

Prelazione agraria e trasferimento del fondo a titolo gratuito

Tribunale Oristano, 13 marzo 2015. Giudice Angioi.

Prelazione agraria – esercizio del riscatto – donazione indiretta - esclusione

Procedendo dal tenore letterale dell'art. 8, c. 1 della L. n. 590/1965, che riconosce la prelazione in favore dell'affittuario coltivatore diretto, richiamato dall'art. 7, c. 2, n. 2 della L. n. 817/1971, che estende il medesimo diritto al proprietario coltivatore diretto del fondo confinante, si deduce che, in caso di alienazione di un fondo rustico, in tanto sussiste, per i proprietari coltivatori diretti dei fondi confinanti con quello offerto in vendita, il diritto di prelazione e il correlato diritto di riscatto, in quanto si sia in presenza di un trasferimento a titolo oneroso, laddove tali diritti non sorgono, oltre che nelle ipotesi di successione per causa di morte e di acquisto di un fondo rustico a titolo originario, in presenza di trasferimenti a titolo gratuito.

Portando alle logiche conseguenze quest'argomentazione, posto che, attraverso la vendita di un fondo a prezzo di favore, il venditore compie un atto di liberalità, giacché mira al risultato di arricchire il compratore della differenza tra il valore del bene e il prezzo stabilito, deve concludersi che la natura del contratto si ponga in termini logicamente e giuridicamente inconciliabili con l'onerosità del trasferimento, da intendersi in senso pieno, voluta dalla legge per l'esercizio del riscatto.

(Massima a cura di Antonio Angioi - Riproduzione riseravta)

Motivi della decisione

Con citazione notificata il 30 marzo 2007, G. C. ha convenuto in giudizio S. S. e V. B., esponendo che era coltivatrice diretta e proprietaria di un terreno agricolo, sito in agro di M., identificato in catasto al foglio 59, mappali 97 e 98, acquistato il 13 dicembre 1993; che in data 27 settembre 2006, S. S. aveva venduto a V. B. il fondo distinto al foglio 59, mappale 91, confinante con il fondo di proprietà dell'attrice, unitamente ai fondi distinti ai mappali 42, 43 e 44, per il prezzo complessivo di Euro 2.500,00; che il compratore non era proprietario, né affittuario dei fondi con essi confinanti; che la venditrice aveva omesso la prescritta comunicazione in favore della proprietaria del fondo confinante, odierna attrice, ai fini dell'esercizio del riscatto.

L'attrice ha chiesto, pertanto, in ragione della prelazione agraria in suo favore, l'accertamento della sostituzione al convenuto V. B. nell'acquisto dei terreni sopra identificati, per il prezzo determinato nell'atto di vendita ovvero da determinarsi in corso di causa.

Si è costituita in giudizio S. S., la quale preliminarmente ha contestato la qualità di coltivatrice diretta in capo all'attrice e la proprietà, da parte

sua, di un fondo effettivamente confinante con tutti i terreni oggetto della vendita, eccependo, perciò, la carenza di legittimazione attiva; nel merito, ha sostenuto che il negozio concluso con V. B. aveva causa mista di vendita e donazione, con conseguente esclusione della prelazione agraria. La convenuta ha esposto, in particolare, che tali fondi erano stati condotti in affitto, in precedenza, da F. B., padre del convenuto, e, dall'anno 1994, dal figlio V.; che i canoni d'affitto erano stati incassati da M. S., coniuge defunto della convenuta S. S., fino alla sua morte, nell'anno 2004, e in seguito erano stati pagati, per le annate agrarie 2005 e 2006, in favore della moglie; che tra le famiglie B. e S. intercorreva un legame di amicizia, proseguito nei confronti di V. B., al punto che M. S., non avendo avuto figli, aveva raccomandato alla moglie di far acquistare a quest'ultimo, anche per donazione, i terreni in questione; che S. S., per rispettare la volontà del marito e favorire V. B., aveva accettato di vendere tali terreni a un prezzo esiguo, pari a Euro 2.500,00, per un'area complessiva di poco più di un ettaro (ha 1.35.05), del valore effettivo di almeno Euro 10.000,00 per ettaro.

Si è costituito in giudizio V. B., anch'egli contestando la qualità di coltivatrice diretta in capo all'attrice, per non essere iscritta alla relativa gestione previdenziale e per il fatto di non coltivare direttamente il terreno di sua proprietà, nonché evidenziando che esso confinava unicamente con una parte dei terreni di cui si tratta.

Il convenuto, aderendo alle difese già svolte dalla convenuta S. S. in merito all'esistenza di un rapporto di affitto agrario nei suoi confronti e, prima di lei, del marito M. S., nonché alla natura di donazione indiretta del negozio concluso tra loro, ha aggiunto che la sua famiglia, fin dall'anno 1961, aveva esercitato un'impresa agricola nei fondi confinanti con la proprietà S. – S., avente ad oggetto l'allevamento di bestiame e la coltivazione di un vigneto.

Entrambi i convenuti hanno chiesto, pertanto, in via preliminare, dichiararsi la carenza di legittimazione attiva dell'attrice e, nel merito, rigettarsi le domande proposte nei loro confronti, laddove il solo convenuto V. B. ha formulato, altresì, domanda di condanna dell'attrice a titolo di responsabilità processuale aggravata.

La causa è stata istruita a mezzo di documenti, nonché prova per interpellato e per testi.

La domanda è infondata e, pertanto, deve essere rigettata.

Assai prima della riformulazione dell'art. 115 c.p.c. ad opera dell'art. 45, c. 14 della L. n. 69/2009, che ha espressamente escluso l'onere della prova, a carico di una parte, con riferimento ai fatti, da essa allegati, che non siano stati specificamente contestati dall'altra, purché costituita, si era consolidato un orientamento della dottrina e della giurisprudenza in tal senso: invero, argomentando dagli artt. 416, c. 3 e 167, c. 1 c.p.c., come modificato dall'art. 11 della L. n. 353/1990, accomunati dalla previsione dell'obbligo, a carico di una parte, di prendere posizione sui fatti allegati dall'altra a fondamento delle proprie difese, già allora si riconosceva che la non contestazione produce l'effetto della *relevatio ab onere probandi* in favore della parte che ha allegato il fatto non contestato, da intendersi, per questo motivo, pacifico tra le parti e non bisognoso di prova (cfr. Cass. sez. un. n. 761/2002).

Il principio generale della non contestazione, pur senza vincolare il giudice nell'accertamento dei fatti, impone a ciascuna delle parti l'onere

di svolgere le proprie difese in modo esaustivo e tempestivo, prendendo posizione in modo specifico sui fatti allegati dalla controparte, per plurime ragioni, quali la disponibilità delle prove in favore delle parti in causa, l'obbligo di lealtà processuale cui le parti stesse sono reciprocamente tenute e, infine, l'esigenza di economia processuale, tipicamente di ordine pubblico, che rende necessario circoscrivere i fatti controversi, definendo il *thema probandum* in termini tali da evitare lo svolgimento di attività inutili.

L'effetto favorevole dell'esonero dalla prova di un determinato fatto, per la parte che l'ha allegato, si produce di diritto al verificarsi di una condizione negativa, per non essere sorte contestazioni tra le parti intorno al medesimo, il che avviene qualora la controparte taccia o svolga difese incompatibili con la volontà di disconoscere il fatto stesso. Affinché tale condizione possa dirsi mancata, è richiesta la specificità della contestazione, beninteso in senso relativo, vale a dire in correlazione e in proporzione al corrispondente grado di specificità dell'affermazione del fatto contestato (Cass. sez. un. n. 12065/2014). Quanto al termine da osservare per la replica, al fine di impedire il sopra descritto effetto favorevole, esso si intende fissato nella prima difesa utile, dovendosi, in difetto, ritenere il fatto non contestato (Cass. n. 5191/2008; Cass. n. 23638/2007; Cass. n. 12636/2005).

Alla luce dei principi di diritto fin qui compendati, venendo al caso di specie, deve ritenersi non contestato tra le parti e, pertanto, deve assumersi a fondamento della decisione, senza bisogno di alcuna prova, l'intento di liberalità da parte di S. S., cioè che ella, nella stipulazione della compravendita in questione, in data 27 settembre 2006, per atto pubblico a rogito del notaio G. F. (v. doc. n. 5, in fasc. attrice), volesse arricchire, per spirito di liberalità, V. B., sia pur non direttamente, bensì mediante la determinazione del prezzo in misura enormemente inferiore al valore effettivo dei fondi venduti.

Nei loro scritti difensivi, infatti, i convenuti hanno descritto così il rapporto di amicizia che legava la famiglia S. – S. e la famiglia B., come l'intento del defunto M. S., perseguito dopo la sua morte dalla moglie S. S., di far acquistare a V. B. la proprietà di alcuni dei loro fondi a condizioni di favore, consistenti in un prezzo di gran lunga inferiore a quello che sarebbe stato congruo rispetto al valore di mercato dei terreni, di quattro volte superiore.

A sua volta, l'attrice, a fronte di una simile opposizione alla sua domanda, fondata sui motivi determinanti dell'affare e sul maggior valore dei beni ceduti, nell'udienza di prima comparizione si è limitata a una contestazione estremamente generica ("*contesta il contenuto delle avverse comparse di costituzione in quanto contrastanti con i propri assunti*", in verb. ud. 30 gennaio 2008), mentre nella successiva trattazione scritta ha concentrato le proprie difese sulla diversa questione attinente ai presupposti di fatto della prelazione agraria.

Accertata, dunque, la comune intenzione delle parti del contratto dedotto in giudizio, siccome non contestata, può procedersi alla qualificazione giuridica del contenuto della scrittura, da intendersi quale *negotium mixtum cum donatione*, che costituisce una donazione indiretta, per insegnamento della dottrina e della giurisprudenza.

Come è noto, secondo questo schema, che resta soggetto alla forma prescritta per il tipo negoziale prescelto dalle parti, i contraenti intendono "*raggiungere, per via indiretta, attraverso la voluta*

sproporzione tra le prestazioni corrispettive, una finalità diversa e ulteriore rispetto a quella dello scambio, consistente nell'arricchimento, per puro spirito di liberalità, di quello dei contraenti che riceve la prestazione di maggior valore", quale ben può essere la vendita convenuta per un prezzo manifestamente inferiore al valore del bene (ex plurimis, Cass. n. 1955/2007).

La ritenuta natura liberale dell'attribuzione patrimoniale in esame assume rilievo dirimente, ai fini del decidere, essendo esclusa la possibilità, secondo la giurisprudenza, di far valere la prelazione agraria con riferimento alla donazione indiretta (cfr. Cass. n. 5584/2003; Cass. n. 6711/2001; Cass. n. 7969/1991).

Procedendo dal tenore letterale dell'art. 8, c. 1 della L. n. 590/1965, che riconosce la prelazione in favore dell'affittuario coltivatore diretto, richiamato dall'art. 7, c. 2, n. 2 della L. n. 817/1971, che estende il medesimo diritto al proprietario coltivatore diretto del fondo confinante, si deduce che, in caso di alienazione di un fondo rustico, in tanto sussiste, per i proprietari coltivatori diretti dei fondi confinanti con quello offerto in vendita, il diritto di prelazione e il correlato diritto di riscatto, in quanto si sia in presenza di un trasferimento a titolo oneroso, laddove tali diritti non sorgono, oltre che nelle ipotesi di successione per causa di morte e di acquisto di un fondo rustico a titolo originario, in presenza di trasferimenti a titolo gratuito.

Portando alle logiche conseguenze quest'argomentazione, posto che, attraverso la vendita di un fondo a prezzo di favore, il venditore compie un atto di liberalità, giacché mira al risultato di arricchire il compratore della differenza tra il valore del bene e il prezzo stabilito, deve concludersi che la natura del contratto si ponga in termini logicamente e giuridicamente inconciliabili con l'onerosità del trasferimento, da intendersi in senso pieno, voluta dalla legge per l'esercizio del riscatto.

Ne consegue che la compravendita dedotta in giudizio resta sottratta all'invocata prelazione agraria e al conseguente esercizio del riscatto da parte dell'attrice G. C., proprietaria del fondo confinante, di modo che l'effetto traslativo, perseguito dalla convenuta S. S., non si produce che in favore del contraente risultante dall'atto, il convenuto V. B..

Conclusivamente, deve respingersi la domanda, mentre resta assorbita la questione, evidentemente meno liquida, relativa all'eccezionale carenza di legittimazione ad agire per difetto dei presupposti di fatto della prelazione agraria.

La complessità delle questioni giuridiche trattate giustifica la compensazione delle spese di lite per l'intero.

Nulla è da riconoscere, per la stessa ragione, a titolo di risarcimento del danno da lite temeraria, trattandosi di una forma di responsabilità che presuppone, oltre a un esito processuale di totale soccombenza di una parte, la mala fede o colpa grave, esclusa a fronte della obiettiva controvertibilità degli argomenti in diritto.

P.Q.M.

Il Tribunale, definendo il giudizio, respinta ogni contraria domanda ed eccezione:

- 1) rigetta la domanda proposta nei confronti dei convenuti;
- 2) rigetta la domanda di condanna a titolo di responsabilità processuale aggravata;
- 3) compensa interamente tra le parti le spese di lite.

Così deciso in Oristano, il 13 marzo 2015.