

La giurisprudenza: le sentenze per esteso a cura avv. Pasquale Guida

**LA GIURISPRUDENZA: le sentenze per esteso****Contratti tipici- Contratti agrari- Prelazione****Cassazione Civile, n. 04701 del 21.02.2020, Sez. 2****Contratti tipici- Contratti agrari- Prelazione****MASSIMA**

È principio di diritto quello secondo cui, in tema di contratto agrario, nel caso di riscatto del confinante (al pari che nelle ipotesi di riscatto del fittavolo, del mezzadro e dell'affittuario), se il titolare della prelazione agraria, che non sia stato posto in grado di esercitarla, esperisca il diritto potestativo di riscatto, la relativa dichiarazione determini il perfezionamento della vicenda traslativa del fondo, determinando il subingresso del retraente nella posizione del compratore, con effetto a partire dalla data della stipulazione del contratto di compravendita.

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE****SEZIONE SESTA CIVILE****SOTTOSEZIONE 2**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. D'ASCOLA Pasquale	-	Presidente	-
Dott. GRASSO Giuseppe	-	Consigliere	-
Dott. TEDESCO Giuseppe	-	Consigliere	-
Dott. FORTUNATO Giuseppe	-	rel. Consigliere	-
Dott. CRISCUOLO Mauro	-	Consigliere	-

ha pronunciato la seguente:

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 33382/2018 R.G. proposto da:

P.G., P.A., P.F.,

P.C., rappresentati e difesi dall'avv. Massimo Liuzzo Scorpo, con domicilio in Gagliano Castelferrato, Via della Regione Siciliana n. 16.

- RICORRENTI -  
contro

C.V., rappresentato e difeso dall'avv. Pierluigi Tiberio e dall'avv. Calogero Cavallaro, con domicilio eletto in Roma, Corso Duca di Genova n. 15, int. 6.

- CONTRORICORRENTE -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Caltanissetta n. 534/2018, depositata in data 30.8.2018;

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del giorno 31.10.2019 dal Consigliere Fortunato Giuseppe.

**FATTO**

In data 7.6.1996 C.C. ha adito il tribunale di Nicosia, evocando in causa i coniugi P.G. e Cu.Le., esponendo di esser proprietario di un terreno sito in Regalbuto, contrada (OMISSIS), censito al fl. (OMISSIS), partita (OMISSIS), partt. (OMISSIS), confinante con i suoli che i convenuti avevano acquistato con atto del 22.12.1995.

Ha esercitato il riscatto agrario, chiedendo il trasferimento degli immobili.

La domanda è stata respinta dal Tribunale sull'assunto che l'attore non avesse versato il prezzo di vendita entro il termine di tre mesi,

decorrenti dalla notifica della denuntiatio effettuata dal venditore. La sentenza è stata confermata in appello, osservando che, pur non essendo l'attore decaduto dal diritto di riscatto, non aveva però dimostrato che il fondo non superava il triplo della superficie corrispondente alla capacità lavorativa del suo nucleo familiare.

Con pronuncia n. 9235/2013 questa Corte ha accolto il ricorso principale di C.V., erede di C.C. (deceduto nella pendenza del giudizio di appello), ritenendo incontestato e non bisognevole di prova

la sussistenza del requisito della capacità lavorativa.

Ha respinto il ricorso incidentale di P.G. e Cu.Le., ritenendo che il C. potesse esercitare il riscatto relativamente ad una parte del fondo alienato.

Riassunta la causa, il giudice del rinvio ha dichiarato il trasferimento dell'immobile in favore di C.V., sotto condizione sospensiva del pagamento di Euro 82.633,11, entro il termine di tre mesi dal passaggio in giudicato della sentenza.

A parere del Giudice di merito, tutte le questioni dedotte dalle parti in sede di rinvio erano state già state risolte nelle precedenti fasi processuali, quanto, in particolare: a)

all'ammissibilità del riscatto parziale del fondo compravenduto; b) alla tempestività dell'esercizio del diritto; c) alla circostanza che il fondo riscattato aveva una sua autonomia ed indipendenza funzionale rispetto alla restante porzione; d) al fatto che lo scorporo dalla restante parte non influisse sull'efficienza tecnica e produttiva del fondo nel suo complesso; e) alla congruità del prezzo di riscatto quantificato dal consulente.

La cassazione della sentenza è chiesta da P.G. nonchè da P.F., P.A. e P.C., eredi di Cu.Le., con ricorso in tre motivi.

C.V. ha proposto controricorso.

#### DIRITTO

1. Il primo motivo deduce la violazione degli artt. 102 e 110 c.p.c. in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, lamentando che, essendo deceduto in corso di causa C.C., lasciando eredi anche C.G. e C.S., era necessario che anche questi ultimi partecipassero al giudizio in veste di litisconsorti necessari, non essendo ammissibile disporre il trasferimento dell'immobile in favore del solo C.V..

Il secondo motivo denuncia la violazione dell'art. 757 c.c. ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, sostenendo che, per effetto della morte di C.C., il diritto di riscatto si era trasferito in capo ai tre eredi e che, pertanto, non poteva attribuirsi al solo C.V. l'intera proprietà dell'immobile, non essendo inoltre ammissibile un riscatto parziale.

I due motivi, che possono esaminarsi congiuntamente sono infondati.

E' decisivo considerare che C.C. è deceduto nel corso del giudizio di appello e che il primo ricorso per cassazione è stato proposto dal solo C.V. nella dedotta qualità di erede, senza che nessuna violazione del contraddittorio sia stata rilevata da questa Corte.

Le questioni rilevabili di ufficio e non rilevate nel giudizio di legittimità sono precluse in sede di rinvio - incluso il difetto di integrità del contraddittorio (Cass. 1075/2011; Cass. 5061/2007; Cass. 3688/2006; Cass. 699/2000, n. 699; Cass. 3795/1994; Cass. 2104/1993; Cass. 3722/1987; Cass. 4323/1981).

Il Giudice del rinvio non può riesaminare le questioni già decise nella precedente fase di merito riguardo alle quali il ricorso non sia stato proposto o sia stato rigettato, nè le questioni, pregiudiziali o preliminari che la Corte di cassazione avrebbe potuto rilevare d'ufficio ma non abbia rilevato, potendo formare oggetto di

decisione le sole domande ed istanze processuali, nonchè le eccezioni processuali e di merito considerate assorbite, relative a fatti sopravvenuti al passaggio in decisione della causa in appello o a mutamenti normativi successivi alla pubblicazione della sentenza di cassazione (Cass. 25153/2017; Cass. 11614/1998).

Non merita adesione la censura formulata con il secondo motivo, laddove intende sostenere che, per effetto del decesso dell'originario retraente, il diritto si sarebbe trasmesso agli eredi, sicchè la prelazione andava esercitata e riconosciuta nei confronti di ciascuno di essi, non potendosi attribuire al resistente l'intera proprietà dell'immobile riscattato.

Deve considerarsi che anche nei casi di riscatto del confinante (al pari che nelle ipotesi di riscatto del fittavolo, del mezzadro e dell'affittuario), se il titolare della prelazione agraria, che non sia stato posto in grado di esercitarla, esperisca il diritto potestativo di riscatto, la relativa dichiarazione segna il perfezionamento della vicenda traslativa del fondo, determinando il subingresso del retraente nella posizione del compratore, con effetto a partire dalla data della stipulazione del contratto di compravendita.

Gli eventi sopravvenuti all'esercizio del diritto di riscatto non incidono sul già realizzato acquisto della proprietà del bene, ormai entrato a far parte del patrimonio dell'avente diritto, e pertanto l'eventuale controversia sulla spettanza dei diritti di prelazione e riscatto si traduce nell'accertamento del già verificatosi subingresso nella proprietà del bene, il che comporta che la relativa indagine va fatta con esclusivo riguardo al momento dell'astratta attribuzione del diritto di

retrato e al momento della dichiarazione del retraente.

La sentenza che dispone il riscatto è di mero accertamento dell'effetto acquisitivo del fondo per il tramite della dichiarazione indirizzata al terzo acquirente, prescindendosi dalle circostanze sopravvenute, quale la morte del retraente (Cass. 3016/1985; Cass. 3787/1987).

Di conseguenza, i ricorrenti non hanno alcun interesse a dolersi dell'attribuzione del bene ad uno solo degli eredi, poichè, in ogni caso, dall'errore denunciato non deriverebbe l'effetto di limitare il trasferimento alla sola quota spettante a C.V., potendo la sentenza essere emendata solo nel senso di dichiarare l'intervenuto acquisto dell'intera porzione riscattata in capo all'originario avente diritto (C.C.).

2. Il terzo motivo denuncia la violazione degli artt. 61,191 e 196 c.p.c. e l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 5.

Sostengono i ricorrenti di aver sollecitato l'espletamento di ulteriori accertamenti allo scopo di riscontrare il deprezzamento della porzione residua del fondo non attribuita al resistente, essendo quindi incongruo il prezzo di riscatto, fissato in Lire 235.000.000. Erroneamente la sentenza avrebbe stabilito che la questione era stata già decisa dalla Corte d'appello, mentre il c.t.u. non aveva affatto risposto ai rilievi sollevati dai ricorrenti.

Il motivo è inammissibile poichè coperto dal giudicato.

La sentenza n. 9235/2013 ha dato atto che già la Corte d'appello aveva rilevato che il diritto di

riscatto poteva essere esercitato in modo parziale con riferimento ad una ben individuata porzione del fondo alienato, rilevando che detta porzione aveva una sua autonomia funzionale "sicchè l'eventuale scorporo della parte sulla quale il C. intendeva esercitare il riscatto non avrebbe avuto conseguenze negative sull'efficienza economica e produttiva del fondo globalmente considerato" (cfr. sentenza pag. 4).

Esaminando il ricorso incidentale questa Corte aveva inoltre respinto la censura volta a contestare l'ammissibilità del riscatto parziale evidenziando che "la Corte nissena ha dato conto, con motivazione adeguata e del tutto logica, che il terreno che il C. era intenzionato ad acquistare era dotato di una sua autonomia ed indipendenza funzionale rispetto al fondo (più ampio) di cui fa parte, sicchè lo scorporo non avrebbe potuto causare alcun danno in termini di efficienza economica complessiva" (cfr. pag. 9-10).

Di conseguenza, come evidenziato dalla sentenza impugnata, la questione era stata già esaminata ed era stata respinta in sede di legittimità, restandone preclusa l'ulteriore deduzione dinanzi al giudice del rinvio.

Il ricorso è respinto, con spese secondo soccombenza.

Si dà atto che sussistono le condizioni per dichiarare che i ricorrenti sono tenuti a versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per l'impugnazione, ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1-quater.

PQM

**Rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti, in solido, al pagamento delle spese processuali, pari ad Euro 200,00 per esborsi, ed Euro 5000,00 per compenso, oltre ad iva, c.p.a. e rimborso forfettario delle spese generali, in misura del 15%.**

**Dà atto che sussistono le condizioni per dichiarare che i ricorrenti sono tenuti a versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per l'impugnazione, ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1-quater.**

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio, il 31 ottobre 2019.

Depositato in Cancelleria il 21 febbraio 2020