

Il Caso.it, Sez. Giurisprudenza, 32254 - pubb. 21/11/2024.

Prelazione agraria e conferimento di fondo rustico in società di capitali

Appello di Napoli, 12 Novembre 2024. Pres., est. Magliulo.

Diritto di prelazione e di riscatto – Coltivatore diretto – Onere della prova – Simulazione di contratto costitutivo di società di capitali – Esclusione

La normativa vigente in materia (Leggi numeri 590/1965 e 203/1982) subordina il diritto di prelazione e quello di riscatto ad una serie di presupposti, cumulativi, di ordine oggettivo e soggettivo.

La prova di tali elementi costitutivi spetta a chi agisce in giudizio, secondo la regola di ripartizione dettata dall'articolo 2697 del Codice Civile.

Siffatta prova deve essere fornita in concreto, non rilevando il dato formale della iscrizione negli elenchi o altre certificazioni amministrative, ma l'effettivo abituale esercizio dell'attività agricola, con lavoro prevalentemente proprio o della propria famiglia.

Il difetto della prova degli elementi costitutivi della qualifica di coltivatore diretto comporta, riguardo alla domanda di accertamento della simulazione del contratto costitutivo di una società di capitali agricola, la mancanza di interesse ad agire, ai sensi dell'articolo 100 del Codice di Procedura Civile, inteso quale condizione dell'azione che giustifica l'adizione di una pronuncia di merito tesa al conseguimento di un risultato utile per l'attore.

Il diritto di prelazione agraria in favore dell'affittuario coltivatore del fondo rustico o del proprietario del fondo confinante non sussiste nel caso di conferimento di detto fondo rustico in una società di capitali, o di cessione di quote di una tale società, non configurandosi un'alienazione a titolo oneroso del fondo in considerazione della natura ed infungibilità della controprestazione del trasferimento del bene, costituita dall'acquisto della qualità di socio.

In tale ipotesi deve escludersi che sia ammissibile il diritto di prelazione e quello succedaneo di riscatto, non potendosi parlare di vendita, ossia di contratto di scambio di una cosa verso il corrispettivo di un prezzo, ma di contratto associativo nel quale il trasferimento della proprietà del fondo è effettuato per acquisire lo status di socio con

riferimento alla quota di capitale contestualmente sottoscritta, con tutti i diritti e gli obblighi relativi. (Ugo Campese) (riproduzione riservata)

Segnalazione dell'Avv. Ugo Campese

N. 3576/2017 r.g.a.c.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Appello di Napoli – settima sezione civile - riunita in camera di consiglio nelle persone dei seguenti magistrati:

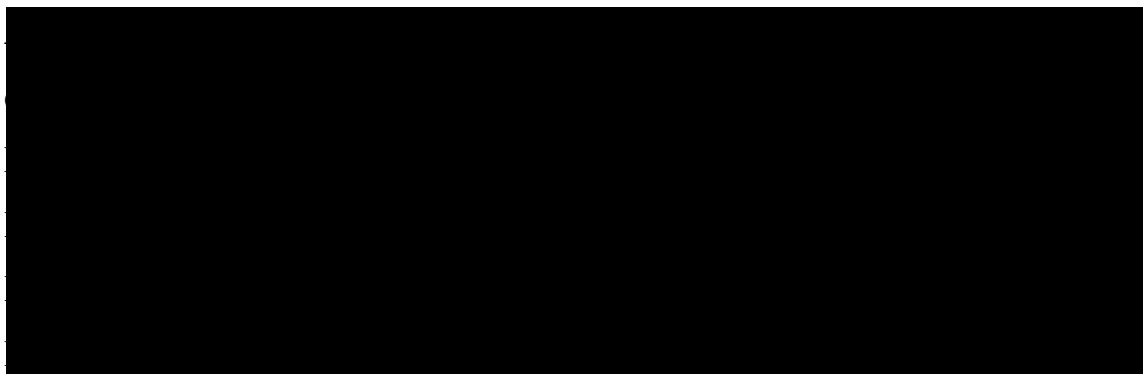
dott. Michele Magliulo	Presidente rel.
dott. Paolo Mariani	Consigliere
dott.ssa Monica Cacace	Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale degli affari contenziosi sopra indicato, avente ad oggetto: appello contro la sentenza n. 2681/16 emessa dal Tribunale di Benevento il 6/12/2016, depositata il 13/12/2016, vertente

TRA



_____ rappresentati e difesi dall' _____
_____ ;

APPELLANTI



E

[REDACTED]
[REDACTED], in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante pro tempore [REDACTED], rappresentata e difesa dall'Avv. Ugo Campese

nonché

[REDACTED]
[REDACTED] rappresentanti e difesi dall'Avv. Ugo Campese

APPELLATI

CONCLUSIONI DELLE PARTI

I procuratori delle parti hanno concluso come da rispettivi atti e verbali di causa da intendersi integralmente trascritti.

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato, i signori [REDACTED], [REDACTED] convenivano, presso il Tribunale di Benevento, i signori [REDACTED]

[REDACTED] in persona del legale rappresentante *pro tempore*, al fine di ottenere un provvedimento che accertasse la simulazione del contratto costitutivo della società – dissimulante un contratto di compravendita - onde sentire dichiarato il loro diritto al riscatto agrario sui fondi agricoli siti in agro di [REDACTED], così come meglio specificati in atti.



In particolare, gli attori prospettavano di essere detentori dei predetti fondi sui quali esercitavano, con l'aiuto delle proprie famiglie, attività di coltivazione in virtù di contratti agrari conclusi verbalmente e convertiti ex lege 203/1982 in rapporti di affittanza. I terreni erano di proprietà dei signori [REDACTED] e sugli stessi la signora [REDACTED] vantava un diritto di usufrutto vitalizio.

Manifestata nell'anno 2004 l'intenzione di vendere i predetti fondi, i nudi comproprietari instauravano una trattativa con gli affittuari al fine di consentire loro l'acquisto; trattativa, poi, interrottasi. Avendo appreso l'intenzione dei nudi proprietari di costituire una società agricola unitamente ad altre persone le quali avrebbero poi acquistato le quote, con raccomandata del 24/11/08 gli affittuari manifestavano sia ai comproprietari sia all'usufruttuaria la volontà di esercitare il loro diritto di prelazione agraria, evidenziando che *tale diritto non poteva essere eluso nemmeno a seguito della costituzione di una società agricola.*

Successivamente, con atto per notaio Lidia Cianci del 10/07/2009, i signori [REDACTED], in proprio e nella qualità di curatore speciale del minore [REDACTED], quale procuratore generale della signora [REDACTED] ed [REDACTED] costituivano la società agricola a responsabilità limitata denominata [REDACTED], il cui capitale sociale veniva sottoscritto mediante il conferimento sia delle quote di nuda proprietà sia dell'intero diritto di usufrutto vitalizio dei fondi rustici per cui è giudizio.

Il giorno 14/09/2009 il socio [REDACTED] acquistava l'intera quota dell'usufruttuaria [REDACTED], stimata in € 123.750,00.



Tanto premesso, gli attori adivano il Tribunale di Benevento sostenendo che la costituzione della società agricola concretava un contratto simulato, dissimulante un contratto di compravendita avente ad oggetto i fondi rustici conferiti in società e in relazione ai quali gli attori intendevano esercitare il loro diritto di riscatto.

Si costituivano in giudizio i convenuti resistendo alle domande *ex adverso* proposte chiedendone il rigetto integrale in forza dell'assenza di prova circa i presupposti per l'esercizio del diritto di prelazione agraria, che, in ogni caso, non spetterebbe nei casi in cui il socio conferisca alla costituenda società il fondo di sua proprietà poiché non si configurerebbe un'alienazione a titolo oneroso.

Nel corso del giudizio, gli attori [REDACTED], [REDACTED] - con dichiarazione del 10 dicembre 2012 - e [REDACTED] - con dichiarazione del 21 dicembre 2013 - rinunciavano agli atti del giudizio; rinuncia accettata dai convenuti ai sensi e per gli effetti dell'art. 306 c.p.c. Sicché, il giudice di prime cure dichiarava per loro l'estinzione del giudizio che, pertanto, proseguiva nei confronti di [REDACTED].

Espletata l'istruttoria e raccolta la prova testimoniale, il Tribunale di Benevento con sentenza n. 2681/16, emessa in data 6/12/2016, pronunciandosi in base al principio della ragione più liquida, decideva la controversia rigettando l'originaria domanda e condannando gli attori superstiti al pagamento in solido delle spese processuali.

Con atto di appello notificato a mezzo pec il 12.06.2017, [REDACTED], [REDACTED] impugnavano la sentenza suddetta gravandola nella parte in cui il Tribunale aveva respinto la domanda degli



attori per non aver costoro dato prova né del contratto di affitto dei fondi né di esserne coltivatori diretti (pag. 3 della sentenza).

Di talché, rassegnavano le seguenti conclusioni:

- a) Accertare e dichiarare la simulazione del contratto Rep. n.0754502, racc. 013417 a rogito del Notaio Maria Lidia Cianci di Roma del 20/7/2009 di costituzione della [REDACTED] [REDACTED], con conseguente sua improduttività di qualsivoglia effetto giuridico e/o di invalidità totale, e quindi al fine di accertare e dichiarare che sussiste in capo agli attori [REDACTED] il diritto di riscatto; b) Per l'effetto, dichiarare e costituire, in via principale, il trasferimento in capo a [REDACTED] della proprietà dei fondi rustici ubicati in agro di [REDACTED] (BN9 e di seguito nuovamente coerenzati: - fabbricati rurali individuali al NCT al foglio 2, p.lle 44 e 45; - terreni agricoli individuati al NCT al foglio 2, p.lle 42 – 43 – 46 – 62 – 301 – 302 – 303 – 457AA – 457AB – 457AC – 458 – 526 – 527 nonché al foglio 1, p.lle 192 e 376 della complessiva estensione di Ha 16 are 63 ca 70; - il tutto sotto condizione sospensiva del pagamento in favore degli appellati della somma di € 751.100,00;
- c) ovvero, in via subordinata, dichiarare e costituire il trasferimento in capo a [REDACTED] della sola proprietà dei fondi rustici ubicati in agro di [REDACTED] dagli stessi condotti in virtù di contratto di affittanza agraria e di seguito coerenzati: - per [REDACTED] [REDACTED] i terreni agricoli individuati al NCT al foglio 2, p.lla 303 per quota di 4.650 mq circa sul totale di 33.560 mq (ettari 3, are 35, ca 60) e p.lla 43 per quota di 3.200 mq circa sul totale di 40.310 mq (ettari 4, are 3, ca 10); - per [REDACTED] i terreni agricoli individuati al NCT al foglio 2, p.lla 43 per quota di 10.000 mq circa sul totale di 40.310 mq



(ettari 4, are 3, ca 10); il tutto sotto condizione sospensiva del pagamento in favore dei convenuti della somma pari al valore dei beni oggetto di riscatto, da determinarsi con la richiesta C.T.U.;

d) Condannare i predetti convenuti in solido e/o alternativamente e/o ciascuno per quanto di ragione alle spese, diritti, onorari, IVA e CPA del presente procedimento, - con attribuzione al procuratore anticipatorio, - e ciò in ogni caso anche in virtù 11 della condotta processuale da essi tenuta, nonché alle spese, diritti ed onorari del giudizio di primo grado.

Si costituivano in giudizio la società agricola [REDACTED], nella persona del legale rappresentante *pro tempore*, e i sig.ri [REDACTED] in proprio e quale procuratore di [REDACTED] [REDACTED], resistendo al gravame denunciando sia il *difetto di prova della simulazione relativa del contratto di costituzione della società agricola* sia l'assenza dei presupposti oggettivi e soggettivi per l'esercizio della prelazione agraria. Concludevano, quindi, per il rigetto di tutti i motivi di appello e per la condanna degli appellanti alla rifusione delle spese e dei compensi del giudizio di appello.

Nel corso del processo decedeva l'appellante [REDACTED], nella cui posizione processuale subentravano gli eredi legittimi [REDACTED] [REDACTED] che spiegavano intervento volontario.

Dopo alcuni rinvii di ufficio per esigenze di ruolo, la causa veniva riservata in decisione con assegnazione dei termini di cui agli artt. 190 co.1 e 352 co.1 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

L'appello è infondato e deve, pertanto, essere interamente rigettato.



1. Oggetto del gravame è la sentenza del Tribunale di Benevento che ha rigettato le domande proposte in primo grado da [REDACTED], riconoscendo che, in applicazione del principio della ragione più liquida, la mancanza dei requisiti necessari per esercitare il diritto di riscatto agrario rendesse privo di interesse lo scrutinio circa la domanda di simulazione del contratto costitutivo della società [REDACTED]

Gli odierni appellanti hanno gravato la sentenza *de qua* censurando i capi della decisione relativi all'assenza di prova sia dei contratti di affitto dei fondi sia della qualifica di coltivatore diretto, chiedendo all'adita Corte di pronunciarsi sulle domande già avanzate in primo grado - così come riprodotte nelle conclusioni dell'atto di appello.

1.1. In particolare, rispetto all'esistenza dei contratti di affitto gli appellanti adducono di aver depositato nel corso dell'istruttoria di primo grado *ampia documentazione*, comprensiva di a) *denuncia cumulativa di "contratti di affitto di fondi rustici del 16/2/2000", registrati in data 21/2/2000 al n. 201 presso l'ufficio del Registro di Cerreto Sannita;* b) *fascicolo prot. AGEA. CAA 2200. 2011. 000688 per [REDACTED];* c) *fascicolo prot. n. AGEA. CA 2200. 2011. 0002433 per Di Santo Antonio;* d) *dichiarazione di autorizzazione da parte di [REDACTED] padre dell'attuale attore [REDACTED], - quale conduttore del fondo rustico, in località [REDACTED] - a presentare istanza di contributo al Settore Tecnico Amministrativo Provinciale Agricoltura di Benevento per il reimpianto di vigneto, ad eseguire i lavori e a riscuoterne il relativo contributo; con relativa autorizzazione di detto Settore Tecnico del 4/8/1997.*



A ciò aggiungono che per [REDACTED] è stato esibito pure il fascicolo aziendale rilasciato dall'AGEA, prot. n. CAA 2220,2010.0002433;

1.2. Rispetto alla prova della qualifica di coltivatori diretti, gli appellanti adducono la circostanza per la quale, *i convenuti non avevano mai contestato che gli appellanti [REDACTED] erano nel possesso dei loro fondi con contratti di affitto ed in qualità di coltivatori diretti*, né tale qualifica poteva essere messa in discussione dalla diversa professione svolta dagli appellanti.

Sul punto, infatti, sostengono che *di nessun valore è poi la circostanza che il [REDACTED] è medico in un piccolo centro come [REDACTED] perché egli nelle ore libere e nei giorni festivi, anche con l'aiuto dei due suoi figli, ha sempre coltivato il fondo a vigneto, che peraltro richiedeva una modesta manodopera anche per la sua limitata estensione. Lo stesso dicasi per [REDACTED] perché, sebbene pensionato coltivatore diretto, ha sempre continuato a coltivare il suo vigneto, anche con l'ausilio del figlio. Nessun divieto pone la legge 203/1982 ad un medico o a un pensionato di svolgere attività di coltivatore diretto sui fondi detenuti per affittanza agricola, contrariamente a quanto sostenuto dai ricorrenti.*

A ciò aggiungono che *il Sindaco del [REDACTED] in data 23/8/2005 ha rilasciato attestato dal quale risulta che nel foglio di famiglia [REDACTED] esercita la professione di "agricoltore diretto" ed il figlio [REDACTED] risulta "studente - agricoltore" (pag. 6 e 7 dell'atto di appello).*

1.3. Sullo specifico tema circa l'assenza di prova della qualifica di coltivatore diretto, gli appellati deducono che, *considerata la rilevanza degli effetti della prelazione agraria e, a maggior ragione, del diritto di*



riscatto, la sussistenza dei requisiti previsti dalla legge per il suo esercizio deve essere oggetto di una prova particolarmente circostanziata, precisa e rigorosa, in modo da non lasciare zone d'ombra e/o consentire una applicazione distorta e strumentale degli istituti giuridici. Nella fattispecie di causa una prova degna di tale rango latita del tutto, e l'attività istruttoria di controparte poggia esclusivamente sulle affermazioni degli attori e su di una scarnissima documentazione (denunce del contratto di fitto operata dal Signore [REDACTED] ed atti amministrativi per pratiche agevolative dei Signori [REDACTED] - pag. 13 dell'atto di costituzione e risposta).

2. Il Collegio ritiene che le censure mosse dagli appellanti, che stante la loro stretta connessione possono essere esaminate congiuntamente, non siano meritevoli di accoglimento per le ragioni di seguito illustrate.

Occorre, anzitutto, partire dal quadro normativo di riferimento.

Il diritto di prelazione agraria, dapprima riconosciuto al solo coltivatore diretto affittuario del fondo offerto in vendita e successivamente esteso anche al proprietario del fondo confinante con quello offerto in vendita (L. 817/71), trova disciplina nella Legge 590/65 recante *disposizioni per lo sviluppo della proprietà coltivatrice*. In particolare, l'art. 8 co.1 della legge citata dispone che *in caso di trasferimento a titolo oneroso o di concessione in enfiteusi di fondi concessi in affitto a coltivatori diretti, a mezzadria, a colonia parziaria, o a compartecipazione, esclusa quella stagionale, l'affittuario, il mezzadro, il colono o il compartecipante, a parità di condizioni ha diritto di prelazione purché coltivi il fondo stesso da almeno quattro anni, non abbia venduto, nel biennio precedente, altri fondi rustici di imponibile fondiario superiore a lire mille, salvo il caso di cessione a scopo di ricomposizione fondiaria, ed il fondo per il quale intende*



esercitare la prelazione in aggiunta ad altri eventualmente posseduti in proprietà od enfiteusi non superi il triplo della, superficie corrispondente alla capacità lavorativa della, sua famiglia.

Come noto, si tratta di un istituto che comprime il pieno potere dispositivo del proprietario il quale non può trasferire liberamente il proprio diritto domenicale sul bene, avendo l'obbligo legale di preferire, a parità di condizione, i beneficiari del diritto di prelazione rispetto ai terzi estranei.

A tal fine, la legge impone all'alienante di notificare la proposta di vendita al coltivatore diretto titolare della prelazione, onde consentirgli l'esercizio del diritto entro il termine di trenta giorni. E trattandosi di una prelazione legale, la violazione dell'obbligo di preferire, ferma la validità del contratto di trasferimento, non comporta conseguenze meramente risarcitorie poiché conferisce al prelazionario pretermesso un rimedio reale di retratto che gli consente di recuperare il bene divenendone legittimo proprietario a discapito del terzo acquirente.

La *ratio* che ispira l'istituto e che giustifica la compressione delle facoltà dominicali in deroga agli ordinari schemi di circolazione giuridica è da rinvenirsi nell'esigenza di realizzare finalità di natura sociale tese a riunire nella stessa persona la qualità di proprietario e di coltivatore del fondo, onde garantire una maggiore efficiente produzione, in considerazione del fatto che il proprietario è più incline ad apportare miglioramenti del fondo attraverso investimenti a lungo termine che lo rendano più produttivo.

In questa prospettiva, la prelazione agraria, come evidenziato da una risalente pronuncia della Cassazione, attua *i precetti costituzionali relativi sia al riordinamento delle strutture fondiarie attraverso la ristrutturazione delle unità produttive e l'ausilio a favore della piccola proprietà (art. 41 cost.), sia allo sviluppo degli strumenti di sostegno intesi ad agevolare*



l'accesso del risparmio alla proprietà diretta coltivatrice (art. 47 cost.)
(Cass. 5785/1984).

2.1. Alla luce delle peculiarità dell'istituto, la normativa subordina il diritto di prelazione e del succedaneo diritto di riscatto ad una serie di presupposti, cumulativi, di ordine sia oggettivo che soggettivo.

In particolare, si richiede:

a) un trasferimento a titolo oneroso; b) la qualifica di coltivatore diretto in capo all'affittuario; c) la coltivazione biennale da parte di questi del fondo agricolo concesso in affitto e oggetto di trasferimento; d) il possesso, assieme eventualmente ai componenti del proprio nucleo familiare, di una capacità lavorativa (c.d. ULI) non inferiore ad un terzo di quella necessaria per la coltivazione del fondo da riscattare; e) il non aver effettuato, nel biennio precedente l'alienazione, vendite di fondi, di sua proprietà o condotti in enfiteusi, di imponibile fondiario superiore a lire mille (salvo il caso di vendita per ragioni di ricomposizione fondiaria).

Trattandosi, dunque, di fatti costitutivi, spetta in capo a chi agisce in giudizio il relativo onere probatorio secondo la regola di riparto imposta dall'art. 2697 c.c. Pertanto, *il coltivatore di fondo rustico che, allegando la violazione del suo diritto di prelazione, ai sensi dell'articolo 8 della legge n. 590/1965, intenda esercitare il retratto agrario, deve provare il possesso di tutti i requisiti soggettivi e oggettivi previsti dalla legge, dovendo il giudice verificarne la sussistenza* (Corte di appello Lecce, sent. N. 999/20).

3. Nel presente giudizio si controverte circa la prova relativa alla qualifica di coltivatore diretto che costituisce, come rilevato dal giudice di prime cure, presupposto indefettibile ai fini dell'applicazione della disciplina in punto sia di contratti agrari (L. 203/1982) sia di prelazione agraria (L. 590/65).



Il legislatore ne fornisce la nozione all'art. 31 della L. 590/65 che così dispone *sono considerati coltivatori diretti coloro che direttamente ed abitualmente si dedicano alla coltivazione dei fondi ed all'allevamento ed al governo del bestiame, semprechè la complessiva forza lavorativa del nucleo familiare non sia inferiore ad un terzo di quella occorrente per la normale necessità della coltivazione del fondo e per l'allevamento ed il governo del bestiame.*

Il dato normativo, dunque, sottopone la qualifica in esame a tre parametri oggettivi espressi dal fatto che la coltivazione del fondo e l'allevamento e governo del bestiame devono costituire oggetto di un'attività esercitata dal coltivatore a) direttamente e b) abitualmente e c) con una forza lavoro proporzionata.

Infine, occorre precisare che può riconoscersi la qualifica di coltivatore diretto anche a chi svolge altre attività lavorative dal momento che la disposizione anzidetta non contempla il requisito della professionalità: cioè non è richiesto che la coltivazione del fondo costituisca la principale fonte di reddito del soggetto, poiché è sufficiente che essa *sia abituale, intendendosi questo requisito quale normale ed usuale svolgimento di lavori agricoli, in maniera tale che l'attività agricola venga realizzata in modo stabile e continuativo prevalentemente con lavoro proprio o dei componenti della propria famiglia, traendo da tale attività un reddito, anche se secondario.* (Cass. Sent. 13792/18; Cass. Ord. 2019/11).

La giurisprudenza ha, dunque, chiarito che, ai fini del valido esercizio del diritto di prelazione, la relativa prova, a carico di colui che esercita il riscatto, deve essere fornita in concreto, non rilevando il dato formale della iscrizione negli elenchi o altre certificazioni amministrative, bensì l'effettivo abituale esercizio dell'attività agricola, con lavoro



prevalentemente proprio o della propria famiglia (cfr. Cass. 08/01/2020, n. 123; Corte appello Potenza, 03/06/2022, n.355).

4. Nel caso in esame, osserva il Collegio che la circostanza per cui gli appellanti svolgono attività professionali diverse da quelle di coltivatori - essendo [REDACTED] un medico chirurgo e il fu [REDACTED] un pensionato I.N.P.S - non è risolutiva, anche se certamente non favorevole dall'assunto attoreo, mentre nessuna prova concreta è stata fornita in merito alla effettiva qualità di coltivatore diretto, pur potendo essere data con qualsiasi mezzo, anche con presunzioni purché plurime, precise e concordanti.

Infatti, nessun rilievo può attribuirsi alla mancata presentazione da parte dei convenuti a rendere l'interrogatorio formale a loro deferito.

In primo luogo perché lo svolgimento in concreto dell'attività di coltivatore diretto da parte degli istanti non era oggetto della prova per interpello, pur a voler ritenere che rientrasse nella diretta sfera di conoscenza delle parti che dovevano rendere l'interrogatorio. In secondo luogo, perché, comunque, tale comportamento omissivo dei convenuti non sarebbe di per sé sufficiente a ritenere dimostrati i fatti controversi, dal momento che, com'è noto, l'art. 232 c.p.c. non ricollega alla mancata risposta, per quanto ingiustificata, l'effetto automatico della "*ficta confessio*", ma attribuisce al giudice il potere discrezionale di ritenere come ammessi i fatti dedotti con tale mezzo istruttorio, solo valutando gli altri elementi di prova: elementi che, come di seguito illustrato, sono del tutto inconsistenti nel caso che ci occupa.

Inoltre, i quesiti oggetto di prova testimoniale articolati in primo grado nell'ambito della seconda memoria ex art. 183 co. 6 c.p.c. non hanno avuto riguardo alla dimostrazione circa i caratteri in cui deve sostanziarsi, per



espressa volontà normativa, l'attività di coltivazione, vale a dirsi il suo svolgimento diretto, abituale e proporzionale. Pertanto, i testi sono stati escussi soltanto in relazione ai capi 4 e 5 – gli unici ammessi dal giudice di primo grado – così come articolati dagli attori-odierni appellanti i quali non hanno impugnato in questa sede l'esclusione degli altri capi richiesti. In particolare, si chiedeva ai testimoni di riferire soltanto in ordine a) alla presenza di una *serie di incontri tra i nudi proprietari e alcuni affittuari in rappresentanza dei coloni tutti, al fine di porre in essere tutte le attività di natura tecnica e giuridica finalizzate alla stipula dell'atto di vendita*; b) alla circostanza che *successivamente i nudi proprietari interrompevano senza motivo apparente le trattative e qualsivoglia contatto con i predetti affittuari*.

4.1. Né tale prova può essere evinta dalla documentazione allegata la quale consta, da un lato, della denuncia *cumulativa di contratti di affitto di fondi rustici del 16/2/2000 del Sig.* [REDACTED], e, dall'altro, dei fascicoli AGEA per [REDACTED] (prot. N. AGEA.CAA2200.2011.000688) e per [REDACTED] (prot. N. AGEA.CA2200.2010.0002433). Soltanto nella memoria di replica, alle pagine 4-7, si richiamano anche altri atti relativi essenzialmente ai canoni di fitto versati o a dichiarazioni rese dagli odierni appellanti.

Orbene, si tratta di documenti che provengono dagli stessi istanti o, che, comunque, rivestono natura meramente formale o dichiarativa, e, pertanto, non possono costituire la prova del requisito di coltivatore diretto (finendo anzi per presupporre tale condizione), né sono dimostrativi di un'effettiva attività di coltivazione e delle concrete modalità di svolgimento della stesse.



La documentazione in questione, cioè, come esattamente replicato dagli appellati, non è idonea a fondare la qualifica di coltivatore diretto secondo i criteri espressi dalla giurisprudenza sia di merito che di legittimità, sopra richiamata, in forza del quale *la prova della qualità di coltivatore diretto in capo al richiedente deve essere fornita in concreto: ciò che rileva non è il dato formale dell'iscrizione in elenchi o altre certificazioni amministrative, bensì l'effettivo svolgimento dell'attività agricola con lavoro prevalentemente proprio o della propria famiglia* (Cass. n. 19748/11; Cass. n. 123/20; Corte di Appello di Bari n. 331/23; Corte di Appello di Potenza n. 355/22).

4.2. Neppure può condividersi l'assunto degli appellanti in forza del quale *i convenuti non avevano mai contestato che gli appellanti* [REDACTED] *erano nel possesso dei loro fondi con contratti di affitto e in qualità di coltivatori diretti* (pag. 7 dell'atto di appello).

Infatti, la giurisprudenza di legittimità ha precisato che *il principio di non contestazione, con conseguente "relevatio" dell'avversario dall'onere probatorio, postula che la parte che lo invoca abbia per prima ottemperato all'onere processuale a suo carico di compiere una puntuale allegazione dei fatti di causa, in merito ai quali l'altra parte è tenuta a prendere posizione*" (Cass. n. 3023/2016) e che *"l'onere di contestazione in ordine ai fatti costitutivi del diritto si coordina con l'allegazione dei medesimi e, considerato che l'identificazione del tema decisionale dipende in pari misura dall'allegazione e dall'estensione delle relative contestazioni o non contestazioni, ne consegue che l'onere di contribuire alla fissazione del "thema decidendum" opera identicamente rispetto all'una o all'altra delle parti in causa, sicché, a fronte di una generica deduzione da parte del*



ricorrente, la difesa della parte resistente non può che essere altrettanto generica, e pertanto idonea a far permanere gli oneri probatori gravanti sulla controparte" (Cass. n. 21075/2016).

Nel caso di specie, proprio il profilo che gli appellanti ritengono non contestato è stato invece oggetto, sin dalla comparsa di costituzione e risposta (pag. 7) depositata in primo grado, di specifica e radicale contestazione. Sicché, l'inoperatività dell'art. 115 c.p.c. imponeva in capo agli attori – oggi appellanti – di fornirne la relativa prova la quale, tuttavia, per le ragioni innanzi addotte, è mancata del tutto.

A ciò aggiungasi che non può darsi ingresso alla richiesta volta all'ammissione di una C.T.U. agraria per accertare se *la sussistenza degli altri requisiti oggettivi e soggettivi richiesti dall'art. 8 legge 26 maggio 1965 n. 590 e art. 7 legge 14 agosto 1971 n. 817 per il diritto di riscatto.*

Come noto, infatti, la consulenza tecnica di ufficio non è un mezzo di prova ma un mezzo di ausilio del giudice volto alla più approfondita conoscenza dei fatti già provati dalle parti, la cui interpretazione richiede nozioni tecnico-scientifiche. Sicché, essa non può essere disposta al fine di sopperire o alleggerire l'onere probatorio ripartito secondo la regola di cui all'art. 2697 c.c.

In questi termini si è espressa la giurisprudenza di legittimità, affermando che *la CTU non può essere utilizzata per colmare le lacune probatorie in cui sia incorsa una delle parti o per alleggerirne l'onere probatorio. Le parti, infatti, non possono sottrarsi all'onere probatorio di cui sono gravate, ai sensi dell'art. 2697 cod.civ., e pensare di poter rimettere l'accertamento dei propri diritti all'attività del consulente. Il ricorso al consulente deve essere disposto non per supplire alle carenze istruttorie delle parti o per svolgere una indagine esplorativa alla ricerca di fatti o*



circostanze non provati, ma per valutare tecnicamente i dati già acquisiti agli atti di causa come risultato dei mezzi di prova ammessi sulle richieste delle parti (Cass. Ord. 19631/20; 31886/19).

Concludendo sul punto, deve ritenersi che parte istante non ha assolto all'onere che su di essa incombeva di dimostrare adeguatamente la sussistenza dei fatti costitutivi del diritto vantato.

5. Alla luce di quanto precede, avendo il Collegio escluso l'esistenza di uno dei presupposti richiesti per l'esercizio del diritto di prelazione, non è necessario per ragioni di economia processuale l'accertamento degli altri requisiti. In questo senso, *ove il medesimo giudice si sia convinto che il retraente non abbia fornito adeguata prova di alcuna tra le suddette condizioni, ben può omettere ogni ulteriore esame in ordine alla ricorrenza degli altri elementi.* (Corte di appello Lecce, sent. 999/20).

Pertanto, sul punto, la sentenza di primo grado è immune da censure.

6. Ne discende che, sulla domanda di accertamento della simulazione del contratto costitutivo della società ██████████, riproposta nel presente giudizio, gli appellanti risultano sprovvisti di interesse ad agire ex art. 100 c.p.c. inteso quale condizione dell'azione che giustifica l'adozione di una pronuncia di merito servente al conseguimento di un risultato utile per l'attore.

In questi termini, si è espressa la giurisprudenza di legittimità laddove ha riconosciuto che *la nozione di interesse ad agire implica che il giudice debba emettere un giudizio sostanziale, accettando o respingendo la richiesta, poiché solo il suo intervento può portare a un risultato giuridicamente apprezzabile e utile* (Cass. Civ. sent. 16457/24).

Pertanto, poiché nel caso in esame la domanda di simulazione era strumentale all'esercizio del diritto di prelazione agraria di cui però gli



appellanti non hanno i requisiti imposti *ex lege*, alcuna utilità costoro riceverebbero dall'accertamento richiesto.

In ogni caso, e per completezza del discorso, il risultato che gli appellanti intendono ottenere è quello di dimostrare che gli appellati abbiano realizzato un'operazione elusiva del diritto di prelazione agraria attraverso una serie combinata di attività negoziali consistenti nel conferimento in società del fondo e nella cessione di azioni tra i soci; operazione che dissimulerebbe un'alienazione a titolo oneroso.

Al riguardo, come ricordato dagli appellati, si è espressa la giurisprudenza di legittimità, affermando che *“Il diritto di prelazione agraria in favore dell'affittuario coltivatore di fondo rustico o del proprietario del fondo confinante non sussiste nel caso di conferimento di detto fondo rustico in una società di capitali (o di cessione di quote di una tale società), non configurandosi un'alienazione a titolo oneroso del fondo stesso in considerazione della natura ed infungibilità della controprestazione del trasferimento del bene, costituita dall'acquisto della qualità di socio”* (Cass. Civ. 29/11/2005, n.26044; 08/06/1992, n. 7039; 01/08/1991, n. 8458; 20/08/1990, n. 8492). In tale ipotesi deve escludersi che sia ammissibile il diritto di prelazione e quello succedaneo di riscatto, non potendosi parlare di vendita, ossia di contratto di scambio di una cosa verso il corrispettivo di un prezzo, sibbene di contratto associativo nel quale il trasferimento della proprietà del fondo è stato effettuato per acquisire lo *status* di socio con riferimento alla quota di capitale sociale contestualmente sottoscritta, con tutti i diritti e gli obblighi correlativi.

7. In definitiva, l'appello deve essere disatteso e la sentenza gravata va interamente confermata.



Per quanto concerne le spese del giudizio, non vi è ragione per derogare al principio generale di cui all'art. 91 c.p.c. e, quindi, esse devono essere poste in capo agli appellanti pienamente soccombenti ed in favore unitariamente di tutte le parti appellate in quanto difese da un unico avvocato.

La liquidazione viene effettuata in dispositivo, applicando, avuto riguardo all'attività difensiva svolta, alla natura delle questioni controverse ed all'esito della decisione, i valori medi dello scaglione di riferimento (indeterminabile di complessità medio) ex D.M. n. 55/2014 come aggiornato dal D.M. n. 147/2022, escludendo la fase istruttoria non concretamente tenutasi in appello.

P.Q.M.

La Corte di Appello di Napoli – Settima sezione civile – definitivamente pronunciando sull'appello proposto da Di Santo Alessandro e Di Santo Antonio avverso la sentenza 2681/16 emessa dal Tribunale di Benevento il 6/12/2016, depositata il 13/12/2016, così provvede:

A) rigetta l'appello e conferma integralmente la sentenza impugnata;

B) condanna [REDACTED]
[REDACTED] (in qualità di eredi legittimi di [REDACTED]
[REDACTED]), tutti in solido tra di loro, al pagamento, in favore della Società
[REDACTED] nonché di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] delle spese del presente grado di giudizio che si liquidano complessivamente in € [REDACTED] per compensi, oltre il rimborso per spese generali al 15%, Iva e Cpa come per legge.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte degli appellanti in



solido, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione, a norma del comma 1-bis, dello stesso articolo 13.

Così deciso in Napoli nella camera di consiglio del 24 ottobre 2024.

Il Presidente estensore

dr. Michele Magliulo

