

N. R.G. 2184/2019

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO DI LODI**  
SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice Ada Cappello, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I grado iscritta al n. r.g. 2184/2019, promossa da:

- parte attrice -

nei confronti di:

- parte convenuta -

**Conclusioni di parte attrice**

***– NEL MERITO: previ gli accertamenti e le declaratorie incidentali all'uopo necessarie, accertare e dichiarare che a mezzo raccomandata r.r. del 20 novembre 2018 ( doc. 6 ) e posta certificata del 10 dicembre 2018 ( doc. 7 ), il signor ██████████ ha validamente esercitato il diritto di riscatto che ribadisce con il presente atto di cui all'art. 8 Legge n. 590/1965, così come modificato ed integrato dalla Legge n. 817/1971, dal D.Lgs. n. 228/2001, dal D.Lgs. n. 99/2004 e dall'art. 1 comma III della Legge 28 luglio 2016 n. 154, con riferimento ai beni di cui al "secondo luogo " dell'atto di compravendita a rogito Notaio ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ del 22 dicembre 2017 n. 7239 di rep., relativamente ai seguenti immobili:***

***Comune di ██████████ fondo agricolo in via ██████████***  
***composto dalle seguenti unità immobiliari:***

***a) casa padronale disposta su tre livelli fuori terra (piano terra, primo e secondo) tra loro collegati da vano scala interna, composta da:***

- cucina, soggiorno, ripostiglio e disimpegno al piano terra; - due camere, disimpegni e bagno al piano primo;

- vano sottotetto al piano secondo;

il tutto censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Foglio 22, Mappale 30, Subalterno 1, [REDACTED] piani T-1-2, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 6,5, su-perficie catastale totale 148 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 148 mq., rendita catastale euro 234,99;

b) gruppo di fabbricati strumentali, disposti su due livelli fuori terra (piano terra e primo), adibiti a porcilaie, cascine, rimessa, rustico e portico, con annesso terreno pertinenziale; il tutto censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Foglio 22, Mappale 30, Subalterno 2 (graffato al mappale 150), [REDACTED] piani T-1, categoria D/10, rendita catastale euro 514,00.

L'area coperta e scoperta di pertinenza di quanto sopra de-scritto risulta censita nel Catasto Terreni del Comune di [REDACTED] al:

- Foglio 22, Mappale 30, superficie ha. 0.20.20, qualità ente urbano senza reddito;

- Foglio 22, Mappale 150, superficie ha. 0.00.70, qualità ente urbano senza reddito;

c) appezzamenti di nudo terreno di natura agricola, censiti nel Catasto Terreni di detto Comune come segue:

- Foglio 22, Mappale 28, superficie ha. 1.16.80, qualità se-min. irrig., classe 2, reddito dominicale euro 86,26, reddito agrario euro 42,23;

- Foglio 22, Mappale 29, superficie ha. 0.30.60, qualità semi-nativo, classe 1, reddito dominicale euro 17,23, reddito agrario euro 10,27;

- Foglio 22, Mappale 37, porzione AA, superficie ha. 0.03.00, qualità seminativo, classe 1, reddito dominicale euro 1,69, reddito agrario euro 1,01;

- Foglio 22, Mappale 37, porzione AB, superficie ha. 0.00.60, qualità bosco alto, classe 1, reddito dominicale euro 0,11, reddito agrario euro 0,02;

- Foglio 22, Mappale 149, superficie ha. 0.62.50, qualità se-min. irrig., classe 3, reddito dominicale euro 39,70, reddito agrario euro 16,14;

- Foglio 22, Mappale 206, superficie ha. 0.30.60, qualità se-minativo, classe 1, reddito dominicale euro 17,23, reddito agrario euro 10,27;

- Foglio 22, Mappale 219, superficie ha. 0.09.70, qualità se-min. irrig., classe 2, reddito dominicale euro 7,16, reddito agrario euro 3,51;

- Foglio 22, Mappale 221, superficie ha. 0.00.40, qualità bo-sco alto, classe 1, reddito dominicale euro 0,07, reddito agrario euro 0,01;

- Foglio 22, Mappale 222, superficie ha. 0.16.30, qualità se-min. irrig., classe 3, reddito dominicale euro 10,35, reddito agrario euro 4,21;

- Foglio 22, Mappale 168, superficie ha. 0.45.70, qualità se-min. irrig., classe 3, reddito dominicale euro 29,03, reddito agrario euro 11,80;

- Foglio 22, Mappale 205, superficie ha. 1.06.20, qualità se-min. irrig., classe 2, reddito dominicale euro 78,43, reddito agrario euro 38,39;

- Foglio 22, Mappale 207, superficie ha. 0.04.20, qualità seminativo, classe 1, reddito dominicale euro 2,36, reddito agrario euro 1,41;

- Foglio 22, Mappale 220, porzione AA, superficie ha. 0.03.00, qualità seminativo, classe 1, reddito dominicale euro

Firmato 1,69, reddito agrario euro 1,01;

- Foglio 22, Mappale 220, porzione AB, superficie ha. 0.00.70, qualità bosco alto, classe 1, reddito dominicale euro 0,12, reddito agrario euro 0,02;

- Foglio 22, Mappale 218, superficie ha. 0.96.40, qualità se-min. irrig., classe 2, reddito dominicale euro 71,19, reddito agrario euro 34,85.

Confini presi in un sol corpo, in linea di contorno:

limite di foglio, mappali 31, 32, 34, 38, [REDACTED] mappali 27 e 148.

Dare atto che il signor [REDACTED] provvederà al pagamento del prezzo di € 180.000,00 (eurocentottantamila/00) nei termini e nelle forme di cui all'art. Unico della Legge n. 2/1979, oltre le spese eventualmente dovute.

Dichiarare trasferito in favore del signor [REDACTED] la piena proprietà del fondo rustico come sopra catastalmente descritto di cui al "secondo luogo" dell'atto di compravendita a rogito No-taio [REDACTED] del 22 dicembre 2017 n. 7239 di rep., con ogni diritto e bene annesso e connesso e di cui all'atto medesimo, precisandosi che il signor [REDACTED] è coniugato in regime di separazione dei beni con la signora [REDACTED]

Dichiarare la sostituzione ex tunc del signor [REDACTED] nella medesima posizione giuridica del signor [REDACTED] ordinando la cancellazione di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli sul bene.

Disporre il pagamento del prezzo di € 180.000,00 (eurocentottantamila/00) nelle forme e nei termini di cui all'art. Unico della Legge n. 2/1979, avvertendosi sin da ora che il signor [REDACTED] ha diritto ad avvalersi delle agevolazioni fiscali previste in favore dei coltivatori diretti, da ultimo estese agli imprenditori agricoli professionali.

Condannare il signor [REDACTED] a rilasciare i beni oggetto del riscatto nella piena e libera disponibilità del signor [REDACTED]

Ordinare al competente Conservatore dei Registri Immobiliari di provvedere alla trascrizione della emananda sentenza, con esonero da ogni responsabilità.

Condannare il signor [REDACTED] al pagamento delle spese processuali.

Con ogni più ampia riserva ai sensi dell'art. 183 comma VI, n. 2 e 3, c.p.c..

□ □ **IN VIA ISTRUTTORIA: [...]**

### **Conclusioni di parte convenuta**

**“NEL MERITO: respingere la domanda di riscatto agrario proposta dall'attore, in quanto infondata in fatto ed in diritto nonché destituita di ogni fondamento per tutte le ragioni ed argomentazioni svolte. Con vittoria di spese ed onorari del presente giudizio.”**

### **Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione**

Per quanto riguarda il completo svolgimento del processo, ai sensi del vigente art. 132 c.p.c., si fa rinvio agli atti delle parti e al verbale di causa.

#### **1. Oggetto del giudizio**

La presente controversia ha ad oggetto la domanda riscatto agrario ex art. 8 l. 590/1965 proposta da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] in relazione ai beni immobili siti nel [REDACTED] oggetto di atto di compravendita del 22.12.2017.

In particolare, con **atto di citazione ritualmente notificato**, l'attore ha esposto le seguenti circostanze a fondamento delle proprie domande:

- il signor [REDACTED] è proprietario (in forza di atto di compravendita a rogito [REDACTED] del 22 dicembre 2017 n. 7239 di rep.) nonché coltivatore diretto del fondo rustico denominato "[REDACTED]" sito nel [REDACTED] [REDACTED] censito al foglio 22, particelle 32, 31 e 33, che confina con altro fondo rustico costituito da fabbricati e terreni siti in [REDACTED] di proprietà di [REDACTED];
- con atto di compravendita del 22.12.2017 a rogito notarile stipulata in esecuzione di un accordo di composizione della crisi da sovraindebitamento di cui alla legge n. 3/2012, [REDACTED] ha venduto tale ultimo fondo a [REDACTED] al prezzo di euro 180.000,00;
- tale vendita risultava formalizzata in violazione del diritto di prelazione spettante al sig. [REDACTED] ai sensi delle leggi n. 590/65, 817/71 e successive modifiche ed integrazioni, esercitato dall'attore a mezzo raccomandata in data 20.11.2018, dichiarando di possedere tutti i requisiti previsti dalla legge;
- **in particolare, l'attore ha elencato la sussistenza di tutte le condizioni, sia oggettive che soggettive legittimanti l'esercizio della domanda di riscatto**, dichiarando: che il fondo rustico oggetto di compravendita confina direttamente con i terreni di proprietà del sig. [REDACTED] di coltivare personalmente e direttamente il fondo rustico [REDACTED] di cui è proprietario; di non aver venduto fondi rustici nel biennio precedente la compravendita e di possedere una forza lavorativa sufficiente a soddisfare le esigenze di coltivazione abituale e diretta, sia del fondo di cui già è

proprietario, sia di quello oggetto di riscatto, libero da insediamenti qualificati, ossia non affittato a “coltivatori diretti”, tale non potendosi ritenere una società di capitale;

- il Legislatore, più recentemente, ha esteso tale diritto anche all’Imprenditore Agricolo Professionale “iscritto nella previdenza agricola”, allorché proprietario di terreni confinanti con fondi offerti in vendita, qual è il sig. [REDACTED], a tal fine producendo idonea documentazione che confermava la sua iscrizione alla previdenza agricola a far tempo dal 30 settembre 2010;
- L’attore ha dichiarato di essere pronto al pagamento del prezzo dichiarato di € 180.000,00 “nei termini e nelle forme di cui all’art. unico della legge n. 2/79”, con ciò sostituendosi, con efficacia retroattiva, nella posizione giuridica dell’acquirente, signor [REDACTED];

Con comparsa di costituzione depositata in data 7.1.2020 si è costituito [REDACTED] chiedendo il rigetto della domanda avversaria, esponendo le seguenti difese:

- Il sig. [REDACTED] ha acquistato, con atto a rogito 22.12.2017 Notaio [REDACTED] [REDACTED], per il complessivo importo di € 600.000,00 un compendio di fabbricati e terreni agricoli in [REDACTED] costituenti un unico fondo agricolo, dell’estensione di ettari 23.63.30, pari a p.m. 361, di proprietà dei sigg.ri [REDACTED];
- parte di detti beni sono gravati da un contratto di affittanza agraria della durata legale di 15 anni e con scadenza nel 2031 intercorrente con la [REDACTED] [REDACTED] come da convenzione di affittanza agraria del 5.4.2016, registrata il 21.4.2016 prodotta in atti;
- Detta compravendita è avvenuta in esecuzione ad un Accordo di composizione di crisi da sovraindebitamento, ai sensi dell’art. 9 e seguenti della Legge n. 3 del 2012, su autorizzazione del Giudice Delegato presso il Tribunale di Lodi, con provvedimento del 1.2.2017 n. 35/2016 di omologazione della proposta di accordo presentata dal sig. [REDACTED] titolare dell’azienda agricola omonima;
- in data 3.5.2016 il sig. [REDACTED] ha presentato proposta irrevocabile di acquisto all’Organismo di Composizione della Crisi, nell’ambito della quale è specificato all’art 6 che “Le parti dichiarano che gli eventuali diritti di prelazione

**verranno definiti all'interno della procedura di sovraindebitamento, in collaborazione con il nominato OCC.”;**

- Con la sottoscrizione della PROPOSTA, corredata dalla consegna a titolo di **deposito fiduciario all'Organo di composizione della crisi della somma pari a 60.000 euro, pari al 10% dell'intero prezzo, il proponente all'acquisto ha legittimamente riposto totale affidamento nella procedura di esdebitazione e nell'organo operativo di essa (OCC), anche con riguardo al profilo giuridico della sussistenza o meno di diritti di prelazione, venendo rassicurato sull'inapplicabilità al caso, da ultimo, attraverso l'atto formale di OMOLOGAZIONE del Piano di ricomposizione della Crisi, attestato dal Giudice Delegato dott.ssa Stefania Calò, del Tribunale di Lodi;**
- **La proposta irrevocabile, come è chiaramente statuito all'art. 6, a seguito dell'Omologazione del Piano da parte del Giudice ha assunto valore di contratto preliminare di compravendita e le questioni inerenti alla prelazione sono state definite all'interno della procedura di sovraindebitamento, conclusa con l'omologazione da parte del Tribunale;**
- Nel caso di specie non risulta applicabile la disciplina della prelazione agraria ai **sensi dell'art. 8 comma 2 l. 590/1965;**
- La domanda attore si pone in contrasto con il divieto di riscatto parziale, finalizzato al subingresso del riscattante solo in relazione a una determinata porzione di beni.

In occasione della prima udienza del 10.1.2020, il Giudice ha concesso alle parti i termini ex art. 183 comma 6 c.p.c. Successivamente, ritenuta la causa matura per la decisione, il Giudice ha fissato udienza di precisazione delle conclusioni, poi celebrata in data 21.12.2022 concedendo alle parti i termini ex art. 190 c.p.c.

## **2. Tardività della costituzione del convenuto e regime delle preclusioni**

In occasione della prima udienza del 10.1.2020 parte attrice ha dedotto la tardività delle **eccezioni sollevate da parte convenuta (inerenti all'inapplicabilità della disciplina sulla prelazione e al divieto di riscatto parziale)**, in quanto costituita in data 7.1.2020, oltre i termini ex art. 166 e 167 c.p.c.

Le predette eccezioni sollevate dal convenuto (meglio esaminate nei paragrafi seguenti) **non risultano tardive in quanto non costituenti eccezioni non rilevabili d'ufficio. Infatti,**

quanto alla distinzione tra eccezioni rilevabili e non rilevabili d'ufficio, la giurisprudenza della Suprema Corte si è da tempo assestata nel senso che le eccezioni sono tutte rilevabili d'ufficio, ossia sono tutte eccezioni c.d. in senso lato, ricorrendo invece la necessità dell'iniziativa di parte solo nel caso di esistenza di una eventuale specifica previsione normativa in tal senso, ovvero nel caso in cui la manifestazione della volontà della parte sia strutturalmente prevista quale elemento integrativo della fattispecie difensiva (*ex multis* Cass., Sez. Un., 25 maggio 2001, n. 226; Cass. 5 agosto 2013, n. 18602; Cass. 5 giugno 2014, n. 12677; Cass. 27 luglio 2015, n. 15712). Nel caso di specie le eccezioni richiamate da parte convenuta hanno ad oggetto l'esistenza di fatti impeditivi, che in assenza di una specifica previsione di legge devono ritenersi rilevabili d'ufficio dal Giudice. Né può ritenersi che la volontà delle parti sia prevista quale elemento costitutivo delle eccezioni sollevate dal convenuto.

**Di contro, appare tardiva l'eccezione di decadenza dall'azione sollevata dal convenuto** nella propria comparsa di costituzione (tardivamente depositata) in quanto eccezione rilevabile esclusivamente su istanza di parte ex art. 2969 c.c.

### **3. Eccezione di inapplicabilità della disciplina in materia di riscatto agrario**

Parte attrice ha formulato domanda di riscatto agrario del fondo oggetto di causa, deducendo la sussistenza in capo al sig. ██████ dei requisiti oggettivi e soggettivi **legittimanti l'esercizio della domanda di riscatto.**

**Parte convenuta ha eccepito l'inapplicabilità, nel caso di specie, della disciplina in materia di riscatto agrario ai sensi dell'art. 8 comma 2 l. 590/1965, in quanto la compravendita dell'immobile a favore del sig. ██████ sarebbe avvenuta in esecuzione di un accordo di composizione della crisi da sovraindebitamento, omologato dal Tribunale di Lodi in data 1.2.2017.**

Tale eccezione risulta infondata per i motivi di seguito indicati.

Ai sensi dell'art. 8 comma 2 l. 590/1965 la prelazione non è consentita nei casi di vendita forzata, liquidazione coatta, fallimento, espropriazione. Pertanto, occorre comprendere se le **procedure da sovraindebitamento e, in specie, l'accordo di composizione della crisi (operante nel caso di specie) possa rientrare nell'ambito della deroga normativa sopra richiamata.** Ritiene questo **Giudice che l'istituto della prelazione agraria possa operare**



anche a fronte di una vendita effettuata in esecuzione di un accordo di composizione della crisi da sovraindebitamento omologato dal Tribunale:

- Le procedure da sovraindebitamento previste dalla legge 3/2012 (accordo di composizione della crisi, piano del consumatore e liquidazione del patrimonio) sono **implicitamente definite procedure concorsuali dall'articolo 6 della medesima legge 3/2012;**
- Di contro, il richiamato art. 8 comma 2 l. 590/1965 non reca un riferimento alle procedure concorsuali ma esclusivamente al fallimento e alla liquidazione coatta, **oltre alla vendita forzata e all'espropriazione;**
- Pertanto, interpretando il tenore letterale della disposizione, può ritenersi che la prelazione non sia applicabile nel caso di vendita effettuata in danno al debitore, cioè senza il suo consenso, come accade nella liquidazione del patrimonio;
- Ove invece la vendita avvenga in esecuzione di un piano, proposto dal debitore medesimo, ovvero in esecuzione di un accordo di composizione della crisi, la stessa **non appare riconducibile alla nozione di "vendita forzata", trattandosi di una soluzione proposta dallo stesso debitore ricorrente;**
- **Sotto tale aspetto, l'accordo di composizione della crisi appare assimilabile** alla procedura di concordato preventivo, la quale, pur costituendo una procedura concorsuale, **non risulta esente dall'applicazione della disciplina in materia di prelazione agraria (Cass. 4935/2010);**
- Pertanto, appare privo di pregio quanto dedotto da parte convenuta, in merito **all'omologazione da parte del Tribunale dell'accordo di composizione della crisi, stante l'operatività delle disposizioni in materia di prelazione agraria;**
- Né può attribuirsi rilievo al presunto affidamento, invocato da parte convenuta, nella **procedura "di esdebitazione" (*rectius* di sovraindebitamento, costituendo l'esdebitazione un effetto che si verifica all'esito della conclusione della procedura di composizione della crisi) e nell'O.C.C. in merito alla sussistenza o meno di diritti di prelazione;**
- **Infatti, diversamente da quanto dedotto da parte convenuta, nell'ambito del contratto di compravendita, stipulato in esecuzione dell'accordo di composizione della crisi (doc. 5 parte attrice), le parti hanno previsto alla clausola 12.1 che "Più in generale, ciascuna parte venditrice garantisce che la parte acquirente prende atto a**



*tutti gli effetti, di aver verificato che non esistono aventi diritto a nessun titolo alla prelazione agraria e al conseguenziale diritto di riscatto dei beni in contratto” e al successivo punto 5, della medesima clausola, che “Ciascuna parte venditrice garantisce di non violare con la stipula del presente contratto alcuni altrui diritto di acquisto, di opzione o di prelazione, né comunque qualsiasi altrui pretesa sui beni in oggetto”;*

- **L’attestazione, contenuta nel contratto ivi richiamato, circa l’assenza di diritti prelazione non risulta sufficiente ad escluderne la sussistenza, a tal fine non potendosi invocare neanche l’intervenuta omologa dell’accordo** da parte del Tribunale, il quale è tenuto a valutare la legittimità del procedimento, la fattibilità giuridica del piano e il raggiungimento delle maggioranze da parte dei creditori;
- **Inoltre, il contratto di compravendita con cui è stato alienato l’immobile oggetto di causa al sig. [REDACTED] costituisce atto privatistico, espressivo della volontà negoziale, concluso successivamente all’omologa dell’accordo;**
- Da ultimo, come evidenziato da parte attrice, nonostante il citato contratto sia stato stipulato in **esecuzione dell’accordo di composizione della crisi da sovraindebitamento**, la vendita dei beni oggetto di riscatto è stata effettuata dalla [REDACTED] la quale non riveste la qualifica di debitrice nell’ambito della procedura di sovraindebitamento, relativa invece al [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

#### **4. Eccezione di divieto di riscatto parziale**

**Parte convenuta ha inoltre eccepito l’operatività del divieto di riscatto parziale, finalizzato al subingresso del riscattante solo in relazione a una determinata porzione di beni.**

Anche tale eccezione non merita accoglimento. Infatti, secondo un condivisibile orientamento giurisprudenziale, la prelazione ed il riscatto agrari da parte del coltivatore diretto, proprietario del fondo confinante con quello posto in vendita, sono configurabili anche quando quest’ultimo costituisca parte di un blocco immobiliare più ampio oggetto della vendita, sempre che il suo distacco dal complesso fondiario non menomi un’unità poderale inscindibile od un’unica azienda agraria, ma l’appezzamento costituisca un’unità poderale autonoma e distinta dal resto dei terreni. (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 24018 del

16/11/2011). Pertanto, deve ritenersi gravante su parte convenuta l'onere di provare la natura unitaria inscindibile dell'immobile o l'unità dell'azienda agraria.

Nel caso di specie, alla luce dei documenti allegati da parte attrice, risulta che il contratto di compravendita stipulato in data 22.12.2017 con il sig. [REDACTED] (doc. 5) ha ad oggetto una pluralità di immobili, fra cui quello oggetto della domanda di riscatto, costituenti una pluralità di compravendite (in quanto peraltro differenti sono i venditori), formalizzate tutte, in un unico atto, ma che presentano oggetti e soggetti distinti ed autonomi, recanti peraltro corrispettivi differenziati. Di contro, parte convenuta nulla ha provato in merito **all'unitarietà dei beni immobili o alla menomazione dell'unità degli stessi, limitandosi genericamente ad affermare (senza peraltro fornire alcuna prova a sostegno di tale argomentazione) l'unitarietà, l'inscindibilità e la completezza del bene.**

Conseguentemente non può ritenersi operante nel caso di specie il divieto di riscatto parziale.

#### **5. Presupposti per l'accoglimento della domanda di riscatto agrario**

**Al fine di meglio esaminare l'oggetto della domanda proposta da parte attrice appare opportuno chiarire l'ambito di applicabilità ed i presupposti necessari per l'utile esercizio del diritto di riscatto di cui al combinato disposto degli art. 8 della L. n. 590/1965 e art. 7 della L. n. 817/1971.**

**L'art. 8 della L. n. 590/1965 attribuisce, in caso di trasferimento a titolo oneroso, all'affittuario, al mezzadro, al colono o al partecipante, a parità di condizioni, il diritto di prelazione purché coltivi il fondo stesso da almeno due anni, non abbia venduto, nel biennio precedente, altri fondi rustici di imponibile fondiario superiore a lire mille ed il fondo per il quale intende esercitare la prelazione in aggiunta ad altri eventualmente posseduti in proprietà ed enfiteusi non superi il triplo della superficie corrispondente alla capacità lavorativa della sua famiglia.**

**L'art. 7 della L. n. 817/1971 ha poi esteso il diritto di prelazione di cui sopra ed il correlativo riscatto al proprietario confinante con quello oggetto di vendita, purché sullo stesso non siano insediati mezzadri, coloni, affittuari, partecipanti od enfiteuti coltivatori diretti.**

Ciò premesso, giova rilevare che, ai sensi del combinato disposto delle due norme ora riportate, **all'affittuario e al proprietario confinante a quello oggetto di vendita, compete il**

diritto di prelazione se ricorrono nei suoi confronti le seguenti condizioni, di natura sia soggettiva che oggettiva: la qualifica di coltivatore diretto, la coltivazione biennale dei terreni agricoli confinanti di sua proprietà, il possesso della forza lavorativa adeguata ed il non avere effettuato **vendite di fondi rustici nel biennio precedente l'esercizio dell'azione di riscatto** (Cass. sent. n. 3732/1998).

**La sussistenza di tali requisiti, presupposti per la validità dell'esercizio del riscatto, deve essere allegata e provata dalla parte che agisce in giudizio al fine di far valere il proprio diritto di prelazione.**

Nel caso di specie, per quanto attiene ai requisiti oggettivi e soggettivi finalizzati al **riconoscimento della prelazione agraria a favore del sig. [REDACTED] e dedotti da parte attrice**, parte convenuta ne ha contestato genericamente la sussistenza in sede di memoria ex art. 183 comma 6 n. 1 c.p.c.<sup>1</sup>, **limitandosi ad affermare che** “la prova della sussistenza della qualifica di coltivatore diretto deve essere specificatamente fornita in concreto, non essendo sufficiente la produzione di certificazioni o iscrizioni in registri **previdenziali o nell'elenco** delle imprese agricole presso la Camera di Commercio, elementi tutti non determinanti e, restando sottoposti al libero apprezzamento del Giudice, che mantiene ampio potere discrezionale nel valutare la loro attendibilità”.

A fronte delle generiche contestazioni sollevate da parte convenuta nonché della documentazione depositata da parte attrice deve ritenersi provato – anche ex art. 115 c.p.c. – che:

- il fondo rustico oggetto di compravendita confina direttamente con i terreni di proprietà del sig. [REDACTED] (cfr. **planimetria allegata all'atto di compravendita e** clausola 4.1., doc. 5 parte attrice);
- **l'attore coltiva personalmente e direttamente il fondo rustico [REDACTED] di cui è proprietario** (doc. 11 e 12 parte attrice);
- **l'attore non ha venduto fondi rustici nel biennio precedente la compravendita** (doc. 8 parte attrice);

---

<sup>1</sup> Pertanto, diversamente da quanto dedotto da parte attrice, la contestazione, ancorchè generica, risulta tempestiva in quanto, secondo un condivisibile orientamento giurisprudenziale, con riguardo **all'onere di specifica contestazione gravante su parte convenuta** ex art. 115 c.p.c. deve ritenersi che tale termine finale sia collegato al maturare delle preclusioni assertive (cfr. Cass. 31704/2019; cfr. anche Tribunale di Ancona, sentenza del 24.10.2014).

- **l'attore** possiede una forza lavorativa sufficiente a soddisfare le esigenze di coltivazione abituale e diretta, sia del fondo di cui già è proprietario, sia di quello oggetto di riscatto, libero da insediamenti qualificati, ossia non affittato a **“coltivatori diretti”**, **tale** non potendosi ritenere una società di capitale (doc. 9 e 10 parte attrice).

Risulta inoltre pacifico e documentato che il sig. [REDACTED] in data 20.11.2018 abbia esercitato, con raccomandata, il diritto di riscatto agrario (doc. 6 parte attrice) e, successivamente con PEC in data 10.12.2018 (doc. 7).

**Per le ragioni sopra esposte, deve dichiararsi che l'attore ha diritto di riscatto agrario degli immobili siti nel fondo rustico [REDACTED], meglio individuati in sede di atto introduttivo del giudizio. Conseguentemente, deve essere dichiarato inefficace nei confronti di [REDACTED] l'atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] del 22 dicembre 2017 n. 7239 di rep., e disposta la sostituzione contrattuale dell'attore con l'acquirente [REDACTED] limitatamente agli immobili meglio indicati in atto di citazione (e riportati nel dispositivo della sentenza), subordinando l'effetto derivante dall'accoglimento della domanda di retratto al versamento della somma di Euro 180.000,00 (pari al corrispettivo versato dal sig. [REDACTED] per l'acquisto dell'immobile) in favore del retrattato, da effettuarsi entro il termine legale di tre mesi dal passaggio in giudicato della presente sentenza (come prevede la Legge n. 2 del 1979).**

Non spettano, sul prezzo stesso, né gli interessi né la rivalutazione, come da insegnamento della Corte di Cassazione, trattandosi di debito di valuta e non configurandosi mora se non dopo la scadenza del termine per il pagamento del prezzo (cfr. Cass. 492/2001, Cass. 8090/2006, Cass. 1016/2013).

## **6. Spese di lite**

In virtù del principio della soccombenza di cui all'art. 91 c.p.c., il convenuto deve essere dichiarato tenuto e condannato a rimborsare agli attori le spese processuali. Precisamente, tenuto conto dei parametri generali per la determinazione dei compensi in sede giudiziale previsti dal D.M. 55/2014 e dal D.M. 147/2022 *ratione temporis* applicabili), i compensi vengono liquidati, avuto riguardo allo scaglione di valore 52.001-260.000 euro, secondo i seguenti importi (medi per la fase introduttiva e di studio, minimi per la fase istruttoria e

**decisionale, tenuto conto dell'assenza di attività istruttoria e della natura delle comparse** conclusionali e repliche, riepilogativa dei precedenti atti):

- Euro 2.430,00 per la fase di studio della controversia;
- Euro 1.550,00 per la fase introduttiva del giudizio;
- Euro 3.780,00 per la fase istruttoria e/o di trattazione;
- Euro 2.127,00 per la fase decisionale;

per un totale di Euro 9.887,00 oltre alle spese documentate, al rimborso spese forfetarie nella misura del 15% del compenso totale della prestazione ed oltre ad I.V.A. e C.P.A. come per legge.

**Per questi motivi**  
**il Tribunale di Lodi**  
**in composizione monocratica**  
**sezione civile**

definitivamente pronunciando, disattesa ogni altra domanda ed eccezione, così provvede:

1) Accoglie la domanda di riscatto agrario promossa da [REDACTED] relativamente all'acquisto - compiuto da [REDACTED] – con atto a rogito Notaio [REDACTED] [REDACTED] del 22 dicembre 2017 n. 7239 di rep., dei seguenti immobili:

Comune di [REDACTED] fondo agricolo in [REDACTED] composto dalle seguenti unità immobiliari:

a) casa padronale disposta su tre livelli fuori terra (piano terra, primo e secondo) tra loro collegati da vano scala interna, composta da:

- cucina, soggiorno, ripostiglio e disimpegno al piano terra; - due camere, disimpegni e bagno al piano primo;
- vano sottotetto al piano secondo;

il tutto censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Foglio 22, Mappale 30, Subalterno 1, [REDACTED] piani T-1-2, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 6,5, su-perficie catastale totale 148 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 148 mq., rendita catastale euro 234,99;

b) gruppo di fabbricati strumentali, disposti su due livelli fuori terra (piano terra e primo), adibiti a porcilaie, cascine, rimessa, rustico e portico, con annesso terreno pertinenziale; il tutto censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Foglio 22, Mappale 30, Subalterno 2 (graffato al mappale 150), [REDACTED] piani T-1, categoria D/10, rendita catastale euro 514,00.

L'area coperta e scoperta di pertinenza di quanto sopra descritto risulta censita nel Catasto Terreni del Comune di [REDACTED] al:

- Foglio 22, Mappale 30, superficie ha. 0.20.20, qualità ente urbano senza reddito;

- Foglio 22, Mappale 150, superficie ha. 0.00.70, qualità ente urbano senza reddito;

c) appezzamenti di nudo terreno di natura agricola, censiti nel Catasto Terreni di detto Comune come segue:

- Foglio 22, Mappale 28, superficie ha. 1.16.80, qualità se-min. irrig., classe 2, reddito dominicale euro 86,26, reddito agrario euro 42,23;

- Foglio 22, Mappale 29, superficie ha. 0.30.60, qualità semi-nativo, classe 1, reddito dominicale euro 17,23, reddito agrario euro 10,27;

- Foglio 22, Mappale 37, porzione AA, superficie ha. 0.03.00, qualità seminativo, classe 1, reddito dominicale euro 1,69, reddito agrario euro 1,01;

- Foglio 22, Mappale 37, porzione AB, superficie ha. 0.00.60, qualità bosco alto, classe 1, reddito dominicale euro 0,11, reddito agrario euro 0,02;

- Foglio 22, Mappale 149, superficie ha. 0.62.50, qualità se-min. irrig., classe 3, reddito dominicale euro 39,70, reddito agrario euro 16,14;

- Foglio 22, Mappale 206, superficie ha. 0.30.60, qualità se-minativo, classe 1, reddito dominicale euro 17,23, reddito agrario euro 10,27;

- Foglio 22, Mappale 219, superficie ha. 0.09.70, qualità se-min. irrig., classe 2, reddito dominicale euro 7,16, reddito agrario euro 3,51;

- Foglio 22, Mappale 221, superficie ha. 0.00.40, qualità bosco alto, classe 1, reddito dominicale euro 0,07, reddito agrario euro 0,01;

- Foglio 22, Mappale 222, superficie ha. 0.16.30, qualità se-min. irrig., classe 3, reddito dominicale euro 10,35, reddito agrario euro 4,21;

- Foglio 22, Mappale 168, superficie ha. 0.45.70, qualità se-min. irrig., classe 3, reddito dominicale euro 29,03, reddito agrario euro 11,80;

- Foglio 22, Mappale 205, superficie ha. 1.06.20, qualità se-min. irrig., classe 2, reddito dominicale euro 78,43, reddito agrario euro 38,39;

- Foglio 22, Mappale 207, superficie ha. 0.04.20, qualità seminativo, classe 1, reddito dominicale euro 2,36, reddito agrario euro 1,41;
- Foglio 22, Mappale 220, porzione AA, superficie ha. 0.03.00, qualità seminativo, classe 1, reddito dominicale euro Firmato 1,69, reddito agrario euro 1,01;
- Foglio 22, Mappale 220, porzione AB, superficie ha. 0.00.70, qualità bosco alto, classe 1, reddito dominicale euro 0,12, reddito agrario euro 0,02;
- Foglio 22, Mappale 218, superficie ha. 0.96.40, qualità se-min. irrig., classe 2, reddito dominicale euro 71,19, reddito agrario euro 34,85.

Confini presi in un sol corpo, in linea di contorno:

limite di foglio, mappali 31, 32, 34, 38, [REDACTED] mappali 27 e 148.

- 2) Dichiaro inefficace nei confronti di [REDACTED] l'atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 22 dicembre 2017 n. 7239 di rep., relativamente ai suddetti terreni;
- 3) Dichiaro che con la corresponsione in favore di [REDACTED] della somma di Euro 180.000,00 entro il termine di tre mesi dal passaggio in giudicato della presente sentenza, i suddetti terreni sono trasferiti in proprietà a favore di [REDACTED];
- 4) Dichiaro tenuto e condanna il convenuto a rimborsare all'attore le spese processuali, liquidate in Euro 9.887,00 per compensi, oltre al rimborso spese forfettarie nella misura del 15% del compenso totale della prestazione, oltre ad I.V.A. e C.P.A. come per legge, nonché le spese di registrazione della presente sentenza e successive occorrente.

Lodi, 12 giugno 2023

Il giudice  
*Ada Cappello*