

## Procedimenti di cognizione e ADR

---

# ***L'esercizio del riscatto agrario: la necessità di fornire la prova della condizione negativa di non aver venduto nel biennio precedente alcun terreno***

di **Francesco Tedioli, Avvocato**

Seminario di specializzazione

**Appalti, outsourcing e responsabilità solidale del committente**

Scopri di più

Cass. sez. III, 11 ottobre 2023, n. 28415 Pres. Scarano – Rel. Moscarini

**Contratti agrari - Diritto di prelazione e di riscatto - Prelazione - Condizioni - Mancata vendita di fondi rustici nel biennio precedente - Onere della prova - A carico del riscattante - Ammissibilità di ogni mezzo di prova - Sussistenza**

**(C.p.c., artt. 115, 189, 360 c.p.c., co. 1, n. 3; c.c. art. 2697 e l. 590/1965, art. 8)**

*In tema di prelazione agraria, 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, sicché 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, il quale 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.*

### **CASO**

I coltivatori diretti di un terreno convenivano in giudizio i proprietari del fondo confinante e gli acquirenti di tale appezzamento, per ottenere la declaratoria di nullità del contratto di compravendita, per violazione del diritto di prelazione ad essi asseritamente spettante, in conseguenza della mancata effettuazione della *denuntiatio*, da parte dei venditori.

Alcuni convenuti, costituendosi in giudizio, contestavano l'ammissibilità della domanda di riscatto, perché i terreni erano inseriti in area a destinazione urbanistica edificatoria; eccepivano, altresì, l'assenza di vocazione agricola del terreno; altri contestavano la qualità di

coltivatori diretti in capo agli attori.

Le prove testimoniali richieste dagli attori non erano ammesse e, all'atto della precisazione delle conclusioni, le istanze istruttorie già formulate non venivano più reiterate.

Stante la ritenuta vocazione edificatoria dei terreni, il Tribunale rigettava la domanda di riscatto, con sentenza riconfermata anche in secondo grado.

Con il primo motivo di Cassazione (violazione dell'art. 189 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3), i ricorrenti lamentavano che la Corte d'appello avrebbe errato a ritenerli decaduti dal diritto di riproporre, in sede di impugnazione, le istanze istruttorie formulate in primo grado, anche se non reiterate all'atto di precisazione delle conclusioni davanti al Tribunale. A loro dire, il codice di rito non contemplerebbe alcuna decadenza per la parte che ometta di riproporre le conclusioni che intende sottoporre al Collegio nei limiti di quelle formulate negli atti introduttivi e nelle memorie di cui all'art. 183 c.p.c.

Con il **secondo** motivo (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) i ricorrenti impugnano il capo di sentenza che ha ascritto loro - quali attori - l'onere di allegare e provare la condizione, in capo agli acquirenti, riscattati, di non aver venduto nel biennio precedente alcun terreno. Secondo la Corte d'Appello, pur trattandosi della prova di una circostanza negativa, essa poteva essere fornita attraverso una certificazione notarile redatta sulla base delle visure ipotecarie. Per i riscattanti, invece, tali fatti negativi non dovevano essere da loro allegati o provati, ovvero lo avrebbero dovuto essere solo a fronte di specifica eccezione del convenuto (e, a tal fine, richiamano la risalente Cass. 28 maggio 2003, n. 8501).

## SOLUZIONE

La terza Sezione Civile, con ordinanza del 11 ottobre 2023, n. 28415, rigetta il ricorso principale.

Nello specifico, il **primo** motivo è inammissibile, ai sensi dell'art. 360 *bis* c.p.c., in considerazione del consolidato orientamento della Suprema Corte, secondo cui la parte che si vede rigettare, dal giudice di primo grado, le proprie richieste istruttorie ha l'onere di reitarle al momento della precisazione delle conclusioni. Diversamente, le stesse debbono intendersi rinunciate e non possono essere riproposte in appello (Cass. 4 agosto 2016, n. 16290; Cass. 3 agosto 2017 n. 19352; Cass. 5 febbraio 2019 n. 3229; Cass. 27 febbraio 2019 n. 5741; Cass. 20 novembre 2020 n. 26523; Cass. 10 novembre 2021 n. 33103; Cass. 25 gennaio 2022 n. 2129). Il generico riferimento al contenuto degli atti precedenti non soddisfa l'onere di reiterazione delle domande/conclusioni/istanze istruttorie. In tal modo, infatti, verrebbero vanificate le esigenze tutelate con la precisazione delle conclusioni (la certezza del diritto azionato) e la controparte si vedrebbe costretta a difendersi da richieste in realtà solo ipotetiche, di difficile individuazione anche per il giudice (Cass. Sez. Un. 6 aprile 2023, n. 9456).

La consolidata soluzione giurisprudenziale realizza, pienamente, il principio costituzionale del contraddittorio tra le parti ed assicura il diritto di difesa, coordinato con la necessaria lealtà processuale che le parti contendenti devono rispettare. La Corte non ravvisa, infatti, alcuna compromissione dei diritti fondamentali (artt. 47 e 52 della Carta dei Diritti fondamentali dell'Unione Europea; artt. 2 e 6 del Trattato di Lisbona o artt. 24 e 111 Cost.), poiché tali 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. 5 aprile 2019, n. 3229).

Anche il **secondo** motivo è infondato. Il Collegio ritiene, infatti, di aderire al pacifico orientamento secondo il quale 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 (Cass. 24 ottobre 2008, n. 25742). In particolare, il carattere di fatto negativo della prova 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. 27 marzo 2015, n. 6247)

## QUESTIONI

Pare opportuno ricordare che il **diritto di prelazione agraria**, previsto dall'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590 viene esteso al coltivatore diretto, proprietario di terreni **confinanti** dall'art. 7, secondo comma, della legge 14 agosto 1971, n. 817.

Tale diritto e il conseguente diritto di riscatto sono sottoposti, fra l'altro, alla **condizione negativa della mancata vendita di altri fondi rustici nel biennio precedente**, qualunque forma venga assunta (atto pubblico o scrittura privata), trascritta o meno.

L'avvenuta vendita da parte del soggetto riscattante, infatti, andrebbe a violare la finalità perseguita dalla legge agraria che è quella di promuovere la formazione di imprese agricole di proprietà di coltivatori diretti e l'accorpamento dei fondi per migliorare la redditività dei terreni. In altri termini, non sarebbe giustificato favorire nell'acquisto di fondi altrui chi, avendo venduto fondi propri nel biennio precedente, ha mostrato disinteresse per la coltivazione della terra, attività dalla quale trarre la fonte principale del proprio reddito (cfr. ex plurimis Cass. 8 maggio 2003, n. 6980). Al fine di conferire concretezza al requisito della coltivazione del fondo si è dato, dunque, valore alla prospettiva futura, escludendo il diritto di prelazione quanto esso venga azionato non per continuare l'impresa agricola, ma per poter, invece, operare la rivendita del fondo ad un terzo non avente diritto (Cass. 29 gennaio 2010, n. 2044; Cass. 16 novembre 2005, n. 23079). In questo modo, quindi, è richiesta la perdurante coltivazione del fondo anche dopo l'acquisto nell'esercizio della prelazione.

Quanto alla prova della sussistenza di questo requisito afferente al diritto di prelazione, essa

spetta a chi esercita il relativo diritto, a nulla rilevandone il carattere di fatto negativo, che non comporta una inversione dell'onere della prova, ma solo la necessità di allegare fatti positivi contrari, anche per mezzo di testimoni o di presunzioni (*ex plurimis* cfr. Cass. 22 marzo 2013, n. 384; Cass. 24 ottobre 2008, n. 25742; Cass. 11 gennaio 2007, n. 384).

In tale ottica, assumono un peculiare valore i certificati rilasciati dalla Conservatoria dei RR.II. (cfr. Cass. 21 novembre 2011, n. 24263 in motivazione), ovvero le visure che possono, oggi, richiedersi agli Uffici provinciali - Territorio dell'Agenzia delle Entrate.

Ove il retraente non abbia fornito tale prova, la condizione può legittimamente ritenersi accertata solo se ammessa, espressamente dal convenuto, con la precisazione che i requisiti indicati dall'art. 8, l. 26 maggio 1965, n. 590, perché possa trovare accoglimento una domanda di riscatto agrario, costituiscono condizioni dell'azione e devono essere accertati **dal giudice d'ufficio**. Ne consegue che non incorre in vizio di ultrapetizione, nè viola il giudicato interno, il giudice d'appello che rilevi d'ufficio la mancanza degli anzidetti presupposti di fatto, nel caso in cui la questione non sia stata espressamente esaminata dal giudice di primo grado (Cass. 24 marzo 2000, n. 3538).

Seminario di specializzazione

**Appalti, outsourcing e responsabilità solidale del  
committente**

Scopri di più