

Civile Ord. Sez. 3 Num. 9604 Anno 2023
Presidente: SCARANO LUIGI ALESSANDRO
Relatore: GRAZIOSI CHIARA
Data pubblicazione: 07/04/2023



ORDINANZA

sul ricorso n. 33672/2018 R.G. proposto da:

Pellegrino Gabriella e Sbordone Prisco, elettivamente domiciliati in Roma Viale Germanico 24 presso lo studio dell'avvocato Morici Claudio, rappresentati e difesi dall'avvocato Melardi Silvana;

-ricorrente -

contro

Barea Antonietta, Barea Moira, Barea Denyse e Barea Desyree, quali eredi, direttamente o *ex filio*, di Barea Rosario;

- intime -

nonchè contro

Florian Antonio, domiciliato *ex lege* in Roma, presso la Cancelleria della Corte di Cassazione, rappresentato e difeso dall'avvocato Martusciello Ermanno;

-controricorrente -

avverso la sentenza n. 2794/2018 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 2/5/2018;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 9/3/2023 dal Consigliere CHIARA GRAZIOSI:

Rilevato che:

Il Tribunale di Latina, con sentenza del 16 dicembre 2011, accoglieva in parte la domanda di riscatto proposta da Antonio Florian - nudo proprietario di un fondo rustico in Sermoneta, di cui usufruttuaria era la madre Maddalena Bonotta - avente ad oggetto un fondo confinante di proprietà di Rosario Barea, il quale lo aveva frazionato vendendone una parte a Prisco Sbordone (in comunione con la coniuge Gabriella Pellegrino) ed aveva poi comunicato all'attore di star per venderne la residua parte ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione; quindi il Tribunale accoglieva la domanda di riscatto e dichiarava trasferita all'attore la proprietà di quanto venduto dal confinante Barea allo Sbordone condizionatamente al pagamento del prezzo, nonché la proprietà del residuo del terreno del Barea dando atto dell'offerta reale del prezzo; condannava inoltre il Barea a corrispondere ai coniugi Sbordone e Pellegrino la somma di euro 17.900 oltre accessori.

I coniugi Sbordone e Pellegrino proponevano appello principale, e il Barea proponeva appello incidentale; il Florian resisteva.

La Corte d'appello di Roma, con sentenza del 2 maggio 2018, accoglieva parzialmente l'appello principale, condannando il Barea a pagare ai coniugi la somma di euro 8000 oltre interessi per restituzione del prezzo del fondo, e

accoglieva parzialmente altresì l'appello incidentale, dichiarando il Barea non obbligato a pagare ai coniugi la somma di euro 17.900 oltre accessori.

I coniugi Sbordone e Pellegrino hanno presentato ricorso, da cui si è difeso con controricorso il Florian; non si sono difesi gli eredi di Rosario Barea, deceduto nelle more, cioè Antonietta, Moira, Desyree e Denyse Barea. È stata poi depositata una memoria di costituzione del difensore del Florian, avv. Ermanno Martusciello, sostituente quello originario, avv. Francesca D'Onofrio, che aveva rinunciato al mandato.

Considerato che:

1. Il ricorso si articola in sei motivi, premettendo peraltro che con atto di citazione notificato il 6 settembre 2018 gli attuali ricorrenti avrebbero proposto querela di falso in via principale avente per oggetto il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sermoneta in data 6 aprile 2014 ove certifica come agricola la destinazione urbanistica della particella venduta da Barea ai coniugi Sbordone/Pellegrino, che sarebbe stata falsamente attestata zona agricola di tipo E1, non avendo invece l'area destinazione agricola; si sarebbe così chiesto di accertare che il confinante non avrebbe avuto né diritto di prelazione né diritto di riscatto.

È evidente che questa premessa non ha alcuna incidenza, non essendo previsto, nell'ambito del giudizio di legittimità, un istituto di sospensione in attesa dell'esito di un diverso giudizio.

2. Il primo motivo è composto di due submotivi, indicati come a) e b).

2.1.1 Con il submotivo a) si denuncia, ex articolo 360, primo comma, n.3 c.p.c., violazione e falsa applicazione degli articoli 7 l. 817/1971 e 8 l. 590/1965 per avere il giudice d'appello riconosciuto il diritto di riscatto al nudo proprietario senza che avesse un "legittimo titolo" alla coltivazione del fondo e all'allevamento zootecnico su di esso esistente.

2.1.2 Con il submotivo b) si denuncia, in riferimento all'articolo 360, primo comma, n.5 c.p.c., omesso esame di fatto discusso e decisivo: non si sarebbe

considerato, "a ragione ostativa" al riconoscimento del diritto di riscatto al nudo proprietario, "l'insediamento sul fondo finitimo di altro coltivatore diretto, già usufruttuario dello stesso e titolare esclusivo dell'azienda agricola e zootecnica, cioè tale Maddalena Bonotto.

2.2.1 Riguardo al primo submotivo, la sua carenza di fondatezza emerge dal fatto che sul legittimo titolo del nudo proprietario la corte territoriale si è condivisibilmente espressa (si veda nelle pagine 6 ss. della sentenza qui impugnata) richiamando e analizzando ampiamente la giurisprudenza di questa Suprema Corte più recente in tema, che riconosce la legittimazione ad esercitare il diritto di prelazione agraria anche al nudo proprietario di fondo confinante con quello messo in vendita (Cass. sez. 3, 10 novembre 2016 n. 22887, così massimata: *"L'esercizio del diritto di prelazione agraria può essere consentito anche al nudo proprietario del fondo confinante con quello posto in vendita, essendo egli pur sempre titolare di un diritto di proprietà, seppure temporaneamente compresso dall'esistenza dell'altrui diritto reale sul medesimo bene, a condizione che coltivi legittimamente e direttamente il terreno da almeno due anni, in base ad un titolo legittimo, la cui ricorrenza - da accertarsi in concreto, potendo sussistere laddove l'usufruttuario abbia consentito la coltivazione - consente, in concorso con gli altri requisiti legali, l'operatività della prelazione e del riscatto."*), alla quale questo collegio intende dare continuità.

2.2.2 A proposito del preteso omesso vaglio denunciato nel secondo submotivo, emerge al contrario che il giudice d'appello ha svolto il dovuto esame in ordine alla posizione e all'attività di Maddalena Bonotto (usufruttuaria del fondo e madre del Florian) in risposta al terzo motivo d'appello, e precisamente a pagina 10 della sentenza.

Tutto il primo motivo, dunque, risulta infondato.

3.1 Con il secondo motivo si denuncia, ex articolo 360, primo comma, n.3 c.p.c., violazione e falsa applicazione dell'articolo 1014 n.2 c.c. in relazione all'articolo 7 l. 817/1971, per avere il giudice d'appello ritenuto "ineluttabile la consolidazione dell'usufrutto" sul titolare del diritto di proprietà, cioè il Florian.

Si oppone che la consolidazione potrebbe venire a mancare, indicando come esempi di tale possibilità l'esproprio ex articolo 1020 c.c. e la vendita volontaria o coattiva.

3.2 Con questo motivo, in sostanza, i ricorrenti tentano di sollevare dubbi, in realtà di natura fattuale, riguardo alla consolidazione della piena proprietà nel caso di specie, proponendo peraltro ostativa ipotesi generica e apodittica, e non fronteggiando quindi con alcuna concretezza il dato che il rapporto filiale è una tipica fattispecie generante riunione come esige l'articolo 1014 n. 2 c.c.

Il motivo, pertanto, non merita accoglimento.

4. Con il terzo motivo si presentano due submotivi, indicati come a) e b).

4.1.1 Con il submotivo a) si denuncia, ex articolo 360, primo comma, n. 5 c.p.c., omesso esame di fatto discusso e decisivo riguardo la presenza sul terreno del nudo proprietario confinante un'azienda agricola e zootecnica autonoma, in esercizio e ad altri intestata.

4.1.2 Con il submotivo b) si lamenta, ex articolo 360, primo comma, n. 4 c.p.c., nullità della sentenza per motivazione incoerente, gravemente contraddittoria, incomprensibile e soltanto apparente.

4.2 Entrambe le doglianze non hanno alcuna consistenza.

Riguardo al primo submotivo, infatti, viene in sostanza riproposta la tematica già veicolata nel primo motivo sub b) circa l'azienda di Maddalena Bonotto. Riguardo al secondo, si tratta di un mero asserto che non trova riscontro nell'accurata motivazione della sentenza impugnata, esente anche da qualsivoglia contraddittorietà.

5. Con il quarto motivo si veicolano tre submotivi, indicati come a), b) e c).

5.1.1 Mediante il submotivo a) si denuncia, ex articolo 360, primo comma, n.3 c.p.c., violazione e falsa applicazione degli articoli 8 l. 590/1965 e 7 l. 817/1971, per avere il giudice di merito accolto la domanda di riscatto su quanto venduto dai ricorrenti pur in assenza di un confine con il fondo Florian.

5.1.2 Si tratta di una doglianza palesemente infondata: la corte territoriale ha trattato la questione, palesemente di fatto - cioè l'accertamento dell'esistenza o meno del confine -, che era le era stata sottoposta quale oggetto del quarto motivo dell'appello proposto dagli attuali ricorrenti, come emerge *ictu oculi* dalle pagine 10 ss. della sentenza, cui pertanto si rimanda.

5.2.1 Mediante il submotivo b) si lamenta, ex articolo 360, primo comma, n.5 c.p.c., omesso esame di fatto discusso e decisivo in ordine alla utilizzazione pedonale della striscia di terreno a confine che il Barea si sarebbe riservato per raggiungere gli altri propri terreni, altrimenti interclusi.

5.2.2 Anche questa censura è palesemente infondata. Nello stesso submotivo, a pagina 30 del ricorso, si ammette che il giudice d'appello, per rispondere proprio ad un siffatto asserto del Barea (e infatti viene detto "in risposta"), afferma: "certo che ... di tale striscia di terreno Barea Rosario non sapeva che farsene visto che voleva venderla". E infatti nella pagina 12 ss. la corte territoriale tratta proprio la difesa del Barea nel senso "che la striscia di terreno gli serviva per vari motivi e, soprattutto, per evitare il formarsi di una totale interruzione di altri suoi beni", e la confuta poi con specifici argomenti. L'omissione denunciata, dunque, non sussiste.

5.3.1 Infine, come submotivo c), si qualifica la sentenza come nulla per motivazione mancata ed incoerente sull'assenza di uso e di utilità della striscia di cui si è appena trattato nel precedente submotivo.

5.3.2 Quanto appena osservato riguardo al submotivo b), infatti, smentisce il preteso vizio motivazionale denunciato con quest'ultimo submotivo.

6. Tripartito in tre submotivi è anche il quinto motivo.

6.1.1 Sub a) si denuncia, ex articolo 360, primo comma, n.3 c.p.c., violazione e falsa applicazione degli articoli 8 e 31 l. 590/1965 e 7, secondo comma, l. 817/1971 per essere stato qualificato "coltivatore diretto" il Florian.

Sub b) si denuncia, ex articolo 360, primo comma, n.5 c.p.c., omesso esame di fatto discusso e decisivo "con riguardo all'errata ricorrenza di famiglia

coltivatrice, della coltivazione diretta del fondo finitimo da parte del retraente e con particolare riguardo ... all'errata sussistenza del terzo della forza lavoro in considerazione della presenza di 50 bovini adulti nell'allevamento di bestiame insistente sul fondo finitimo".

Sub c) si lamenta, ex articolo 360, primo comma, n.4 c.p.c., nullità della sentenza impugnata per motivazione mancata e incoerente sulla necessità di maggior forza lavoro per il fondo e per l'allevamento su di esso dei 50 bovini; ciò in presenza di elementi di prova che sarebbero di segno contrario che sarebbero stati acquisiti dal consulente tecnico d'ufficio. Si argomenta sul perché, considerata la situazione dei fatti, il Florian non potesse considerarsi un coltivatore diretto.

6.2 Tutte queste censure sarebbero adeguate soltanto per la proposizione di un gravame, inducendo ad una diversa ricostruzione fattuale rispetto a quella adottata appunto dai giudici di merito. Peraltro, non è stata fornita dal giudice d'appello una motivazione affetta da mancanze e incoerenze, come emerge *ictu oculi* dalle pagine 9-10 della sentenza qui impugnata, i cui rilievi rendono tra l'altro privo di incidenza, per quanto tramite essi evidenziato per affermare la sussistenza della qualità di coltivatore diretto in capo al Florian, il riferimento all'allevamento di bovini.

Il motivo risulta pertanto privo di consistenza.

7.1 Con il sesto motivo, ex articolo 360, primo comma, n.3 c.p.c., si denuncia violazione e falsa applicazione del diritto nei confronti del Florian degli attuali ricorrenti relativo ai miglioramenti effettuati al fondo, ai sensi dell'articolo 1150, commi secondo e terzo, c.c., in base alle quali norme perderebbe al possessore di buona fede il diritto all'indennità appunto per i miglioramenti sussistenti al momento della restituzione. Non sarebbe pertanto corretto qualificare la debenza "risarcimento" come effettuato dal giudice d'appello.

7.2 Il motivo non merita accoglimento, in quanto la corte territoriale si è avvalsa della qualificazione in termini di risarcimento del danno da garanzia per evizione, seguendo l'insegnamento della giurisprudenza di questa Suprema Corte. Si

tratta, infatti, dell'esame del quinto motivo d'appello che la sentenza qui impugnata offre nelle pagine 12 ss., richiamando correttamente (si veda a pagina 13 della sentenza) vari arresti -Cass. sez. 3, 26 giugno 2007 n. 14754, Cass. sez. 3, 10 luglio 2014 n. 15754 e Cass. sez. 3, 11 dicembre 2012 n. 22625, ai quali questo collegio intende dare continuità non emergendo alcun ragionevole motivo per discostarsene- per cui, in effetti, allo spossessamento dell'acquirente per esercizio vittorioso del riscatto agrario sono applicabili le norme relative all'evizione, sicché l'acquirente, qualora ne sussistano nel caso concreto i presupposti fattuali (non essendo giammai sussistente un danno *in re ipsa*), ha diritto al risarcimento del danno ex articolo 1483 c.c.

8. In conclusione, il ricorso deve essere rigettato, con conseguente condanna - in solido per il comune interesse processuale - dei ricorrenti alla rifusione a controparte delle spese processuali, liquidate come da dispositivo.

Seguendo l'insegnamento di S.U. 20 febbraio 2020 n. 4315 si dà atto, ai sensi dell'articolo 13, comma 1 quater, d.p.r. 115/2012, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello per il ricorso, a norma del comma 1 bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti a rifondere solidalmente a controparte le spese del giudizio di cassazione, che liquida in un totale di € 4200, di cui euro 4.00,00 per onorari, oltre al 15% per spese generali e agli accessori di legge.

Ai sensi dell'articolo 13, comma 1 quater, d.p.r. 115/2002 dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello per il ricorso a norma del comma 1 bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma il 9 marzo 2023

Il Presidente

Luigi Alessandro Scarano

