

TRIB. REGGIO-EMILIA, SEZ. SPEG. AGR. 8 MARZO 2022, N. 307



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

dott. Gianluigi Morlini presidente
dott. Niccolo Stanzani Maserati giudice rel.
dott. Graziella Tugnetti giudice
geom. Massimo Melloni componente esperto
dott. Paolo Bigoni componente esperto

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 2114 del ruolo generale dell'anno 2021, promossa da Alfredo MAZZINI (cf: MZZLR D65P09H223X) , in proprio e quale titolare della AZIENDA AGRICOLA MAZZINI ALFREDO (p.iva agraria: 02813040355) , con il patrocinio dell'avv. Daniele Turco, domiciliato come in atti;

contro

LARES Sri (cf: 01514230356), in persona del rappresentante legale p.t., con il patrocinio dell'avv. Stefano Ruscelloni, domiciliata come in atti;

nonché contro

RABITTI VIRGINIO (cf: RBTVGN44C14H223R) , con il patrocinio dell'avv. Mauro Filippini, domiciliato come in atti;

nonché contro

CONFORTI SILVANA, contumace; DRAGLIA GABRIELE, contumace;

conclusioni precisate dalle parti all'udienza del 28/ 02/ 2022: per il ricorrente Alfredo Mazzini:

•IN VIA ISTRUTTORIA

si chiede che il Giudice voglia, ex artt. 210 e ss. CPC

a) - ordinare alla Lares S.r.l., nonché ai Sig.ri Virginio Rabitti e Silvana Conforti di esibire in giudizio ex art. 210 c.p.c. copia del preliminare di vendita dotato di data certa e relativo alla compravendita poi intervenuta in data 17.07.2018 con atto a ministero del notaio dott.ssa Raffaella

Ferretti (doc. 5);

- ordinare al Sig. Gabriele Braglia nonché ai Sig.ri Virginio Rabitti e Silvana Conforti di esibire in giudizio ex art. 210 c.p.c. copia dell'atto dotato di data certa e che ha portato allo scioglimento anticipato del contratto di affitto di fondo rustico (doc. 12);

- ordinare al Sig. Gabriele Braglia nonché ai Sig.ri Virginio Rabitti e Silvana Conforti di esibire in giudizio ex art. 210 c.p.c. qualsiasi documento utile, dotato di data certa ed atto a dimostrare il pagamento dei canoni di affitto di fondo rustico, come previsti dal relativo contratto (doc. 12);

- ordinare al Sig. Gabriele Braglia ed ai signori Virginio Rabitti e Silvana Conforti di esibire in giudizio ex art. 210 c.p.c. qualsiasi documento utile dotato di data certa ed atto a dimostrare l'offerta all'asserito affittuario fatta dell'acquisto del fondo oggetto della lite oppure il preliminare a lui notificato dotato di data certa; oppure qualsiasi documento utile dotato di data certa a comprovare una regolare *denuntiatio*; ordinare agli stessi di esibire in giudizio ex art. 210 c.p.c. qualsiasi documento utile dotato di data certa a comprovare il rifiuto anche implicito del signor Braglia ad avvalersi del diritto di prelazione sul fondo oggetto della lite;

- ordinare ai Sig.ri Virginio Rabitti e Silvana Conforti di esibire in giudizio ex art. 210 c.p.c. le quietanze di pagamento dei canoni di affitto di fondo rustico da parte del Sig. Gabriele Braglia, come previsti dal relativo contratto (doc. 12); ordinare agli stessi ed al signor Gabriele Braglia di esibire i documenti mediante i quali è stato esercitato secondo legge e tempestivamente il recesso dal contratto di affitto agrario tra gli stessi asseritamente esistente;

- ordinare, come analiticamente già chiesto sopra, che ogni documento di cui si chiede l'esibizione sia fornito munito di data certa o dimostrabile.

b) Si chiede l'ammissione della prova per testi sui seguenti capitoli:

1) Vero che il teste in qualità di contoterzista ha, tra il 2014 ed il 2018, prestato la propria attività professionale a favore del Sig. Alfredo Afazzini, in particolare svolgendo lavori agromeccanici sui fondi confinanti ai mappali nn. 109 e 137, individuando le aree in esame anche mediante il riconoscimento della documentazione fotografica e delle planimetrie che vengono rammostrate al teste;

2) Vero che sui mappali nn. 109 e 137, sino al 17.07.2018 di proprietà dei convenuti Rabitti e Conforti, non ha rilevato la presenza, perlomeno a partire dal novembre 2014, di un coltivatore diretto diverso dagli antescritti convenuti, individuando le aree in esame anche mediante il riconoscimento della documentazione fotografica e delle planimetrie che vengono rammostrate al teste;

3) Vero che i mappali summenzionati negli anni tra il 2014 ed il 2018 risultavano essere incolti o quantomeno non mostravano chiare evidenze di conduzione, individuando le aree in esame anche mediante il riconoscimento della documentazione fotografica e delle planimetrie che vengono rammostrate al teste;

4) Vero che sui fondi in oggetto (mappali nn. 109 e 137), tra il 2014 ed il 2018, insisteva un bacino artificiale atto a raccogliere i liquami derivanti da allevamenti animali, individuando le aree in esame anche mediante il riconoscimento della documentazione fotografica e delle planimetrie che vengono rammostrate al teste;

5) Vero che sugli stessi immobili (mappali nn. 109 e 137) non risultava esservi alcun allevamento di animali nel periodo antescritto, individuando le aree in esame anche mediante il riconoscimento della documentazione fotografica e delle planimetrie che vengono rammostrate al teste.

Si indicano come testimoni sui presenti capitoli i signori Antonio Giovanardi della Ditta

"Giovanardi Alfeo di Giovanardi Antonio e Pietro snc", domiciliato presso la ditta in Via Cigarini 12, Loc. Bagno, 42122 Reggio Emilia; Pietro Giovanardi della Ditta "Giovanardi Alfeo di Giovanardi Antonio e Pietro snc", domiciliato presso la ditta in Via Cigarini 12, Loc. Bagno, 42122 Reggio Emilia;

6) Vero che il teste, collaboratore della famiglia Mazzini sin dal 2014, ha esercitato la propria attività lavorativa sui fondi confinanti ai mappali n. 109 e 137, individuando le aree in esame anche mediante il riconoscimento della documentazione fotografica e delle planimetrie che vengono rammostrate al teste;

7) Vero che il teste mai, nel corso del quadriennio 2014-2018, ha riscontrato la presenza sui fondi summenzionati di un coltivatore diretto nonché dell'allevamento di animali, individuando le aree in esame anche mediante il riconoscimento della documentazione fotografica e delle planimetrie che vengono rammostrate al teste;

8) Vero che i mappali antescritti risultavano essere, nel quadriennio citato, privi di qualsiasi oggettiva evidenza di coltivazione, individuando le aree in esame anche mediante il riconoscimento della documentazione fotografica e delle planimetrie che vengono rammostrate al teste;

9) Vero che nel corso del periodo summenzionato il "lagone" insistente sui mappali nn. 109 e 137 risultava essere costantemente pieno di liquami di derivazione animale, individuando le aree in esame anche mediante il riconoscimento della documentazione fotografica e delle planimetrie che vengono rammostrate al teste;

10) Vero che il "lagone" da sempre era asservito all'azienda agricola dei conduttori Rabitti e Conforti, a sua volta dedita all'allevamento di animali, individuando le aree in esame anche mediante il riconoscimento della documentazione fotografica e delle planimetrie che vengono rammostrate al teste.

Si indicano come testimoni sui presenti capitoli il Sig. Alessio Rabitti, residente in Via Mazzelli 17, Loc. Gavasseto, Reggio Emilia; il sig. Aldo Mazzini, residente in Via Anna Frank 35, Loc. Gavasseto, Reggio Emilia; il sig. Ello Giaroli, con domicilio presso l'Azienda Agricola Giaroli Ello e figli Società Agricola avente sede in Reggio Emilia alla Via Cantù n. 7, .CAP 42122 Reggio Emilia.

c) Si chiede l'ammissione di interrogatorio formale nei confronti del Sig.

Gabriele Braglia, C.F. BRGGRL83R 16H223U, residente in Via Maria Melato, 12 - 42020 Albinea (RE) sui capitoli oggetto di prova testimoniale sopra articolata.

d) Si chiede l'ammissione di Consulenza Tecnica d'Ufficio affinché l'incaricando CTU, autorizzato all'accesso presso i pubblici uffici al fine di individuare ed estrarre la relativa e necessaria documentazione ove occorrente, esaminati i luoghi di causa ne descriva lo stato; anche mediante l'ausilio della documentazione fotografica aerofotogrammetrica e planimetrica versata in giudizio verifichi se vi siano state effettuate coltivazioni od attività inerenti la concreta conduzione agricola da parte del signor Gabriele Braglia negli anni precedenti il rogito contestato e sino ai due giorni successivi allo stesso o comunque, anche mediante esame dei terreni, quale fosse l'utilizzo delle aree, in particolare verificando se le stesse in tutto od in parte fossero coltivate oppure utilizzate diversamente (scarico liquami)

NEL MERITO

ed in ragione di tutto quanto innanzi dedotto e di quanto verrà ulteriormente dedotto in corso di causa

I) in via principale, accertare e dichiarare, per i motivi dedotti in atti e previo accertamento del relativo diritto alla prelazione prima ed al riscatto poi in capo all'attore, la legittimità del riscatto

agrario ex co. 5 dell'art. 8 della L. 25 maggio 1965 n. 560 e dell'art. 7 della L. 14 agosto 1971 n. 817 esercitato in data 05.07.2019 dall'attore sui terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia con i seguenti dati: Foglio 256, particelle nn. 109 e 137 e per l'effetto dichiarare acquisiti i medesimi mappali, con pagamento in favore della Lares S.R.L. o dei signori Rabitti e Conforti della somma convenuta nel contratto di compravendita del 17.07.2018 (33.660,00Euro), come già offerto nella lettera di riscatto del 05.07.2019 e secondo le modalità che verranno indicate dal Giudice, nonché ordinare al Conservatore dei Registri Immobiliari la trascrizione della emananda sentenza;

II) preliminarmente oppure in via gradata rispetto alla domanda di cui al punto a) che precede, accertare e dichiarare, per i motivi dedotti in atti, la simulazione del contratto di affitto di fondo rustico intercorso tra i coniugi Rabitti e Conforti ed il Sig. Gabriele Braglia (doc. 12) e/ o la decadenza dal diritto di prelazione del medesimo signor Braglia o l'inesistenza in capo al medesimo del diritto di prelazione medesimo e per l'effetto, per i motivi dedotti in atti e previo accertamento del relativo diritto alla prelazione prima ed al riscatto poi in capo all'attore, dichiarare la legittimità del riscatto agrario ex co. 5 dell'art. 8 della L. 25 maggio 1965 n. 560 e dell'art. 7 della L. 14 agosto 1971 n. 817 esercitato in data 05.07.2019 dall'attore sui terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia con i seguenti dati:

Foglio 256, particelle nn. 109 e 137 e di conseguenza dichiarare acquisiti i medesimi mappali, con pagamento in favore della Lares S.R.L. o dei signori Rabitti e Conforti della somma convenuta nel contratto di compravendita del 17.07.2018 (33.660,00 Euro), come già offerto nella lettera di riscatto del 05.07.2019 e secondo le modalità che saranno indicate dal Giudice, nonché ordinare al Conservatore dei Registri Immobiliari la trascrizione della emananda sentenza;

III) in ulteriore subordine e/ o predominantemente accertare e dichiarare, per i motivi dedotti in atti, la precarietà del contratto di affitto di fondo rustico ove effettivamente intercorso tra i coniugi Rabitti e Conforti ed il Sig. Gabriele Braglia (doc. 12) e/ o la decadenza dal diritto di prelazione del medesimo signor Braglia e per l'effetto, per i motivi dedotti in atti e previo accertamento del relativo diritto alla prelazione prima ed al riscatto poi in capo all'attore, dichiarare la legittimità del riscatto agrario ex co. 5 dell'art. 8 della L. 25 maggio 1965 n. 560 e dell'art. 7 della L. 14 agosto 1971 n. 817 esercitato in data 05.07.2019 dall'attore sui terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia con i seguenti dati: Foglio 256, particelle nn. 109 e 137 e di conseguenza acquisiti i medesimi mappali, con pagamento in favore della Lares S.R.L. o dei signori Rabitti e Conforti della somma convenuta nel contratto di compravendita del 17.07.2018 (33.660,00 Euro), come già offerto nella lettera di riscatto del 05.07.2019 e secondo le modalità che saranno indicate dal Giudice, nonché ordinare al Conservatore dei Registri Immobiliari la trascrizione della sentenza;

IV) ove necessario, in tutti i casi dichiarare la previa nullità, annullabilità, risoluzione, inefficacia del rogito per Notar Ferretti del 17.07.2018;

V) in tutti i casi condannare l'acquirente al conseguente rilascio, ordinandolo, del fondo acquistato mediante il sud detto rogito;

VI) in tutti i casi, condannare i convenuti tutti all'integrale rifusione delle spese del presente giudizio e del contributo unificato;

VII) con riserva di agire separatamente per il risarcimento dei danni (unitamente ad interessi e rivalutazione) subiti dall'attore, in proprio e nella qualità, per effetto delle illegittime condotte qui denunciate»;

per la resistente LARES Srl:

«Voglia l'ill.mo Giudice adito: In via principale, nel merito:

- rigettare le domande tutte del signor Alfredo MAZZINI in proprio e nella sua qualità di titolare della ditta individuale AZIENDA AGRICOLA MAZZINI ALFREDO perché inammissibili, infondate in fatto e in diritto o come meglio;

- Con vittoria di spese, competenze e onorari di causa, oltre IVA e C.P.A. come per legge.

In via subordinata, nella denegata ipotesi di accoglimento totale o parziale delle domande di parte ricorrente:

- ridurre il prezzo della compra vendita perfezionata con atto per notaio Ferretti in data 17.7.2018, rep.n.5525111 9031, di € 33.660,00 corrispondente al prezzo pagato per l'appezzamento di terreno agricolo oggetto di retratto, per i motivi esposti in narrativa in applicazione dell'art.1480 e.e. e/ o 1479 e.e., o come meglio, ordinando ai signori Virginio RABITTI e Silvana CONFORTI, in solido tra loro, la restituzione della corrispondente somma, o di quella diversa, maggiore o minore che risulterà dovuta, oltre agli interessi legali dalla data del rogito notarile stesso (17.7.2018) all'effettivo saldo;

- condannare in solido tra loro i signori Virginio RABITTI e Silvana CONFORTI a rimborsare a LARES S.R.L. le maggiori spese, comprese quelle fiscali e notarili, sostenute per effetto del maggior prezzo pagato per la suddetta compravendita del 17.7.2018 - rispetto a quello diminuito per effetto della disposta riduzione;

- condannare in solido tra loro i signori Virginio RABITTI e Silvana CONFORTI a rimborsare a LARES S.R.L. le spese di lite del presente procedimento;

- condannare in solido tra loro i signori Virginio RABITTI e Silvana CONFORTI a tenere indenne e a manlevare LARES S.R.L. (o, in alternativa, ad accertare il diritto di regresso di quest'ultima nei confronti dei summenzionati nominativi) per tutto quanto la stessa fosse eventualmente tenuta a risarcire in favore di parte ricorrente. per il resistente VIRGINIO RABITTI: voglia il TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA, SEZIONE SPECIALIZZATA AGRARIA, ogni contraria istanza respinta,

rigettare le domande svolte da Mazzini Alfredo per improcedibilità, decadenza, inammissibilità, infondatezza, mancanza di prova, o come meglio;

condannare Mazzini Alfredo al risarcimento del danno ai sensi dell'art.96 cpc;

rigettare le subordinate domande riconvenzionali formulate dalla società Lares s.r.l. per infondatezza, mancanza di prova o come meglio; in ogni caso, con vittoria di spese e compenso legale oltre spese generali e oneri di legge (c.p.a. e i.v.a.);

Istanze istruttorie.

Nell'ipotesi in cui la Sezione adita ritenga necessaria l'istruttoria della causa, questa difesa chiede l'ammissione della prova per testi sui seguenti capitoli:

1) "Vero che lei ha prestato assistenza a Braglia Gabriele in occasione della stipulazione del contratto d'affitto con Rabitti Virginio e Conforti Silvana che le viene esibito (doc. 8)? "

2) "Vero che Braglia Gabriele ha inserito i terreni di proprietà di Rabitti Virginio, censiti al C.T. Reggio Emilia foglio 256 part. 109 e 137, oggetto del predetto contratto, nella propria anagrafe aziendale?";

3) "Vero che Braglia Gabriele ha inserito i predetti terreni nel proprio piano di utilizzazione agronomica degli effluenti dell'allevamento?";

4) "Vero che Braglia Gabriele ha avuto il godimento esclusivo di questi terreni?";

5) "Vero che negli anni 2014 e seguenti Braglia Gabriele era titolare di un allevamento zootecnico ed allevava oltre 100 bovini?"

Indica quale testimone la sig.ra Monica Bolentini, domiciliata presso Impresa Verde Reggio Emilia s.r.l. in città alla via Nicolò Copernico n. 22.

Si chiede l'interrogatorio formale di Mazzini Alfredo sul seguente capitolo:

I] "Vero che lei ha la qualifica previdenziale di imprenditore agricolo professionale? "

Ordini di esibizione o richiesta di informazioni. Ai sensi degli art. 210 e 213 cod .proc.civ. si chiede che la Sezione adita ordini alla Regione Emilia-Romagna (e per essa al Servizio Territoriale Agricoltura di Reggio Emilia e ad A.R.P.A.E.):

a) l'esibizione o la produzione in giudizio del piano di utilizzazione agronomica degli effluenti dell'allevamento presentato da Braglia Gabriele negli anni 2015, 2016, 2017 e 2018;

b) l'esibizione o la produzione in giudizio dell'anagrafe dell'azienda agricola Braglia Gabriele relativa agli anni 2015, 2016, 2017 e 2018. Ai sensi dell'art. 213 cod.proc.civ. si chiede che la Sezione adita voglia sottoporre all'I.N.P.S. di Reggio Emilia e alla Regione Emilia-Romagna

• Servizio Territoriale Agricoltura di Reggio Emilia il seguente quesito:

• "Vero che Mazzini Alfredo, c.f MZZ LRD 65P09 H223X, per la natura e l'estensione dei terreni e per l'esercizio dell'attività florovivaistica, ha la qualifica previdenziale di imprenditore agricolo professionale? ". Con osservanza•.

Concisa esposizione delle ragioni in fatto e in diritto della decisione

Con atto di citazione notificato in data 26/ 06/ 2020 Alfredo Mazzini ha convenuto in giudizio avanti al Tribunale di Reggio Emilia la società Lares Srl nonché i sigg.ri Virginio Rabitti, Silvana Conforti e Gabriele Braglia per sentire accogliere le conclusioni ritrascritte in epigrafe.

Si sono costituiti nel giudizio così instaurato i convenuti Lares Srl e Virginio Rabitti, con distinte comparse, i quali hanno tra l'altro eccepito il difetto di competenza della Sezione civile in favore di quella specializzata Agraria.

Con ordinanza in data 11/02/ 2021 il Tribunale, in accoglimento dell'eccezione proposta dai convenuti, ha dichiarato l'incompetenza della Sezione Civile a favore di quella Sezione specializzata Agraria.

Con ricorso in riassunzione depositato in data 10/05/ 2021 e ritualmente notificato, il ricorrente Alfredo Mazzini, premesso di essere coltivatore diretto nonché proprietario di terreni censiti al CT di Reggio Emilia al Foglio 256 - mappali 91 e 110, ha allegato in fatto: che in data 17/ 07/ 2018 i sigg.ri Virginio Rabitti e Silvana

Conforti hanno alienato alla società Lares Srl taluni immobili, tra cui le particelle nn. 109 e 137 del Foglio 256 del CT di Reggio Emilia, confinanti con gli anzidetti terreni di sua proprietà; che nessuna denuntia ai sensi del combinato disposto degli artt. 8 comma 4 della legge n. 590/ 1965 e 7 della legge n. 817/1971 è mai pervenuta al suo indirizzo, così impedendone l'esercizio del diritto di prelazione agraria;

di avere successivamente appreso che i fondi in oggetto sarebbero stati condotti in locazione dal sig. Gabriele Braglia sin dal 07/ 11/2014;

di non avere tuttavia mai constatato la presenza di un coltivatore diretto sui fondi, che risultano infatti da tempo incolti.

Tanto premesso in fatto, il ricorrente ha quindi dedotto in diritto di essere stato leso nel proprio diritto di prelazione agraria, chiedendo quindi la pronuncia di una sentenza che, previo

accertamento della simulazione del contratto di affitto di fondo rustico intercorso tra i coniugi Rabitti e Conforti ed il Gabriele Braglia, dichiara la legittimità del riscatto esercitato ai sensi dell'art. 8 comma 5 della legge n. 590 / 1965 in data 05/07/ 2019.

Si sono costituiti nel presente giudizio la società Lares Sri e il sig. Virginio Rabitti, mentre sono rimasti contumaci gli ulteriori resistenti Silvana Conforti e Gabriele Braglia.

Entrambi i resistenti costituiti hanno contestato l'esistenza dei presupposti per l'esercizio del retratto da parte del Mazzini, sia per non avere quest'ultimo dimostrato di avere coltivato i fondi nel termine biennale previsto dall'art. 8 comma 1 cit., sia per avere comunque venduto, nel medesimo termine, « altri fondi rustici di imponibile fondiario superiore a 52 centesimi-. In tutti i casi, i resistenti hanno predicato la validità ed efficacia del contratto di affitto concluso il 07/ 11/2014 tra i coniugi Rabitti / Conforti e il Braglia, con conseguente inoperatività del diritto di prelazione ai sensi dell'art. 7 della legge n. 817/ 1971.

Per quanto concerne la vicenda processuale, è sufficiente osservare che il Tribunale ha ritenuto di rigettare, perché irrilevanti, tutte le istanze istruttorie richieste dal ricorrente e all'udienza del 07/ 03/ 2022 la causa è stata quindi discussa e trattenuta in decisione dal Collegio.

*** **

1. Le eccezioni preliminari proposte dal resistente Rabitti: infondatezza

Quanto all'eccezione di improponibilità della domanda spiegata dal ricorrente per non essere stata preceduta dal tentativo obbligatorio di conciliazione previsto dall'art. 11 d.lgs. n. 150/ 2011, il Collegio condivide e quindi aderisce al costante orientamento di legittimità secondo cui, laddove l'attore abbia proposto innanzi al Tribunale in composizione ordinaria una domanda in realtà di competenza della Sezione Agraria, come nella specie, non sussista l'obbligo prescritto dal citato art. 11 e ciò in quanto, in una tale eventualità, l'attore ha proposto una domanda innanzi a un "giudice incompetente", ma non una domanda "improponibile", certo essendo che per la proposizione di domande anche se relative a controversie agrarie, innanzi al tribunale ordinario non è necessario l'esperimento del previo tentativo di conciliazione (Cass. n. 19056/ 2003; Cass. n. 23505/ 2004; Cass. n. 17011/2015).

Per queste ragioni l'eccezione viene quindi respinta.

Anche l'ulteriore eccezione di decadenza dell'azione di riscatto, per avere il Mazzini esercitato il diritto tramite un atto notificato direttamente dall'avvocato, è del tutto inconferente e deve quindi essere respinta.

È documentante provato, infatti, che il ricorrente abbia notificato nel termine annuale di cui all'art. 8 della legge n. 590/ 1965 l'atto stragiudiziale con cui ha comunicato l'esercizio del diritto di riscatto e che tale atto sia stato sottoscritto personalmente dal Mazzini stesso. La circostanza che il diritto di riscatto sia un diritto potestativo da esercitare tramite una dichiarazione unilaterale recettizia non ha alcun rilievo sotto il profilo considerato, sufficiente essendo che l'atto risulti sottoscritto personalmente dalla parte: il carattere recettizio dell'atto opera solo sul piano dell'individuazione del momento in cui la dichiarazione stessa produce effetti e non richiede, invece, che l'atto stesso sia anche notificato direttamente dal dichiarante.

2. Nel merito: i requisiti soggetti e oggettivi che legittimano il diritto di prelazione agraria - insussistenza

L'art. 8 della legge n. 590/ 1965 riconosce all'affittuario coltivatore diretto il diritto di prelazione in caso di cessione a titolo oneroso del fondo a condizione che ricorrano, cumulativamente, le seguenti condizioni:

- i. l'affittuario coltivi il fondo da almeno due anni;
- ii. l'affittuario non abbia venduto, nei due anni precedenti, altri fondi rustici di imponibile fondiario superiore a 0,52 centesimi;
- iii. il fondo per il quale intende esercitare la prelazione in aggiunta ad altri eventualmente posseduti in proprietà od enfiteusi non superi il triplo della superficie corrispondente alla capacità lavorativa della sua famiglia.

Il successivo art. 31 precisa che ai fini della presente legge sono considerati coltivatori diretti coloro che direttamente ed abitualmente si dedicano alla coltivazione dei fondi ed all'allevamento ed al governo del bestiame, sempreché la complessiva forza lavorativa del nucleo familiare non sia inferiore ad un terzo di quella occorrente per la normale necessità della coltivazione del fondo e per l'allevamento ed il governo del bestiame),

L'art. 7 della legge n. 817/ 1971 ha esteso, infine. il diritto di prelazione agraria anche al coltivatore diretto proprietario di terreni confinanti con fondi offerti in vendita, purché sugli stessi non siano insediati mezzadri, coloni, affittuari, compartecipanti od enfiteuti coltivatori diretti.

Premesso che è onere della parte che intenda fare valere la prelazione dimostrare in giudizio la sussistenza dei presupposti che ne legittimano l'esercizio, secondo la regola generale in tema di riparto dell'onere della prova (art. 2697 codice civile), il Tribunale rileva - a fronte delle eccezioni sollevate al riguardo dai resistenti - che il Mazzini non ha fornito sufficiente dimostrazione dei requisiti in epigrafe.

Difetta, principalmente, la prova della qualifica di coltivatore diretto in capo al ricorrente, nei termini di cui alla definizione resa dal citato art. 31.

È pacifico che il ricorrente abbia acquistato in comproprietà i fondi confinanti con quelli oggetto della domanda di riscatto nel 2007 e ne sia poi divenuto proprietario esclusivo in data 13/07/ 2018. Afferma il Mazzini di avere coltivato tali fondi dapprima indirettamente, per il tramite della Società Agricola A.&A. Mazzini di Mazzini Aldo ed Alfredo, e poi direttamente a far data dallo stesso anno 2018 (con una indicazione evidentemente generica).

Ciò posto il ricorrente ha allegato la propria qualifica di coltivatore diretto, evincibile tanto «dai titoli depositati quanto « dall'effettiva coltivazione della terra da parte dello stesso nel corso degli anni . Il ricorrente ha poi documentato l'iscrizione in camera di commercio della propria azienda agricola nella sezione speciale dei coltivatori diretti; ha richiamato la propria iscrizione all'INPS quale coltivatore diretto; ha infine allegato di avere sempre avuto accesso «alle agevolazioni fiscali previste dal comma IV bis dell'art. 2 del D.Lgs 99/ 2004 nell'acquisto del diritto di proprietà di fondi rustici .

Quanto allegato dal ricorrente non è tuttavia sufficiente. Ed infatti la legge riconosce la prelazione agraria solo a colui che con il lavoro proprio e dei componenti della propria famiglia coltivi direttamente e abitualmente il terreno posto in confine, secondo la richiamata definizione dell'art. 31

(Cass. n. 13792/ 2018). È a quest'ultima norma che, per espressa previsione di legge, occorre fare riferimento per l'individuazione del soggetto che possa legittimamente invocare la prelazione, irrilevanti essendo a questi fini sia l'iscrizione in eventuali albi o elenchi sia l'essere stato destinatario di eventuali benefici fiscali al momento dell'acquisto di terreni agricoli (cfr., tra l'altro, Cass. n. 123/2020, secondo cui «Ai fini della prova della qualità di coltivatore diretto, necessaria per l'esercizio del diritto di prelazione e per la domanda di riscatto ex art. 8 della l. n. 590 del 1965, non è sufficiente la dimostrazione dell'iscrizione negli elenchi dei coltivatori diretti del Servizio contributi agricoli unificati (SCAU), dovendo essere provata la diretta e abituale attività di coltivazione del fondo»).

Il ricorrente ha solo genericamente allegato di avere coltivato i propri fondi, ma non ha fornito alcuna prova al riguardo né ha chiesto di poterla fornire (nessuna delle prove orali indicate, infatti, aveva ad oggetto tale circostanza).

Invero il Mazzini ha sostenuto di avere coltivato i propri fondi tramite l'affittuaria Società Agricola A.&A. Mazzini e ciò quantomeno fino all'acquisto esclusivo della loro proprietà, avvenuto appena quattro giorni prima della compravendita oggetto di causa. Tuttavia, ai fini del riconoscimento della prelazione agraria, tenuto conto della ratio sottesa all'istituto, è necessario che la coltivazione del fondo sia esercitata dal proprietario che quella prelazione invoca, come puntualmente confermato dalla giurisprudenza di cassazione: i diritti di prelazione e riscatto agrari costituiscono ipotesi tassative, non suscettibili di interpretazione estensiva, sicché tali diritti, previsti in favore del confinante dall'art. 7 della l. n. 817 del 1971, non spettano al socio della società semplice, affittuaria del fondo rustico, ancorché egli sia anche comproprietario del fondo, ove l'attività agricola sia riferibile alla società quale autonomo centro di imputazione giuridica, richiedendo la norma la coincidenza tra la titolarità del fondo e l'esercizio dell'attività agricola» (Cass. n. 5952 / 2016).

Difetta, inoltre, un ulteriore presupposto per l'accoglimento della domanda.

Il ricorrente ha infatti riconosciuto, a fronte dell'eccezione svolta dai resistenti, di avere compravenduto nei due anni precedenti fondi rustici di imponibile fondiario superiore al limite indicato dall'art. 8 della legge n. 590/ 1965, sostenendo che tale circostanza assumerebbe carattere neutro per avere egli contestualmente reimpiegato il prezzo nell'acquisto di altri terreni agricoli equivalenti. Non solo quanto affermato dal ricorrente non pare corrispondere alla realtà dei fatti (nell'atto di compravendita, infatti, il prezzo indicato in euro 2.000.000 per la parte riferibile al Mazzini non risulta incassato interamente al momento dell'atto, essendo previsto il pagamento in vent'anni mediante 240 rate mensili di euro 8.333,34 ciascuna), ma in ogni caso la circostanza non sarebbe comunque rilevante poiché la richiamata norma, nel porre il limite di cui si discute, non fa salva questa ipotesi, che nemmeno pare possibile ricavare in via interpretativa.

In definitiva, poiché il ricorrente non ha provato di avere coltivato direttamente i fondi nel biennio anteriore alla compravendita impugnata, da un lato, e poiché è dimostrato che nel medesimo arco di tempo il Mazzini abbia compravenduto fondi rustici di imponibile fondiario superiore al limite indicato dall'art. 8, dall'altro, il ricorso deve essere respinto, senza che sia necessario procedere alla disamina dell'ulteriore questione concernente l'invocata simulazione del contratto d'affitto tra i resistenti Conforti / Rabbiti e Braglia.

È condivisibile, infatti, la giurisprudenza di cassazione laddove afferma che il coltivatore di fondo rustico che, allegando la violazione del suo diritto di prelazione, ai sensi dell'art. 8 della l. n. 590 del

1965, intenda esercitare il retratto agrario, ha l'onere di provare il possesso di tutti i requisiti soggettivi e oggettivi previsti dalla legge, dovendo il giudice verificarne la sussistenza, sia pure nei limiti delle contestazioni sollevate dalla controparte. Ne consegue che, ove il medesimo giudice si sia convinto che il retraente non abbia fornito adeguata dimostrazione di alcuna tra le suddette condizioni, ben può omettere ogni ulteriore esame in ordine alla ricorrenza degli altri elementi (Cass. n. 537/ 2020).

3. Le spese di lite

In punto alla regolamentazione delle spese di lite, le stesse seguono la soccombenza tra le parti costituite e sono liquidate nella misura indicata nel dispositivo che segue, in applicazione dei parametri prossimi a quelli medi di cui al decreto ministeriale n. 55/ 2014, tenuto conto del valore della controversia (compreso tra 26.001,00 e 52.000,00) e dell'assenza della fase istruttoria.

Nonostante la soccombenza non ricorrono, invece, i presupposti per l'accoglimento della domanda di responsabilità aggravata ex art. 96 cpc, in difetto di mala fede o colpa grave da parte del ricorrente.

p.q.m.

nella causa civile iscritta al n. 2114 del ruolo generale degli affari contenziosi civili dell'anno 2021, definitivamente pronunciando sul ricorso proposto da Alfredo Mazzini contro Lares Srl, Virginio Rabitti, Silvana Conforti e Gabriele Braglia, ogni altra domanda o eccezione respinta o assorbita, così provvede:

- 1) rigetta il ricorso;
- 2) condanna il ricorrente al pagamento in favore della resistente Lares Srl delle spese di lite che si liquidano nella misura di euro 5.000, oltre spese generali, iva e cpa;
- 3) condanna il ricorrente al pagamento in favore della resistente Virginio Rabitti delle spese di lite che si liquidano nella misura di euro 5.000, oltre spese generali, iva e cpa;
- 4) nulla sulle spese in relazione ai convenuti non costituiti.

Così deciso in Reggio Emilia il 07/ 03/ 2021, nella camera di consiglio della sezione agraria.

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
DEPOSITATO
8 MARZO 2022