sue mani in un tempo più o meno prossimo della piena proprietà e dell'usufrutto». Tale interpretazione, continua il giudice di legittimità, «non contrasta ma coincide perfettamente con la *ratio legis*, laddove usa il termine generico di trasferimento comprensivo, quindi, di ogni tipo di alienazione, ed indica specifiche eccezioni nelle quali non è ricompresa la fattispecie in esame».

³³ R. TRIOLA, *La prelazione legale e volontaria*, Milano, 2007, 194.

normativa: la legge n. 590/1965, infatti, esige che sussistano determinati requisiti in capo al soggetto che intende attivare il diritto di prelazione. Il punto sta nel fatto che l'esistenza di tali condizioni è valutata in occasione del trasferimento della nuda proprietà e non al successivo momento della riunione della stessa con l'usufrutto. Dunque, l'anticipazione dell'analisi dei requisiti soggettivi abbinata ad una posticipazione della possibilità di godere – e di svolgere attività di coltivazione – del fondo rischia di rivelarsi di alcun valore pratico³⁴. Motivo per cui, secondo il così descritto orientamento ermeneutico, la postulata identità tra trasferimento della piena proprietà e trasferimento della nuda proprietà non soltanto pone all'interprete dubbi in relazione all'impianto normativo costruito dal legislatore, ma potrebbe anche tradursi in una assoluta incompatibilità con la *ratio* che ispira la legislazione in tema di prelazione agraria³⁵. Un simile meccanismo creerebbe un *vulnus* all'autonomia privata, all'atto di scelta dei contraenti, ingiustificato, in quanto non completato dalla valorizzazione del lavoro tecnico-esecutivo che il coltivatore dovrebbe, secondo l'intenzione del legislatore, apportare al fondo che acquista in prelazione. In tutti questi casi, infatti, la valorizzazione del lavoro del coltivatore diretto rileva solo in chiave futura. Ne deriva che, agli occhi dei fautori della tesi dell'irrilevanza, non è possibile assimilare l'alienazione della proprietà piena all'alienazione della nuda proprietà se non in forza di un'applicazione analogica delle norme dettate per la prima³⁶; estensione a casi ulteriori e analoghi che non è, comunque, ammissibile per via del carattere (ritenuto in quest'ottica) eccezionale³⁷ delle disposizioni sulla prelazione agraria. Tuttavia, la tesi suesposta merita ancora qualche precisazione: innanzitutto l'oggetto di riflessione non riguarda tutti i casi di trasferimento della nuda proprietà, ma soltanto alcune determinate fattispecie. Diretta conseguenza di quanto appena affermato è che l'irrilevanza non è sostenibile per la nuda proprietà in quanto tale ma in quanto fatto impeditivo della concretizzazione degli scopi legali. In altre parole, la validità di questa seconda teoria è sicuramente esclusa in tutti quei casi in cui l'usufruttuario consenta al nudo proprietario di svolgere fin da subito l'attività agricola sul fondo, posto che in nessun modo si ravviserebbe, in queste ipotesi, una violazione, nella pratica, delle finalità legali. Forse è per la sua eccessiva artificiosità che la tesi dell'irrilevanza non ha mai trovato accoglimento da parte della giurisprudenza³⁸, se non per alcune risalenti pronunce di merito che, a fronte dell'insufficienza dell'interpretazione meramente letterale, escludevano il trasferimento a titolo oneroso della sola nuda proprietà dall'ambito oggettivo di

³⁴ Così il Trib. Pisa 13 maggio 1971, cit.: «in secondo luogo, poiché le condizioni richieste dalla legge per l'esercizio della prelazione o del riscatto debbono - come è noto - sussistere al momento della pronuncia giudiziale, potrebbe invero verificarsi il caso che al momento della pronuncia di riscatto della sola nuda proprietà sussistano le condizioni previste dalla legge (art. 8, comma 1) (coltivazione del fondo da almeno quattro anni, mancanza di vendita di altri fondi nel biennio precedente, rapporto da tre a uno, fra il fondo di cui si chiede il riscatto, in aggiunta di altri eventuali fondi, e capacità lavorativa della famiglia del riscattante) sussistenza di condizioni che non assume alcuna rilevanza pratica poiché dal trasferimento della nuda proprietà al riscattante non consegue il godimento del possesso del fondo riscattato, mentre al contrario dette condizioni potrebbero non sussistere più al successivo momento, in cui invece acquisterebbero grande rilevanza, di riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà». Requisiti, quali la coltivazione per almeno due anni e la mancata vendita nel biennio precedente di altri fondi, che testimoniano la dedizione all'attività diretto-coltivatrice, perdono ogni rilevanza posto che la loro valutazione al momento dell'acquisto della nuda proprietà non sarebbe idonea a garantire, in prospettiva futura, la continuità e la stabilità dell'attività diretto coltivatrice.

³⁵ Finalità che non risiede nella «formazione o nell'ampliamento della proprietà terriera» in generale ma «nella formazione o nell'ampliamento di efficienti aziende diretto-coltivatrici»; obiettivo tradito dall'impossibilità, in tutti questi casi, di coltivare il fondo fino a quando perdurerà l'usufrutto. Così R. TRIOLA, *La prelazione legale e volontaria*, cit., 194.

³⁶ Così R. TRIOLA, *Alienazione di nuda proprietà e prelazione agraria. Nota a Cass. Sez. III. Civ. 22 agosto 1990, n. 8561*, cit., 29.

³⁷ Parte della dottrina ritiene che, in realtà, le norme sulla prelazione agraria sarebbero suscettibili di interpretazione analogica perché non eccezionali in quanto diretta applicazione di norme costituzionali che tutelano il lavoro, la piccola e media proprietà e l'accesso alla proprietà diretto-coltivatrice. Così E. CASADEI, *op. cit.*, 1354. Per una ricostruzione delle diverse posizioni in merito al carattere eccezionale della norma, si veda A. GALDO, *Il diritto di prelazione e di riscatto agrari del confinante nudo proprietario*, in *Giur. it.*, 2015, fasc. 8-9, 1823 ss.

³⁸ Che, come detto, tende ad anticipare la soglia di tutela alla sola aspettativa giuridica di ottenere, in un momento futuro, la piena proprietà.

applicazione dell'art. 8 della legge n. 590/1965³⁹. Fin qui gli aspetti pacifici, subito complicati dalla *speculare*⁴⁰ ipotesi – la cui legittimità è, al contrario, negata dalla giurisprudenza – in cui sia il nudo proprietario del fondo confinante ad avanzare la pretesa di esercitare il diritto di prelazione rispetto al trasferimento di proprietà *piena* del fondo rustico finitimo. In tutti questi casi è stata a lungo esclusa la possibilità di assimilare nuda proprietà e proprietà piena. Abbracciando questa prospettiva, la titolarità del diritto di godimento è requisito a monte – ovverosia indispensabile per l'esercizio della prelazione – ma non a valle – in quanto, sulla base di quanto abbiamo detto per sostenere la rilevanza della nuda proprietà, non necessariamente derivante in via immediata dall'acquisto. Sul punto, la giurisprudenza di legittimità ha tendenzialmente⁴¹ escluso l'assimilazione del nudo proprietario al pieno proprietario, sia per ragioni meramente letterali – non essendo il dato normativo estensibile a soggetti diversi da quelli comandati –, sia per conformità alla *ratio legis* – essendo verosimile che il nudo proprietario non diventi mai pieno proprietario; ipotesi quest'ultima che, sebbene residuale, sarebbe in aperto contrasto con le finalità della legge di incentivare l'estensione della proprietà diretto-coltivatrice⁴². Alla luce di quanto detto sembra che le due fattispecie, definite speculari per il fatto che conducono ad analoghi risultati⁴³, poi di fatto rivelino due diversi criteri con cui la giurisprudenza impiega l'istituto della nuda proprietà, non riconoscendo a quest'ultimo sempre lo stesso valore. Il primo caso – che si verifica quando l'oggetto dell'alienazione sia limitato alla nuda proprietà – è, infatti, ammesso in quanto ci si può legittimamente aspettare che il nudo proprietario riunisca nella sua persona anche il godimento del fondo acquistato in prelazione; il secondo caso – consistente nella fattispecie in cui il nudo proprietario confinante voglia acquistare in prelazione la piena proprietà di un fondo rustico – è, invece, negato in quanto non è più legittima l'aspettativa giuridica che egli acquisisca la piena proprietà del fondo di cui era precedentemente titolare. Per la verità, non sembra che vi sia una vera e propria specularità tra le due fattispecie, posto che il piano del discorso si sposta dalla latitudine del perimetro oggettivo di applicazione della disciplina della

³⁹ Così Trib. Pisa 13 maggio 1971, cit.: «verrebbe ad essere gravemente compromesso se non eluso uno degli scopi fondamentali della stessa, e cioè quello della possibilità dell'immediata coltivazione della terra da parte del riscattante. Vero è che la tendenza naturale dell'usufrutto è quella di riunirsi in un momento futuro (*certus an, incertus quando*) con la nuda proprietà, ma vi è da osservare a questo riguardo innanzitutto che specie se l'usufruttuario è persona di giovane età, non è da escludere l'ipotesi che l'avente diritto alla prelazione possa ottenere il pieno e completo godimento del terreno, a seguito della riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà dopo parecchi decenni dal trasferimento della nuda proprietà, quando oramai egli potrebbe anche avere perduto ogni interesse alla coltivazione del terreno per mutate condizioni familiari o per altre ragioni, oppure che lo stesso riscattante premuoia all'usufruttuario».

⁴⁰ A qualificarla come tale la Cass. Sez. III Civ. 10 novembre 2016, n. 22887, cit.: «ciò è tanto vero che questa stessa Corte non ha distinto fra proprietà e nuda proprietà nell'ipotesi - speculare a quella in esame - in cui si è trattato di affermare che “il diritto di prelazione agraria sussiste anche se l'oggetto dell'alienazione sia costituito dalla nuda proprietà del fondo con riserva di usufrutto” (Cass. n. 8561/1990, conforme a Cass. n. 2204/1973), così mostrando di non cogliere, agli effetti della prelazione, una diversità di “essenza” fra proprietà piena e proprietà temporaneamente compressa (ma destinata - in un tempo più o meno prossimo - a riacquistare la sua pienezza)».

⁴¹ *Tendenzialmente* in quanto è possibile rintracciare orientamenti contrari nella giurisprudenza più risalente: In senso contrario si era, invece, espresso il Trib. Pinerolo 24 febbraio 1998, in *Giur. agr. it.*, 1989, pt. 1, 239-240, con nota di F. SERONA, *Sul diritto di prelazione del coltivatore nudo proprietario del fondo confinante*, riconoscendo «pure al nudo proprietario il diritto di prelazione e riscatto», sulla base del fatto che «nell'uso linguistico normativo - nonché, ovviamente, nella sottostante conformazione dell'istituto della proprietà - non è dato distinguere, come due nozioni del tutto autonome e destinate in quanto tali a trattamenti normativi differenziati, tra proprietà e nuda proprietà, essendo quest'ultima soltanto un modo di essere dell'unitario diritto di proprietà». Sul punto, si veda la nota di A. GALDO, *op. cit.*, 1821-1825.

⁴² Così si esprime Cass. Sez. III Civ. 7 aprile 2015, n. 6904, *Giust. civ. Mass.*, 2015: «La legge riconosce il diritto, quindi, al proprietario coltivatore diretto di terreni confinanti; ora, se questa è la condizione indicata dalla legge, è evidente che lo stesso diritto non può essere riconosciuto anche al nudo proprietario, perché una simile estensione sarebbe evidentemente arbitraria. Il nudo proprietario, d'altra parte, non ha poteri di godimento del bene, che spettano all'usufruttuario (art. 981 c.c.), e non è neppure detto che diventi mai pieno proprietario, perché la fattispecie di cui all'art. 1014 c.c., n. 2, secondo cui l'usufrutto si estingue “per la riunione dell'usufrutto e della proprietà nella stessa persona” - ben potrebbe non realizzarsi. Ne consegue che, oltre alla palese violazione del dettato legislativo, ammettere il nudo proprietario all'esercizio del diritto di prelazione verrebbe a creare evidenti incongruenze ed incertezze che la legge non può tollerare».

⁴³ Fondi posseduti parte in piena e parte in nuda proprietà. Così G. CASAROTTO, *op. cit.*, 501.

prelazione agraria all'ambito soggettivo di estensione della stessa. Tuttavia, il confronto con la richiamata ipotesi è utile ad introdurre la tesi intermedia, da ultimo avanzata dalla Corte di cassazione, in forza della quale, perché si possa ritenere rilevante la nuda proprietà – declinata, nel caso affrontato dal giudice di legittimità, nella seconda variante di nudo proprietario aspirante all'acquisto in prelazione – ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione, è necessario che sia provato un qualche collegamento tra il nudo proprietario acquirente ed il fondo su cui insiste il diritto di proprietà. Tale legame con il terreno si concretizza nella possibilità riconosciuta al nudo proprietario da parte dell'usufruttuario di coltivare il fondo, con la conseguenza che il diritto di prelazione non è attribuito indiscriminatamente al confinante in quanto nudo proprietario, ma è concesso soltanto a colui che dimostri tale rapporto con il fondo⁴⁴. Una simile conclusione, inoltre, non porta con sé il risultato di ampliare analogicamente i soggetti ammessi alla prelazione, caratterizzandosi semplicemente per una ricognizione dell'esatta portata dell'art. 7, comma 2, della legge n. 817/1971⁴⁵. Tutto questo per dire che forse un qualche collegamento con la coltivazione del fondo potrebbe essere recuperato anche nell'ipotesi *speculare* da cui abbiamo preso le mosse, ovvero sia nel caso in cui oggetto del trasferimento a titolo oneroso sia la sola nuda proprietà, ammettendo la rilevanza di quest'ultima solo nel caso in cui l'alienante, che riservi per sé il diritto di usufrutto, conceda, contestualmente, al neo-nudo proprietario la facoltà di coltivare il terreno. In questo modo, in linea con quanto da ultimo sembra chiarire la Corte di legittimità, non è la nuda proprietà ad essere indiscriminatamente ammessa all'interno dell'istituto della prelazione, ma è la sola nuda proprietà *qualificata, vestita, corredata*, cioè, dalla possibilità di rintracciare un legame tra il relativo titolare ed il fondo⁴⁶. Legame che, a seconda dei casi, si traduce nella facoltà riconosciuta al nudo proprietario confinante di coltivare il proprio fondo ovvero nella possibilità concessa dall'usufruttuario al nuovo nudo proprietario di un fondo rustico di esercitare su quest'ultimo l'attività diretto-coltivatrice⁴⁷. In entrambi i

⁴⁴ Sempre Cass. Sez. III Civ. 10 novembre 2016, n. 22887, cit.: «Considerato dunque che la nuda proprietà costituisce anch'essa un'espressione del diritto di proprietà (ancorché temporaneamente compresso) e tenuto conto delle ragioni sottese al *favor* del legislatore per lo sviluppo della proprietà diretta coltivatrice, deve concludersi che l'esercizio della prelazione agraria può essere consentito anche al nudo proprietario del fondo confinante con quello posto in vendita, a condizione che egli coltivi legittimamente e direttamente il terreno da almeno due anni, poiché, se l'usufruttuario consente la coltivazione del fondo, la qualità di nudo proprietario determina una relazione qualificata con il fondo e costituisce titolo legittimante della coltivazione. Una siffatta conclusione è coerente col sistema normativo della prelazione agraria come sopra delineato, giacché risponde pienamente alla finalità di incremento e potenziamento della proprietà diretta coltivatrice, consentendo l'immediata estensione al fondo trasferito dell'attività agricola in corso sui terreni confinanti (a differenza di quanto si verifica nell'ipotesi - già pacificamente ammessa dalla giurisprudenza di legittimità - in cui l'oggetto del trasferimento sia costituito dalla nuda proprietà, nel quale l'espansione dell'impresa acquirente è differita al momento dell'estinzione del diritto parziario gravante sul bene acquisito, a meno che l'usufruttuario non consenta la coltivazione del fondo)». Conformemente, da ultimo, anche i Tribunali di merito con la sentenza della Corte d'app. Roma 2 maggio 2018, in *Redazione Giuffrè*, 2018.

⁴⁵ In tal senso sempre Cass. Sez. III Civ. 10 novembre 2016, n. 22887, cit.

⁴⁶ In tal senso si esprime G. CASAROTTO, *op. cit.*, 501 nella parte in cui afferma l'estensione del diritto di prelazione anche al nudo proprietario alla condizione che egli sia coltivatore del fondo sulla scorta della «soluzione a favore dell'estensione (...) della prelazione al proprietario confinante anche nel caso di cessione della sola nuda proprietà del fondo finitimo, venendosi così a formare delle superfici parte in piena e parte in nuda proprietà, alla quale sarebbe del tutto analogo il risultato derivante dalla soluzione in parola. Con la specificazione (deducibile dalla regola applicata da Cass. 12 maggio 1990, n. 4105) che il nudo proprietario dovrebbe pur sempre coltivare il fondo in nuda proprietà sulla base di un titolo qualificato, anzitutto come affittuario dell'usufruttuario, ovvero anche come membro dell'impresa familiare di quest'ultimo». Così si esprime anche F. SERONA, *op. cit.*, 239, ritenendo che «il termine di “nudo proprietario” non è tanto un tipo particolare di diritto, diverso dalla proprietà, ma “la situazione in cui viene a trovarsi il proprietario (...) e quindi, facendo riferimento non ad un diritto transeunte col tempo, ma ad un diritto dominicale, anche il nudo proprietario ha pieno titolo, essendo lo scopo della legge quello di accorpere i fondi, e cioè di impedire l'eccessivo frazionamento terriero” (...): tale scopo è ben raggiungibile anche nel caso di chi esercita la prelazione in base alla nuda proprietà».

⁴⁷ Come afferma la stessa Cass. Sez. III Civ. 10 novembre 2016, n. 22887, cit., la differenza risiede nel fatto che «nell'ipotesi - già pacificamente ammessa dalla giurisprudenza di legittimità - in cui l'oggetto del trasferimento sia costituito dalla nuda proprietà (...) l'espansione dell'impresa acquirente è differita al momento dell'estinzione del diritto parziario gravante sul bene acquisito». L'unico modo per evitare tale posticipazione e, di conseguenza, superare la distanza tra le due fattispecie speculari

casi sarebbe rispettata la finalità della legge in quanto saremmo di fronte ad un nudo proprietario che, pure in forza di una concessione, coltiva direttamente i due fondi, stringendo una *relazione qualificata* con il fondo. È interessante – anche per via della portata pratica che probabilmente lo consacra come il più significativo – richiamare, infine, l'ultimo punto di vista offerto dagli interpreti sul problema della rilevanza del trasferimento con oggetto la sola nuda proprietà ai fini della prelazione agraria. Il riferimento è a quell'orientamento ermeneutico diretto all'analisi delle conseguenze che deriverebbero dall'adozione dell'una o dell'altra teoria. Si tratta ancora una volta di un'argomentazione a favore della tesi della rilevanza, che spinge a concludere, quindi, per l'inclusione della nuda proprietà all'interno dei trasferimenti onerosi che attivano la regolamentazione dell'art. 8 della legge n. 590/1965. A favore della tesi della rilevanza si potrebbe, infatti, sostenere che, ragionando diversamente, si incentiverebbero comportamenti abusivi da parte degli alienanti che, nel tentativo di disapplicare la disciplina sulla prelazione agraria, ricorrerebbero a meccanismi tali da trasferire una proprietà *sostanzialmente* piena ma *formalmente* nuda perché priva del diritto di godimento, oggetto di un distinto negozio. In altre parole, l'esclusione della nuda proprietà dal perimetro della legge n. 590/1965 incoraggerebbe operazioni negoziali consistenti in alienazioni di nuda proprietà abbinate a trasferimenti di usufrutto affidati, però, a due negozi distinti. La predisposizione di due contratti è utile a scongiurare l'operatività della disciplina della prelazione agraria, non applicabile alla sola nuda proprietà o al solo usufrutto. Sul punto si potrebbe replicare che esistono già meccanismi volti a far valere l'illegittimità di siffatte operazioni. In particolare, il riferimento è all'illiceità *ex* art. 1343 della dissimulazione di un negozio traslativo dell'intera proprietà realizzata per mezzo della simulazione dell'alienazione separata di nuda proprietà e usufrutto. In questo modo, l'art. 1343 funge da strumento idoneo a colpire con la nullità negozi che realizzano una violazione diretta della legge, sebbene occultata ai terzi⁴⁸.

Maria Monica Barone

è prevedere che l'usufruttuario consenta fin da subito la coltivazione del fondo, realizzando di fatto l'immediata riunione tra impresa e proprietà.

⁴⁸ Così R. TRIOLA, *Alienazione di nuda proprietà e prelazione agraria. Nota a Cass. Sez. III. Civ. 22 agosto 1990, n. 8561*, cit., 29, il quale afferma che «*adducere incumvniens non est solvere argumentum* (il che vale, in particolare, quando la soluzione che si intende sostenere in alternativa è, come nella specie, contraria alla *ratio legis*)», a maggior ragione se «l'interessato potrà sempre esercitare il riscatto, non essendogli opponibile la simulazione, oppure, qualora dovesse scoprire la simulazione dopo la scadenza del termine per l'esercizio del riscatto, chiedere il risarcimento dei danni». Sul punto anche R. ROMOLI, *op. cit.*, 318, il quale ammette, tra gli strumenti idonei ad evitare condotte elusive, anche la frode alla legge, il cui indice potrebbe «essere, ad esempio, il breve lasso di tempo eventualmente intercorso fra i due negozi».