

**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 - Presidente
Dott. OLIVIERI Stefano - rel. Consigliere
Dott. CIRILLO Francesco Maria - Consigliere
Dott. IANNELLO Emilio - Consigliere
Dott. ROSSETTI Marco - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso *omissis* proposto da:

TIZIO

- ricorrente -

CONTRO

PROMITTENTI ALIENANTI

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. *omissis* della CORTE D'APPELLO di TORINO, depositata il 03/06/2015;

udita la relazione della causa svolta nella Camera di consiglio del 19/01/2018 dal Consigliere Dott. STEFANO OLIVIERI.

Svolgimento del processo

Il Tribunale di Cuneo con sentenza 4.12.2012 n. *omissis* ha rigettato la domanda di riscatto agrario proposta, ai sensi della L. n. 590 del 1965, art. 8, comma 1, da TIZIO ed avente ad oggetto un fondo in Comune di *omissis* ricompreso in un più ampio compendio immobiliare offerto in vendita ai promissari acquirenti *omissis* dai promittenti alienanti *omissis* ritenendo la non scorporabilità di detto fondo, condotto in affitto, dalla residua unità del compendio se non a discapito del suo valore, venendo a crearsi una interclusione con conseguente necessità di costituzione di una servitù di passaggio e alterazione della complementarietà economica delle particelle tale da impedire la efficiente conduzione agricola della parte residua.

La Corte d'appello di Torino, con sentenza *omissis*, ha rigettato l'appello proposto dal *omissis*

Il Giudice di merito, premesso che i motivi del gravame principale rispondevano ai requisiti di cui all'art. 342 c.p.c., ha ritenuto che l'appellante non avesse censurato la "*ratio decidendi*" della sentenza di prime cure - che aveva rigettato la eccezione di nullità della sentenza di primo grado, per violazione dei termini di difesa, avendo l'ausiliario, nominato in primo grado, **depositato la relazione peritale durante la sospensione dei termini nel periodo feriale** - non avendo dedotto in ordine alla rilevata omessa indicazione del pregiudizio concreto subito al diritto di difesa; ha inoltre rilevato come il Tribunale avesse fatto corretta applicazione dei principi di diritto enunciati dalla Corte di legittimità che subordinavano il diritto di prelazione agraria alla frazionabilità in

Ordinanza, Cassazione civile, Pres. Frasca – Rel. Olivieri, n. 18552 del 13 luglio 2018

sensu economico e giuridico del fondo dal più ampio compendio poderale, accertamento non reso superfluo dalla comunicazione della "denuntiatio" con allegato il preliminare di vendita (condizionato al mancato esercizio del diritto di prelazione) cui non poteva attribuirsi efficacia negoziale di implicito riconoscimento stragiudiziale degli indicati requisiti di frazionabilità. Nel merito condivideva le conclusioni raggiunte dal primo giudice con il supporto delle risultanze della c.t.u., ritenendo ostativo alla prelazione parziale il carattere unitario del compendio poderale che avrebbe subito, per la parte residua, un notevole disvalore patrimoniale determinato anche dalla necessaria costituzione di servitù di passo. La Corte territoriale confermava inoltre la liquidazione delle spese di lite relative al primo grado, non ravvisando "gravi ed eccezionali ragioni" per la compensazione, condannando inoltre l'appellante alle ulteriori spese del grado.

La sentenza di appello notificata in data 16.7.2015 è stata impugnata per cassazione con quattro motivi da TIZIO

Hanno resistito con controricorso gli intimati Il ricorrente ha depositato memoria *ex art. 380 bis c.p.c.*, comma 1.

Motivi della decisione

Con il **PRIMO MOTIVO** il ricorrente censura la statuizione della sentenza di appello che ha dichiarato inammissibile e comunque infondato il motivo di gravame principale con il quale si deduceva **la nullità della c.t.u. svolta in primo grado e dei conseguenti atti del processo, per violazione dell'art. 195 c.p.c., comma 3 e della L. 7 ottobre 1969, n. 742, art. 1.**

Il motivo, che reitera gli stessi argomenti già svolti nell'appello principale, deve ritenersi inammissibile e comunque infondato.

Premesso che risultano incontestati alla stregua degli atti regolamentari i seguenti fatti processuali:

- alla udienza 3.5.2011, a seguito della ordinanza istruttoria in data 22.3.2011 del Giudice di primo grado ammissiva della c.t.u. con la quale veniva nominato il Dott. *omissis*. (cfr. ricorso pag. 9), il Giudice istruttore determinava il "modus procedendi" dell'ausiliario scandendo la sequenza prevista dall'art. 195 c.p.c., comma 3 (termine gg. 90 per la consegna della bozza di relazione ai CC.TT.PP.; termine di gg. 15 ai CC.TT.PP. per formulazione osservazioni critiche; successivo termine di gg. 20 al CTU per il deposito in Cancelleria della relazione peritale) l'ausiliario dopo aver svolto le indagini, iniziate il 18.5.2011, alle quali avevano regolarmente partecipato anche i CC.TT.PP., e nel corso delle quali aveva raccolto la relazione peritale presentata dal CTP dell'attore in data 29.7.2011 (e non 31.7.2007, come indicato per errore materiale nella sentenza di appello. La relazione è riportata a pag. 22-23, in nota 6 e 7, ma anche alle precedenti pagine 18-19 in nota 3 e 4), sottoponeva la bozza il 16.8.2011 ai consulenti di parte per i quali, pertanto, il termine di gg. 15 per la formulazione delle osservazioni veniva a scadere il 31.8.2011, e quindi depositava l'elaborato peritale in Cancelleria in data 14.9.2011 alla udienza immediatamente successiva 28.10.2011 veniva proposta dal difensore dell'attore la eccezione di nullità della c.t.u., con contestuale istanza di rinnovo osserva il Collegio che la Corte d'appello di Torino ha dichiarato inammissibile il motivo di gravame non essendo stata impugnata la "ratio decidendi" della sentenza di primo grado che aveva negato rilievo al dedotto vizio di nullità della relazione peritale di ufficio, per avere il CTU svolto le operazioni e depositato l'elaborato finale durante il periodo feriale, in quanto:

- a) l'attore non aveva dedotto quale concreto pregiudizio al diritto di difesa fosse stato effettivamente arrecato;
- b) il CTP dell'attore aveva partecipato alle operazioni;
- c) alla udienza 28.10.2011, immediatamente successiva al deposito della c.t.u., l'attore oltre ad eccepire la nullità e chiedere il rinnovo della consulenza tecnica, aveva altresì formulato "censure

Ordinanza, Cassazione civile, Pres. Frasca – Rel. Olivieri, n. 18552 del 13 luglio 2018

di merito avverso le conclusioni del CTU", come rimarcato dal Giudice di prime cure (cfr. sentenza appello, in motivazione, pag. 15), ed ammesso dallo stesso ricorrente laddove riferisce che a verbale di udienza venne allegato apposito "foglio di deduzioni" recanti puntuali osservazioni e contestazioni all'elaborato del CTU (trascritte nel ricorso a pag. 17, in nota 2), reiterate anche nelle memorie conclusionali in primo grado (cfr. ricorso pag. 18-19, in nota 3 e 4), e dunque esercitando compiutamente la facoltà di critica alle risultanze peritali.

Orbene la censura in esame si incentra a contestare la "ulteriore" affermazione della Corte d'appello (da ritenere peraltro ultronea e formulata solo "ad abundantiam" e quindi non concorrente a determinare la *ratio decidendi*: "...Il tutto non senza considerare come...": cfr. sentenza appello, motiv. pag. 17) secondo cui l'appellante non avrebbe indicato i "profili di possibile diverso esito accertativo da parte del CTU, nell'ipotesi di differente iter procedimentale", sostenendo al riguardo il ricorrente che le nullità processuali non richiedono per l'accertamento della invalidità dell'atto anche la deduzione del diverso esito prognosticato in assenza dell' "error in procedendo", non avvedendosi, tuttavia, che tale enunciato motivazionale era correlato alla precedente statuizione, questa sì integrante la "ratio decidendi" (e che avrebbe pertanto dovuto essere specificamente investita dalla denuncia del vizio di legittimità), secondo cui la "anticipazione" del deposito della c.t.u. durante la sospensione dei termini processuali *ex lege* n. 742 del 1969, non aveva arrecato alcun pregiudizio al diritto di difesa del *omissis.*, atteso che - ed in questo si risolve la portata semantica della proposizione della motivazione della sentenza contestata dal ricorrente - tanto negli atti difensivi successivi (foglio di deduzioni allegato a verbale di udienza 28.10.2011; comparsa conclusionale e memoria di replica in primo grado), quanto nei motivi di gravame formulati con l'atto di appello, le critiche rivolte alle risultanze peritali si erano interamente esaurite nella reiterazione delle stesse questioni e degli stessi rilievi già compiutamente sviluppati nella "relazione preliminare di consulenza tecnica", a firma del CTP Dott.ssa. *omissis* depositata in primo grado come "nota autorizzata" in data 29.7.2011 (cfr. sentenza appello, in motiv. pag. 17).

Ne segue:

a) che il motivo di ricorso per cassazione non investe la statuizione di inammissibilità del motivo di appello per omessa impugnazione della "ratio decidendi" della sentenza di prime cure consistente nella assenza di un effettivo pregiudizio al diritto di difesa (che era stato comunque assicurato nel prosieguo del processo), ma soltanto l'"ulteriore" argomento motivazionale svolto dalla Corte d'appello - peraltro inteso in modo avulso dall'intero contesto della motivazione - secondo cui l'accertamento della nullità processuale richiedeva la dimostrazione che in assenza del vizio in procedendo le conclusioni del CTU sarebbero state diverse;

b) che pertanto il motivo di ricorso per cassazione risulta eccentrico rispetto alla pronuncia di inammissibilità del gravame della Corte di appello (cfr. in motivazione: "...l'appellante non muove censure avverso tale punto della motivazione (ndr. la mancata specificazione del profilo di compromissione del diritto di difesa), limitandosi a ribadire le proprie considerazioni in merito al fatto che l'oggettiva violazione dello schema procedimentale di cui al novellato art. 195 c.p.c., u.c., sia da sé sola idonea a determinare la nullità della consulenza....La mancata impugnazione della ratio decidendi rende il motivo di appello inammissibile....."), e dunque va a sua volta incontro ad inammissibilità in quanto le ragioni in diritto in esso svolte non risultano conferenti e sono quindi inidonee ad inficiare la ragione in diritto che sostiene la decisione impugnata (cfr. Corte cass. Sez. L, Sentenza n. 7046 del 23/05/2001; id. Sez. 3, Sentenza n. 21490 del 07/11/2005; id. Sez. 6-1, Ordinanza n. 20910 del 07/09/2017), non emergendo dalla esposizione del motivo in esame alcuna critica specifica volta a dimostrare che con l'atto di appello (laconicamente riassunto a pag. 11 del ricorso per cassazione) fosse stato contestato l'assunto per cui il vizio nell'attività processuale determina la nullità dell'atto solo nella misura in cui determina una effettiva lesione del diritto di difesa, essendo appena il caso di evidenziare come altro sia il pregiudizio inteso come impedimento alla introduzione nel "thema decidendum" della critica alle risultanze peritali (che determina la nullità processuale), ed altro invece sia il pregiudizio - per così dire di "merito" -

Ordinanza, Cassazione civile, Pres. Frasca – Rel. Olivieri, n. 18552 del 13 luglio 2018

conseguente all'esito sfavorevole delle conclusioni raggiunte dall'ausiliario in ordine alle questioni tecniche indagate (che attiene alla fisiologia del processo ed esula dal sistema delle nullità processuali, in quanto l'eventuale errore commesso dal CTU nella applicazione dei criteri scientifici o tecnici o ancora l'eventuale illogicità degli argomenti utilizzati, viene a riflettersi sul grado di razionalità della motivazione della sentenza, contestabile attraverso gli ordinari mezzi di impugnazione).

Fermo che il primo motivo di ricorso risulta, pertanto, inammissibile in quanto non investe la pronuncia in rito della Corte d'appello, il Collegio rileva che, se pure il rilievo di inammissibilità fosse superabile in quanto non fosse possibile l'esegesi della sentenza appena sopra proposta, il motivo si dovrebbe ritenere infondato nella parte in cui intende criticare - superando il rilievo di inammissibilità- il principio enunciato da entrambi i Giudici di merito secondo cui la sanzione della nullità processuale consegue soltanto ad una effettiva violazione del contraddittorio.

Prima di dar conto delle ragioni per cui detto principio è esatto, il Collegio ritiene, però, di dover rimarcare che, a ben vedere, sia il primo che il secondo giudice di merito, di fronte alla doglianza svolta dal TIZIO, avrebbero dovuto interrogarsi su un problema preliminare, che rendeva inammissibile quella doglianza e su cui qui ci si sofferma per ragioni di nomofilachia, ai sensi dell'art. 363 c.p.c., comma 3.

Il problema su cui i giudici di merito si sarebbero dovuti interrogare e che avrebbe loro consentito di liberarsi della doglianza con un ragionamento che ora in questa sede è possibile inerendo ad una *quaestio iuris* che fa parte della questione sollevata con il motivo di ricorso e non richiede accertamenti di fatto si poneva per le seguenti ragioni.

I termini di cui al novellato art. 195 c.p.c., vennero dati dal giudice di primo grado e non dal c.t.u., nel senso che la loro complessiva scansione venne fissata dall'istruttore.

Il giudice, provvedendo all'udienza del 3 maggio 2011, ebbe a fissare il primo termine di cui al novellato art. 195 c.p.c., quello per il deposito della relazione, in giorni novanta dall'inizio delle operazioni e, potendo tale inizio avvenire immediatamente da parte del c.t.u., già detto termine veniva potenzialmente a scadere durante il periodo feriale del 2011, che, com'è noto decorreva dal 1 agosto al 15 settembre 2011. Il detto termine scadeva, infatti, potenzialmente il 1 agosto del 2011. Ne segue che il secondo termine, quello di quindici giorni a sua volta potenzialmente già correva e scadeva durante la sospensione feriale e precisamente poteva scadere già il 16 agosto.

In ragione di ciò il preteso pregiudizio lamentato dal TIZIO, per la sua difesa tecnica risultava di immediata percezione già all'udienza del 3 maggio 2011.

Ora, poiché lo svolgimento delle operazioni di consulenza tecnica da parte degli ausiliari d'ufficio e di parte inerte ad attività processuale, non è dubbio che il giudice, allorché fissa i termini di cui all'art. 195 c.p.c., se il processo è soggetto alla sospensione feriale, non può fissare termini che ricadano durante tale periodo a meno che le parti non rinuncino ad avvalersi della sospensione. Se fissa quei termini in modo che le attività connesse allo svolgimento della consulenza posano svolgersi nel periodo feriale, il giudice adotta un provvedimento che, in quanto in violazione della sospensione, risulta affetto da nullità.

Se il provvedimento viene adottato in udienza tale nullità dev'essere eccepita dalla parte che era presente in udienza o doveva esservi presente e, dunque, la difesa del *omissis* avrebbe dovuto dolersi della nullità *hic et hinc*, cioè in udienza, atteso che quella sede rappresentava, a norma dell'art. 157 c.p.c., comma 2, la prima difesa possibile di fronte alla notizia dell'atto del giudice nullo.

Quella difesa non lo fece e, dunque, la nullità rimase sanata, di modo che essa, in realtà, avrebbe

Ordinanza, Cassazione civile, Pres. Frasca – Rel. Olivieri, n. 18552 del 13 luglio 2018

dovuto reputarsi irrilevante.

E' appena il caso di rilevare che quando il giudice fissa un termine in violazione della sospensione feriale, poiché egli con il suo atto ha disconosciuto l'efficacia della sospensione e lo ha fatto senza esservi autorizzato da una preventiva rinuncia delle parti, non è possibile ipotizzare che il termine fissato nel provvedimento si intenda automaticamente prorogato in modo da rispettare la sospensione, atteso che in tale modo si verificherebbe una non prevista integrazione di un atto che il giudice ha compiuto. La proroga automatica è possibile invece quando sia la parte a compiere un atto da cui, secondo la legge decorra un termine che cadrebbe durante il periodo di sospensione, nonché quando è il giudice che compie un atto dalla cui efficacia decorra un termine fissata dalla legge e tale termine cada durante la sospensione.

Nel caso di specie, invece, non si verte in questa seconda ipotesi, ma in un caso in cui, stabilendo il "programma" di cui all'art. 195 c.p.c., è lo stesso giudice che ha fissato termini ricadenti nel periodo feriale e ciò a cominciare dallo stesso possibile espletamento delle operazioni del c.t.u., il cui ultimo giorno di espletamento delle stesse poteva di per sé ricadere nella vigenza della sospensione, qualora egli avesse iniziato le operazioni il giorno dopo (e in concreto vi ricadde, avendo egli fissato le operazioni il 18 maggio 2011).

Giusta le svolte considerazioni, dunque, i giudici di merito avrebbero dovuto rilevare che il TIZO si era doluto di una nullità dal potere di rilevazione della quale era decaduto all'udienza del 3 maggio 2011.

Ferme tali notazioni, il Collegio, come preannunciato ritiene fondati i ragionamenti sulla rilevanza della necessità di un effettivo pregiudizio come giustificativo della (inesistente, per quello che appena si è detto) nullità.

In tal senso la decisione impugnata è conforme al principio di diritto affermato da questa Corte secondo cui **la denuncia di vizi fondati sulla pretesa violazione di norme processuali non tutela l'interesse all'astratta regolarità dell'attività giudiziaria, ma garantisce solo l'eliminazione del pregiudizio subito dal diritto di difesa della parte in conseguenza della denunciata violazione, potendo trovare applicazione la sanzione di nullità solo nel caso in cui l'erronea applicazione della regola processuale abbia comportato, per la parte, una lesione del diritto di difesa che abbia avuto riflessi sulla decisione di merito** (cfr. Corte Cass. Sez. 3, Sentenza n. 4340 del 23/02/2010; id. Sez. 2, Sentenza n. 3024 del 07/02/2011; id. Sez. L, Sentenza n. 6330 del 19/03/2014; id. Sez. 5, Sentenza n. 26831 del 18/12/2014; id. Sez. 3, Sentenza n. 26157 del 12/12/2014).

I principi informatori del processo civile, ed in particolare i principi del "giusto" processo e della "ragionevole durata" del processo (art. 111 Cost.) impongono, infatti, di evitare per quanto possibile lo svolgimento di attività processuale inutile, circoscrivendo gli effetti della invalidità caducante dell'intera attività fino ad allora svolta, ai soli vizi processuali che risultino "effettivamente" insanabili in quanto suscettibili di determinare una effettiva compromissione del risultato cui deve tendere il giudizio, volto a rendere alle parti una decisione "giusta" ossia una regola del rapporto di diritto sostanziale controverso che risponda al canone di giustizia prefissato dall'ordinamento giuridico. Ne segue che non può condividersi l'assioma "inosservanza della norma processuale - errore nell'attività processuale - "automatica" invalidazione dell'attività successiva", difettando in tale equazione l'elemento eziologico intermedio dato dall'effettivo insanabile pregiudizio subito dalla parte, il quale soltanto può giustificare la sanzione della nullità processuale con la caducazione di tutti gli atti consequenziali compiuti fino alla decisione di prime cure e la necessaria rinnovazione della fase istruttoria in grado di appello.

La tesi difensiva svolta nel motivo di ricorso in esame, tendente ad accreditare la tesi che il vizio di nullità dedotto, **in assenza della indicazione di un concreto pregiudizio**, integrerebbe sempre "ex

Ordinanza, Cassazione civile, Pres. Frasca – Rel. Olivieri, n. 18552 del 13 luglio 2018

se" una invalidità insanabile del procedimento, non può essere condivisa, in quanto la scansione dei tempi delle indagini peritali, formalizzata dall'art. 195 c.p.c., comma 3, introdotto dalla L. 18 giugno 2009, n. 69, art. 46, comma 5 (che ha, peraltro, recepito una prassi diffusa negli uffici giudiziari di merito), non è rivolta a disciplinare una "nuova" garanzia difensiva a favore delle parti processuali prima assente, e neppure a "rafforzarne" una già esistente, atteso che la previgente disciplina processuale già provvedeva compiutamente a tale esigenza, prevedendo in particolare l'intervento personale delle parti dei difensori e dei propri consulenti tecnici alle operazioni peritali con facoltà di "presentare per iscritto o a voce, osservazioni ed istanze" (art. 194 c.p.c., comma 2; art. 90 disp. att. c.p.c., comma 2), con obbligo di comunicazione di tali scritti defensionali alle controparti (art. 90 disp. att. c.p.c., comma 3), e richiedendo al CTU di depositare relazione scritta nella quale fossero inserite anche "le osservazioni e le istanze delle parti" (art. 195 c.p.c., comma 3). Il contraddittorio sugli aspetti tecnici è poi assicurato nella forma più ampia dall'art. 201 c.p.c., comma 2, che prevede la partecipazione del CTP "alla udienza ed alla camera di consiglio, ogni volta che vi interviene il consulente del giudice, per chiarire e svolgere le sue osservazioni sui risultati delle indagini tecniche".

L'innovazione legislativa del 2009 si è limitata, pertanto, soltanto a razionalizzare l'esistente, senza aggiungere alcun "ulteriore e nuovo diritto" agli strumenti di difesa già accordati alla parte nel caso in cui il Giudice ritenga necessario avvalersi di un ausiliario per la risoluzione di questioni che implicino la conoscenza e la applicazione di particolari scienze o tecniche od esperienze comunque estranee alle nozioni giuridiche.

Tale razionalizzazione si è resa attuale al fine di adeguare quanto più possibile lo svolgimento dell'"iter" processuale al principio di rango costituzionale della "ragionevole durata del processo" (art. 111 Cost., comma 2) - senza per questo dover incidere, comprimendolo, sul principio di garanzia del contraddittorio - evitando inutili dispersioni di tempo che venivano a riscontrarsi nella prassi giudiziaria laddove alla udienza immediatamente successiva al deposito dell'elaborato peritale le parti richiedevano ed il giudice si limitava a disporre l'assegnazione di termini per il deposito di note critiche alla c.t.u., con ulteriore rinvio a nuova udienza per l'esame e la discussione delle eventuali osservazioni critiche e la convocazione a chiarimenti del CTU. E tale intento perseguito dalla legge di riforma del 2009 è stato, infatti, chiaramente evidenziato dalla dottrina - richiamata anche dal ricorrente - che ha riconosciuto alla disposizione dell'art. 195 c.p.c., comma 3, la funzione peculiare di realizzare una "anticipazione" del contraddittorio tecnico.

Quanto al rilievo svolto nel motivo di ricorso, secondo cui la difesa del F. sarebbe rimasta "comunque" pregiudicata, in quanto la valenza degli argomenti (tecnici) difensivi assumerebbe una diversa "efficacia" o "rilevanza" secondo che avvenga prima o dopo il deposito dell'elaborato peritale, osserva il Collegio che in tal modo vengono ad essere dedotte questioni attinenti alla psicologia delle parti e dei soggetti che intervengono nel processo, fondate su aspetti di tipo emotivo che non hanno accesso al controllo di legittimità, in quanto esulano del tutto dal criterio oggettivo che presiede - secondo la predeterminazione legislativa della fattispecie di invalidità dell'atto processuale - al riconoscimento del vizio di legittimità deducibile come "error in procedendo" al quale consegue la invalidità insanabile dell'atto. Inoltre le preoccupazioni manifestate dal ricorrente in ordine alla indicata carenza - nella fase successiva al deposito della c.t.u. - nei difensori e nel Giudice, di quella necessaria competenza tecnica indispensabile a discutere le eventuali ulteriori osservazioni e critiche alle risultanze peritali, rimane del tutto smentita dalle norme processuali che consentono alle parti di richiedere ed al Giudice di disporre di ufficio, sia la riconvocazione del CTU a chiarimenti, sia finanche la integrale rinnovazione della consulenza tecnica di ufficio, da affidare eventualmente ad un diverso ausiliario (art. 196 c.p.c.). In ogni caso - avendo nella specie il CTP del TIZIO. partecipato alle operazioni peritali - ed avendo insistito il difensore del TIZIO., anche nelle fasi successive (note critiche alla c.t.u. allegate a verbale della udienza immediatamente successiva al depositato dell'elaborato peritale) ed ancora nei motivi di gravame, a sostenere i medesimi argomenti tecnici già interamente sviluppati dal proprio CTP nelle "note autorizzate" consegnate al CTU all'inizio delle operazioni peritali, rimane

Ordinanza, Cassazione civile, Pres. Frasca – Rel. Olivieri, n. 18552 del 13 luglio 2018

del tutto inesplorato il "modo" attraverso il quale il consulente di parte avrebbe potuto altrimenti influenzare - anche solo psicologicamente - l'ausiliario nel modificare le conclusioni raggiunte nell'elaborato tecnico finale.

Con il SECONDO MOTIVO il ricorrente deduce il vizio di violazione o falsa applicazione della L. n. 590 del 1965, art. 8, comma 1.

Sostiene il ricorrente che il Giudice di appello ha errato nel sostenere che la "denuntiatio" non contenesse un implicito riconoscimento della frazionabilità del compendio poderale, atteso che la esplicita indicazione - nel contratto preliminare allegato alla comunicazione - del valore (Euro 143.350,00) attribuito al fondo condotto in affitto al F. rispetto al complessivo prezzo pattuito per l'intero compendio immobiliare (Euro 369.650,00), doveva intendersi quale sicuro indice della volontà dei contraenti di concludere, ove fosse stata esercitata la prelazione parziale, anche la vendita della parte poderale residua.

La censura come formulata è inammissibile.

Il Giudice di appello ha, infatti, rilevato come il Tribunale avesse fatto corretta applicazione dei principi di diritto enunciati dalla Corte di legittimità che subordinavano il diritto di prelazione agraria alla frazionabilità in senso culturale, economico e giuridico del fondo dal più ampio compendio poderale, ritenendo che tale accertamento non fosse reso superfluo dalla "denuntiatio" cui era allegato il preliminare di vendita, alla quale non poteva attribuirsi efficacia negoziale di implicito riconoscimento stragiudiziale degli indicati requisiti di frazionabilità, atteso che, da un lato, nella comunicazione si rappresentava "dubitativamente" la sussistenza del diritto di prelazione parziale ("...L'eventuale diritto, ove sussista, dovrà essere fatto valere...": cfr. comunicazione di invito al prelazionario, parzialmente riprodotta nella sentenza di appello in motivazione, pag. 21); dall'altro, dal contratto preliminare risultava che la conclusione della vendita veniva subordinata alla condizione risolutiva del mancato esercizio della prelazione di qualsiasi porzione di immobile (cfr. contratto preliminare, trascritto a pag. 35 del ricorso in nota 10).

Orbene la esposizione del motivo, non investe un "error juris", ma è interamente incentrata sulla diversa interpretazione della volontà negoziale espressa dal contenuto del contratto, e dunque impinge nell'apprezzamento di fatto riservato in via esclusiva al Giudice di merito.

Al riguardo occorre ribadire che, qualora la parte ricorrente intenda impugnare la sentenza per violazione od errata applicazione dei criteri ermeneutici di cui agli artt. 1362 c.c. e segg., è suo preciso onere dedurre tale vizio in modo specifico: ed infatti la parte che, con il ricorso per cassazione, intenda denunciare un errore di diritto o un vizio di ragionamento nell'interpretazione di una clausola contrattuale, non può limitarsi a richiamare genericamente le regole di cui agli artt. 1362 c.c. e segg., avendo invece l'onere di specificare i canoni che in concreto assuma violati, ed il punto ed il modo in cui il giudice del merito si sia dagli stessi discostato, non potendo le censure risolversi nella mera contrapposizione tra l'interpretazione del ricorrente e quella accolta nella sentenza impugnata, e dovendo i rilievi contenuti nel ricorso essere accompagnati, in ossequio al principio di autosufficienza, dalla trascrizione delle clausole individuative dell'effettiva volontà delle parti, al fine di consentire alla Corte di verificare l'erronea applicazione della disciplina normativa (cfr. Corte Cass. Sez. 5, Sentenza n. 22889 del 25/10/2006; id. Sez. L, Sentenza n. 25728 del 15/11/2013).

Nella specie il ricorrente si è limitato a prospettare un possibile significato alternativo, delle disposizioni negoziali, diverso da quello accolto dalla Corte territoriale, in quanto tale inidoneo ad inficiare la corretta applicazione dei criteri ermeneutici utilizzati dal Giudice di merito, atteso che - dovendo ribadirsi il principio di diritto costantemente affermato da questa Corte - "l'interpretazione data dal giudice di merito ad un contratto non deve essere l'unica interpretazione possibile, o la migliore in astratto, ma una delle possibili, e plausibili,

Ordinanza, Cassazione civile, Pres. Frasca – Rel. Olivieri, n. 18552 del 13 luglio 2018

interpretazioni; sicché, quando di una clausola contrattuale sono possibili due o più interpretazioni, non è consentito, alla parte che aveva proposto l'interpretazione poi disattesa dal giudice di merito, dolersi in sede di legittimità del fatto che fosse stata privilegiata l'altra" (cfr. Corte Cass. Sez. 1, Sentenza n. 10131 del 02/05/2006; id. Sez. 2, Sentenza n. 3644 del 16/02/2007; id. Sez. 1, Sentenza n. 4178 del 22/02/2007; id. Sez. 3, Sentenza n. 15604 del 12/07/2007; id. Sez. 3, Sentenza n. 24539 del 20/11/2009; id. Sez. 2, Sentenza n. 19044 del 03/09/2010; id. Sez. 3, Sentenza n. 16254 del 25/09/2012; id. Sez. 1, Sentenza n. 6125 del 17/03/2014).

Non perspicua appare la seconda parte del motivo di ricorso in esame rivolta a sostenere la qualificazione come elementi normativi della fattispecie - determinanti quindi "errori di diritto" censurabili ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3 - dei "requisiti oggettivi" della prelazione parziale connessi alla qualità del fondo e della unità poderale (cfr. ricorso, pag. 39: "Quelli oggettivi non sono dunque requisiti in fatto....."), in particolare i seguenti requisiti: la autonomia produttiva e colturale del fondo; la presenza sul compendio di affittuari, mezzadri coloni, titolari di distinti contratti; la unitarietà del compendio poderale tale costituire elemento infrazionabile della peculiare azione agricola; la sproporzionata diminuzione di valore da attribuire alla parte residuata dopo il frazionamento, tale da impedirne lo sfruttamento agricolo, o ridurne ulteriormente il godimento in conseguenza della apposizione di vincoli o diritti reali parziari.

Non è dato comprendere, infatti, come da tale assunto - anche a voler seguire la impostazione difensiva che sembrerebbe collocare fuori dal principio di non contestazione tali requisiti oggettivi - il ricorrente verrebbe a far conseguire alla "denuntiatio" la "automatica" incontestabilità degli stessi, e quindi nel caso di specie la "automatica" frazionabilità del fondo affittato dal residuo compendio immobiliare.

Qualora, invece, il ricorrente abbia inteso affermare che le "condizioni oggettive" del fondo alle quali è subordinato l'esercizio della prelazione parziale, in quanto riferibili alla disciplina legale del diritto del prelazionario, non possono costituire materia di disposizione pattizia, ovvero ancora costituiscono elementi presupposti (e dunque esterni) alla proposta di vendita trasmessa con la "denuntiatio" che, pertanto, non può incidere in alcun modo sulla sussistenza/insussistenza degli stessi, allora è appena il caso di evidenziare come si sia in presenza di elementi della fattispecie il cui accertamento condiziona la stessa validità ed efficacia della "denuntiatio" (non potendo il denunziante disporre su tali elementi), in quanto soltanto se rilevati oggettivamente esistenti potrà darsi luogo ad esercizio della prelazione agraria parziale. Ed è appena il caso di osservare come, proprio la indisponibilità negoziale di detti "requisiti oggettivi", non consenta di pervenire alla conclusione del ricorrente di riconoscere alla "denuntiatio" un effetto preclusivo al loro accertamento, come nel caso di specie in cui la comunicazione del preliminare di vendita al prelazionario è diretta non a precludere l'accertamento della oggettiva frazionabilità ma esclusivamente a sollecitarne "la rinuncia" all'esercizio del diritto in funzione del definitivo mancato avveramento della condizione risolutiva apposta al contratto preliminare stipulato con il terzo, così da consentire la stipula della compravendita definitiva avente ad oggetto l'intero predio comprendente anche il fondo concesso in affitto.

Con il terzo motivo viene dedotta ancora la violazione e falsa applicazione della L. n. 590 del 1965, art. 8.

Sostiene il ricorrente, reiterando il motivo di gravame, che la Corte d'appello avrebbe illegittimamente sovrapposto i principi di diritto enunciati da questa Corte in materia di prelazione agraria dell'affittuario-coltivatore diretto, con quelli relativi alla prelazione esercitata dal coltivatore diretto del fondo confinante con quello oggetto di vendita.

Così formulata la censura è infondata.

La Corte territoriale ha, infatti, esaminato specificamente tale questione pervenendo a rilevare che i

Ordinanza, Cassazione civile, Pres. Frasca – Rel. Olivieri, n. 18552 del 13 luglio 2018

principi di diritto enunciati dalla giurisprudenza di legittimità in ordine ai requisiti oggettivi di esercizio della prelazione parziale, sia dall'affittuario sul fondo ricompreso in un compendio poderale maggiore, sia dal proprietario-confinante, sul fondo appartenente ad un compendio poderale più ampio, dovevano ritenersi applicabili ad entrambe tali ipotesi, ed ha richiamato in proposito il precedente di Corte Cass. Sez. 3, Sentenza n. 5414 del 07/03/2014 che ribadisce l'orientamento consolidato secondo cui, in tema di prelazione e riscatto agrario, all'affittuario coltivatore diretto della porzione di un più ampio fondo messo in vendita spetta il diritto di prelazione sulla parte da lui coltivata, a condizione che l'intero predio sia diviso in porzioni distinte e autonome sotto il profilo giuridico ed economico, seguito dal precedente di questa Corte Cass. Sez. 3, Sentenza n. 6094 del 26/03/2015, massimata dal CED della Corte - nella prima parte - come segue: "Il diritto di prelazione agraria, previsto dalla L. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8, spetta al coltivatore diretto affittuario di una porzione di un più ampio fondo anche nel caso in cui il locatore intenda alienare a terzi una quota indivisa dell'intero fondo, purché il prelazionario provi che la porzione da lui coltivata sia autonoma sul piano strutturale, funzionale e produttivo, e che lo scorporo della parte oggetto della prelazione (e del riscatto) non pregiudichi notevolmente la possibilità di coltivazione del fondo unitariamente considerato ovvero non comporti l'imposizione, sulle restanti aree, di servitù ed oneri reali, che ne compromettano l'esclusività del godimento e ne menomino il valore di scambio".

Tali principi risalgono ad un indirizzo giurisprudenziale, affermatosi già nei primi anni settanta, che aveva precisato come, in materia di contratti agrari, il coltivatore diretto di una porzione di un più ampio fondo può esercitare il diritto di prelazione (ed il succedaneo diritto di riscatto), ai sensi della L. n. 590 del 1965, art. 8, qualora l'intero predio sia stato diviso in più porzioni distinte ed autonome sia sotto il profilo giuridico -in quanto concesse separatamente a coltivatori diversi in forza di contratti di affitto separati - sia sotto l'aspetto economico, in quanto indipendenti per caratteristiche ed esigenze colturali e produttive, sempre che lo scorporo della porzione oggetto della prelazione (e del riscatto) non pregiudichi notevolmente la possibilità di coltivazione del fondo unitariamente considerato ovvero - per identità di "ratio" - non comporti l'imposizione, sulle restanti parti, di servitù ed oneri reali tali da comprometterne l'esclusività del godimento e menomarne il valore di scambio (cfr. Corte Cass. Sez. 3, Sentenza n. 4797 del 26/07/1986; id. Sez. 3, Sentenza n. 4659 del 15/07/1988; id. Sez. 3, Sentenza n. 7948 del 17/07/1991; id. Sez. 3, Sentenza n. 1103 del 22/01/2004; id. Sez. 3, Sentenza n. 23222 del 16/11/2005; id. Sez. 3, Sentenza n. 25406 del 03/12/2009). Il fondamento di tali enunciati è stato rinvenuto nella "ratio legis" dell'istituto della prelazione agraria, disciplinato dalla L. n. 590 del 1965 e L. n. 817 del 1971 e funzionale a garantire la finalità di un razionale sfruttamento della proprietà agricola, nell'interesse pubblico allo sviluppo delle strutture produttive del Paese, dovendo pertanto ricollegarsi l'esercizio della prelazione parziale alla verifica della sussistenza delle indicate condizioni del compendio immobiliare al momento della prelazione legale, non dovendosi avere riguardo alla configurazione data dalle parti al contratto di vendita, ma occorrendo tenere conto della situazione oggettiva dei fondi (cfr. Corte Cass. Sez. 3, Sentenza n. 2757 del 03/04/1990).

La sentenza impugnata ha, dunque, correttamente richiamato i principi applicabili in materia, risultando inconferente la critica svolta dal ricorrente sulla base del richiamo al precedente di questa Corte n. 5414/2014, secondo cui il termine di decadenza per l'esercizio del diritto di prelazione legale non inizia a decorrere fin quando nella "denuntiatio" o nel contratto preliminare trasmesso al prelazionario avente ad oggetto la proposta di vendita dell'intero predio in cui ricade anche il fondo affittato - non viene puntualmente specificata la quota del prezzo corrispondente al valore del fondo oggetto della prelazione parziale: ed infatti la indicazione della quota del complessivo prezzo di vendita, è certamente funzionale all'esercizio del diritto di prelazione, ma non comporta per ciò stesso l'esonero dalla verifica della sussistenza dei requisiti oggettivi cui l'esercizio del diritto è subordinato, ed in particolare dall'accertamento delle condizioni cui è subordinata la frazionabilità del compendio poderale.

Quanto al concreto accertamento della esistenza delle condizioni oggettive ostative all'esercizio

Ordinanza, Cassazione civile, Pres. Frasca – Rel. Olivieri, n. 18552 del 13 luglio 2018

della prelazione parziale da parte dell'affittuario, gli elementi valutati dalla Corte di merito alla stregua delle indicazioni fornite dalla c.t.u. (sentenza appello pag. 21-22: a- diminuzione valore sproporzionata avuto riguardo alla ubicazione centrale del fondo prelazionato, b- complementarietà economica delle varie particelle, c- inidoneità allo sfruttamento agricolo della parte residua, d- alterazione della dimensione strutturale della complessiva area colturale, e- interclusione del fondo prelazionato con servitù di passo da costituire sul fondo residuo) non eccedono dai criteri ostativi individuati da questa Corte, con la conseguenza che la critica svolta dal ricorrente alla inesatta ricostruzione della fattispecie concreta, impinge nella valutazione di fatto compiuta dalla Corte distrettuale ed esula, pertanto, dal sindacato di questa Corte, avuto riguardo al tipo di vizio di legittimità denunciato.

Con il quarto motivo si denuncia la violazione e falsa applicazione della L. n. 590 del 1965, art. 8, artt. 846, 847 ed 848 c.c., anche in relazione all'art. 12 preleggi ed all'art. 42 Cost., comma 2, art. 44 Cost., comma 1 e art. 47 Cost., comma 2, in quanto la Corte territoriale avrebbe erroneamente subordinato il legittimo esercizio della prelazione parziale alla conservazione della "minima autonomia colturale" del fondo in affitto e della restante parte del compendio immobiliare, sebbene ciò non corrisponda al tenore letterale ed alla "ratio" delle norme di legge in materia.

Il motivo è infondato.

Premesso che la Corte territoriale non ha affatto utilizzato la nozione di "minima unità colturale" dei fondi rustici di cui agli artt. 846 e 847 c.c. - norme che non hanno trovato peraltro attuazione e sono state abrogate dal D.Lgs. 18 maggio 2001, n. 228, art. 5 bis, come modificato dal D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, art. 7, comma 10 - osserva il Collegio che il ricorrente fonda la censura su precedenti di questa Corte di legittimità, peraltro concernenti il riscatto del fondo "confinante", del tutto inconferenti rispetto al caso di specie, e che - contrariamente a quanto ipotizzato nel motivo di ricorso - non si pongono affatto in collisione con i principi di diritto enunciati dall'orientamento giurisprudenziale - richiamato nell'esame del precedente motivo - rivolti a bilanciare i contrapposti interessi del prelazionario che intende ad acquistare solo "una parte" dell'intero compendio immobiliare, e del proprietario di quest'ultimo che intende invece alienare l'"intero complesso" poderale.

Indipendentemente dalle differenti fattispecie esaminate nei precedenti (doloso preventivo frazionamento dell'immobile che sarebbe altrimenti ricaduto interamente nella prelazione esercitata dal confinante: Sez. 3, Sentenza n. 2327 del 02/03/2000) il principio per cui il fondo confinante sul quale si esercita la prelazione, non deve essere autonomamente coltivabile, essendo sufficiente che lo sia una volta accorpato con quello del coltivatore diretto, mentre non deve invece presentare caratteristiche morfologiche o di destinazione tali da escludere "anche potenzialmente" la possibilità di un suo sfruttamento agricolo (Corte Cass. Sez. 3, Sentenza n. 25130 del 27/11/2006; id. Sez. 3, Sentenza n. 12231 del 12/06/2015), si riferisce evidentemente alle caratteristiche del fondo oggetto di prelazione/riscatto, ma non considera l'ipotesi, diversa, in cui tale fondo appartenga ad un compendio agrario più vasto e dal frazionamento di detta unità richiesto dall'esercizio del diritto di prelazione riferito ad una sola porzione del tutto - possa derivare al proprietario - alienante un nocumento al proprio diritto di proprietà, residuando una frazione di immobile non sfruttabile economicamente o di valore commerciale deprezzato, in considerazione delle caratteristiche e della ubicazione delle particelle catastali o della necessaria apposizione di vincoli di natura reale, od ancora a causa della dispersione, in seguito a frazionamento, della unità organizzativa della azienda agricola ivi esistente e dell'impedimento alla prosecuzione sul residuo fondo della precedente attività agraria.

Nel caso di specie, la Corte territoriale non ha fatto alcun riferimento alla dimensione superficaria (minima unità colturale) per escludere il frazionamento del fondo rustico venduto unitariamente, né ha escluso la potenzialità agraria sia delle particelle catastali oggetto di prelazione che della parte residua del compendio poderale, ma ha invece esaminato la diversa questione del requisito

Ordinanza, Cassazione civile, Pres. Frasca – Rel. Olivieri, n. 18552 del 13 luglio 2018

della "unità produttività" dell'intero compendio, nonché del disvalore economico che deriverebbe alla residua parte del compendio, a seguito della decurtazione della porzione oggetto di prelazione, sia per la irregolare distribuzione delle particelle catastali, sia per l'apposizione di vincoli reali quali la servitù di passaggio, ritenendo con accertamento di fatto, insindacabile in sede di legittimità, che tali condizioni oggettive risultavano ostative alla frazionabilità dell'intero complesso immobiliare.

Le considerazioni svolte nel motivo ed i richiami di dottrina in ordine alla legittimità costituzionale della prelazione legale agraria, appaiono non pertinenti in quanto, nella specie, non viene in considerazione la destinazione economica e giuridica "soltanto" del fondo oggetto di prelazione o riscatto, in ordine alla quale sussiste la prevalente esigenza di tutela dell'interesse del coltivatore diretto, affittuario o confinante, (secondo un apprezzamento di valore riservato alla discrezionalità del Legislatore che ha inteso incrementare la produttività agricola dei fondi, favorendo chi che per le qualità soggettive che possiede già persegue tale obiettivo o è ritenuto in grado di mettere a sfruttamento il terreno prelazionato/riscattato), ma viene in rilievo la diversa questione della mancanza di piena coincidenza tra l'oggetto della prelazione/riscatto e l'oggetto della promessa di vendita o della vendita, in quanto il coltivatore diretto, affittuario o confinante, intende limitare l'esercizio del proprio diritto potestativo ad una sola porzione del bene posto in vendita dal proprietario (cd. prelazione parziale), insorgendo pertanto la esigenza di un contemperamento degli interessi riconducibili ai soggetti in conflitto, dovendo mediarsi più esattamente tra l'incremento e la valorizzazione della attività agricola svolta dal coltivatore diretto ed il pregiudizio economico e le limitazioni alla piena disponibilità del bene da parte del proprietario che deriverebbero al venditore dall'essere costretto a mantenere la proprietà di una porzione di immobile diminuita di valore, assoggettata a vincoli reali e più difficilmente collocabile sul mercato.

In conclusione il ricorso deve essere rigettato e la parte ricorrente condannata alla rifusione delle spese del giudizio di legittimità liquidate in dispositivo.

P.Q.M.

rigetta il ricorso.

Condanna il ricorrente al pagamento in favore dei controricorrenti, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 6.200,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in Euro 200,00, ed agli accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1 *quater*, inserito dalla L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1-*bis*.

Così deciso in Roma, il 19 gennaio 2018.

Depositato in Cancelleria il 13 luglio 2018

**Il presente provvedimento è stato modificato nell'aspetto grafico, con l'eliminazione di qualsivoglia riferimento a dati personali, nel rispetto della normativa sulla Privacy*