



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di ASCOLI PICENO

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Enza Foti
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 1370/2020 promossa da:

_____ nata il _____
rappresentati e difesi dall'avv. _____ dall'avv. _____ giusta
procura in atti;

attori

contro

_____ rappresentata e difesa dall'avv. AMATUCCI
ALESSANDRA giusta procura in atti;

convenuta

con il patrocinio dell'avv.

iusta procura in atti;

terza chiamata

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato _____ chiamavano in giudizio
_____ spiegando di essere comproprietari per ½ ciascuno, nonché coltivatori diretti, del fondo
sito in Comune di Offida, Contrada San Lazzaro, distinto al Catasto Terreni al foglio 24, particella 129
e che _____ è unico proprietario e coltivatore diretto dei fondi siti sempre in Comune di Offida,
Contrada San Lazzaro, e distinti al Catasto Terreni al foglio 24, particella 278 e particella 565.
Aggiungevano che i predetti fondi sono confinanti con i fondi agricoli, oggi di proprietà di _____
_____ distinti al Catasto Terreni al foglio 24, particella 280; particella 685; particella 166; particella
512; al foglio 26, particella 33 e con gli immobili, sempre di proprietà di _____, distinti al
Catasto Fabbricati al foglio 24, particella 121, subalterno 5 categoria A/3, subalterno 2 categoria C/2,

subalterno 3 categoria C/6 e subalterno 4 categoria C/6, mentre l'area di insistenza di tali immobili risulta distinta nel Catasto Terreni al foglio 24, particella 121.

Ed infatti, [redacted] aveva acquistato i predetti immobili dalla precedente proprietaria [redacted] con atto di compravendita del 24/09/2019 registrato il 26/09/2019 senza tuttavia rispettare il diritto di prelazione spettante agli attori sia in qualità di coltivatori diretti proprietari di fondi confinanti sia, per [redacted], in qualità di coltivatore diretto affittuario di tutti i terreni oggetto della compravendita. Spiegavano, infatti, che i terreni per cui è causa, prima di essere venduti all'attuale proprietaria, odierna convenuta, erano stati concessi in affitto dalla venditrice [redacted] all'attore [redacted] mediante stipula di due contratti di affitto di fondo rustico a coltivatore per il periodo novembre 2009-novembre 2018.

Pertanto, ritenendo la sussistenza di tutti i requisiti sia oggettivi che soggettivi necessari a far scattare il proprio diritto di prelazione di cui all'art. 8 L. n. 590/1965 e all'art. 7 L. n. 817/1971, chiedevano "A.1)- accertare e dichiarare l'inefficacia dell'atto di compravendita a rogito Notaio Donatella Calvelli di Ascoli Piceno del 24/09/2019, rep. n. 34096, racc. n. 20349, registrato ad Ascoli Piceno il 26/09/2019 al n. 4132, serie 1T e trascritto in pari data al n. 7660 r.g. ed al n. 5647 r.p., per tutti i motivi e le ragioni sia in fatto che in di-ritto di cui alla superiore narrativa qui da intendersi integralmente riportati e ritrascritti, relativamente a tutti i terreni e fabbricati - siti ad Offida (AP) in Contrada San Lazzaro n. 110 - oggetto della sopracitata compravendita, vale a dire: • fondi agricoli distinti al Catasto Terreni al foglio 24, particella 280, ca. 30; parti-cella 685, a. 69.40 (precisandosi che detta particella è divisa in porzione AA di a. 51.52 e AB di a. 17.88); particella 166, a. 36.00 (precisandosi che detta particella è divisa in porzione AA di a. 29.04 e AB di a. 6.96); particella 512, a. 12.12; e al foglio 26, particella 33 a. 9.85 (precisandosi che detta particella è divisa in porzione AA di a. 5.00 e AB di a. 4.85); • fabbricati rurali pertinenziali distinti al Catasto Fabbricati al foglio 24, particella 121, subalterno 5 categoria A/3, subalterno 2 categoria C/2, subalterno 3 categoria C/6 e subalterno 4 categoria C/6, mentre l'area di insistenza di tali immobili risulta distinta nel Catasto Terreni al foglio 24, particella 121, ente urbano di mq. 1.640; con effetto fin dall'origine, e ciò in virtù delle norme di cui all'art. 8 della Legge n. 590/1965 ed agli artt. 7 e 8 della Legge n. 817/1971; A.2)- dichiarare quindi trasferiti - in favore di [redacted] e per la quota pari ad 1/2 ciascuno - tutti i suddetti immobili, terreni e fabbricati, siti ad Of-fida (AP), Contrada San Lazzaro n. 110; A.3)- dare atto dell'offerta degli attori a versare l'intero prezzo di acquisto pari ad € 125.000,00 (euro centoventicinquemila/00) siccome versato da parte dell'acquirente in favore della venditrice nella ridetta compravendita a rogito Notaio Calvelli; A.4)- ordinare, infine, al Conservatore dei Registri Immobiliari di trascrivere l'emananda Sentenza con esonero da ogni responsabilità; B)- IN

VIA SUBORDINATA: B.1)- accertare e dichiarare l'inefficacia dell'atto di compravendita a rogito Notaio Donatella Calvelli di Ascoli Piceno del 24/09/2019, rep. n. 34096, racc. n. 20349, registrato ad Ascoli Piceno il 26/09/2019 al n. 4132, serie IT e trascritto in pari data al n. 7660 r.g. ed al n. 5647 r.p., per tutti i motivi e le ragioni sia in fatto che in diritto di cui al paragrafo 2.4)- della superiore narrativa qui da intendersi integralmente riportati e ritrascritti, relativamente ai seguenti terreni - siti ad Offida (AP) in Contrada San Lazzaro n. 110 - oggetto della citata compravendita, vale a dire: • fondi agricoli, distinti al Catasto Terreni al foglio 24, particella 512 – confinante con la particella 129 di parte attrice - e particella 685 - confinante con la particella 129, la particella 278 e la particella 565 di parte attrice; con effetto fin dall'origine, e ciò in virtù delle norme di cui all'art. 8 della Legge n. 590/1965 ed agli art. 7 della Legge n. 817/1971; B.2)- dichiarare trasferiti in favore di _____ e _____ per la quota pari ad 1/2 ciascuno, i suddetti terreni, siti ad Offida (AP), Contrada San Lazzaro n. 110; B.3)- dare atto dell'offerta degli attori a versare l'importo pari complessivamente ad € 27.376,44 (€ 25.390,24 per la p.lla n°685 ed € 1.986,20 per la p.lla n°512) quale prezzo derivante dal riproporzionamento di quello complessivo indicato nell'atto notarile e come da relativo prospetto in atti qui da intendersi integralmente richiamato e ritrascritto ovvero quello diverso, maggiore e/o minore che dovesse risulta-re in corso di causa anche in esito agli eventuali accertamenti tecnici; B.4)- ordinare, infine, al Conservatore dei Registri Immobiliari di trascrivere l'emananda Sentenza con esonero da ogni responsabilità”.

Si costituiva in giudizio _____ contestando in fatto ed in diritto la sussistenza, in capo agli attori, della qualità di “coltivatore diretto”, necessaria ai fini dell'esercizio del diritto di riscatto. Sottolineava la natura pertinenziale dei terreni rispetto al fabbricato non rurale, oggetto principale della compravendita, e contestava, in ogni caso, la sussistenza anche degli altri requisiti di legge. Sotto altro profilo precisava come il contratto di affitto dei terreni invocato da _____ al fine di far valere il diritto di prelazione era ampiamente scaduto al momento della stipula della compravendita e, comunque, in caso di accoglimento della domanda degli attori, chiedeva di chiamare in causa la venditrice _____ a, al fine di essere garantita per l'evizione.

Concludeva chiedendo “in via preliminare autorizzare il convenuto ai sensi dell'art. 269 c.p.c. a chiamare in causa la sig.ra _____ nata il 03.02.1949 ad Offida _____ e ivi residente in via _____ 55 in qualità di venditore degli immobili oggetto di causa al fine di esercitare la garanzia per evizione ai sensi e per gli effetti degli artt. 1476, 1483 e 1485 c.c., e di conseguenza chiede che il G.I. voglia differire, sempre ai sensi dell'art. 269 c.p.c, la prima udienza di comparizione allo scopo di consentire la citazione del terzo nel rispetto dei termini di cui all'art. 163-bis c.p.c. e la relativa costituzione in giudizio; In via principale

rigettare le domande avanzate da controparte sia in via principale che in via subordinata per i motivi sopra esposti qui da intendersi integralmente richiamati; In via subordinata, in caso di accoglimento totale della domanda attorea, ordinare agli attori il versamento di euro 125.000,00, prezzo di acquisto del contratto o, in caso di accoglimento parziale, ordinare il pagamento del prezzo relativo ai beni confinanti il cui retratto sia stato accolto così come indicato nel contratto di compravendita o come risulterà in corso di causa in base al riproporzionamento; Sempre in via subordinata, in caso di accoglimento totale o parziale della domanda attorea, accertare la sussistenza in capo al terzo chiamato in causa della garanzia per evizione, ai sensi degli artt. 1476, 1479, 1483 e 1484 c.c., e per effetto condannarla al rimborso di tutte le spese effettuate in virtù del contratto di compravendita, di tutte le spese effettuate in relazione al bene, compresi lavori e migliorie, così come indicati in narrativa e pari a totali euro 12.661,60 oltre, ai sensi dell'art. 1223 c.c., al risarcimento del danno da perdita delle agevolazioni fiscali prima casa quantificato in euro 5.227,10. Con rimborso alle spese della presente lite in caso di soccombenza”.

Ritualmente chiamata in causa, si costituiva altresì contestando anch'essa la sussistenza dei presupposti del diritto di prelazione agraria in capo agli attori e, in relazione alla domanda rivolta dalla convenuta, sottolineava l'insussistenza di qualunque proprio profilo doloso o colposo. Concludeva chiedendo di *“rigettare la domanda svolta dai sigg. [redacted] sia in via principale che in via subordinata perché entrambe infondate in fatto ed in diritto per tutti i motivi espressi nella superiore narrativa; in ogni caso rigettare la domanda risarcitoria svolta dalla parte convenuta nei confronti della terza chiamata poiché non provata e comunque infondata in fatto ed in diritto; nella denegata ipotesi di accoglimento anche parziale della domanda risarcitoria avanzata dalla convenuta nei confronti della [redacted], ridurre in quantum richiesto in capo alla stessa”.*

Il procedimento era istruito mediante acquisizione di documenti e prove orali e, all'udienza del 16.12.2022 era trattenuto in decisione sulle conclusioni precisate dalle parti, con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. nella loro massima estensione.

Ciò posto, a fronte della reiterazione della richiesta di svolgimento di una CTU avanzata dalle parti attrici andrà, anche in questa sede, confermato il provvedimento con il quale se ne era già dichiarata l'inammissibilità. Ed infatti, vorrebbero le parti attrici che il consulente nominato dal Tribunale si sostituisse alle stesse nella ricerca delle prove da addurre a fondamento della domanda, circostanza chiaramente non ammissibile a fronte di uno specifico onere della prova gravante su chi *“vuol far valere un diritto in giudizio”* (art. 2697 c.c.).

Passando al merito della domanda la stessa non potrà essere accolta in assenza di puntuale dimostrazione dell'esistenza della qualifica di coltivatori diretti in capo agli attori.

Va innanzitutto precisato come il diritto di prelazione non potrebbe essere esercitato da Cassazione civile, sez. III, 11.03.2020, n. 7023, in forza del contratto di affitto del fondo scaduto e non rinnovato nel mese di novembre dell'anno 2018, ben prima della compravendita che ci occupa, avvenuta quasi un anno dopo, ossia il 24 settembre 2019. Al momento della vendita, dunque, non sussisteva alcun diritto di prelazione – a tale titolo - in capo a Cassazione civile, sez. III, 09.03.2018, n. 5655; Cassazione civile, sez. III, 26.09.2016, n. 18769) in qualità di affittuario dei fondi compravenduti.

Passando alla domanda di riscatto esercitata ex art. 7 l. 14 agosto 1971, n. 817, com'è noto, la normativa subordina l'esercizio del diritto di riscatto alla sussistenza delle seguenti condizioni soggettive e oggettive: che il retraente sia coltivatore diretto del fondo (requisito soggettivo); che abbia, anche unitamente ai componenti del proprio nucleo familiare, una capacità lavorativa adeguata, ossia non inferiore ad un terzo della forza lavoro necessaria per la lavorazione, secondo le colture abitualmente impiantate, dei terreni posseduti unitamente a quelli oggetto di retratto (requisito soggettivo); che i terreni agricoli di sua proprietà siano coltivati da almeno due anni (requisito soggettivo); che, nel biennio precedente all'alienazione, non abbia venduto fondi di sua proprietà di imponibile fondiario superiore a £ 1.000, salvo che per ragioni di ricomposizione fondiaria (requisito soggettivo); che i fondi siano contigui (requisito oggettivo); che sul terreno contiguo messo in vendita non siano insediati affittuari, mezzadri, coloni, compartecipanti o enfiteuti coltivatori diretti (requisito oggettivo); che il fondo venduto abbia destinazione agricola (requisito oggettivo).

La prova della sussistenza di tutte le suindicate condizioni dell'azione deve essere fornita da chi agisce in giudizio (Cassazione civile, sez. III, 24.07.2012, n. 12893 la cui massima recita: *"il coltivatore del fondo confinante che, allegando la violazione del suo diritto di prelazione di cui alla L. 26 maggio 1965, n. 590, intenda esercitare il retratto, ha l'onere di provare il possesso di tutti i requisiti soggettivi e oggettivi previsti dalla suddetta legge"*; in senso conforme Cassazione civile, sez. III, 11.03.2020, n. 7023; Cassazione civile, sez. III, 15.01.2020, n. 537; Cassazione civile, sez. III, 09.03.2018, n. 5655; Cassazione civile, sez. III, 26.09.2016, n. 18769).

Principiando con l'analisi dei requisiti soggettivi, la giurisprudenza ha precisato che *"Al fine di determinare l'esistenza della qualità di coltivatore diretto, quale presupposto del diritto alla prelazione e del conseguente diritto di riscatto accordati all'affittuario del fondo che il proprietario concedente intende trasferire a titolo oneroso nonché al proprietario di terreni confinanti con quello offerto in vendita (art. 8, L. 26 maggio 1965, n. 590 e art. 7, L. 14 agosto 1971, n. 817), trova applicazione l'art. 31, richiamata L. n. 590 del 1965 per il quale, ai fini da essa previsti, è considerato coltivatore diretto chi direttamente ed abitualmente si dedica alla coltivazione del fondo ed al governo del bestiame,*

sempre che la complessiva forza lavorativa del nucleo familiare non sia inferiore ad un terzo di quella occorrente per le normali necessità della coltivazione del fondo e per l'allevamento ed il governo del bestiame; il relativo accertamento va effettuato con riferimento all'epoca in cui la prelazione viene esercitata dall'avente diritto, non solo in termini di attualità, ma anche di sua prospettiva futura" (Cassazione civile, sez. III, 09.08.1988, n. 4894).

Si tratta di accertamento che andrà dunque effettuato in concreto e con rigore al fine di valutare se, nel bilanciamento degli interessi contrapposti, l'importanza dell'attività svolta dal retraente possa condurre – come previsto dalla legge - al sacrificio imposto all'autonomia contrattuale per il favore che l'ordinamento accorda alla capacità lavorativa del retraente e della sua famiglia in relazione al fondo oggetto di retratto come cumulato con il terreno già oggetto della sua coltivazione.

Per tale via, infatti, non corrobora la qualità di coltivatore diretto una qualsiasi documentazione amministrativa o previdenziale (seppur avente sola capacità indiziaria; così Cassazione civile, sez. III, 27.01.2010, n. 1712; Cassazione civile, sez. III, 10.04.2003, n. 5673; Cassazione civile, sez. III, 12.08.2000, n. 10789) essendo dunque del tutto irrilevante l'eventuale iscrizione dell'azienda agricola in registri ovvero l'iscrizione del coltivatore presso enti previdenziali o, ancora, aver proposto domanda per ottenere fondi per l'agricoltura.

Ed infatti, per quanto non sia necessario che il retraente eserciti professionalmente l'attività di coltivazione diretta, occorre quanto meno che tale attività venga *in concreto* svolta abitualmente, con carattere di stabilità e continuità (in argomento, Cassazione civile, sez. III, 31.05.2018, n. 13787) e che tale attività assicuri (anche una minima) produzione di reddito.

Va al riguardo affermato, in conformità all'insegnamento della Suprema Corte, che la qualifica di coltivatore diretto, in relazione al requisito della "coltivazione abituale", prevista dalla disposizione appena citata, *"in linea generale e quindi anche ai fini del diritto di prelazione e di quello succedaneo di riscatto, va attribuita anche a chi svolge altra attività lavorativa principale, poiché l'abitudine va intesa quale normale ed usuale svolgimento di lavori agricoli, in maniera tale che l'attività agricola venga svolta in modo stabile e continuativo anche se non professionale, prevalentemente con lavoro proprio o dei componenti della propria famiglia, traendo da tale attività un reddito, ancorché secondario"* (cfr. Cass. n. 759/1995; conf. Id. n. 10707/1996, n. 4072/1996, n. 5456/1991, n. 632/1986).

L'esistenza di un reddito (anche non esclusivo o prevalente) conseguente all'esercizio dell'attività agricola rappresenta, quindi, un presupposto necessario della figura giuridica in esame.

Occorre considerare, in proposito, che la *ratio* ispiratrice della prelazione agraria - così come del succedaneo diritto di riscatto in capo al prelazionario pretermesso - consiste nella *"formazione di*

imprese agricole di proprietà di coltivatori diretti e dell'accorpamento dei fondi al fine di migliorare la redditività dei terreni"; è proprio in virtù di tale funzione dell'istituto che il legislatore ha previsto, quale specifico ulteriore requisito, che il coltivatore diretto confinante non abbia venduto propri fondi rustici (aventi imponibile) nel biennio precedente, atteso che egli, con un comportamento di tal genere varrebbe a dimostrare di *"non avere di mira la coltivazione della terra come ... fonte principale del proprio reddito"*, ciò che escluderebbe l'esigenza di favorire l'acquisto del terreno altrui derogando all'autonomia negoziale del suo proprietario, che normalmente include anche la libertà di scegliere il contraente con cui stipulare l'atto traslativo. (cfr. Cass. n. 9806/1994; conf. Id. n. 11900/1991, 5095/1987).

Sotto tale profilo, lo stesso Supremo Collegio ha ancor più chiaramente precisato che la *"finalità perseguita"* dall'istituto in esame è rappresentata non già dal *"favorire l'ampliamento della proprietà fondiaria"*, quanto, piuttosto, dal *"far coincidere la proprietà del fondo e la titolarità dell'azienda agraria"* (cfr. Cass. n. 6744/1987, conf. Id. n. 3907/1984), ovvero ancora nella creazione di *"un'unica azienda agraria"* attraverso l'accorpamento dei fondi limitrofi, ragion per cui occorre, a tal fine, che la contiguità tra i terreni sia *"fisica a materiale"* e non meramente *"funzionale"* (cfr. Cass. n. 24018/2011, Id. n. 11377/2010, n. 670/2010, n. 24622/2007, n. 1191/2007, n. 11779 /2002, n. 10377/2002).

Da quanto detto ne discende che un'interpretazione sistematica ed eziologica dell'istituto in commento, induce a ritenere che ai fini della configurazione in concreto della nozione normativa di coltivatore diretto, pare imprescindibile il requisito dell'immanente inerenza delle attività esplicate all'esercizio di un'attività agricola e quindi la destinazione della produzione (anche in minima parte) alla commercializzazione o, comunque, alla realizzazione di un reddito economico, anche minimo. In tal direzione, del resto, è di conforto l'indirizzo della medesima Corte di legittimità che significativamente, per delineare in termini generali la figura di coltivatore diretto, ha fatto riferimento a persona che esercita l' *"attività economica della coltivazione della terra"* al fine della produzione (cfr. Cass. n. 5715/1980, Id. n. 1775/1983), escludendola, invece, laddove la superficie del fondo sia così esigua da precluderne uno sfruttamento economico (cfr. Cass. n. 4671/1984, Id. n. 394/1984).

Trasponendo tali principi al caso che ci occupa, è pacifico, in quanto emergente sia dalla documentazione versata in atti sia dalla prova testimoniale che la coltivazione dell'appezzamento di terreno degli attori è finalizzata all'autoconsumo (cfr. doc. 27 e 28) ossia per la produzione del fieno necessario a sostenere gli animali posseduti, sempre ai fini del consumo familiare.

Non vi è in atti una prova della vendita a terzi dei prodotti ricavati dalla terra, non vi è una prova relativa all'acquisto di prodotti fito-sanitari e agrari in genere così come non risulta che gli attori siano possessori di macchine agricole per lavorare la terra.

Ed invero, l'unica prova sulla quale gli attori vorrebbero fondare la presente domanda è data dalle dichiarazioni testimoniali che, tuttavia, ad avviso di questo ufficio, hanno confermato la sporadicità ed occasionalità della coltivazione del fondo al fine di ricavarne il fieno per il modico uso familiare.

Pare arduo, infatti, parlare di coltivazione diretta in capo ad un soggetto che non possiede (o, comunque, non ha provato di possedere) alcun mezzo o attrezzo agricolo, che non ha mai acquistato (o, comunque, non ha dimostrato di aver acquistato) alcun prodotto per l'agricoltura e non ha in alcun modo dimostrato, dal punto di vista quantitativo, l'effettiva produzione delle proprie colture.

Ciò posto, in considerazione di quanto sopra, l'aver piantato, una volta all'anno, l'erba medica ed averla tagliata per destinarla all'alimentazione dei propri animali allevati ai fini del consumo familiare, non fa di un soggetto un coltivatore diretto con la conseguenza che – in assenza di elementi certi ed univoci idonei a supportare la predetta qualità – la domanda degli attori non può che essere rigettata.

Le spese di lite seguiranno la soccombenza ed andranno liquidate come da dispositivo in relazione al valore del procedimento, al numero e complessità delle questioni trattate ed all'attività effettivamente svolta dai procuratori della parte attrice e della parte terza chiamata.

P.Q.M.

Il Tribunale di Ascoli Piceno, in persona del giudice Enza Foti, definitivamente pronunciando sulla causa civile iscritta al 1370 del 2020, e vertente tra le parti di cui in epigrafe, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- Rigetta la domanda.
- condanna la parte attrice a rimborsare alla parte convenuta le spese di lite, che si liquidano nella somma complessiva di € 12.000,00 per compensi professionali, oltre al 15% per spese generali, i.v.a., c.p.a. come per legge;
- condanna la parte attrice a rimborsare alla parte terza chiamata le spese di lite, che si liquidano nella somma complessiva di € 12.000,00 per compensi professionali, oltre al 15% per spese generali, i.v.a., c.p.a. come per legge;

Ascoli Piceno, 14 marzo 2023

Il Giudice
Enza Foti