

CASS. CIV., SEZ. III, ORDINANZA, 23/01/2026, N. 1519

Non compete il diritto di riscatto al proprietario coltivatore diretto del terreno confinante con il fondo offerto in vendita, qualora egli abbia acquistato la proprietà del detto terreno in epoca successiva alla stipulazione del preliminare di vendita relativo al fondo oggetto di riscatto, essendo in presenza di una situazione obbligatoria già definita in base ad un'attività negoziale legittima posta in essere dal proprietario del fondo allorquando il diritto di prelazione era insussistente.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE TERZA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:
Dott. FRASCA Raffaele Gaetano Antonio – Presidente
Dott. CIRILLO Francesco Maria - Consigliere Rel.
Dott. IANNELLO Emilio – Consigliere
Dott. GIANNITI Pasquale – Consigliere
Dott. ROSSETTI Marco - Consigliere

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

C.C. e D.D., rappresentati e difesi dagli avvocati Gaetano Barone e Guglielmo Barone, elettivamente domiciliati presso gli indirizzi PEC indicati dai difensori
- controricorrenti e ricorrenti incidentali -

nonché contro

E.E., F.F., G.G., e altri

- intimati

nonché

A.A. e B.B., rappresentati e difesi dagli avvocati Giuseppe Puglisi e Giambattista Schininà, elettivamente domiciliati presso gli indirizzi PEC indicati dai difensori

- controricorrenti al ricorso incidentale -

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Catania n. 2814/2019 depositata il 19/12/2019.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 09/12/2025 dal Consigliere Francesco Maria Cirillo.

Svolgimento del processo

1. I coniugi B.B. e A.A. convennero in giudizio C.C. e D.D. davanti al Tribunale di A.A. e, sulla premessa di essere comproprietari di un fondo agricolo sito a S, chiesero che fosse riconosciuto il loro diritto di riscatto agrario in relazione ad un fondo, confinante con il proprio, che i convenuti avevano acquistato dagli eredi di H.H., in data (Omissis), asseritamente in violazione del diritto di prelazione agraria spettante agli attori. A sostegno della domanda precisarono che il preliminare di vendita portava la data del 19 novembre 2009 e che essi attori, entrambi coltivatori diretti, erano divenuti comproprietari del fondo confinante con atto di acquisto del 29 aprile 2010.

Si costituirono in giudizio i convenuti, chiedendo il rigetto della domanda e avanzando, in via subordinata, domanda di manleva nei confronti degli eredi di H.H., per il caso in cui la domanda di riscatto fosse stata accolta.

Si costituirono quindi in giudizio anche gli eredi del venditore, terzi chiamati in causa, contestando la domanda degli attori e chiedendone il rigetto.

Espletata prova per interrogatorio e per testi e fatta svolgere una c.t.u., il Tribunale rigettò la domanda di riscatto proposta da entrambi gli attori, dichiarò assorbita quella di manleva avanzata dai convenuti contro i terzi chiamati e condannò gli attori al pagamento delle spese in favore sia dei convenuti che dei chiamati.

2. La sentenza è stata impugnata in via principale dagli attori soccombenti e in via incidentale dagli originari convenuti e la Corte d'Appello di Catania, con sentenza del 19 dicembre 2019, ha rigettato l'appello principale, ha dichiarato assorbito quello incidentale e ha condannato gli appellanti principali alla rifusione delle ulteriori spese del grado.

Ha osservato la Corte territoriale, esaminando il primo e il secondo motivo di appello, che le condizioni per il valido esercizio del diritto di riscatto devono sussistere sia nel momento in cui sorge il diritto – che coincide con quello dell'alienazione e non con la stipulazione del contratto preliminare – che in quello in cui lo stesso viene esercitato; per cui, venendo essi meno "prima o nell'intervallo di tempo tra questi due momenti, la vicenda traslativa non si perfeziona, stante la carenza dei requisiti del diritto potestativo di riscatto". Allo stesso modo, la giurisprudenza di legittimità ha stabilito che i suddetti requisiti devono esistere anche nel momento in cui il retrattato riceve la dichiarazione del retraente, perché il diritto di riscatto si fonda sugli stessi requisiti soggettivi e oggettivi di quello di prelazione.

Tanto premesso, la sentenza ha ritenuto di dover accertare l'effettivo possesso, in capo agli attori, del dato obiettivo della diretta e abituale coltivazione del fondo, che non può essere dedotto dalla semplice iscrizione allo SCAU o all'INPS. Nella specie, alla luce delle deposizioni testimoniali valutate nel loro insieme, non era possibile considerare dimostrato che il B.B. e la A.A. avessero realmente svolto l'attività di coltivatore diretto, posto che la moglie era dedita "al confezionamento dei prodotti ortofrutticoli" e che il marito si dedicava, sì, alla coltivazione, ma senza i requisiti di stabilità e continuità. Tanto più che il B.B. svolgeva anche l'attività di forestale e che nelle serre esistenti sul fondo in questione lavorava anche il suo fratello gemello.

In ordine, poi, agli ulteriori requisiti previsti dall'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, la Corte etnea ha osservato che i contratti verbali di affitto dei fondi agricoli erano documenti formati dagli stessi attori e, comunque, non provavano l'esercizio concreto dell'attività agricola. In relazione alla mancata vendita di fondi nel biennio antecedente, la sentenza ha rilevato che il B.B. aveva, nel 2010, ceduto parte della sua proprietà ai congiunti, in tal modo venendo meno lo specifico requisito in questione.

Mancando, in definitiva, la prova dell'effettivo svolgimento dell'attività di coltivatori diretti in capo agli appellanti principali, la domanda doveva essere respinta.

Quanto alle spese, la Corte d'Appello ha affermato che i retraenti dovevano pagare anche quelle relative ai terzi chiamati, posto che la soccombenza giustificava tale condanna, dal momento che la chiamata era avvenuta in conseguenza dell'infondata domanda esercitata dagli attori.

3. Contro la sentenza della Corte d'Appello di Catania propongono

ricorso principale B.B. e A.A. con unico atto affidato a quattordici motivi.

Resistono C.C. e D.D. con un unico controricorso contenente anche ricorso incidentale affidato a tre motivi.

I ricorrenti principali resistono con controricorso al ricorso incidentale.
Le parti hanno depositato memorie.

Motivi della decisione

Ricorso principale.

1. Con il primo motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360 , primo comma, n. 4), cod. proc. civ., nullità della sentenza per vizio di costituzione del giudice ai sensi dell'art. 158 cod. proc. civ., nonché per violazione del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 e contrarietà agli artt. 25 e 106 , secondo comma, della Costituzione.

I ricorrenti rilevano che la sentenza impugnata è stata redatta da un giudice ausiliario, l'avv. Sergio Florio, e che ciò comporterebbe l'irregolare costituzione del collegio giudicante e la conseguente nullità della sentenza.

2. Con il secondo motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360 , primo comma, n. 4), cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione dell'art. 132 , n. 4), cod. proc. civ. e nullità della sentenza ai sensi dell'art. 156 dello stesso codice.

La sentenza, secondo i ricorrenti, non avrebbe riportato i fatti che hanno dato origine alla controversia e sarebbe caduta in vistose contraddizioni. In particolare, la Corte d'Appello avrebbe in realtà accolto il primo e il secondo motivo di appello, salvo poi dichiararne in modo contraddittorio l'infondatezza. Il primo motivo aveva ad oggetto il momento rilevante ai fini del possesso dei requisiti per l'esercizio del riscatto; era stato contestato che il Tribunale avesse considerato rilevante la data del preliminare (19 novembre 2009), e la Corte d'Appello ha stabilito che ciche conta è il momento della vendita, il che vorrebbe dire che il relativo motivo di appello era stato accolto. Analogamente, quanto al secondo motivo, la sentenza ha ritenuto non provata la circostanza della mancata vendita di fondi rustici nel biennio alla luce di una serie di documenti che il Tribunale aveva ritenuto inammissibili (di qui la contraddittorietà). Non sarebbe esatto, poi, che solo la A.A., e non anche il B.B., avevano invocato il possesso della qualifica di coltivatore diretto.

3. Con il terzo motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360 , primo comma, n. 3), cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione degli artt. 8 e 31 della legge n. 590 del 1965 e dell'art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817 . Secondo i ricorrenti, la sussistenza dei requisiti di legge richiesti ai fini dell'esercizio del diritto di riscatto dovrebbe essere accertata "al momento dell'avvenuta alienazione del fondo oggetto di riscatto, se non preceduto dalla notifica del preliminare di vendita", per cui la sentenza avrebbe violato le norme suindicate.

4. Con il quarto motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360 , primo comma, n. 4), cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione degli artt. 115 e 116 cod. proc. civ. e nullità della sentenza ai sensi dell'art. 156 dello stesso codice.

La censura, riguardante il possesso, in capo al B.B., del requisito della mancata vendita di fondi rustici nel biennio, contesta che la decisione sarebbe stata assunta senza un'adeguata valutazione della documentazione prodotta.

5. Con il quinto motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360 , primo comma, n. 3), cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione dell'art. 2083 cod. civ. e dell'art. 6 della legge 3 maggio 1982, n. 203 .

La censura contesta il passaggio della motivazione nel quale la Corte d'Appello avrebbe erroneamente escluso la qualità di coltivatrice diretta in capo alla A.A. Ella, infatti, quale titolare dell'impresa agricola, si occupava col marito dell'attività agricola; per giurisprudenza di legittimità, inoltre, anche l'attività di confezionamento e vendita dei prodotti agricoli, svolta nell'ambito di un'impresa familiare, sarebbe indice della qualità richiesta dalla legge, sicché la sentenza avrebbe

violato le norme richiamate.

6. Con il sesto motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360 , primo comma, n. 3), cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione dell'art. 41 della legge n. 203 del 1982 .

I ricorrenti, dopo aver richiamato tutti i contratti depositati in primo grado, osservano che da essi si deduce che la A.A. aveva provato la qualità di coltivatrice diretta. La Corte d'Appello, negando valenza probatoria a quei contratti, avrebbe violato l'art. 41 cit., che riconosce validità ai contratti agrari anche se verbali e non trascritti.

7. Con il settimo motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360 , primo comma, n. 3), cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione dell'art. 7 , comma 2-bis, della legge n. 817 del 1971 , aggiunto dall'art. 1 , comma 3, della legge 28 luglio 2016, n. 154 , nonché dell'art. 7 , ultimo comma, della legge n. 203 del 1982 , aggiunto dall'art. 1 , comma 515, della legge 27 dicembre 2017, n. 205 , e dell'art. 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 .

Sostengono i ricorrenti che la A.A. sarebbe imprenditore agricolo professionale, in quanto iscritta alla previdenza agricola (dato che avrebbe rilevanza sostanziale), per cui il diritto al riscatto sussisterebbe in base all'art. 7 , comma 2-bis, della legge n. 817 del 1971 .

8. Con l'ottavo motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360 , primo comma, n. 3), cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione dell'art. 1362 cod. civ. e degli artt. 163 e 342 del codice di rito civile.

Secondo i ricorrenti, la sentenza in esame avrebbe affermato che dalla citazione introduttiva si doveva dedurre che solo la A.A., e non anche il B.B., aveva invocato la qualifica di coltivatore diretto. Dalla lettura dell'atto di citazione, invece, risulterebbe che i coniugi hanno affermato di aver diritto entrambi all'esercizio del riscatto, sostenendo che il B.B. aveva detto di essere proprietario di un dodicesimo del fondo confinante già nel momento della stipula del preliminare non comunicato. Tale affermazione, ribadita anche in appello, non è stata considerata dalla Corte di merito, che per tale ragione avrebbe male interpretato il testo dell'atto di citazione.

9. Con il nono motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360 , primo comma, n. 3), cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione degli artt. 2730 e 2733 cod. civ., nonché dell'art. 228 cod. proc. civ. in materia di confessione.

I ricorrenti, dopo aver richiamato parti dell'interrogatorio formale reso dai convenuti C.C. e D.D., mettono in evidenza che essi avevano riconosciuto e ammesso che i due attori coltivavano effettivamente il terreno e godevano, quindi, del relativo requisito per l'esercizio del riscatto. Tali dichiarazioni, di natura sostanzialmente confessoria, sarebbero state del tutto ignorate dalla Corte d'Appello.

10. Con il decimo motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360 , primo comma, n. 4), cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione degli artt. 115 e 116 cod. proc. civ. e nullità della sentenza ai sensi dell'art. 156 dello stesso codice.

Il motivo è collegato al precedente e sostiene che la Corte di merito, disconoscendo la valenza probatoria dell'interrogatorio formale dei convenuti, non avrebbe deciso in base alle prove raccolte e non avrebbe dato alcun peso alla confessione resa dai convenuti.

11. Con l'undicesimo motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360 , primo comma, n. 4), cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione dell'art. 132 , n. 4), cod. proc. civ. e nullità della sentenza ai sensi dell'art. 156 dello stesso codice.

Si contesta che la sentenza impugnata abbia tratto dalle deposizioni testimoniali l'errata conclusione che il B.B. si dedicasse ai lavori agricoli senza i requisiti di

abitualità e stabilità richiesti dalla legge, con una valutazione che sarebbe palesemente illogica perché smentita dalle deposizioni stesse.

12. Con il dodicesimo motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360 , primo comma, n. 3), cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione dell'art. 2135 cod. civ., dell'art. 6 della legge 3 maggio 1982, n. 203 , dell'art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817 e degli artt. 8 e 31 della legge 26 maggio 1965, n. 590 . Osservano i ricorrenti, senza recesso dai motivi precedenti, che la Corte d'Appello, escludendo la qualità di coltivatore diretto in capo al B.B. per mancanza dei requisiti di stabilità e continuità, sarebbe incorsa nella violazione dell'art. 2135 cit., che definisce coltivatore del fondo chiunque si dedichi alla cura e allo sviluppo di un ciclo biologico, come avvenuto nella specie, posto che la coltivazione degli ortaggi ha carattere stagionale. Tale conclusione sarebbe in contrasto con le deposizioni dei testimoni, i quali hanno riconosciuto la sua presenza sul fondo in determinati periodi dell'anno, senza che alcun rilievo si potesse riconoscere alla sua contemporanea attività di operaio forestale.

13. Con il tredicesimo motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360 , primo comma, n. 3), cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione dell'art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817 e degli artt. 8 e 31 della legge 26 maggio 1965, n. 590 , in relazione alla presunta mancanza del requisito negativo della mancata vendita di fondi nel biennio precedente.

I ricorrenti rilevano di aver prodotto documentazione catastale attestante una trascrizione "contro" in data 27 maggio 2010 e una trascrizione "a favore" nella medesima data. Si tratta di due atti stipulati lo stesso giorno, cioè il 29 aprile 2010: l'uno finalizzato alla vendita, da parte del B.B., della propria quota di proprietà in favore di I.I. e J.J. e l'altro finalizzato all'acquisto, in capo ai due ricorrenti, delle quote di proprietà della madre e dei fratelli del B.B., onde acquisire la piena proprietà dell'immobile. Trattandosi, in entrambi i casi, di vendite finalizzate all'obiettivo della ricomposizione fondiaria, esse non sarebbero in contrasto con la norma dell'art. 8 della legge n. 590 del 1965 , per cui il requisito della mancata vendita richiesto dalla legge non potrebbe, nella specie, definirsi mancante.

14. Con il quattordicesimo motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360 , primo comma, n. 3), cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione dell'art. 91 cod. proc. civ., in relazione alla condanna alle spese.

I ricorrenti sostengono che la sentenza sarebbe errata nella parte in cui ha posto a loro carico la condanna alle spese anche in relazione ai terzi chiamati. La chiamata in garanzia, infatti, avrebbe dovuto essere considerata infondata e temeraria, dal momento che la mancata notifica del preliminare era dovuta alla libera iniziativa dell'acquirente C.C., il quale aveva sollevato i venditori dall'onere di comunicazione. Ne consegue che i ricorrenti non avrebbero dovuto essere condannati alle spese anche in favore dei terzi chiamati.

Ricorso incidentale.

15. Con il primo motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360, primo comma, n. 3) e n. 4), cod. proc. civ., violazione dell'art. 132 , n. 4), cod. proc. civ. e violazione e falsa applicazione dell'art. 7 della legge n. 817 del 1971 e degli artt. 8 e 31 della legge n. 590 del 1965 . Il motivo, formulato in modo dubitativo, ha ad oggetto la decisione impugnata in relazione al primo motivo di appello. I ricorrenti, dopo aver richiamato la censura mossa dalle controparti alla decisione del Tribunale e la risposta della Corte d'Appello sul punto, osservano che la valutazione circa il momento rilevante ai fini dell'esercizio del riscatto sarebbe errata. La Corte catanese, infatti, senza alcuna motivazione e dando addirittura l'idea di aver accolto il primo motivo di appello, ha stabilito che le condizioni per il valido esercizio del diritto di riscatto devono sussistere sia nel momento in

cui sorge il diritto che in quello in cui lo stesso viene esercitato. Secondo la costante giurisprudenza di legittimità, al contrario, il diritto di riscatto è succedaneo a quello di prelazione, per cui, non sussistendo il secondo, non potrebbe esistere nemmeno il primo. Ne consegue che nel caso in esame, pacifico essendo che la A.A. era divenuta proprietaria del terreno confinante solo in data 29 aprile 2010 – mentre il preliminare non comunicato era di data anteriore (19 novembre 2009) – nessun diritto di riscatto poteva essere a lei riconosciuto. Ritengono i ricorrenti, in conclusione, che la sentenza sarebbe errata "ove dovesse ritenersi che abbia implicitamente accolto il primo motivo di appello".

16. Con il secondo motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360, primo comma, n. 4) e n. 5), cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione degli artt. 132 , n. 4) e 345 , cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione dell'art. 7 della legge n. 817 del 1971 e dell'art. 8 della legge n. 590 del 1965 , nonché omesso esame di un fatto decisivo.

Il motivo, formulato anch'esso in modo dubitativo, ha ad oggetto la decisione impugnata in relazione al secondo motivo di appello.

I ricorrenti premettono che il Tribunale aveva stabilito l'assenza di prova in ordine al requisito della mancata vendita di fondi rustici nel biennio, perché il B.B. si era limitato a produrre visure catastali effettuate sull'immobile confinante con quello oggetto di riscatto, senza indicare le eventuali iscrizioni a favore e contro di sé. Tale affermazione era stata contestata dalle controparti col secondo motivo di appello e la sentenza qui impugnata ha, invece, dato atto delle trascrizioni a favore e contro il B.B. Tanto premesso, i ricorrenti rilevano che la sentenza d'appello – ove dovesse essere letta nel senso di un accoglimento del motivo di gravame col quale si contestava la decisione del Tribunale che aveva dichiarato la mancanza della documentazione – sarebbe priva di ogni motivazione e conseguentemente nulla. Secondo i ricorrenti, invece, nessuna ispezione ipotecaria sulla persona del B.B. era stata prodotta in primo grado dalle controparti, e neppure l'atto di vendita del 2010, come risulta dallo stesso atto di citazione avversario in data 9 settembre 2010. Ne consegue che la sentenza impugnata, ove intesa nel senso dell'accoglimento del secondo motivo di appello, avrebbe violato l'art. 345 cit., avendo ammesso la valutazione di documenti prodotti tardivamente in primo grado (comparsa conclusionale), nonostante la puntuale eccezione sul punto.

17. Con il terzo motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360, primo comma, n. 3) e n. 4), cod. proc. civ., violazione dell'art. 132 , n. 4), e 112 cod. proc. civ., nonché violazione e falsa applicazione dell'art. 7 della legge n. 817 del 1971 e degli artt. 8 e 31 della legge n. 590 del 1965 .

Rilevano i ricorrenti che la sentenza impugnata, pur dando atto che la qualità di coltivatore diretto sarebbe stata ricoperta solo dalla A.A., anche se il riscatto era stato richiesto da entrambi, si è poi pronunciata sull'esistenza di tale requisito anche in capo al B.B., seppure per escluderlo, in radicale contraddizione con la precedente affermazione. La Corte d'Appello, quindi, avrebbe giudicato oltre i limiti delle deduzioni delle parti, posto che il B.B. aveva giustificato la propria partecipazione al giudizio, in primo grado, solo perché in regime di comunione legale tra coniugi. Ne consegue che la domanda di riscatto avanzata dal B.B.

avrebbe dovuto essere rigettata per irrilevanza, ai fini dell'esercizio del riscatto, della comunione legale tra coniugi (e i ricorrenti specificano che tale dovrà essere l'esito in sede di rinvio, ove mai fosse accolto il ricorso principale).

La decisione della Corte.

18. La Corte osserva, innanzitutto, che il primo motivo del ricorso principale è infondato.

È stato infatti in precedenza già affermato che, a seguito della sentenza della Corte costituzionale n.

41 del 2021, che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale delle disposizioni, contenute nel D.L. n. 69 del 2013 (convertito, con modifiche, nella legge n. 98 del 2013), che conferiscono al giudice ausiliario di appello lo status di componente dei collegi nelle sezioni delle corti di appello, queste ultime potranno legittimamente continuare ad avvalersi dei giudici ausiliari, fino a quando, entro la data del 31 ottobre 2025, si perverrà ad una riforma complessiva della magistratura onoraria; fino a quel momento, infatti, la temporanea tollerabilità costituzionale dell'attuale assetto è volta ad evitare l'annullamento delle decisioni pronunciate con la partecipazione dei giudici ausiliari e a non privare immediatamente le corti di appello dei giudici onorari al fine di ridurre l'arretrato nelle cause civili (così l'ordinanza 5 novembre 2021, n. 32065; vedi pure l'ordinanza 6 marzo 2024, n. 6042).

Poiché, nel caso in esame, la sentenza impugnata è stata depositata in data 19 dicembre 2019, è evidente che non è ravvisabile la nullità della decisione prospettata dai ricorrenti.

19. Devono essere esaminati congiuntamente, a questo punto, il secondo e il terzo motivo del ricorso principale, che censurano il nucleo fondante delle argomentazioni della decisione in esame. Il secondo motivo, in particolare, prospetta tre diverse censure: 1) la sentenza sarebbe stata resa senza l'esame dei fatti di causa, dei quali mancherebbe la descrizione; 2) la sentenza conterrebbe una pretesa contraddizione tra la valutazione di infondatezza del primo motivo di appello e la motivazione enunciata dalla corte di merito, in ordine al momento nel quale devono essere sussistere i requisiti per l'esercizio del diritto di riscatto; 3) la sentenza sarebbe altresì contraddittoria e manchevole nella disamina degli atti processuali, avendo sostenuto che solo la A.A., e non anche il B.B., aveva invocato la propria qualità di coltivatore diretto, "per poi pronunciare sul possesso di detta qualifica, riconoscendo che il retratto si era domandato da entrambi i coniugi".

Il terzo motivo, a sua volta, collegandosi alla censura suindicata al n. 2), torna a criticare la sentenza impugnata in riferimento al momento rilevante per verificare la sussistenza dei requisiti di legge per l'esercizio del diritto di riscatto.

20. La prima censura proposta con il secondo motivo è manifestamente inammissibile, sia per l'evidente genericità sia perché omette di spiegare le ragioni per le quali tale mancata descrizione sarebbe stata decisiva ai fini della decisione assunta dalla Corte d'Appello; e comunque è appena il caso di rilevare che i profili di fatto della vicenda sono assolutamente chiari e che la sentenza impugnata li ha descritti e illustrati in modo tale che non è possibile alcun equivoco al riguardo.

21. Tanto premesso, la censura di cui al n. 2) indicata al precedente punto 19 pone una questione giuridica sulla quale questa Corte è chiamata a pronunciarsi e che consiste nello stabilire quale sia il momento nel quale verificare l'esistenza delle condizioni di legge, in capo al retraente, per l'esercizio del diritto; e, specificamente, se colui il quale sia divenuto proprietario del terreno confinante con quello compravenduto nel periodo intermedio che va dalla stipula del contratto preliminare a quella del definitivo abbia o meno diritto di esercitare il riscatto, naturalmente a condizione di godere di tutte le altre condizioni definite dalla legge (coltivazione diretta, possesso della forza lavoro adeguata, mancata vendita di altri terreni nel biennio anteriore etc.).

Tale questione incrocia, per così dire, anche i primi due motivi del ricorso incidentale (in particolare il primo), che rispondono alle censure dei ricorrenti principali proponendo una diversa ricostruzione sistematica.

21.1. La questione, come di qui a poco si dirà, non costituisce una novità nella giurisprudenza di questa Corte, posto che vi sono alcuni precedenti non recenti che hanno preso posizione sul punto; e tuttavia i ricorrenti hanno indicato, a sostegno delle loro ragioni, altre pronunce di legittimità che devono essere rettamente intese per pervenire alla soluzione del problema.

Giova innanzitutto richiamare la sentenza 21 giugno 1984, n. 3654, delle Sezioni Unite di questa Corte. Tale pronuncia, benché obiettivamente lontana nel tempo, contiene una serie di preziose argomentazioni che sono state riprese e ribadite in più occasioni dalla successiva giurisprudenza, di talché pare opportuno prendere avvio da quella decisione.

Le Sezioni Unite, chiamate ad esaminare il rapporto tra prelazione e riscatto agrario, affermarono allora trattarsi "di diritti distinti, strumentalmente collegati dalla medesima finalità giuridica", tanto che il riscatto non può avere una funzione meramente sanzionatoria della violazione del diritto di prelazione. Il riscatto, piuttosto, è stato considerato come un rimedio per l'ipotesi in cui il coltivatore diretto, vuoi per la mancata notificazione della proposta di alienazione vuoi per la fuorviante indicazione di un prezzo superiore, non sia stato messo in condizioni di esercitare la prelazione. Rigettando, in altri termini, l'idea del riscatto come sanzione e accogliendo, invece, quella del diritto di riscatto come succedaneo a quello di prelazione, le Sezioni Unite fissarono, allora, un punto che è rimasto sempre stabile, e cioè che il riscatto "consente di assicurare al titolare della (impedita) prelazione l'acquisizione della medesima posizione di proprietario del bene che egli avrebbe potuto conseguire se fosse stato posto nella condizione di esercitare quel precedente diritto"; il riscatto, cioè, costituisce uno "strumento surrogatorio" per il conseguimento delle medesime finalità cui mira il diritto di prelazione agraria.

Così fissati i presupposti normativi per il coordinamento tra i due diritti in questione, la sentenza delle Sezioni Unite si preoccupò anche di verificare quali siano il momento – o i momenti – nei quali devono sussistere le condizioni di legge fissate dall'art. 8 della legge n. 590 del 1965. A questo proposito, la decisione affermò che, come "la verifica della sussistenza delle condizioni alle quali è subordinato il meccanismo della prelazione deve essere condotta con riferimento al momento in cui insorge ex lege il relativo diritto e al momento in cui esso viene in concreto esercitato", la stessa regola deve valere anche per il diritto succedaneo di riscatto. Nel senso che la verifica della sussistenza delle condizioni per l'esercizio di quest'ultimo "deve essere effettuata con riferimento sia al momento in cui è conclusa la compravendita con il terzo, sia al momento in cui avviene la ricezione, da parte del retrattato, della dichiarazione del retraente".

Deve rilevarsi, del resto, che l'art. 8 della legge n. 590 del 1965 concepisce la comunicazione del preliminare al titolare del diritto di prelazione come un atto dovuto ("Il proprietario deve notificare con lettera raccomandata al coltivatore la proposta di alienazione trasmettendo il preliminare di compravendita"); il che viene a significare che nell'impianto fatto proprio dalla legge non è previsto che il venditore possa stipulare direttamente il contratto definitivo saltando il preliminare. Ed è da questa impostazione che derivano le successive affermazioni della giurisprudenza di questa Corte – ormai pacifiche e sulle quali non mette conto di dilungarsi – secondo cui il preliminare deve rivestire la forma scritta (sentenza 20 aprile 2007, n. 9519, più volte confermata in seguito) e l'adesione del titolare del diritto di prelazione alle condizioni ivi indicate determina automaticamente la conclusione del contratto definitivo (sentenza 12 novembre 2013, n. 25419).

21.2. L'individuazione, da parte delle Sezioni Unite, del momento nel quale si deve verificare l'effettiva esistenza delle condizioni per l'esercizio del diritto di prelazione e di riscatto dà conto dell'affermazione, contenuta in altre e più recenti pronunce che sono state richiamate dai ricorrenti principali, nelle quali questa Corte ha affermato che le condizioni soggettive ed oggettive per il valido esercizio del diritto di riscatto devono sussistere sia nel momento in cui nasce ex lege il diritto (che coincide con l'alienazione del bene e non con la stipulazione del contratto preliminare tra proprietario e terzo retrattato) che al momento dell'esercizio del riscatto, cioè quando il retrattato riceve la dichiarazione del riscattante (v., tra le altre, le sentenze 22 gennaio 2004, n. 1103, 8 luglio

2005, n. 14448, 25 ottobre 2010, n. 21822, e 28 febbraio 2012, n. 3010).

Si tratta di decisioni che nella maggior parte dei casi avevano a che fare col problema del mutamento di destinazione del terreno oggetto di riscatto nel periodo intermedio tra l'offerta in prelazione e il successivo esercizio del riscatto.

Quello che, per, il Collegio intende oggi chiarire è che le sentenze ora richiamate, nel momento in cui affermano quanto si è appena detto, non intendono sostenere che il diritto di riscatto possa insorgere anche se il retraente non aveva alcun titolo per ricevere l'offerta in prelazione. Dire che il diritto di riscatto sorge con l'alienazione del bene e non con la stipulazione del contratto preliminare tra proprietario e terzo retrattato non significa – come vorrebbero gli odierni ricorrenti – che tale diritto possa insorgere ex novo anche in capo a colui il quale non aveva diritto a ricevere l'offerta in prelazione. Significa, invece, dire che il diritto di riscatto sorge, ovviamente, nel momento in cui il bene è alienato col contratto definitivo; ma che il suo esercizio presuppone la violazione del diritto di prelazione. In altri termini, e in linea con la ricostruzione operata dalle Sezioni Unite nella sentenza di cui sopra, il presupposto implicito, ma ovvio, è che le condizioni del diritto di prelazione devono sussistere nel momento in cui il fondo viene offerto in vendita e devono mantenersi fino a quando, con l'atto definitivo di vendita, il fondo diventa recuperabile solo attraverso l'esercizio del diritto succedaneo di riscatto.

In questo senso deve essere rettamente interpretato il principio enunciato dalle pronunce ora richiamate; e così va letta anche l'enunciazione della Corte d'Appello di Catania in occasione dell'esame del secondo motivo di appello; senza che da quest'affermazione possa derivare, come vorrebbero i ricorrenti principali, una contraddizione logica.

21.3. La conclusione alla quale il Collegio ritiene di dover pervenire trova, del resto, conforto in una serie di pronunce risalenti sì nel tempo, ma mai smentite, alle quali occorre dare oggi ulteriore continuità. Bisogna richiamare in proposito, come correttamente è stato osservato nel ricorso incidentale, le sentenze 12 maggio 1990, n. 4105, 16 febbraio 1993, n. 1875, e 6 aprile 1993, n. 4112. Tali decisioni affermarono il principio per cui non compete il diritto di riscatto al proprietario coltivatore diretto del terreno confinante con il fondo offerto in vendita, qualora egli abbia acquistato la proprietà del detto terreno in epoca successiva alla stipulazione del preliminare di vendita del secondo, essendosi in presenza di una situazione obbligatoria già definita in base ad un'attività negoziale legittima posta in essere dal proprietario del fondo allorquando il diritto di prelazione era insussistente.

La sentenza n. 4112 del 1993 – ultima, a quanto consta, ad aver confermato il principio – prende le mosse dall'affermazione per cui il diritto di riscatto "non è, nel sistema della legge n. 590 del 1965, configurato come diritto autonomo che possa spettare a soggetti diversi da quelli ai quali la legge conferisce, per i suoi particolari fini, il diritto di prelazione". La sentenza così testualmente motiva: "è esatto dire che il diritto di riscatto sorge nel momento in cui si perfeziona la vendita, ma solo in quanto questo è il momento in cui si perfeziona la vicenda traslativa del bene, portata a compimento in violazione del diritto di prelazione. Quindi in presenza di una domanda di riscatto il primo accertamento da compiersi è quello relativo alla titolarità, in testa al richiedente, del corrispondente diritto di prelazione. Tale accertamento deve ovviamente riferirsi al momento in cui ha inizio la vicenda traslativa, perché questo è il momento nel quale scatta, secondo la costruzione della legge, l'obbligo per il venditore di mettere il proprietario del fondo confinante nella condizione di esercitare il diritto di prelazione a lui spettante".

In altri termini, colui il quale non era proprietario del terreno confinante nel momento in cui veniva stipulato il contratto preliminare non può agire per il riscatto, il quale non si configura come diritto

autonomo. È questo il senso dell'affermazione, contenuta nel principio suindicato, per cui, in assenza di un diritto di prelazione, l'attività compiuta dal proprietario del fondo mediante la stipulazione del preliminare con un altro soggetto deve considerarsi del tutto legittima; mentre appare evidente che consentire l'esercizio del riscatto a chi non era titolare del diritto di prelazione travolgerebbe la ratio dell'istituto, aprendo la porta a possibili abusi.

È appena il caso di evidenziare, del resto, che della difficoltà di sostenere la propria tesi devono essersi resi conto anche i ricorrenti principali. Essi, infatti, nel controricorso al ricorso incidentale hanno tentato di introdurre un argomento nuovo (p. 4), efficacemente contrastato nella memoria dei controricorrenti e ricorrenti incidentali, e cioè che il diritto di prelazione spettava ai loro danti causa e che si sarebbe trasmesso in loro favore. Questa prospettazione, com'è chiaro, introduce una questione del tutto nuova rispetto all'atto di citazione e non può essere in alcun modo esaminata; tanto più che dalla lettura dell'atto di citazione introduttivo del giudizio di primo grado emerge che la domanda di riscatto fu proposta dalla A.A. in proprio, quale coltivatrice diretta, e dal B.B. solo in quanto in regime di comunione dei beni con la moglie, senza alcun riferimento alla posizione dei loro danti causa.

22. Possono, a questo punto, tirarsi le fila del discorso svolto fin qui. Il secondo e il terzo motivo del ricorso principale – alla luce della complessa ricostruzione del sistema compiuta nella sede odierna, che consente di comprendere rettamente anche il senso delle affermazioni compiute dalla Corte d'Appello – sono privi di fondamento.

Deve essere enunciato, in proposito, il seguente principio di diritto:

"Non compete il diritto di riscatto al proprietario coltivatore diretto del terreno confinante con il fondo offerto in vendita, qualora egli abbia acquistato la proprietà del detto terreno in epoca successiva alla stipulazione del preliminare di vendita del secondo, essendosi in presenza di una situazione obbligatoria già definita in base ad un'attività negoziale legittima posta in essere dal proprietario del fondo allorquando il diritto di prelazione era insussistente".

Quanto alla terza censura del secondo motivo, la stessa rimane assorbita sia per il suo carattere assertorio sia perché, soprattutto, la ricostruzione del sistema oggi compiuta toglie ogni rilievo alla questione ivi posta.

23. Appare evidente, dunque, che la Corte d'Appello, una volta accertata la mancanza, in capo ad entrambi gli appellanti principali, della condizione giuridicamente imprescindibile per l'esercizio del diritto di riscatto – e cioè la pregressa titolarità del diritto di prelazione – avrebbe dovuto tranquillamente chiudere così la decisione, evitando di esaminare gli ulteriori motivi che sono stati, invece, esaminati.

Ma per la stessa ragione è palese che, una volta rigettati i motivi secondo e terzo del ricorso principale, che contengono il cuore del problema, gli altri motivi che vanno dal quarto al tredicesimo rimangono assorbiti, data la loro sostanziale ininfluenza ai fini dell'esito decisorio.

Rimane da esaminare il quattordicesimo motivo del ricorso principale, che è privo di fondamento.

La Corte d'Appello, infatti, ha correttamente richiamato la giurisprudenza di questa Corte secondo cui le spese di giudizio sostenute dal terzo chiamato in garanzia, una volta che sia stata rigettata la domanda principale, vanno poste a carico della parte che, rimasta soccombente, abbia provocato quella chiamata.

È inconferente, al riguardo, l'affermazione dei ricorrenti secondo cui l'acquirente C.C. aveva sollevato i venditori dall'onere di notificare il preliminare, perché la responsabilità per la mancata comunicazione ricade comunque sul venditore, per cui la chiamata in garanzia è stata da lui determinata e la condanna alle relative spese è del tutto corretta.

Il quattordicesimo motivo, dunque, deve essere rigettato.

24. Quanto al ricorso incidentale – che, nonostante la formale intestazione – è, in sostanza, un ricorso incidentale condizionato, anche il suo esame rimane assorbito, non senza evidenziare che una serie di affermazioni ivi contenute sono state recepite da questa Corte, siccome del tutto corrette.

25. In conclusione, il ricorso principale è rigettato, con assorbimento del ricorso incidentale. A tale esito segue la condanna dei ricorrenti principali, in solido, alla rifusione delle spese del giudizio di cassazione, liquidate ai sensi del D.M. 13 agosto 2022 .

Sussistono inoltre i presupposti processuali di cui all'art. 13 , comma 1-quater, del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 , per il versamento, da parte dei ricorrenti principali, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello versato per il ricorso, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso principale, dichiara assorbito quello incidentale e condanna i ricorrenti principali al pagamento delle spese del giudizio di cassazione, liquidate in complessivi Euro 6.200, di cui Euro 200 per esborsi, oltre spese generali ed accessori come per legge.

Ai sensi dell'art. 13 , comma 1-quater, del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 , dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti principali, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello versato per il ricorso, se dovuto.

Conclusione

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile, il 9 dicembre 2025.
Depositata in Cancelleria il 23 gennaio 2026.