

si costituirono in giudizio sia il _____ chiedendo decidersi secondo giustizia, sia il _____ assumendo di aver diritto alla prelazione agraria quale coltivatore diretto facente parte della medesima famiglia coltivatrice di Ottelia Boschetto;

il Tribunale adito, acquisite prove testimoniali e disposta una CTU diretta ad accertare la qualità di coltivatore diretto di Aldo _____ ritenne raggiunta la prova, incumbente sull'attore, dell'assenza del requisito oggettivo della coltivazione del fondo e, in accoglimento delle domande, dichiarò la nullità del contratto di compravendita stipulato tra il _____ e il _____ in preteso esercizio del diritto di prelazione di quest'ultimo, di cui mancavano, invero, i presupposti e pronunciò l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare concluso dal _____ con il _____ trasferendo in capo ad Angelo _____ la proprietà esclusiva dei fondi di proprietà di Giuseppe _____ e condizionando il trasferimento della proprietà al pagamento del prezzo;

a seguito della interposizione di appello principale da parte del _____ e di appello incidentale condizionato da parte del _____ con sentenza del 19/12/2018 la Corte d'Appello di Trieste, ritenendo che la fattispecie fosse diversa da quella del prelazionario pretermesso, e che il contratto _____ stipulato a seguito dell'esercizio del diritto di prelazione agraria del secondo fosse da ritenersi valido ha riformato la sentenza del giudice di prime cure, rigettando la domanda di nullità in origine proposta dal _____

avverso la suindicata pronunzia della corte di merito quest'ultimo propone ora ricorso per cassazione sulla base di tre motivi;

resiste con controricorso il _____

il ricorso è stato assegnato per la trattazione in Adunanza Camerale ai sensi dell'art. 380*bis* c.p.c.;

entrambe le parti hanno depositato memoria;



Considerato che

con il primo motivo di ricorso– violazione e falsa applicazione ex art. 360, co. 1 n. 3 c.p.c. degli artt. 1418, 1421 e 2932 c.c., nonché dell’art. 8 L. 26/5/1965 n. 590 e dell’art. 7 L. 14/8/1971 n. 817 – il ricorrente lamenta che la corte del merito, facendo riferimento a precedenti di legittimità non pertinenti al caso in esame in quanto riferiti alla tutela del diritto del prelazionario pretermesso, e non anche alla tutela del terzo che abbia stipulato un preliminare di vendita condizionato dall’esito dell’altrui esercizio di prelazione, ha violato tutte le norme indicate in epigrafe discostandosi da una consolidata giurisprudenza di questa Corte, secondo cui “in tema di contratti agrari, qualora sia sottoscritto un contratto preliminare di vendita di alcuni fondi, subordinatamente alla condizione del mancato esercizio della prelazione legale da parte degli aventi diritto, e costoro abbiano violato tale condizione, esercitando la prelazione senza essere in possesso dei requisiti prescritti ovvero senza il rispetto delle relative modalità, il promittente acquirente non è titolare di un diritto di prelazione e quindi non può esercitare l’azione di riscatto, potendo invece chiedere sia la dichiarazione di nullità del contratto stipulato dal promissario venditore con il terzo, sia l’esecuzione in forma specifica ex art. 2932 cod. civ. nei confronti del promissario alienante, che non ha mai cessato di essere proprietario del fondo, avendo disposto di questo con atto nullo, pertanto, privo di effetti” (Cass. n. 11375 del 2010; Cass., n. 24530 del 2008);

il motivo è fondato;

pur avendo correttamente ravvisato la diversità della fattispecie in esame rispetto a quella del prelazionario pretermesso, la corte di merito non ne ha invero tratto le inevitabili e logiche conseguenze;



anziché ribadire la sussistenza del diritto del terzo pretermesso ad agire per sentir pronunciare la nullità del contratto stipulato da terzi in violazione delle norme sulla prelazione agraria, ha immotivatamente ravvisato l'integrazione di un'ipotesi di nullità relativa, evocando precedenti della giurisprudenza di legittimità invero assolutamente ultronei rispetto al caso in esame, in tema di retratto spettante al prelazionario pretermesso che ha viceversa escluso ricorrere nella specie;

va pertanto ribadito il principio affermato da questa Corte in base al quale l'esercizio del diritto di prelazione, di cui all'art. 8 della legge n. 590 del 26 maggio 1965, da parte di un soggetto al quale faccia difetto uno dei requisiti previsti dalla legge per il riconoscimento del diritto stesso, comporta la nullità dell'acquisto per contrarietà a norme imperative e tale nullità può essere fatta valere, a norma dell'art. 1421 cod. civ., da chiunque vi ha interesse e, quindi, anche da coloro che abbiano stipulato un preliminare di compravendita, la cui efficacia è condizionata proprio dalla validità o invalidità del contratto conclusosi a seguito della prelazione anzidetta (Cass., 3, n. 4785 del 2/9/1982; Cass., 2/10/2008 n. 24530; Cass., n. 11375 dell'11/5/2010);

a tale stregua, qualora sia sottoscritto un contratto preliminare di vendita di alcuni fondi, subordinatamente alla condizione del mancato esercizio della prelazione legale da parte degli aventi diritto, e costoro abbiano violato tale condizione, esercitando la prelazione senza essere in possesso dei requisiti prescritti ovvero senza il rispetto delle relative modalità, il promittente acquirente non è titolare di un diritto di prelazione e quindi non può esercitare l'azione di riscatto, potendo invece chiedere sia la dichiarazione di nullità del contratto stipulato dal promissario venditore con il terzo, sia l'esecuzione in



forma specifica ex art. 2932 cod. civ. del proprio contratto preliminare di vendita;

La fondatezza nei suindicati termini del primo motivo comporta, assorbiti gli altri motivi (il secondo motivo, con il quale il ricorrente denuncia nullità della sentenza e del procedimento d'appello per violazione degli artt. 112, 342 e 329 c.p.c. nonché dell'art. 2909 c.c.; il terzo motivo, con il quale denuncia omessa motivazione ex art. 360, 1° co. n. 5, c.p.c.), l'accoglimento del ricorso e la cassazione in relazione dell'impugnata sentenza, con rinvio alla Corte d'Appello di Trieste, che in diversa composizione procederà a nuovo esame, e provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie p.q.r. il primo motivo di ricorso, assorbiti il secondo e il terzo. Cassa in relazione l'impugnata sentenza e rinvia, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'Appello di Trieste, in diversa composizione.

Così deciso in Roma nella Camera di Consiglio del 6 giugno 2023

Il Presidente
Luigi Alessandro Scarano

