

**CASS. CIV., SEZ. III, ORD., 11/10/2023, N. 28415**

*La mancata vendita di fondi rustici nel biennio precedente costituisce condizione per l'insorgenza del diritto di prelazione e del conseguente diritto di riscatto in capo al coltivatore diretto proprietario del fondo confinante; ne consegue che la prova della sussistenza di tale condizione spetta a chi esercita il relativo diritto e può essere fornita con ogni mezzo e, quindi, anche con testimoni.*



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SEZIONE TERZA CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. SCARANO Luigi Alessandro - Presidente -  
Dott. GRAZIOSI Chiara - Consigliere -  
Dott. PELLECCIA Antonella - Consigliere -  
Dott. MOSCARINI Anna - rel. Consigliere -  
Dott. GUIZZI Stefano Giaime - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

**ORDINANZA**

sul ricorso 11178/2019 proposto da:

A.A., B.B., C.C., D.D., rappresentati e difesi dall'avvocato FILIPPO DA PASSANO, ed elettivamente domiciliati in Roma, presso lo studio GREZ, Corso Vittorio Emanuele II n. 18, Pec: filippo.dapassano.ordineavvgenova.it;

- ricorrenti -

contro

E.E., e F.F., rappresentati e difesi dagli avvocati MARIO BARBIERI, e STEFANO AGAMENNONE, ed elettivamente domiciliati presso lo studio del secondo in Roma, via della Balduina n. 187, Pec: avvmariorbarbieri.cnfpec.it;

- controricorrenti -

e contro

G.G., e H.H., rappresentati e difesi dagli avvocati GUIDO FIORENTINO, e FERDINANDO ACQUA BARRALIS, ed elettivamente domiciliati presso lo studio del primo in Roma, via Tibullo n. 10, Pec: ferdinando.acquabarralis.ordineavvocatisv.it, guidoflorentino.ordineavvocatiroma.org;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 1453/2018 della CORTE D'APPELLO di GENOVA, depositata il 27/09/2018;

udita la relazione della causa svolta nella Camera di consiglio del 06/06/2023 dal Cons. Dott. ANNA MOSCARINI.

### **Svolgimento del processo**

che:

I sigg. C.C. e D.D., unitamente ai sigg. B.B. e A.A., dediti alla coltivazione diretta di terreno sito in Comune di (Omissis) da cui traevano la principale fonte di reddito, convennero in giudizio avanti al Tribunale di Savona i sigg. E.E. e F.F., proprietari di fondo confinante, nonché i sigg. H.H. e G.G., acquirenti di tale fondo confinante, per ivi sentir dichiarare la nullità dell'atto di compravendita per violazione del diritto di prelazione ad essi asseritamente spettante, in conseguenza della mancata effettuazione della denuntiatio da parte dei venditori; a sostegno della domanda rappresentarono il loro interesse all'acquisto del terreno confinante in quanto necessario all'ampliamento e allo sviluppo della propria attività agricola familiare; in via istruttoria instavano per l'ammissione di prove orali per interpellò e testi; i convenuti I.I. si costituirono in giudizio contestando l'ammissibilità della domanda di riscatto per essere i beni inseriti in area a destinazione urbanistica edificatoria e i convenuti H.H. e G.G. eccepirono altresì l'assenza di vocazione agricola del terreno, contestando la qualità di coltivatori diretti in capo agli attori.

Le domande vennero precisate con la memoria ex art. 183 c.p.c., con la quale gli attori ribadirono la richiesta di ammissione di prove testimoniali che non furono ammesse; all'atto della precisazione delle conclusioni gli attori non richiamarono le istanze istruttorie già formulate;

il Tribunale adito, ritenuta la causa matura per la decisione senza necessità di alcuna istruttoria, rigettò la domanda rilevando che, dalla documentazione versata in atti, si desumeva l'inclusione del terreno oggetto di riscatto nell'ambito di riqualificazione 11-Pia del Comune di (Omissis) con

vocazione edificatoria;

interposto gravame dai L.L., dalla A.A. e dal B.B., con sentenza del 27/9/2018 la Corte d'Appello di Genova ha rigettato l'appello;

avverso la suindicata pronunzia della corte di merito i medesimi propongono ora ricorso per cassazione sulla base di due motivi;

il H.H. e la G.G. nonchè E.E. e F.F. resistono con distinti controricorsi;

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

le parti hanno depositato memoria.

### **Motivi della decisione**

che:

con il primo motivo di ricorso - violazione dell'art. 189 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3.: la mancata riproposizione delle istanze istruttorie all'udienza di precisazione delle conclusioni non importa rinuncia alle stesse - i ricorrenti lamentano che la sentenza d'appello li ha ritenuti decaduti dal diritto di riproporre in appello le istanze istruttorie formulate in primo grado, perchè non reiterate all'atto di precisazione delle conclusioni davanti al Tribunale; ad avviso dei ricorrenti il codice di rito prevede che il giudice inviti le parti a precisare le conclusioni che intendono sottoporre al Collegio nei limiti di quelle formulate negli atti introduttivi o a norma dell'art. 183 c.p.c., senza precisare quali conseguenze derivino alla parte che non abbia provveduto a precisare le proprie conclusioni; è, pertanto, del tutto penalizzante concludere per l'irrimediabile decadenza dal potere processuale in esame, là dove non esiste alcuna previsione decadenziale;

il motivo è inammissibile ai sensi dell'art. 360 bis c.p.c., atteso il consolidato orientamento di questa Corte, cui il Collegio intende dare continuità, secondo cui la parte che si sia vista rigettare dal giudice di primo grado le proprie richieste istruttorie ha l'onere di reiterarle al momento della precisazione delle conclusioni poichè, diversamente, le stesse debbono intendersi rinunciate e non possono essere riproposte in appello (Cass. 3, n. 16290 del 4/8/2016; Cass. 3, n. 19352 del 3/8/2017; 6-3, n. 3229 del 5/2/2019; Cass., 2, n. 5741 del 27/2/2019; Cass., 20/11/2020 n. 26523; Cass., 10/11/2021 n. 33103; Cass., 25/1/2022 n. 2129); non può ritenersi assolto tale onere con il generico riferimento al contenuto degli atti precedenti ("se dovesse farsi riferimento alle "conclusioni rassegnate"), in quanto non potendo considerarsi riproposte tutte le richieste istruttorie che posseggano un qualche pur approssimativo collegamento strumentale con le conclusioni, vanificandosi altrimenti le esigenze tutelate mediante la precisazione delle conclusioni definitive, ponendosi la controparte in condizione di doversi difendere da richieste in realtà solo ipotetiche, e il giudice nella difficoltà di individuare ciò su cui deve provvedere, con evidenti conseguenze diseconomiche, tali da ripercuotersi poi pesantemente sul giudizio di appello (Cass., S.U. n. 9456 del 6/4/2023);

la conclusione cui sono pervenuti entrambi i giudici del merito è, dunque, rispondente al valore

costituzionale del contraddittorio tra le parti e dello svolgimento dello stesso nel pieno dispiegamento del diritto di difesa, coordinato con la lealtà necessaria per l'esplicazione della difesa della controparte; tale conclusione non contrasta con gli artt. 47 e 52 della Carta dei Diritti fondamentali dell'Unione Europea nè con gli artt. 2 e 6 del Trattato di Lisbona nè con gli artt. 24 e 111 Cost., non determinando alcuna compromissione dei diritti fondamentali poichè dette norme subordinano il diritto processuale di difesa ad una domanda della parte che, se rigettata dal giudice in sede istruttoria, va rivolta al giudice che decide la causa (Cass., 6-3, n. 3229 del 5/2/2019);

con il secondo motivo di ricorso (violazione e falsa applicazione dell'art. 115 c.p.c., art. 2697 c.c. e L. n. 590 del 1965, art. 8, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3; in caso di riscatto agrario l'attore non ha l'onere di allegazione e prova dei fatti negativi previsti dalla normativa speciale) i ricorrenti impugnano il capo di sentenza con il quale la Corte d'Appello ha ritenuto che gli attori non abbiano allegato e provato la condizione negativa di non aver venduto nel biennio precedente alcun terreno, potendo dare la prova negativa attraverso una certificazione notarile redatta sulla base delle visure ipotecarie, così incorrendo nella violazione dell'art. 115 c.p.c. e art. 2697 c.c. e della L. n. 590 del 1965, art. 8; deducono che tali fatti negativi non dovevano in effetti essere nè allegati nè provati dagli attori ma soltanto dai convenuti ovvero dovevano essere provati dagli attori solo nel caso di specifica eccezione del convenuto come ritenuto da questa Corte (tra le tante con la pronuncia Cass., 3, n. 8501 del 28/5/2003, ove si è affermato che "La mancata vendita di fondi rustici nel biennio precedente costituisce, a norma della L. n. 590 del 1965, art. 8, comma 1, condizione per l'insorgenza del diritto di prelazione in capo al coltivatore diretto proprietario del fondo confinante; ne consegue che la prova della sussistenza della condizione spetta a chi esercita il relativo diritto, tuttavia, trattandosi di provare un fatto negativo, l'onere relativo diviene attuale e concreto solo in quanto all'affermazione positiva di quel fatto faccia seguito una posizione della controparte di diniego del fatto stesso, sia pure sul piano meramente assertivo");

il motivo è infondato, rispondendo a principio consolidato nella giurisprudenza di legittimità che "la mancata vendita di fondi rustici nel biennio precedente costituisce condizione per l'insorgenza del diritto di prelazione e del conseguente diritto di riscatto in capo al coltivatore diretto proprietario del fondo confinante; ne consegue che la prova della sussistenza di tale condizione spetta a chi esercita il relativo diritto e può essere fornita con ogni mezzo e, quindi, anche con testimoni" (Cass., 3, n. 25742 del 24/10/2008);

si è al riguardo invero precisato, in ordine alla prova del fatto negativo, che "la mancata vendita di fondi rustici nel biennio precedente costituisce condizione per l'insorgenza del diritto di prelazione e di riscatto in capo al coltivatore diretto proprietario del fondo confinante, sicchè chi esercita il relativo diritto, salvo espresso riconoscimento della controparte, deve dimostrarne la sussistenza, senza che la prova sia territorialmente delimitata e senza che rilevi il carattere di fatto negativo della stessa, che comporta, solo la necessità di allegare fatti positivi contrari, la cui acquisizione può avvenire anche con testi e presunzioni, ivi compresi i certificati rilasciati dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari e le visure richieste agli uffici territoriali della Agenzia delle Entrate" (Cass., 3, n. 6247 del 27/3/2015);

all'infondatezza dei motivi nei suindicati termini consegue il rigetto del ricorso;

le spese del giudizio di cassazione, liquidate come in dispositivo in favore dei controricorrenti, seguono la soccombenza.

**P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso. Condanna i ricorrenti al pagamento, in solido, delle spese del giudizio di cassazione, che liquida in complessivi Euro 12.200 (di cui Euro 200 per esborsi) e in favore di E.E. e F.F. in Euro 10.200 (di cui 200 per esborsi), più accessori di legge e spese generali al 15%, in favore dei controricorrenti H.H. e G.G.; in complessivi Euro 12.200 (di cui Euro 200 per esborsi) e in favore di E.E. e F.F. in Euro 10.200 (di cui 200 per esborsi), più accessori di legge e spese generali al 15%, in favore dei controricorrenti E.E. e F.F.;

ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, si dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello per il ricorso, a norma del citato art. 13, comma 1 bis, se dovuto.

**Conclusione**

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile della Corte di Cassazione, il 6 giugno 2023.

Depositato in Cancelleria il 11 ottobre 2023