

Cassazione Civile, sez. III, 02-03-2010, n. 4935

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE TERZA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MORELLI Mario Rosario - Presidente
Dott. UCCELLA Fulvio - Consigliere
Dott. CALABRESE Donato - rel. Consigliere
Dott. CHIARINI Maria Margherita - Consigliere
Dott. AMENDOLA Adelaide - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 17260/2005 proposto da:

B.G. (OMISSIS), BO.GI. (OMISSIS), elettivamente domiciliati in ROMA, VIA COSSERIA 5, presso lo studio dell'avvocato ROMANELLI Guido Francesco, che li rappresenta e difende unitamente agli avvocati LO BUGLIO TOMMASO, LO BUGLI SORIANA, LO BUGLIO ANTONIO ROBERTO giusta delega a margine del ricorso;

- ricorrenti -

contro

N.A. (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, VIA L. ANDRONICO 24, presso lo studio dell'avvocato ROMAGNOLI Ilaria, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato LOCATELLI VITTORIO giusta delega a margine del controricorso;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 180/2005 della CORTE D'APPELLO di MILANO, Sezione Quarta Civile, emessa il 7/1/2005, depositata il 28/01/2005, R.G.N. 1662/2002;

udita la relazione della causa svolta nella Pubblica udienza del 10/12/2009 dal Consigliere Dott. DONATO CALABRESE;

udito l'Avvocato TOMMASO LO BUGLIO; udito l'Avvocato ILARIA ROMAGNOLI;

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. GOLIA Aurelio, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

Svolgimento del processo

Il Tribunale di Lodi con sentenza del 5.11.2001, accogliendo la domanda di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto di cui alla scrittura privata registrata in data (OMISSIS) proposta da N.A. nei confronti di B. G. e Gi., trasferiva al N. un appezzamento di terreno esteso pertiche milanesi (OMISSIS), ricompreso nel " (OMISSIS)", sito in territorio di (OMISSIS), ferme inoltre restando tutte le pattuizioni accessorie.

Proponevano appello i B. assumendo essere la vendita del "(OMISSIS)" stata loro effettuata in esecuzione di concordato preventivo con cessione dei beni ai creditori, idonea ad escludere il diritto di prelazione, e chiedendo pertanto la riforma della sentenza del Tribunale che aveva invece ritenuto spettare al N. tale diritto. In secondo luogo eccepivano l'indeterminatezza dell'oggetto contrattuale, assumendo che la scrittura preliminare di vendita era costituita da una congerie di frasi, parole e numeri tal da rendere estremamente difficile l'individuazione della volontà dei contraenti.

Si costituiva l'appellato resistendo al gravame.

La Corte d'appello di Milano con sentenza del 28.1.2005 rigettava l'appello.

Per la cassazione di detta sentenza B.G. e B. G. hanno proposto ricorso affidato a tre motivi e depositato memoria.

Ha resistito N.A. con controricorso.

Motivi della decisione

1. Con il primo motivo di ricorso B.G. e B. G. lamentano l'erronea applicazione delle norme in materia di prelazione agraria in relazione a vendita eseguita nell'ambito di un procedimento di concordato preventivo con cessione dei beni ai creditori. In particolare deducono che alla cessione del " (OMISSIS)", effettuata ad essi B. da parte della Nuova Canova Bassa spa in liquidazione ed ammessa alla procedura di concordato preventivo, non fosse applicabile in favore di N. Antonio il regime di prelazione agraria di cui alla L. n. 590 del 1965 e L. n. 817 del 1971 e che, pertanto, non dovesse farsi luogo al trasferimento del terreno (o terreni) in favore del medesimo N. (come invece avvenuto).

1.1. Il motivo non può ricevere accoglimento.

1.1.1. La sentenza impugnata evidenzia infatti il carattere tassativo della elencazione dei casi di esclusione del diritto di prelazione agraria di cui alla L. n. 590 del 1965, art. 8, comma 2 - che sono quelli di "permuta, vendita forzata, liquidazione coatta, fallimento, espropriazione per pubblica utilità e quando i terreni, in base a piani regolatori, anche se non ancora approvati, siano destinati ad utilizzazione edilizia, industriale o turistica" - come tale insuscettibile di applicazione al di fuori dei

casi enunciati, giacchè, sottolinea, la disposizione in argomento costituisce una norma di diritto singolare e che perciò, anche in funzione delle finalità di ordine pubblicistico sottostanti alla particolare disciplina nel suo insieme, non è suscettiva di una lettura estensiva, ed ancor meno di applicazione analogica, ed è così da reputarsi di stretta interpretazione.

1.1.2. La vendita dei beni effettuata dai creditori cessionari in sede di concordato preventivo costituisce quindi una normale vendita di carattere volontario in quanto non prescinde dalla volontà del proprietario concedente, che comporta come tale che la tutela del coltivatore insediato sul fondo deve essere circondata da quelle stesse garanzie legislative relative al diritto di prelazione (e di riscatto) che riceverebbe qualora la vendita del fondo fosse stata stipulata dal proprietario concedente in proprio, piuttosto che dai creditori cessionari (che nell'ambito del rapporto di cessione hanno infatti mandato a gestire e liquidare i beni ceduti, riconducendosi difatti la cessione concordataria dei beni alla figura di cui all'art. 1977 c.c.).

La vendita eseguita in seno a procedura di concordato preventivo assume, per questo, caratteristiche sue proprie che valgono a distinguerla sia dalla procedura di "vendita forzata" latamente intesa, sia dalle più specifiche procedure di fallimento e liquidazione coatta amministrativa.

1.1.3. Non può del resto valere, a sostegno viceversa della inesistenza di un diritto di prelazione agraria in ipotesi di concordato preventivo, la pretesa esigenza di tutela degli interessi dei creditori, poichè l'interesse dei creditori non assurge di certo al rango di quello, costituzionalmente riconosciuto, del coltivatore alla formazione della proprietà diretto-coltivatrice: nella comparazione tra i due interessi, pertanto, non può che prevalere il secondo.

Come pure non appaiono assolutamente incompatibili con le ragioni dei creditori, per presumibili ritardi, i tempi indicati dalla legge sia per l'esercizio della prelazione (un mese dalla ricezione della denuntiatio) che per il versamento del prezzo (tre mesi, elevati ad un massimo di un anno in caso di accesso a mutuo agevolato), tanto più che i termini di pagamento indicati dal liquidatore possono andare ben oltre quelli previsti dalla legge.

1.1.4. L'esclusione ovvero la mancata inclusione del concordato preventivo nell'elenco di alla L. n. 590 del 1965, art. 8, comma 2, dunque costituisce una precisa scelta del legislatore, se solo si consideri che ben avrebbe potuto egli richiamare quale caso di esclusione tout court le procedure concorsuali, senza ulteriori specificazioni, sicchè apparirebbe surrettizia una interpretazione che, travalicando il dato letterale della norma, amplierebbe le ipotesi di inapplicabilità della prelazione, con ingiustificata compressione di un diritto costituzionalmente protetto.

1.1.5. Non censurabile, pertanto, è la pronuncia impugnata, che ha ritenuto la sussistenza del diritto di prelazione agraria anche nell'ipotesi di vendita eseguita nell'ambito di concordato preventivo con cessione dei beni ai creditori, quale quella di specie, non reputandosi d'altronde di poter seguire l'affermazione di Cass. S.U. n. 14083/2004 richiamata dai ricorrenti (secondo la quale il legislatore ha escluso che la prelazione possa essere esercitata "anche nella procedura di concordato preventivo con cessione di beni"), giacchè l'affermazione stessa non coincide con la disposizione normativa cui viene fatto esplicito riferimento (appunto la L. n. 590 del 1965, art. 8).

2. Con il secondo motivo, poi, i ricorrenti deducono l'erronea applicazione delle norme sulla

prelazione agraria in relazione al possesso in capo al N. dei requisiti oggettivi e soggettivi richiesti dalla L. n. 590 del 1965 e L. n. 817 del 1971, dallo stesso non provati. Ovvero lamentano che i giudici di merito non abbiano ritenuto di accertare, a prescindere dalla ipotesi che nel caso di concordato preventivo con cessione dei beni non fosse ipotizzabile alcuna prelazione, se il N. disponesse del relativo diritto.

2.1. Il motivo è da disattendere.

2.1.1. La doglianza non riguarda statuizione che è stata oggetto di appello. Ed infatti come si evince dalla sentenza impugnata gli attuali ricorrenti B.G. e Bo.Gi. con l'atto di appello: 1) assumevano essere la vendita di fondo rustico effettuata in esecuzione di concordato preventivo con cessione dei beni ai creditori idonea ad escludere il diritto di prelazione, e chiedendo pertanto la riforma della sentenza del Tribunale avente invece per presupposto la spettanza al N. di quel diritto, e 2) eccepivano l'indeterminatezza dell'oggetto contrattuale, assumendo che la scrittura preliminare di vendita era costituita da una congerie di frasi, parole e numeri tale da rendere estremamente difficile l'individuazione della volontà dei contraenti.

2.1.2. La questione dedotta con l'odierno motivo deve pertanto ritenersi inammissibile, risultando trattarsi di questione connotata da novità. 3. Con il terzo motivo, infine, i ricorrenti censurano la sentenza impugnata deducendo la sussistenza di vizi insanabili della scrittura privata posta dal N. a fondamento della propria azione giudiziaria di esecuzione specifica ex art. 2932 c.c., tali da determinare la nullità, invalidità ed inefficacia della scrittura stessa.

3.1. Anche questo motivo va disatteso.

3.1.1. Il motivo, infatti, non soddisfa primamente l'esigenza dell'autosufficienza del ricorso, non venendo riprodotto il contenuto testuale della richiamata scrittura privata, ai fini di un suo controllo diretto.

Il motivo, peraltro, si sostanzia in una censura di merito, non senza rilevare, al contempo, che la motivazione fornita al riguardo dalla Corte d'appello milanese risulta congrua e non inficiata da vizi logici e giuridici (p. 4 della sentenza impugnata).

4. In definitiva il ricorso va rigettato.

4.1. Compensate le spese per giusti motivi, correlati alla particolarità e novità della questione all'esame.

P.Q.M.

LA CORTE rigetta il ricorso e compensa le spese del giudizio di Cassazione.

Così deciso in Roma, il 10 dicembre 2009.

Depositato in Cancelleria il 2 marzo 2010