

No 462

No 462



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Appello di Bologna
Prima Sezione Civile

SENT. n.
dep. il
22 MAR 2012
R.G. n. 2250/06
cron. n. 1150
rep. n. 428

riunita in Camera di Consiglio nelle persone dei Magistrati:

- dott. Vincenzo De Robertis Presidente
- dott. Fausto Casari Consigliere
- dott. Francesco Parisoli Consigliere rel.

ha pronunciato la seguente

R. SEZ. N°
R.G.I. N°
OGGETTO
Esercizio di
potestà genitoriale

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 2250 del Ruolo Generale dell'anno 2006,
promossa da

RIGOLETTI VALTER - RIGOLETTI ERMES, entrambi con domicilio eletto in

Bologna presso lo studio dell'avv. Caterina Caterino, che li rappresenta e
difende insieme all'avv. Paola Ferrari del Foro di Mantova come da delega
a margine dell'atto introduttivo

data deposito
minuta:
4 NOV. 2011

- appellanti -

contro

FATTORI GIORGIO - FATTORI ALBERTO, entrambi con domicilio eletto in

Bologna presso lo studio dell'avv. Marzio Bonfiglio, che li rappresenta e
difende insieme all'avv. Eva Castagnoli del Foro di Reggio Emilia come da
delega in calce alla comparsa di costituzione e risposta

- appellati -

e contro

- BONGINI MAURIZIA, quale erede di Ferrari Maria Luisa

- appellata contumace -

IN PUNTO A: esercizio di prelazione agraria

Assegnata a decisione all'udienza collegiale del 7 giugno 2011, sulle seguenti

CONCLUSIONI

per parte appellante, "Nel merito

In totale riforma dell'impugnata sentenza del Tribunale di Reggio Emilia 740/06, depositata in data 03.06.2006, dichiarare che l'esercizio della prelazione agraria è stato effettuato secondo il disposto previsto dall'art.8 comma 4° L.590/1965 con ogni conseguente effetto a favore dei prelazionari.

Dichiarare inefficace la vendita a favore dei terzi Sigg.ri Fattori Giorgio e attori Alberto e la sostituzione ex tunc dei Sig.ri Rigoletti Valter e Rigoletti Ermes pro indiviso ai predetti, nella stessa posizione giuridica, nell'atto trascritto alla Conservatoria Immobiliare di Mantova il 09.01.1998 al N.70 reg.par. n.112 - reg-gen.151.

Dichiarare trasferiti ex tunc - dal 15.12.1997 - i seguenti due appezzamenti di terreno coltivo posti nel territorio del Comune di Suzzara (MN), così coerenzati e censiti nel N.C.T. di detto comune alla partita 9874, foglio 41: 1) appezzamento stralciato dal podere denominato "dogana" in località Crocile Tosini, tra i confini: a levante residue ragioni della venditrice e, a salto sporgente, i mappali 127, 128, 129, 130, 142, 143 e 185 del foglio 41; mezzodi un canale d'irrigazione; ponente Rigoletti Ermes e Valter e, a salto rientrante, residue ragioni della venditrice; settentrione ancora residue ragioni della venditrice indi, a salto sporgente, la strada Manole e, a salto rientrante, ancora ragioni della venditrice, censito con i mappali 245 - are. 2,53 - rd



L.6.921 - ra L.5.060,244 - Ha 3,64.17 - rd L.996.728 - ra L.728.340; sommano Ha 3,66.70 - rd L.1.003.199 - ra L.733.400; 2) appezzamento in località Crocile Tosini tra i confini a levante la strada Cisa, mezzodì Grassi Luigia e Rasini Roberto; ponente Rigoletti Ermes e Valter, settentrione Mantovani Luigi, Zatti Alberto e Lui Zaira e l'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero, censito con il mappale 8 - Ha 4,80.30 - rd L.1.290.085 - ra L. 960. 600. Il tutto descritto e identificato nell'atto notarile del 15.12.1997 rep.36903 del Dott.Tonino Cabrini con nota di trascrizione del 09.01.1998 rp.112/113 - rg 151/152, in favore degli appellanti Rigoletti Valter e Ermes, per il prezzo di Lire 950.000.000 indicato nell' atto di compravendita.

- Condannare la proprietaria alienante o i suoi aventi causa, al risarcimento dei danni tutti patiti dagli appellanti per aver agito con negligenza e quantificati in Euro 103.065,35 o in quella minore o maggiore somma che risulterà in corso di causa e secondo giustizia e relativa ai canoni di locazione come sopra specificati.

- Ordinare al Conservatore dei RR.II di Mantova di trascrivere la sentenza con esonero da ogni responsabilità al riguardo.

· Con vittoria di spese, diritti, onorari di causa di entrambi i gradi del giudizio.

In Via subordinata:

Dichiarare l'inefficacia della comunicazione della promessa di compravendita per irritualità (da equiparare alla denunciatio totalmente omessa) ai sensi dell'art. 8 comma 5 L.590/65 e la conseguente inefficacia della vendita a favore di terzi del terreno agricolo oggetto della presente causa.

N

In ogni caso con vittoria di spese, diritti onorari di causa"

di parte appellata, "Voglia codesta Ecc.ma Corte, ogni diversa istanza, deduzione ed eccezione respinta,

A.- IN VIA PREGIUDIZIALE: dichiarare inammissibile l'appello principale per tardività;

B- IN VIA INCIDENTALE E PRELIMINARE: in parziale riforma dell'impugnata sentenza, dichiarare inammissibile la domanda attorea per carenza dei presupposti di legge per la sussistenza e/o l'esercizio del diritto di prelazione in capo ai signori Rigoletti;

C- IN VIA PRELIMINARE: dichiarare inammissibile in quanto nuova la domanda risarcitoria avanzata dagli appellanti principali nei confronti degli aventi causa della proprietaria alienante per violazione art.345 c.p.c.;

D- IN VIA PRELIMINARE: dichiarare, altresì, inammissibile in quanto nuova la domanda avversaria fondata sulla pretesa irritalità del contratto preliminare per violazione art.345 c.p.c.;

E- IN VIA PRINCIPALE: rigettare tutte le domande ed eccezioni avversarie, in quanto illegittime e/o infondate in fatto ed in diritto.

F- Con vittoria di spese ed onorari di causa"

la Corte

udita la relazione della causa fatta dal Consigliere dott. Francesco Parisoli;

udita la lettura delle conclusioni prese dai procuratori delle parti;

letti ed esaminati gli atti ed i documenti del processo, ha così deciso:

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 13/5/1998, Rigoletti Valter e Rigoletti Ermes convenivano in giudizio, dinnanzi al Tribunale di Reggio Emilia, Ferrari

Maria Luisa, Fattori Giorgio e Fattori Alberto e asserivano di essere coltivatori diretti e proprietari del fondo confinante con quello che la Ferrari aveva ceduto ai Fattori con atto notarile del 15/1/1997 e di avere esercitato, nei modi e nelle forme previste dalla legge 590/1965 il proprio diritto di prelazione, dopo aver ricevuto dall'alienante la promessa di compravendita per il prezzo di lire 950.000.000. Lamentavano la lesione del loro diritto di prelazione e svolgevano domanda di retratto del fondo rustico, rilevando altresì la diversa estensione del fondo promesso in vendita rispetto a quello successivamente ceduto ai Fattori.

Si costituivano nel giudizio Fattori Giorgio e Fattori Alberto, i quali asserivano di aver stipulato (il 18/9/1997) la promessa di compravendita con Ferrari Maria Luisa e che la stessa era stata ritualmente notificata il 6/10/1997 ai proprietari dei fondi confinanti unitamente al frazionamento e al certificato di destinazione urbanistica. Nella missiva inviata ai prelazionari (e ricevuta dai Rigoletti il 9/10/1997) Bongini Maurizia, figlia e procuratrice generale della Ferrari (per conto della quale aveva stipulato il preliminare) aveva eletto domicilio presso lo studio del legale in Luzzara al fine di ricevere l'eventuale comunicazione di esercizio del diritto ex Legge 590/1965 da parte dei destinatari delle lettere. Sostenevano i convenuti che nessuna tempestiva comunicazione era pervenuta nel domicilio eletto, né nella dimora, della proprietaria alienante, in quanto le missive inviate dai Rigoletti erano giunte alla residenza della procuratrice generale in Bologna l' 11/11/1997 (oltre il termine di 30 giorni previsto dalla normativa) e alla residenza della venditrice (l'8/11/1997; la missiva non era stata ritirata personalmente dal destinatario) nella quale, però, la Ferrari non abitava dal 25/5/1995 essendo ricoverata da

allora in un cronicario di Settignano (e, proprio per questa ragione, era stato eletto domicilio speciale presso il legale). Eccezion fatta per i convenuti che il prezzo non era stato pagato nel termine di 3 mesi e che, perciò, i prelatari erano decaduti dal loro diritto. Difettando i requisiti per il retratto, i Fattori chiedevano il rigetto delle domande attoree.

Restava contumace Ferrari Maria Luisa.

All'esito di istruttoria svoltasi con la produzione di documenti e con l'escussione di testimoni, il Tribunale adito rigettava le domande dei Rigoletti e li condannava a rifondere ai convenuti le spese di lite.

Premesso che i documenti offerti in comunicazione e la stessa condotta della venditrice - che aveva dato comunicazione del preliminare - dimostravano la sussistenza in capo agli attori dei requisiti soggettivi per l'esercizio della prelazione agraria, il Tribunale riteneva, tuttavia, che gli attori avessero malamente esercitato il diritto loro spettante, omettendo in particolare di notificare ritualmente e tempestivamente l'intenzione di avvalersi del diritto stesso.

Invero, l'esercizio della prelazione non era stato comunicato presso il domicilio speciale eletto da Bongini Maurizia, figlia e procuratore generale di Ferrari Maria Luisa, nonostante dovesse ragionevolmente presumersi che l'elezione di domicilio fosse stata portata a conoscenza dei prelatari unitamente alla copia del contratto preliminare; la comunicazione dei Rigoletti, poi, era stata notificata tardivamente, oltre il termine *ex lege* di trenta giorni al domicilio della Bongini ed era stata notificata entro tale termine (l'ultimo giorno utile) nel domicilio della Ferrari, la quale, tuttavia si era trovata nell'oggettiva ed incolpevole impossibilità di prendere conoscenza



dell'atto.

Il Tribunale riteneva che anche le ulteriori doglianze degli attori fossero prive di fondamento giacchè era provato il pagamento, per intero, del prezzo di compravendita mentre la differente estensione tra i fondi indicati nel preliminare e nel rogito definitivo, eccepita dagli attori, era del tutto irrilevante, tenuto conto che l'oggetto del contratto era comunque determinato e determinabile, che il frazionamento era atto pubblico che i prelazionari avrebbero potuto (e dovuto) conoscere, che, in ogni caso, la differenza era irrisoria, pari allo 0,17% dell'ampiezza del fondo venduto e, tra l'altro, la misura inferiore era quella dei terreni ceduti e non anche quella indicata nel preliminare.

I Rigoletti proponevano appello avverso tale sentenza, reiterando le domande già proposte davanti al Tribunale.

Resistevano nel giudizio i Fattori, i quali eccepivano la tardività dell'appello e l'inammissibilità di alcuni motivi sollevati dall'appellanti, chiedendo nel merito il rigetto; in via incidentale impugnavano la sentenza del Tribunale di Reggio Emilia nella parte in cui aveva riconosciuto l'esistenza in astratto dei requisiti soggettivi per l'esercizio della prelazione agraria.

La causa era trattenuta in decisione all'udienza collegiale di cui sopra sulle conclusioni trascritte in epigrafe.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente, va disattesa l'eccezione di inammissibilità del gravame, siccome sollevata dagli appellati, considerato che la notificazione della sentenza, in quanto eseguita in luogo diverso dal domicilio eletto dagli attori, nel circondario di Reggio Emilia, non era idonea a far decorrere il termine

breve per impugnare.

Nel merito, con un primo motivo, gli appellanti Rigoletti hanno sostenuto che la decisione del Tribunale secondo cui unitamente al preliminare la venditrice aveva comunicato anche l'altro atto contenente l'elezione di domicilio da parte di Bongini Maurizia va disattesa in quanto gli elementi indiziari evidenziati sono del tutto equivoci; ed invero:

- il fatto che le parti avessero agito da subito tramite un legale è irrilevante
- il preliminare non risultava essere stato inserito in una busta nella quale potesse essere immessa anche la separata comunicazione, ma era stato spedito piegato su se stesso, senza segni di pinzature di altro genere che dimostrassero l'esistenza di un documento allegato;

- il mittente indicato sulla raccomandata era Ferrari Maria Luisa e non anche lo studio legale che si era occupato della spedizione;

- in ogni caso, l'elezione di domicilio non aveva carattere esclusivo poiché ex art. 1335 c.c. gli atti (di accettazione di una proposta contrattuale) avrebbero potuti essere trasmessi anche ad un diverso indirizzo riferibile al medesimo destinatario.

Con altro motivo, i Rigoletti hanno censurato la decisione del Tribunale di Reggio Emilia nella parte in cui ha escluso il corretto esercizio della prelazione.

Premesso che la mancata notificazione nel domicilio eletto e quella tardivamente seguita alla Bongini sono prive di rilievo ex art. 1335 c.c., gli appellanti hanno dedotto la tempestività della notificazione eseguita al domicilio di Ferrari Maria Luisa poiché era avvenuta entro il trentesimo giorno, essi notificanti non potevano sapere che la Ferrari era assente per malattia ed impossibilitata a ritirare la corrispondenza e, in ogni caso, la notifica doveva



intendersi perfezionata per i notificanti con la consegna dell'atto all'ufficio postale.

Con il terzo motivo, gli appellanti hanno dedotto la invalidità "per irritalità" del preliminare

Hanno evidenziato che il contratto preliminare, nonostante riguardasse la vendita di due beni immobili, il podere "Dogana" e altro piccolo appezzamento di terreno, tra loro non contigui, stabiliva un unico prezzo di vendita complessivo, senza suddividere il prezzo con riferimento ai due appezzamenti e rendendo così inefficace la *denuntiatio* stante l'impossibilità di esercizio della prelazione

Da ultimo, con il quarto motivo, gli appellanti hanno affermato che l'acquisto dei fondi oggetto della prelazione era necessario alla conduzione dell'azienda agricola alla luce della normativa che imponeva la disponibilità di una certa quantità di terreno rapportato al numero dei capi di bestiame.

Il mancato acquisto dei fondi li aveva costretti a concludere numerosi contratti di affitto per potere raggiungere la soglia minima di terreno necessaria ad evitare sanzioni, nel rispetto delle quote latte loro assegnate, il cui costo doveva essere pagato dagli appellati a titolo di risarcimento dei danni.

La Corte, peraltro, ritiene che il gravame non sia fondato e debba essere rigettato.

In ordine al primo motivo, le considerazioni svolte dal primo giudice sull'invio della comunicazione recante, tra l'altro, l'elezione di domicilio sono approfondite e rispettose dei comuni criteri logici di valutazione della prova indiziaria.



Invero, premesso che è incontrovertibile l'avvenuta notifica del preliminare ai Rigoletti, deve anche ritenersi notificata l'allegata comunicazione, non essendo seriamente contestabile che all'epoca Ferrari Maria Luisa versava in pessime condizioni di salute, che la pratica era stata affidata allo stesso legale presso il quale era stata eseguita l'elezione di domicilio, che sussistevano ragioni di tutela dei promissari acquirenti, i quali avevano consegnato al medesimo legale la caparra di lire 110 milioni.

Pare dirimente, peraltro, la considerazione che nel costituirsi in giudizio i Rigoletti non eccepirono la mancata conoscenza della *denuntiatio* e della elezione di domicilio da parte del procuratore generale, e ritennero di sollevare l'eccezione della mancata comunicazione soltanto nel prosieguo del giudizio, nonostante la oggettiva e immediatamente apprezzabile rilevanza della questione.

E' incontrovertibile, poi, che la volontà di esercitare la prelazione non venne notificata nel domicilio speciale, presso lo studio del legale dei Fattori, e venne solo tardivamente notificata al domicilio di Bongini Maurizia, quale procuratore di Ferrari Maria Luisa.

Quanto all'applicabilità nella specie dell'art. 1335 c.c., merita pure conferma la decisione del primo giudice, che ha ritenuto dimostrata l'impossibilità, per la destinataria, di avere avuto conoscenza della dichiarazione resa dai prelazionari, in assenza di profili di colpa.

Correttamente, invero, il Tribunale ha rilevato l'esistenza di plurime circostanze idonee a superare la presunzione di cui all'art. 1335 c.c. in quanto Ferrari Maria Luisa era ricoverata in una struttura sanitaria assistenziale fin dal 25 maggio 1995 (ossia da oltre due anni prima dei fatti di causa), senza alcuna



possibilità di allontanarsi, versando perciò nell'oggettiva impossibilità di prendere conoscenza della corrispondenza.

Per tale ragione, del resto, la Ferrari si era premurata di nominare, in persona della figlia, un procuratore generale.

Le censure sollevate con l'appello, poi, non possono essere condivise.

E' del tutto irrilevante, invero, che i prelazionari non avessero avuto conoscenza delle condizioni di salute della destinataria della loro comunicazione, poiché rileva, nella specie, la mancanza di colpa del destinatario e non anche di colui che invia la dichiarazione di accettazione.

Parimenti errato è il richiamo al principio della separazione degli effetti della notifica, che vale in materia processuale, per accertare il rispetto di termini dilatori, ma non può certamente essere richiamato nel caso di specie, nel quale il termine sostanziale di trenta giorni non può che riferirsi al momento nel quale la dichiarazione è giunta a conoscenza del destinatario, poiché, trattandosi di atto ricettizio, è soltanto in questo momento che si perfeziona la fattispecie contrattuale.

In conclusione, deve ritenersi, con il Tribunale, che gli odierni appellanti esercitarono la prelazione oltre il termine di trenta giorni previsto dalla legge 590/1965, incorrendo, pertanto, nella relativa decadenza.

Quanto al terzo motivo di appello, deve rilevarsi che davanti al Tribunale gli odierni appellanti si erano limitati ad eccepire la sussistenza di discordanze in ordine al pagamento del prezzo e di difformità parimenti emerse tra il terreno oggetto del preliminare e quello venduto con il contratto definitivo.

Soltanto in appello, i Rigoletti hanno sollevato la questione relativa all'omessa ripartizione del prezzo complessivo di lire 950 milioni tra i due beni



IL CASO.it

oggetto del contratto definitivo, introducendo così un fatto nuovo, non sottoposto al vaglio del primo giudice.

La censura, pertanto, ex art. 345 c.p.c., deve ritenersi inammissibile.

Non può sfuggire comunque che la doglianza è anche infondata.

L'orientamento di legittimità invocato dagli appellanti, invero, riguardava casi concreti nei quali il diritto di prelazione dei proprietari confinanti non investiva tutti i fondi oggetto della compravendita, ma soltanto alcuni di essi, sì che gli aventi diritto non avrebbero potuto esercitare la prelazione medesima senza l'esatta indicazione del prezzo dei singoli beni.

Del tutto diversa, invece, la fattispecie in esame nella quale i Rigoletti erano titolari di prelazione avente ad oggetto entrambi i fondi oggetto della promessa di vendita e, nell'esercitare il diritto, non avevano dichiarato di far valere il diritto per uno solo dei due immobili.

Resta, da ultimo, assorbito dalle conclusioni sopra raggiunte anche l'ultima doglianza dei Rigoletti atteso che gli appellanti avrebbero potuto vantare un diritto al risarcimento del danno soltanto in conseguenza di un rituale e tempestivo esercizio della prelazione.

E' infondato, peraltro, ad avviso della Corte, anche l'appello incidentale proposto dagli appellati Fattori Giorgio e Fattori Alberto.

Il Tribunale di Reggio Emilia ha riconosciuto la sussistenza, in astratto, in capo ai Rigoletti dei requisiti per l'esercizio del diritto di prelazione, alla luce della copiosa documentazione offerta in comunicazione e dello stesso comportamento della Ferrari che diede loro comunicazione della volontà di alienare il fondo agricolo.

Gli appellati hanno sostenuto che i due appellanti non hanno dimostrato



ILCASO.it

N

l'esistenza di tutti i requisiti *ex lege* per la titolarità del diritto di prelazione giacchè nessuna efficacia probatoria doveva essere riconosciuta ai documenti prodotti in giudizio, quali certificazioni anagrafiche o attestazioni amministrative, e nemmeno alla perizia giurata di parte, deducendo altresì che l'onere probatorio avrebbe dovuto essere assolto dagli attori, nel primo grado, a prescindere dalla esistenza, o meno, di contestazioni da parte dei convenuti.

Si rammenta, peraltro, che, come di recente ritenuto dal S.C., l'onere di specifica contestazione, secondo un'interpretazione costituzionalmente orientata dell'art. 167 c.p.c., deve essere inteso nel senso che, qualora i fatti costitutivi del diritto azionato (nella specie, di riscatto agrario) siano individuati dalla legge, il convenuto ha l'onere di contestarli specificamente e non genericamente, con clausola di stile, per evitare che gli stessi siano ritenuti incontestati; e solo in presenza di tale condizione, l'attore ha l'onere di provarli, restando così assicurato il principio del contraddittorio (cfr. Cass. n. 10860 del 2011).

I Fattori, peraltro, sia nel primo che in questo grado del giudizio, si sono limitati a contestare - ed in forma del tutto generica - la valenza probatoria delle prove documentali prodotte in giudizio dagli avversari, ma non hanno sollevato specifiche contestazioni in ordine ai singoli requisiti che la legge ha reso indispensabili per il riconoscimento del diritto di prelazione agraria e che gli attori hanno singolarmente allegato, offrendo al riguardo la riferita documentazione, inclusa la valutazione tecnica in ordine alla capacità lavorativa da valutarsi agli effetti di quanto previsto dall'art. 8, primo comma, della legge 590/65.

Né gli stessi appellati hanno censurato la considerazione del primo giudice

secondo cui la condotta della proprietaria del fondo, Ferrari Maria Luisa, comportava un implicito riconoscimento dell'esistenza della prelazione in capo ai proprietari confinanti, avendo provveduto ad inviare la comunicazione del preliminare stipulato con terzi, proprio al fine di consentire l'esercizio del diritto.

In conclusione, anche l'appello incidentale deve essere rigettato.

La parziale reciproca soccombenza costituisce giusto motivo per compensare, nella misura di un terzo, tra le parti, le spese del grado, restando i residui due terzi a carico degli appellanti.

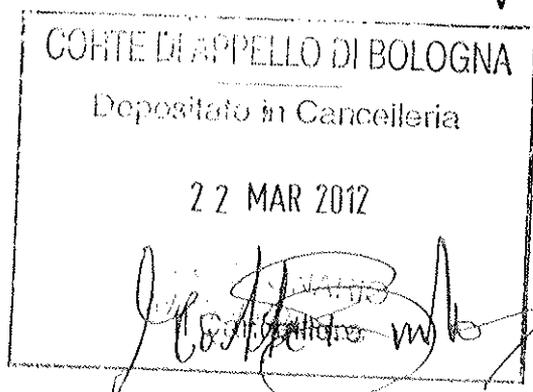
P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando, ogni contraria e diversa istanza disattesa,

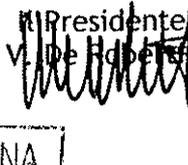
rigetta l'appello principale proposto da Rigoletti Valter e da Rigoletti Ermes nonché l'appello incidentale di Fattori Giorgio e di Fattori Alberto; dichiara compensate, per un terzo, tra le parti, le spese del grado, condannando gli appellanti Rigoletti, in solido tra loro, a rifondere a controparte i residui due terzi che liquida in euro 10.776,00 per competenze ed onorari, oltre alle spese generali, IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Bologna, nella camera di consiglio della Prima Sezione Civile,
il 18 ottobre 2011

Il Cons. est.
Parispli

Il Presidente
V. De Robertis



IL CANCELLIERE
M. Parispli

