

Possesso *ad usucapionem* di un fondo rustico e vendita con riservato dominio

Trib. Civitavecchia, Sez. civ. 17 gennaio 2020, n. 80 - Spinelli, pres. ed est. - Di Francesco (avv. Rausedo) c. Ceccarini (avv. Ludovisi e Mattana) ed a.

Possesso *ad usucapionem* di un fondo rustico - Legittimazione attiva del compratore in una vendita con riservato dominio ad esperire l'azione di regolamento di confini.

Non è legittimato ad esperire l'azione di regolamento confini - riservata dall'art. 950 c.c. ai soli proprietari - l'acquirente in una compravendita con riserva della proprietà, rispetto alla quale non si è ancora perfezionato l'effetto traslativo a causa della pendenza del pagamento rateale del prezzo.

Il testo della sentenza è pubblicato in www.osservatorioagromafie.it

1. *La vicenda alla base della pronuncia.* La vicenda in commento ruota intorno a due temi principali, funzionalmente collegati per via dell'incidenza del primo sulla soluzione del secondo. Il riferimento è al problema della legittimazione attiva del proprietario con riservato dominio ad esperire l'azione di regolamento confini ed al tema del possesso *ad usucapionem* di un fondo rustico. Nel caso di specie, parte attrice deduce di essere proprietaria di due terreni, con la precisazione che per un fondo vanta un titolo proprietario *pieno* direttamente discendente dalla qualità di erede del precedente titolare; limitatamente all'altro terreno, invece, il diritto di proprietà non è ancora *attuale*, essendo l'attrice subentrata nella posizione giuridica soggettiva di acquirente in un patto di riservato dominio per il quale è pendente il pagamento trentennale delle rate del prezzo. L'istante lamenta il mancato rispetto dei confini per via dell'occupazione senza titolo posta in essere dalla convenuta a danno di entrambe le particelle attoree. In risposta, la convenuta contesta le domande di parte attrice e chiede, in via riconvenzionale, l'accertamento dell'avvenuto acquisto per usucapione delle suddette porzioni immobiliari. Il Tribunale conclude, da un lato, per l'accoglimento della pretesa attorea avanzata sulla particella oggetto di un diritto di proprietà *pieno*, e, dall'altro, per il rigetto della domanda di rilascio riferita al terreno compravenduto, motivando a partire dalla carenza di legittimazione attiva del *non dominus* ad esperire l'azione di regolamento dei confini. Per quanto riguarda le richieste della convenuta, è respinta la domanda riconvenzionale di accertamento dell'usucapione su entrambe le particelle in forza di un *iter* argomentativo così sintetizzabile: per la particella oggetto di *detenzione qualificata*, la denegata legittimazione attiva si traduce in una erronea individuazione del lato passivo della domanda riconvenzionale, per via dell'impossibilità di far valere l'usucapione nei confronti di un soggetto non proprietario; per quanto riguarda, invece, la porzione immobiliare connessa al diritto di proprietà, alla corretta perimetrazione del lato attivo e passivo non corrisponde comunque il riconoscimento dell'avvenuto acquisto a titolo originario a causa della mancata soddisfazione dei requisiti necessari.

2. *L'acquisto della proprietà per usucapione di un fondo rustico.* Rispetto al profilo dell'usucapione di fondo rustico, la sentenza pone l'accento sugli elementi indispensabili perché possa considerarsi configurato l'acquisto della proprietà. Nel merito, il rigetto della domanda riconvenzionale relativa alla particella di proprietà *piena* dell'attrice è giustificato dall'inidoneità della coltivazione del fondo rustico a fondare l'esistenza di un'attività svolta alla stregua di proprietario. Sul punto, le note autorizzate attoree ribadiscono la limitazione del *thema decidendum* all'incertezza dei confini, negando l'ammissibilità di ogni valutazione sull'accertamento dei diritti di proprietà; considerazioni, queste ultime, legate alla diversa – e

nella specie non avanzata – domanda di rivendica¹. Il secondo passaggio logico che viene in rilievo è la natura di tale incertezza. La domanda è, quindi, se si tratti di incertezza oggettiva o soggettiva: la prima consiste nell'utilizzo promiscuo della zona a confine per mancanza di recinzioni visibili; la seconda, invece, in un disallineamento tra il confine *apparente* ed il confine *di diritto* dovuto al possesso esclusivo da parte dell'usurpatore². L'individuazione del discrimine ha una portata risolutiva, posto che la domanda di usucapione è ammissibile soltanto nei limiti di un'incertezza che, declinata in termini soggettivi, presupponga il possesso esclusivo nel rispetto dei requisiti per usucapire³. La linea di demarcazione tra le due fattispecie è stata ricostruita dalla giurisprudenza sulla base della presenza o meno di caratteristiche naturali del terreno ovvero di opere di delimitazione dei confini idonee ad escludere in maniera stabile la promiscuità del possesso, che, lo ripetiamo, è una causa ostativa all'acquisto per usucapione⁴. Nel caso di specie, non sembra provata la presenza di recinzioni tali da coprire l'intera lunghezza della particella con conseguente difficoltà di concludere per un'esclusività del possesso utile ad usucapire. A tal fine non è determinante lo svolgimento dell'attività di coltivazione sul confine, in quanto essa non è accompagnata da una chiara e stabile demarcazione dei limiti territoriali dei fondi⁵. Pare, invece, discussa in giurisprudenza⁶ la più generale questione sull'astratta idoneità dell'attività di coltivazione del fondo ad integrare i requisiti necessari per il perfezionamento dell'istituto dell'usucapione per mancanza dell'*animus* richiesto dalla legge.

3. *La situazione giuridica soggettiva del compratore in una vendita con riservato dominio.* Il Tribunale di Civitavecchia evidenzia, poi, un vizio di titolarità dal lato attivo in merito alla richiesta avanzata relativamente alla particella di cui l'attrice risulterebbe mera «*detentrica qualificata*» e non piena proprietaria. Tale situazione giuridica soggettiva è incompatibile con la disciplina dell'azione di regolamento confini, che si caratterizza per essere una domanda ad esercizio esclusivo dei proprietari confinanti⁷. In motivazione si legge che il

¹ Sulla differenza tra le due azioni petitorie si veda, tra tutte, Cass. Sez. II Civ. 25 settembre 2018, n. 22645, in *Giust. civ. Mass.*, 2018.

² In tal senso Cass. Sez. II Civ. 13 dicembre 2005, n. 27413, in *Giust. civ. Mass.*, 2005, 12.

³ Sull'ammissibilità di un'azione di regolamento confini circoscritta al solo caso di incertezza soggettiva tra il confine apparente e quello esatto a seguito dell'usurpazione del vicino, si veda Cass. Sez. VI Civ. 19 settembre 2017, n. 21607, in *Giust. civ. Mass.*, 2018; Cass. Sez. II Civ. 13 dicembre 2005, n. 27413, cit.

⁴ In tal senso, Trib. Avellino 21 febbraio 2017, reperibile sul sito <https://dejure.it>.

⁵ Così Trib. Avellino 21 febbraio 2017, cit., che sintetizza il ragionamento: «*Occorre dunque che l'utilizzo continuato e pacifico dell'area di confine sia associato a segni evidenti dell'esclusivo possesso da parte di uno dei due proprietari confinanti, non potendo dirsi all'uopo sufficiente la mera coltivazione della porzione di terreno quando la linea di demarcazione della stessa non sia chiaramente individuabile mediante segni estrinseci consolidatisi nel tempo.*»

⁶ Nel senso della non decisività dell'attività di coltivazione ai fini del perfezionamento dell'usucapione, Cass. Sez. II Civ. 29 luglio 2013, n. 18215, in *Giust. civ. Mass.*, 2013, che afferma: «*Ai fini della prova degli elementi costitutivi dell'usucapione (...) la coltivazione del fondo non è sufficiente, in quanto, di per sé, non esprime, in modo inequivocabile, l'intento del coltivatore di possedere.*» In senso conforme, di recente, si veda Cass. Sez. IV Civ. 5 marzo 2020, n. 6123, *ivi*, 2020; Trib. Benevento 19 febbraio 2020, n. 367, in *Redazione Giuffrè*, 2020; Corte d'app. Napoli 12 febbraio 2020, n. 668, *ivi*, 2020; Corte d'app. Palermo 3 ottobre 2019, n. 1945, *ivi*, 2019; Trib. Avezzano 3 settembre 2019, n. 425, *ivi*, 2020; Trib. Arezzo 4 marzo 2019, n. 228, reperibile sul sito <https://dejure.it>; Trib. Perugia 6 novembre 2018, n. 1456, in *Redazione Giuffrè*, 2019; Cass. Sez. II Civ. 3 luglio 2018, n. 17376, in *Giust. civ. Mass.*, 2018. *Contra* Cass. Sez. II Civ. 12 dicembre 2013, n. 26984, *ivi*, 2013: «*Per maggiore completezza va anche osservato che la coltivazione del terreno con la messa a dimora di piante configura un'attività, specifica ed importante, senza dubbio corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà vantato dal ricorrente; coltivare il terreno, infatti, significa disporre materialmente di esso. Se la coltivazione configura un comportamento pubblico, pacifico, continuo e non interrotto inequivocabilmente esso deve ritenersi inteso ad esercitare sul predio un potere di fatto corrispondente a quello del proprietario. In questo caso, sarà il convenuto a dover dimostrare il contrario, provando che la disponibilità del bene è stata conseguita dall'attore mediante un titolo che gli conferiva un diritto di carattere soltanto personale (Cass. 5 luglio 1999, n. 6944)*». Alla medesima conclusione giunge anche Cass. Sez. II Civ. 25 febbraio 2019, n. 5404, reperibile sul sito <https://dejure.it>: «*Gli atti idonei al possesso ad usucapionem vanno valutati in relazione alla natura e destinazione del bene, purché siano tali da rivelare sullo stesso, anche esternamente, una indiscussa e piena signoria, in contrapposizione all'inerzia del titolare; in applicazione di tale principio, questa Corte ha riconosciuto nella coltivazione di un terreno, con messa a dimora di piante, l'esercizio di un potere di fatto sulla cosa corrispondente a quello del proprietario.*»

⁷ Così recita l'art. 950 c.c. nella parte in cui circoscrive ai soli proprietari il diritto di domandare che il confine sia giudizialmente stabilito.

mancato riconoscimento in capo all'istante del titolo proprietario è dovuto alla pendenza del termine per il pagamento del prezzo stabilito nel contratto di compravendita con riservato dominio: solo una volta saldata anche l'ultima rata, infatti, l'art. 1523 c.c. consente il perfezionamento dell'effetto traslativo a favore del compratore. In altre parole, il differimento del passaggio di proprietà del bene venduto funge da causa ostativa, per il soggetto che proprietario non sia, all'esercizio dell'azione di regolamento confini. Motivo per cui bisogna preliminarmente interrogarsi sulle prerogative attribuite all'acquirente nella vendita con riserva di proprietà, nel tentativo di sciogliere il dubbio sulla configurabilità di una legittimazione attiva estensibile al non (ancora) proprietario in virtù della particolare situazione giuridica da quest'ultimo vantata. Diventa, allora, intuitiva la priorità logica di indagare la natura giuridica delle posizioni dei contraenti nell'istituto tratteggiato dagli artt. 1523 e ss. c.c., in quanto, alla diversa *flessione* dei diritti dei contraenti corrisponderà un altrettanto differente regime normativo sostanziale e processuale. Nella specie, tale operazione ermeneutica non è sufficientemente supportata dal dato normativo, che si presenta lacunoso ed essenziale. I dati pacifici, ricavabili dalla lettera dell'art. 1523 c.c., prescrivono come necessari per la realizzazione della fattispecie in esame tre elementi: la rateizzazione del prezzo⁸, il riconoscimento al venditore di una *proprietà riservata* fino al pagamento dell'ultima rata e, infine, l'immediata traslazione dei rischi in capo al compratore fin dal momento della consegna⁹. Il citato articolo abbozza un bilanciamento tra sacrifici e vantaggi delle parti, modulando l'assetto degli interessi in modo tale da assicurare la *contemporaneità* delle prestazioni, quale espressione della corrispettività nella fase esecutiva del contratto¹⁰. Il compratore, infatti, gode della rateizzazione, dell'*uso della cosa* e di un particolare regime in tema di inadempimento qualificato¹¹, assumendosi, però, i rischi a fronte di un

⁸ O, almeno, il differimento del pagamento del prezzo nel tempo anche se non accompagnato da rateizzazione, come affermato da D. RUBINO, *La compravendita*, Milano, 1950, 182. Cfr. A. TORRONI, *La vendita a rate con patto di riservato dominio. Alla riscoperta di un istituto antico ma sorprendentemente efficiente*, in *Riv. notariato*, 2019, 3, 638, secondo il quale è integrata la figura in esame «non solo qualora sia pattuito un pagamento del prezzo rateizzato ma anche quando il saldo prezzo sia semplicemente dilazionato». In tal senso anche Cass. Sez. II. Civ. 22 marzo 2006, n. 6322, in *Giust. civ. Mass.*, 2006, 7-8, che valorizza il differimento dell'effetto traslativo, ritenendo la rateizzazione «elemento non necessario».

⁹ Con questa espressione si vuole alludere al fatto che il compratore non è esonerato dal pagamento integrale del prezzo se la cosa perisce o rimane deteriorata. La deroga al principio *res perit domino*, in forza del quale il proprietario sopporta il rischio del perimento della cosa, è giustificata dall'immediata consegna del bene e dal controllo su quest'ultimo esercitato dall'acquirente. Così A. TORRONI, *Autonomia contrattuale e finanziamento privato. Preliminare trascritto, vendita con riserva della proprietà, vendita con patto di riscatto, prestito vitalizio ipotecario*, Relazione svolta al Convegno *Le vicende del patrimonio immobiliare in tempo di crisi*, Bologna, 2015, 15: l'Autore ricorda l'altra rilevante eccezione al suddetto principio rinvenibile nella vendita sottoposta a termine, in cui l'acquirente assume il rischio già prima del trasferimento della proprietà. Cfr. M. LIPARI, *Vendita con riserva di proprietà*, voce, in *Enc. dir.*, XLVI, Milano, 1993, 526-552, par. 4., il quale aggiunge che «secondo un'interpretazione ormai pacifica, l'art. 1465 è derogabile dagli interessati, i quali possono regolare la distribuzione dei rischi contrattuali secondo canoni diversi dal principio *res perit domino*».

¹⁰ Così, D. RUBINO, *op. cit.*, 181.

¹¹ La definizione di una soglia minima di gravità è norma unilateralmente orientata alla protezione del contraente finanziato, che, nello schema della vendita a rate, veste il ruolo di *contraente debole* da tutelare a fronte di possibili comportamenti opportunistici del venditore. Così A. TORRONI, *Autonomia contrattuale e finanziamento privato. Preliminare trascritto, vendita con riserva della proprietà, vendita con patto di riscatto, prestito vitalizio ipotecario*, cit., 17. Sul *quantum* - consistente nel mancato pagamento di almeno una rata superiore all'ottava parte del prezzo ovvero al mancato pagamento di due rate anche se complessivamente inferiori all'ottava parte del prezzo - dell'inadempimento è doveroso fare una precisazione: esso, in linea con quanto previsto dall'art. 1455 c.c., fissa una soglia di gravità minima al di sotto della quale non è possibile chiedere la risoluzione per inadempimento, con conseguente limitazione tanto dell'autonomia privata nell'atto di fissare convenzionalmente la soglia di una clausola risolutiva espressa tanto del potere di valutazione del giudice sulla non scarsa importanza dell'inadempimento. Valutazione giudiziale che, se riaffiora nel momento in cui è integrata la soglia individuata, è, al contrario, esclusa nel caso in cui la gravità sia determinata in sede di clausola risolutiva espressa, che, come noto, mette fuori gioco il sindacato giudiziale. Si veda sul punto, D. RUBINO, *op. cit.*, 188, e M. LIPARI, *op. cit.*, 526-552, par. 20, il quale sottolinea che: «un inadempimento di entità superiore all'ottavo del prezzo non comporta di per sé la risolubilità del contratto, essendo sempre necessaria una indagine sulla concreta "non scarsa importanza" dell'inadempimento ex art. 1455 c.c.». Cfr. sul ruolo della risoluzione C.M. BIANCA, *La vendita e la permuta*, in F. VASSALLI (a cura di), *Trattato di diritto civile italiano*, Tomo I, vol. VII, Torino, 1972, 546, ed *ivi* citazioni della dottrina. Parafrasando quest'ultimo Autore: a seguito della risoluzione, il compratore restituirà la cosa, la quale ritornerà nella disponibilità del venditore in forza

differimento dell'effetto traslativo; specularmente, il venditore accetta un pagamento dilazionato, ma conserva, in via strumentale, il diritto di proprietà sul bene fino al saldo integrale. In prima approssimazione ed in forza della sola lettera della disposizione codicistica, potremmo dire che il bene rimane in qualche modo ancorato – vuoi, come vedremo, in forza di un recupero della *res* successivo alla risoluzione per inadempimento vuoi per un non immediato effetto traslativo – alla sfera patrimoniale del venditore. Il patto, in questa configurazione, si comporta alla stregua di un rimedio contro l'inadempimento, dando vita, sotto questo profilo, ad una *momentanea non-alienazione* ovvero ad un'*alienazione posticipata* in garanzia. La *ratio*¹² sottesa ad un simile meccanismo diventa chiara se si volge l'attenzione all'operazione economica che esso mira a realizzare: da un lato, l'agevolazione all'acquisto e al godimento di beni anche in assenza della liquidità necessaria, dall'altro, l'incentivazione di vendite adeguatamente garantite rispetto ad un eventuale inadempimento. È proprio il tentativo di facilitare l'acquisto che ha indotto parte della dottrina¹³ a riconoscere nella vendita con riserva della proprietà una sorta di finanziamento privato che viene in soccorso di un acquirente che non ha a disposizione, magari per la difficoltà di accedere al credito, la somma necessaria per procedere all'acquisto del bene. Da queste scarse indicazioni si ramificano, poi, svariate elaborazioni dottrinali che, per semplificazione, potrebbero essere divise – se si vuole utilizzare come minimo comune denominatore la conclusiva allocazione del diritto proprietario – in due principali filoni ermeneutici: il primo orientamento riconosce la proprietà in capo all'acquirente fin dalla conclusione del contratto; il secondo, al contrario, tende a negare l'effetto traslativo in pendenza del pagamento del prezzo, con permanenza della titolarità del diritto in capo al disponente¹⁴. Per quanto riguarda il primo gruppo, appare utile prendere le mosse da quella corrente¹⁵, richiamata dall'attrice, che configura la compravendita con riserva di proprietà alla stregua di un contratto immediatamente traslativo, nel quale il patto di riservato dominio, assolvendo ad una *causa di garanzia*, funge da strumento di recupero del bene in caso di risoluzione del contratto per inadempimento del compratore¹⁶. In altri termini, il diritto che il disponente può legittimamente esercitare sul bene compravenduto è limitato alla possibilità di richiederne la restituzione al termine del vittorioso esercizio della domanda di risoluzione per inadempimento della controparte, la quale, *medio tempore*, acquista la piena proprietà della *res*¹⁷. La così mascherata funzione di garanzia circoscrive la posizione giuridica dell'alienante al punto da impedire il riconoscimento in capo a quest'ultimo di un vero e proprio diritto di proprietà, lasciando preferire una lettura del fenomeno in termini di garanzia: la riserva di proprietà sarebbe soltanto una modalità di recupero del bene a seguito della risoluzione¹⁸. Il legame tra il recupero del bene ed il meccanismo risolutivo conferma l'avvenuta traslazione della proprietà fin dalla conclusione del contratto: il recupero del bene avverrà, infatti, non in forza dell'originario patto inserito nella compravendita, ma in quanto diretta conseguenza dell'obbligazione restitutoria sorta a seguito della pronuncia di risoluzione del contratto. In altre parole, è la disciplina delle restituzioni a reggere le modalità di recupero della *cosa*: il compratore riconsegnerà l'immobile ed il venditore renderà la somma di denaro

della disciplina delle restituzioni successiva alla risoluzione del contratto, con conseguente infondatezza di una eventuale pretesa alla riconsegna non sorretta da risoluzione della vendita. Il patto si comporta alla stregua di un rimedio contro l'inadempimento. Sotto questo profilo l'Autore esclude il paragone con il patto commissorio, in cui il trasferimento del bene avverrebbe in funzione (auto)satisfattiva e non come recupero della prestazione eseguita.

¹² Sul punto, si veda M. LIPARI, *op. cit.*, 526-552, par. 1; D. RUBINO, *op. cit.*, 180; A. LUMINOSO, *La compravendita*, Torino, 2011, 164.

¹³ A. TORRONI, *Autonomia contrattuale e finanziamento privato. Preliminare trascritto, vendita con riserva della proprietà, vendita con patto di riscatto, prestito vitalizio ipotecario*, cit., 1 e ss.

¹⁴ Per una rassegna delle tesi della dottrina sulla natura della figura della vendita con riserva della proprietà, si veda A. LUMINOSO, *op. cit.*, 164 e ss.; M. LIPARI, *op. cit.*, 526-552, par. 3 ed *ivi* citazioni della dottrina e della giurisprudenza.

¹⁵ C.M. BIANCA, *op. cit.*, 520 e ss.

¹⁶ Così C.M. BIANCA, *op. cit.*, 530-531.

¹⁷ Così sempre C.M. BIANCA, *op. cit.*, 531-532, in cui l'Autore spiega perché «il compratore è già proprietario».

¹⁸ Così C.M. BIANCA, *op. cit.*, 525.

fino a quel momento ricevuta¹⁹. Se ne ricava che la pretesa sul bene avanzata dal disponente è subordinata alla risoluzione del contratto per inadempimento del compratore, posto che il diritto di proprietà si trova già nella sfera giuridica dell'acquirente, alla cui *infedeltà* è rigorosamente connessa ogni limitazione. Per quanto di interesse ai nostri fini, corollario della così argomentata immediatezza degli effetti traslativi è il riconoscimento a favore dell'acquirente della possibilità di porre in essere tutte le facoltà connesse al diritto di proprietà, con conseguente legittimazione all'esercizio delle azioni a difesa del titolo acquisito²⁰, tra le quali figura, appunto, l'azione di regolamento confini. Alle numerose argomentazioni a favore di una simile elaborazione interpretativa²¹, se ne affiancano altre volte ad evidenziarne, invece, le criticità: il punto debole più evidente risiede nella ricostruzione manifestamente antiletterale di una disposizione che subordina espressamente l'effetto traslativo al pagamento dell'ultima rata. Ad ogni modo, alle medesime conclusioni in termini di ripartizione del titolo proprietario giunge anche quella dottrina²² che nega il differimento dell'effetto traslativo, legando il patto di riservato dominio allo schema della condizione risolutiva. In quest'ottica, il venditore si spoglia immediatamente del diritto trasferendolo all'acquirente, il quale diviene titolare di una proprietà risolutivamente condizionata all'avverarsi dell'inadempimento, evento futuro ed incerto²³ in grado di risolvere la compravendita con conseguente ritorno della proprietà nel patrimonio dell'originario alienante. È evidente che, in forza di un siffatto meccanismo, il compratore assume la veste di proprietario ed in quanto tale può, anche in pendenza del termine per il pagamento, esperire qualsiasi azione a tutela della proprietà. Diverse le criticità evidenziate in merito al ricorso alla condizione risolutiva come spiegazione della vendita *ex art. 1523 c.c.*²⁴: tra tutte, la mancata automaticità nella produzione degli effetti risolutivi al verificarsi dell'evento futuro ed incerto, posto che la risoluzione per inadempimento nella vendita a rate – e più in generale nel nostro ordinamento – avviene a seguito della domanda giudiziale da parte del contraente *fedele*²⁵. Passiamo ora alla veloce rassegna dei principali sforzi ermeneutici, che, seppur diversi nell'impostazione teorica, condividono la conclusione secondo la quale l'immediatezza dell'effetto traslativo cede di fronte all'evidenza della lettera normativa. Autorevole dottrina²⁶ riconduce la vendita a rate all'interno della categoria delle vendite obbligatorie, intendendosi per tali quelle alienazioni dalle quali sorge in capo al disponente l'obbligo di far acquistare la proprietà al compratore in un momento futuro e successivo alla stipula del contratto. L'acquirente accetta il differimento del trasferimento del diritto per beneficiare di una maggiore elasticità nel pagamento del prezzo. Le critiche a tale ricostruzione si fondano, oltre che sull'insufficienza delle norme in tema di

¹⁹ C.M. BIANCA, *op. cit.*, 547-548, sostiene che, a fronte di una risoluzione per inadempimento, il venditore tornerebbe ad avere la disponibilità del bene non in forza del titolo proprietario - ormai traslato - ma della disciplina delle restituzioni tipica della risoluzione del contratto, con conseguente infondatezza di una eventuale pretesa alla riconsegna non sorretta da risoluzione della vendita. Previsione generale che, però, nel caso della vendita a rate è mitigata dall'equo compenso cui ha diritto il venditore per il godimento del bene concesso *medio tempore* al compratore. Si veda sul punto anche D. RUBINO, *op. cit.*, 188.

²⁰ C.M. BIANCA, *op. cit.*, 527.

²¹ C.M. BIANCA, *op. cit.*, 545-546, ad esempio, ricorda la circostanza per la quale il venditore può far espropriare il bene; evento che mal si concilierebbe con l'asserita qualifica di proprietario. Sul punto, cfr. M. LIPARI, 526-552, par. 20, il quale afferma che allo stesso modo gli interpreti che considerano il venditore ancora proprietario affermano che quest'ultimo, «*nel promuovere l'azione esecutiva, rinuncia implicitamente al suo diritto di proprietà*», avvalendosi di una delle facoltà connesse al diritto di proprietà. Coerente con le premesse della dottrina in analisi è la conclusione di C.M. BIANCA, *op. cit.*, 533, per il quale la clausola di riservato dominio può essere anche successiva al contratto di compravendita, alla stregua di un patto accessorio al contratto costitutivo di un diritto di garanzia non incidente sugli effetti della vendita. Sull'invalidità per mancanza di causa di una «*convenzione aggiunta*» ad un contratto anteriormente concluso, in cui, al contrario, si ritiene non ancora perfezionatosi l'effetto traslativo, cfr. M. LIPARI, *op. cit.*, 526-552, par. 9.

²² Tale dottrina è richiamata da A. LUMINOSO, *op. cit.*, 165 e da M. LIPARI, *op. cit.*, 526-552, par. 3. Entrambi gli Autori forniscono una rassegna delle varie teorie sulla natura della vendita con riserva di proprietà, sottolineando quell'elaborazione che accosta il patto di riservato dominio alla condizione risolutiva.

²³ Sulla possibilità di dedurre in condizione l'inadempimento si veda *infra*.

²⁴ Si veda, tra tutti, M. LIPARI, *op. cit.*, 526-552, par. 3.

²⁵ Così A. LUMINOSO, *op. cit.*, 165.

²⁶ D. RUBINO, *op. cit.*, 180 e ss.

vendita obbligatoria a descrivere pienamente la posizione del compratore²⁷, sulla constatazione per la quale l'automaticità dell'effetto traslativo al momento dell'integrale pagamento del prezzo si scontra con l'immagine di una successiva obbligazione per il venditore di trasferire la proprietà²⁸. A questa dottrina, se ne aggiunge un'altra²⁹, più recente, che ricorre all'istituto della condizione – che, questa volta, opera in via sospensiva – per descrivere la disciplina della vendita a rate. Lo schema di un effetto traslativo sospensivamente condizionato³⁰ presuppone la deduzione in condizione dell'adempimento – da intendersi come pagamento dell'ultima rata – quale evento futuro ed incerto in grado di consentire il trasferimento del titolo. È stato icasticamente sostenuto che «*il mancato avveramento dell'evento futuro ed incerto ha un effetto conservativo dello status quo*»³¹, con consequenziale blocco del passaggio della proprietà *in itinere*³². In quest'ottica, mutano notevolmente le posizioni giuridiche dei contraenti, poiché l'allocatione del diritto di proprietà opera in maniera antitetica rispetto alle prime due elaborazioni riportate. Il venditore, infatti, rimane il *vero proprietario* fino al pagamento del corrispettivo³³, mentre il compratore è titolare, per tutto il periodo di pendenza della condizione, di un diritto personale di godimento sulla cosa e di un'aspettativa reale «*destinata a declinare in proprietà*»³⁴. Superate le opposizioni³⁵ sull'ammissibilità della deduzione in condizione dell'adempimento³⁶ e sulla mancata efficacia *ex tunc* di un trasferimento che la legge prescrive

²⁷ Che, come osserva C.M. BIANCA, *op. cit.*, 524, non può essere ridotta a mera pretesa obbligatoria al trasferimento.

²⁸ Così A. LUMINOSO, *op. cit.*, 165. Cfr. M. LIPARI, 526-552, par. 8, il quale esclude il differimento della prestazione del venditore, esauritasi al momento della formazione del consenso.

²⁹ Si veda per tutti M. LIPARI, *op. cit.*, 526-552, parr. 3-4, ed ivi citazioni di dottrina e giurisprudenza.

³⁰ In quanto, come evidenzia M. LIPARI, 526-552, par. 3, il solo effetto traslativo è oggetto di condizione, mentre tutti gli altri effetti della vendita si realizzano al momento della formazione del consenso.

³¹ L'espressione è di R. CALVO, *Situazioni di appartenenza e garanzia nella riserva di proprietà*, in *Riv. dir. civ.*, 2015, IV, 867.

³² R. CALVO, *op. cit.*, 867.

³³ Per M. LIPARI, *op. cit.*, 526-552, par. 4: «*Il venditore, pertanto, fino al saldo definitivo del corrispettivo è effettivamente, e non solo nominalisticamente, proprietario della cosa*». A. TORRONI, *Autonomia contrattuale e finanziamento privato. Preliminare trascritto, vendita con riserva della proprietà, vendita con patto di riscatto, prestito vitalizio ipotecario*, cit., 17, fa notare che comunque si tratta di una proprietà sottoposta a determinati limiti derivanti dal fatto che l'alienante, in pendenza di condizione, ha l'obbligo di comportarsi secondo buona fede per non compromettere le aspettative dell'acquirente. In questo senso, il bene sembra sottoposto ad una sorta di vincolo di destinazione patrimoniale in favore del compratore.

³⁴ In questi termini M. LIPARI, *op. cit.*, 526-552, § 6; mentre la citazione è di R. CALVO, *op. cit.*, 872.

³⁵ Per una rassegna sintetica delle critiche allo schema della condizione sospensiva adattato alla vendita a rate, si veda A. TORRONI, *Autonomia contrattuale e finanziamento privato. Preliminare trascritto, vendita con riserva della proprietà, vendita con patto di riscatto, prestito vitalizio ipotecario*, cit., 18 e ss.

³⁶ C.M. BIANCA, *op. cit.*, 523 ricorda l'obiezione in forza della quale il pagamento del prezzo, costituendo l'obbligazione principale, non può essere inteso come condizione della vendita. Sul punto, M. LIPARI, *op. cit.*, 526-552, par. 3, il quale fa salva l'estraneità e l'accessorietà della condizione sulla base dell'assenza di «*ostacoli giuridici pregiudiziali alla possibilità di considerare il pagamento del prezzo, al tempo stesso, come contenuto di un'obbligazione e, alla stregua di un qualsiasi altro fatto, come condizione*». In altre parole, come osserva A. TORRONI, *Autonomia contrattuale e finanziamento privato. Preliminare trascritto, vendita con riserva della proprietà, vendita con patto di riscatto, prestito vitalizio ipotecario*, cit., 19, non è l'assunzione dell'obbligazione ad essere dedotta in condizione, ma, nel solco della distinzione tra momento programmatico e momento esecutivo, «*il fatto storico dell'adempimento dell'obbligazione da parte del compratore, che attiene al momento esecutivo del contratto, ed ha le caratteristiche di evento futuro ed incerto, proprie della condizione*». Sul tema cfr. R. LENZI, *In tema di adempimento come condizione: ammissibilità, qualificazione e disciplina*, in *Riv. notariato*, 1986, 87, il quale inquadra il problema «*nell'ammissibilità dell'inserzione nel contratto di una clausola mediante la quale le parti sospendono o risolvono gli effetti, o alcuni effetti, del negozio stesso per il caso in cui una delle parti adempia o meno tutti o alcuni degli obblighi assunti in contratto*». In particolare, l'Autore si concentra sul carattere dell'estraneità, ovvero della estraneità dell'evento futuro ed incerto dedotto in condizione rispetto alla fattispecie: la condizione deve, cioè, non alterare la struttura tipica del negozio e non incidere sugli effetti discendenti dal negozio «*puro*». L'Autore ritiene che la deduzione in condizione dell'adempimento in realtà non contrasti con il significato attribuito alla caratteristica dell'estraneità, ben potendo la condizione rafforzare, combinandosi con esso, la tutela dell'interesse interno. La deducibilità dell'adempimento (o inadempimento) in condizione (sospensiva o risolutiva) è confermata anche dalla giurisprudenza: Cass. Sez. II Civ. 12 luglio 2013, n. 17287, in *Guida al diritto*, 2013, 41; Cass. Sez. II Civ. 30 aprile 2012, n. 6634, *ivi*, 2012, 27; Corte d'app. Bari 13 marzo 2012, n. 278, in *Giurisprudenzabarese.it*, 2013; Cass. Sez. II Civ. 21 aprile 2010, n. 9504, in *Giust. civ. Mass.*, 2010, 4, in cui la Corte di cassazione richiama i precedenti giurisprudenziali sul tema.

valido per il futuro³⁷, la Corte di cassazione³⁸, compresa quella richiamata dall'attrice³⁹, sembra essere incline a ricondurre la compravendita con riserva di proprietà nel così descritto istituto della condizione sospensiva⁴⁰. Non rimane che da chiedersi, allora, se residui la possibilità di attribuire al compratore, non più titolare del diritto di proprietà ma di un'aspettativa destinata a tradursi in proprietà, la legittimazione ad esperire le azioni a difesa di un diritto non ancora *attuale*. Sul punto non c'è accordo in dottrina: da un'identità delle premesse si passa, infatti, ad una difformità delle conclusioni. La dottrina⁴¹ che ritiene l'acquirente *non dominus* libero di esercitare le azioni di rivendica della proprietà si scontra con quella⁴² che, invece, esclude in radice una siffatta estensione della legittimazione attiva, con conseguente attribuzione al compratore esclusivamente delle azioni conservative e cautelari (tradizionalmente spettanti all'acquirente in condizione sospensiva⁴³), con la sola aggiunta dell'azione di reintegrazione in qualità di detentore e dell'azione aquiliana per il risarcimento da danno ingiusto al diritto soggettivo di natura personale⁴⁴. Fatta questa premessa, diventa intuitivo che la soluzione ruota intorno alla relazione che lega l'art. 950 c.c. alla natura della posizione giuridica attribuita all'acquirente nella vendita a rate. Ancora una volta la legittimazione dell'acquirente in pendenza del pagamento potrebbe essere argomentata per mezzo di un'interpretazione che ampli il concetto di «atto conservativo» immaginato, dall'art. 1356 c.c., quale unico strumento per l'acquirente di un diritto sospensivamente condizionato. Sotto questo aspetto, la Corte di cassazione ha allargato il perimetro oggettivo dell'atto conservativo fino a ricomprendervi le azioni atte ad impedire l'acquisto a titolo originario della proprietà da parte di un terzo detentore⁴⁵, senza, però, spingersi al punto di annoverare esplicitamente il pacchetto di azioni petitorie. È evidente allora che, a seconda della definizione della posizione giuridica dell'acquirente, andremo a privilegiare una delle

³⁷ Sull'automaticità e non retroattività dell'acquisizione del diritto di proprietà si veda R. CALVO, *op. cit.*, 868; Cfr., M. LIPARI, *op. cit.*, 526-552, par. 3, il quale ragiona di una possibile compatibilità con il dato letterale della retroattività degli effetti traslativi.

³⁸ Sulla configurabilità ai fini civilistici dei patti con riservato dominio alla stregua di condizioni sospensive, si veda a titolo esemplificativo: Cass. Sez. Trib. 3 ottobre 2018, n. 24010, reperibile sul sito <https://dejure.it>; Trib. Livorno 7 settembre 2018, n. 8, in *Redazione Giuffrè*, 2019; Cass. Sez. II Civ. 8 aprile 1999, n. 3415, in *Notariato*, 2001, 473; Cass. Sez. II Civ. 13 luglio 1998, n. 6813, in *Giust. civ. Mass.*, 1998, 151.

³⁹ Cass. Sez. III. Civ. 12 novembre 1998, n. 11433, in *Giust. civ. Mass.*, 1998, 2343.

⁴⁰ In realtà, A. TORRONI, *Autonomia contrattuale e finanziamento privato. Preliminare trascritto, vendita con riserva della proprietà, vendita con patto di riscatto, prestito vitalizio ipotecario*, cit. 19, osserva che una differenza tra la vendita a rate e la condizione sospensiva può essere comunque sostenuta sulla base delle diverse esigenze tutelate: nel caso in cui alla vendita sospensivamente condizionata non sia abbinata l'esigenza di un'immediata disponibilità della cosa, la fattispecie sarà riconducibile alla condizione sospensiva, per così dire, *pura*; al contrario, qualora gli interessi sottesi alla volontà dei contraenti richiedano fin da subito il godimento del bene (con trasferimento dei relativi rischi), lo schema integrato sarà quello della vendita con riserva della proprietà *ex art. 1523 c.c.* La cartina tornasole diventa, così, l'interesse dell'acquirente ad ottenere, prima del perfezionamento dell'effetto traslativo, la disponibilità della *res* con assunzione dei rischi.

⁴¹ R. CALVO, *op. cit.*, 874, sostiene che le azioni di rivendica siano esperibili da entrambi i contraenti in quanto il rimedio petitorio si uniforma alla finalità di proteggere sia la «provvisoria» proprietà del disponente sia il diritto condizionato dell'acquirente. Questa teoria sembra aprire ad una possibile legittimazione attiva alle azioni petitorie in generale, compresa, dunque, l'azione di regolamento confini.

⁴² M. LIPARI, *op. cit.*, 526-552, par. 6, il quale, da un lato, esclude la titolarità delle azioni a difesa della proprietà, dall'altro, invece, conferma la legittimazione per il compratore di esercitare tutte le azioni conservative e cautelari tipiche dell'acquirente sotto condizione sospensiva.

⁴³ Ai sensi dell'art. 1356 c.c., che indica la diversa posizione dell'acquirente in condizione: «*In pendenza della condizione sospensiva l'acquirente di un diritto può compiere atti conservativi. L'acquirente di un diritto sotto condizione risolutiva può, in pendenza di questa, esercitarlo, ma l'altro contraente può compiere atti conservativi*». La differenza fondamentale sta nel fatto che in pendenza di condizione sospensiva non si può utilizzare il diritto come invece avviene in pendenza della risolutiva.

⁴⁴ Così M. LIPARI, *op. cit.*, 526-552, § 6.

⁴⁵ Così Cass. Sez. I Civ. 1° marzo 2010, n. 4863, in *Riv. notariato*, 2010, 5, 1375, la cui massima recita: «*La situazione giuridica che fa capo all'alienante sotto condizione non è un mero interesse di fatto: al punto da essere specificamente tutelata tramite la legittimazione a compiere atti conservativi (art. 1356 c.c.). La nozione di atto conservativo se trova il suo naturale ambito di riferimento nei provvedimenti cautelari o possessori, tesi a contrastare eventuali abusi del venditore - che è pur sempre titolare attuale del diritto, poizore rispetto all'aspettativa dell'acquirente - può invece espandersi fino a ricomprendere altresì l'azione e la resistenza in un giudizio di cognizione nei confronti del terzo detentore, al fine di impedirne l'acquisto a titolo originario della proprietà, preclusivo financo della retroattività reale dell'effetto dell'avveramento della condizione (art. 1360 c.c.)*».

due parti, con la precisazione che l'ampliamento dei poteri del compratore è necessariamente abbinato ad una forzatura del dato letterale. La riflessione allora diventa la seguente: è sacrificabile l'aderenza al dato letterale in favore di un forse più efficiente riparto dei diritti dei contraenti alla luce delle loro posizioni *sostanziali*? Forse potrebbe essere utile concentrare l'attenzione sulla specialità che da sempre caratterizza il diritto agrario rispetto al diritto privato, anche quando il primo sembra richiamare in maniera apparentemente fedele gli istituti del secondo. Da quanto si evince dal testo della sentenza in commento, il terreno oggetto della vendita a rate nel caso di specie è stato acquistato sulla base delle leggi di riforma agraria. Il canovaccio, sembra, dunque, quello dell'art. 17 della legge n. 230/1950⁴⁶, il quale realizza l'assegnazione a mezzo di un contratto di vendita con pagamento rateale del prezzo in trenta annualità e con dominio riservato a favore dell'ente di sviluppo fino al pagamento integrale. Si tratta di un particolare procedimento che coniuga l'iniziale fase amministrativa della concessione con la fase privatistica dell'istituto *ex art. 1523 c.c. a valle*⁴⁷. Il così descritto meccanismo di riforma agraria⁴⁸ tinge la vendita con riservato dominio privatistica di elementi speciali e, per così dire, pubblicistici, che si traducono in una peculiare declinazione del rapporto tra venditore e compratore improntato ad una *bilateralità* delle prestazioni definita⁴⁹ *sui generis*. In prima approssimazione possiamo affermare che il soggetto privato del rapporto, alla luce della riforma fondiaria, sembra essere addirittura più vincolato dell'acquirente *civilistico*, in quanto deve gestire l'impresa agricola nel rispetto delle direttive impartite dall'ente alienante in vista di una collaborazione costituzionalmente orientata. Rappresenta, così, un corollario di siffatta bilateralità delle prestazioni la possibilità per l'ente di sviluppo di *plasmare*, conferendogli la forma desiderata, lo svolgimento del diritto di godimento concesso all'acquirente⁵⁰. La legge n. 841/1950, infatti, da un lato, conferisce all'ente pubblico il compito di assistere tecnicamente ed economicamente gli assegnatari; dall'altro, subordina la conservazione dell'assegnazione stessa al rispetto di determinati vincoli ed obblighi nella gestione delle terre⁵¹. Un qualsiasi inadempimento da parte dell'assegnatario è potenzialmente idoneo a giustificare la revoca dell'assegnazione. Tali poteri di indirizzo possono essere spiegati in forza della finalità sottesa alla riforma, ovvero sia l'incremento dello sviluppo

⁴⁶ Testo legislativo dedicato alla «*colonizzazione dell'Altopiano della Sila e dei territori contermini*» e la cui disciplina in materia di assegnazione dei terreni è stata generalizzata per una parte del restante territorio nazionale dalla legge n. 841/1950. Come si legge in Cons. Stato, Sez. VI 22 novembre 2012, n. 5924, in *Foro amm. C.D.S.*, 2012, 11, 3010: «*Ed invero, la legge n. 841 del 1950, "norme per la espropriazione, bonifica, trasformazione ed assegnazione dei terreni ai contadini" amplia e generalizza l'applicabilità originariamente prevista dalla legge n. 230 del 1950 per la colonizzazione dell'Altopiano della Sila e dei territori contermini*». Entrambe le leggi sono state abrogate dal d.p.r. del 8 giugno 2001, n. 327.

⁴⁷ Si veda, tra tutte, Cass. Sez. II Civ. 27 agosto 2012, n. 14653, in *Giust. civ. Mass.*, 2012, 7-8, 1049: «*In tema di assegnazione di terre da parte di un ente di riforma agraria, ai sensi della L. 12 maggio 1950, n. 230 e L. 21 ottobre 1950, n. 841 e successive modificazioni, tra le quali è da ricomprendersi la l. 29 maggio 1967, n. 379, il rapporto fra ente assegnante e privato assegnatario trova il suo fondamento in una concessione amministrativa, soggetta a regime pubblicistico, e viene attuato mediante un contratto (vendita con pagamento rateale) soggetto a regime privatistico e con riserva di dominio a favore dell'ente assegnante*». Cfr. Cass. Sez. Un. Civ. 7 febbraio 1989, n. 734, in *Rass. avv. Stato*, 1990, I, 113; e sulla configurazione dell'assegnazione dei terreni quali *concessione-contratto*, T.A.R. Puglia, Sez. II 14 gennaio 2010, n. 163, in *Foro amm. T.A.R.*, 2010, 1, 270. Sull'interazione, nell'assegnazione delle terre di riforma agraria, di profili amministrativistici e privatistici, si veda V. DE PAOLA, *Diritto notarile. Le lezioni del notaio Vincenzo De Paola*, Milano, 2004, 285 e ss.

⁴⁸ Nata, come sottolinea V. DE PAOLA, *op. cit.*, 285, con «*l'obiettivo di far acquistare ad enti pubblici (un tempo enti di riforma oggi enti di sviluppo) terreni agricoli da assegnare - col vincolo, entro determinati limiti temporali e discrezionali, dell'infrazionabilità ed indisponibilità - a contadini per formare delle imprese diretto-coltivatrici che consentissero lo sviluppo dell'agricoltura, e realizzare una migliore e più razionale ripartizione delle terre, al tempo votate al latifondo*».

⁴⁹ Così Cass. Sez. Un. Civ. 26 luglio 1993, n. 8346, in questa Riv., 1994, 87.

⁵⁰ Così sempre Cass. Sez. Un. Civ. 7 febbraio 1989, n. 734, cit.: «*Per quanto più direttamente interessa la problematica in esame, è stato altresì precisato che medio tempore, fino al verificarsi dell'effetto traslativo, viene attribuita all'assegnatario una posizione giuridica di godimento del terreno coerente con i fini di interesse pubblico perseguiti, in quanto durante tale periodo deve gestire l'impresa agricola seconda le direttive imposte dalla legge o impartite dall'ente concedente, il quale esercita il controllo e conserva poteri autoritativi idonei ad incidere sulla posizione soggettiva dell'assegnatario medesimo*».

⁵¹ Nell'ottica di un indirizzo della gestione della terra devono essere infatti lette le disposizioni contenute nella legge n. 230/1950, quali la previsione di un periodo di prova di tre anni affidato alla condizione risolutiva espressa e la partecipazione per un ventennio alle cooperative o consorzi costituiti dagli enti di sviluppo.

fondario; obiettivo, quest'ultimo, preminente a tal punto da punire con la revoca dell'assegnazione ogni comportamento dell'assegnatario che non sia teleologicamente orientato a tale scopo⁵². In questi termini, l'assegnazione del potere è soltanto la fase preparatoria di un più ampio progetto che culmina nella formazione della proprietà contadina mediante il radicamento ed il rafforzamento di imprese agricole coltivatrici⁵³. È, in altre parole, la causa pubblicistica del negozio di assegnazione ad attribuire al rapporto una portata che trascende l'interesse del singolo⁵⁴: il legislatore della riforma riassegna le terre e ne indirizza il godimento nel rispetto del ruolo che la proprietà fondiaria gioca all'interno della struttura economico-sociale dell'ordinamento. Come è stato osservato⁵⁵, infatti, le riforme fondiarie rispecchiano la natura del diritto di proprietà terriera, che, in quanto strumento funzionale al sistema socio-economico, è «*diritto di partecipazione all'organizzazione e allo sviluppo del Paese*»⁵⁶. Si tratta, come noto, della diversa accezione che il concetto di *funzione sociale* ex art. 42 Cost. assume rispetto ai terreni agrari: da un diritto di proprietà assoluto perché proiezione sul piano economico della libertà conquistata dal cittadino con la Rivoluzione francese siamo giunti all'idea di un diritto soggettivo destinato a realizzare uno scopo socialmente apprezzabile⁵⁷; funzionalizzazione sociale endemica ed intimamente legata ad un diritto di proprietà terriera orientato all'attuazione di quei fini anticipati agli artt. 41 e 42 Cost. e poi declinati, all'art. 44 Cost., in «razionale sfruttamento del suolo» e «stabilimento di equi rapporti sociali». In questo senso è stata sottolineata la natura *presupposta*⁵⁸ – si pensi ai vincoli e agli obblighi che il citato art. 44 Cost. permette di imporre alla proprietà terriera privata – del potere del legislatore di riassegnare le terre al fine di promuoverne un utilizzo rispondente alla normale destinazione della terra agricola. In quest'ottica di sfruttamento e responsabilizzazione sociale della capacità produttiva della terra si ricostruisce il particolare rapporto collaborativo tra soggetto privato e soggetto pubblico nell'assegnazione delle terre agrarie: il soggetto pubblico può indirizzare l'operato del privato, il quale, nella gestione di un terreno agricolo, non può improntare il proprio comportamento a canoni di *asocialità*, ma deve concorrere al perseguimento di detti fini sociali. Fin qui la specialità del diritto agrario risiede, dunque, in un più penetrante potere in capo al disponente, il quale non si limita a mantenere il diritto di proprietà in funzione di garanzia, ma vigila e incide sulla situazione giuridica soggettiva dell'assegnatario. Motivo per cui, anche accettando l'idea di una parziale divergenza del modello agraristico dallo schema *puro* della vendita con riserva di dominio delineata all'art. 1523 c.c., sembra preferibile concludere per l'assimilazione delle due discipline sotto il profilo della legittimazione processuale, soprattutto se si pone l'attenzione sulla particolare compressione della posizione giuridica dell'assegnatario *sub condizione*, la quale non sembra celare alcuna concreta *padronanza* del bene. Tuttavia, il quadro così delineato⁵⁹ è arricchito dall'art. 10 della

⁵² Ciò è quanto si legge nella sentenza del Cons. Stato, Sez. VI 22 novembre 2012, n. 5924, cit.: «*Risulta così evidente che, nella fattispecie in esame, non solo la destinazione originaria dell'area, ma la stessa causa giuridica della sua assegnazione al dante causa dei ricorrenti rimane e doveva rimanere inscindibilmente collegata alle finalità di sviluppo agricolo, dato che le leggi citate assumono tale finalità a proprio scopo e obiettivo e sono le sole che giustificano il meccanismo espropriativo e la successiva assegnazione a soggetto diverso dal proprietario. Di conseguenza, la revoca dell'assegnazione, indipendentemente dalla definizione puramente nominalistica sostenuta nel secondo motivo d'appello, si pone come reazione necessitata dell'ordinamento ad un comportamento che ha stravolto le finalità stesse della norma, indipendentemente e prima ancora dalla sussunzione della fattispecie in una determinata e specifica norma*».

⁵³ Sulla *ratio* delle leggi di riforma fondiaria, si veda, da ultimo, Cass. Sez. Un. Civ. 23 luglio 2019, n. 19890, in *Giust. civ. Mass.*, 2019, nella quale è possibile leggere anche una veloce ricognizione delle normative che si sono susseguite in tema di assegnazione dei fondi a norma delle leggi di riforma agraria. Sul tema si è espressa anche la Cass. Sez. Un. Civ. 26 luglio 1993, n. 8346, cit., in cui si richiama la «*funzione socio-economica e pubblicistica che l'istituto della concessione in assegnazione, secondo il disegno del legislatore mira a conseguire*».

⁵⁴ In questi termini Cass. Sez. Un. Civ. 26 luglio 1993, n. 8346, cit.

⁵⁵ F. ZECCHIN, *La tutela del produttore agroalimentare fra tentativi di riequilibrio del potere contrattuale e misure di sostegno*, in *Europa. dir. priv.*, 2017, IV, 1407 e ss.

⁵⁶ Così F. ZECCHIN, *op. cit.*, 1407 e ss.

⁵⁷ Sull'evoluzione del concetto di proprietà terriera si veda A. GERMANÒ, *Manuale di diritto agrario*, 2016, 47 e ss.

⁵⁸ Così F. ZECCHIN, *op. cit.*, 1407 e ss.

⁵⁹ Come sottolinea V. DE PAOLA, *op. cit.*, 285, l'introduzione di un anticipato acquisto della proprietà alla quindicesima rata di cui al citato art. 10, legge n. 386/1976, risponde all'esigenza di fronteggiare il fallimento della riforma fondiaria.

legge n. 386/1976 che decreta la cessazione del riservato dominio «a favore dell'ente di sviluppo sui terreni assegnati ai sensi dell'articolo 17 della legge 12 maggio 1950, n. 230» al pagamento della quindicesima annualità del prezzo di assegnazione. In altri termini, il citato art. 10 anticipa l'effetto traslativo al pagamento della quindicesima annualità, con conseguente trasferimento automatico della proprietà in capo all'acquirente a partire da quel momento⁶⁰. Siffatto acquisto *ipso iure* dei terreni assegnati a norma delle leggi di riforma fondiaria deroga in maniera evidente al dettato dell'art. 1523 c.c., che, al contrario, esige il pagamento integrale. Ne deriva che, stante la non retroattività⁶¹ dell'abrogazione della legge di riforma fondiaria n. 230/1950 – che, dunque, deve ritenersi applicabile ai rapporti pendenti – e l'attuale vigenza del citato art. 10 introdotto nel 1976, l'assegnatario di terreni agricoli beneficia di una riduzione della normale durata del differimento del trasferimento rispetto all'acquirente *ex art.* 1523 c.c., il quale dovrà attendere il saldo del prezzo. Naturalmente, l'avvenuto acquisto della titolarità del terreno al pagamento della quindicesima annualità comporta il riconoscimento di tutti i poteri tipici del proprietario, tra i quali, appunto, la legittimazione ad esperire l'azione di regolamento confini. Adattando le considerazioni appena svolte al caso di specie, comprendiamo la risolutività dell'indagine sullo *stato di avanzamento* del pagamento rateale: l'avvenuto trasferimento della proprietà in capo all'assegnatario al momento del pagamento della quindicesima annualità – in forza del meccanismo introdotto dall'art. 10 della legge n. 386/1976 – esonererebbe, ai fini della produzione degli effetti traslativi, l'assegnatario dall'attesa del saldo trentennale del prezzo e permetterebbe al neo-proprietario di agire per chiedere l'individuazione giudiziale dei confini tra il fondo un tempo dell'ente di sviluppo ed il terreno confinante.

Maria Monica Barone

⁶⁰ Sulla circostanza per cui l'assegnatario diventa *ipso iure* proprietario al momento della quindicesima annualità si è espressa anche la giurisprudenza intravedendo in questo meccanismo un nuovo modo di acquisto dei fondi di riforma agraria. Si veda, Cass. Sez. II Civ. 14 novembre 2013, n. 25595, in *Giust. civ. Mass.*, 2013: «In tema di assegnazione di terre di riforma agraria, l'art. 10 della legge 30 aprile 1976, n. 386 - disponendo che il riservato dominio in favore dell'ente di sviluppo sui terreni assegnati ai sensi dell'art. 17 della legge 12 maggio 1950, n. 230, permane fino al pagamento della quindicesima annualità del prezzo di assegnazione e che le successive annualità dovute dall'assegnatario, in base al piano di ammortamento del prezzo, costituiscono oneri reali sul fondo assegnato e sono esigibili con le norme ed i privilegi stabiliti per le imposte dirette, restando i terreni affrancati dal riservato dominio dell'ente soggetti per quindici anni ai vincoli, alle limitazioni e ai divieti di cui agli artt. 4 e 5 della legge 29 maggio 1967, n. 379 -, ha introdotto un ulteriore modo di acquisto dei fondi di riforma agraria, analogo al riscatto anticipato di cui all'art. 1 della stessa legge n. 379 del 1967, onde l'assegnatario diventa "ipso iure" proprietario, sicché, alla sua morte, purché avvenga dopo l'entrata in vigore dell'art. 10 della legge n. 386 del 1976 e il pagamento della quindicesima annualità, il potere cade in successione»; Cfr. Cass. Sez. Un. Civ. 23 luglio 2019, n. 19890, cit.; Trib. Foggia 13 febbraio 2014, in *Redazione Giuffrè*, 2014; Cass. Sez. III Civ. 18 luglio 2008, n. 19917, in *Giust. civ. Mass.*, 2008, 7-8, 1174; Cass. Sez. II Civ. 3 giugno 2003, n. 8829, in *Giust. civ. Mass.*, 2003, 6; Cass. Sez. II Civ. 22 gennaio 2002, n. 678, in questa Riv., 2003, 302.

⁶¹ Sugli effetti *ex nunc* dell'abrogazione, con conseguente applicazione dell'atto normativo abrogato ai rapporti giuridici sorti prima della sua abrogazione, si rinvia al principio generale di irretroattività delle leggi di cui all'art. 11 preleggi, il cui dettato è confermato da un concorde orientamento giurisprudenziale, che allo stesso modo esclude la retroattività della norma sopravvenuta ai rapporti pendenti. Cfr., tra tutte, Cass. Sez. Un. Civ. 13 novembre 2019, n. 29459, in *Giust. civ. Mass.*, 2020; Cass. Sez. Lav. Civ. 16 ottobre 2017, n. 24361, in *Giust. civ. Mass.*, 2018; Cons. Stato, Sez. VI 11 marzo 2015, n. 1261, in *Foro amm.*, 2015, 3, 755; Cass. Sez. I Civ. 24 luglio 2007, n. 16395, in *Giust. civ. Mass.*, 2007, 7-8.