

Intestazione

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE TERZA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. SALME' Giuseppe -
Presidente -
Dott. AMBROSIO Annamaria -
Consigliere -
Dott. SESTINI Danilo -
Consigliere -
Dott. RUBINO Lina -
Consigliere -
Dott. ESPOSITO Antonio Francesco - rel.
Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 24252/2013 proposto da:

B.G.M., (OMISSIS), B.D.
(OMISSIS), B.M.L. (OMISSIS), nella
loro qualità di eredi del sig. B.G., il primo
anche
nella qualità di procuratore generale del sig.
B.L.,
elettivamente domiciliati in ROMA, VIA SABOTINO 22,
presso lo
studio dell'avvocato MARCO TRONCI, rappresentati e
difesi
dall'avvocato FRANCO GIOMO giusta procura speciale in
calce al
ricorso;

ricorrenti -

contro

IMMOBILIARE BORGO MOLINO SRL, in persona del legale
rappresentante

pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA CHINA 97, presso lo studio dell'avvocato ENRICO VEDOVA, che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato ALBERTO PAGNOSCIN giusta procura speciale in calce al controricorso;

-
controricorrente -
avverso la sentenza n. 2004/2012 della CORTE D'APPELLO di VENEZIA,
depositata il 20/09/2012, R.G.N. 1825/2008;
udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 14/12/2015 dal Consigliere Dott. ANTONIO FRANCESCO ESPOSITO;
udito l'Avvocato STEFANIA PAZZAGLIA per delega;
udito l'Avvocato PATRIZIO CASAZZA per delega;
udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. DE AUGUSTINIS Umberto, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 13.6.2002 B.G. e B.L. convennero in giudizio dinanzi al Tribunale di Treviso la Immobiliare Borgo Molino s.r.l. deducendo che la convenuta aveva acquistato, con contratto stipulato il 29.6.2001, un fondo rustico, sito in agro del Comune di Ormelle, sul quale gli attori, quali coltivatori diretti proprietari di fondo limitrofo, avevano diritto di prelazione. Poichè la vendita era stata effettuata in violazione della [L. n. 590 del 1965, art. 8](#) e [L. n. 817 del 1971, art. 7](#), esercitarono il diritto di riscatto del fondo.

Si costituì la società convenuta contestando la fondatezza della domanda.

Istruita la causa con prova testimoniale e consulenza tecnica d'ufficio, il Tribunale adito, con sentenza del 6.3.2008, accolse la domanda di riscatto, disponendo il trasferimento del fondo in favore degli attori previo pagamento del prezzo.

Proposto appello dalla Immobiliare Borgo Molino s.r.l., la Corte d'appello di Venezia, con sentenza del 20.9.2012, in riforma della sentenza impugnata, ha rigettato la domanda di riscatto e compensato tra le parti le spese di entrambi i gradi del giudizio.

Accogliendo l'unico motivo di gravame inerente il requisito della contiguità dei fondi, la corte territoriale rilevava che, come accertato dal consulente, tra i fondi si frapponeva una strada di proprietà privata assoggettata ad uso pubblico, collocata all'interno del fondo acquistato dalla società, che correva lungo tutto il tratto a confine tra i due terreni. Detta strada era stata classificata tra le strade pubbliche comunali con apposita delibera dell'ente locale, il quale aveva anche provveduto ad identificarla catastalmente per un tratto sino al segmento che correva a confine tra i fondi, all'interno dell'area di sedime del fondo acquistato dalla società. La strada in questione, quindi, costituiva una entità autonoma che si interponeva tra i fondi, i quali, pertanto, non potevano considerarsi confinanti ai sensi della [L. n. 817 del 1971, art. 7](#).

Contro la sentenza della Corte d'appello di Venezia propongono ricorso per cassazione, affidato a due motivi ed illustrato da memoria, B.G.M., B.D. e B. M.L., nella qualità di eredi di B.G., il primo anche nella qualità di procuratore generale di B. L..

Resiste con controricorso la Immobiliare Borgo Molino s.r.l..

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo i ricorrenti deducono: "Violazione o falsa applicazione della [L. 14 agosto 1971, n. 817, art. 7](#) e della [L. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8](#), con particolare riguardo al requisito della contiguità dei fondi richiesto per l'esercizio della prelazione agraria [art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3](#)".

Sostengono che la corte territoriale aveva erroneamente escluso la sussistenza del requisito della contiguità dei fondi in ragione della collocazione di una strada ad uso pubblico esclusivamente sul fondo compravenduto, sulla base di un indirizzo giurisprudenziale attinente a fattispecie diverse da quella oggetto di causa, relative a fondi separati da una strada vicinale non aperta al pubblico transito ovvero da una strada privata agraria risultante dall'unione di porzioni distaccate dei fondi confinanti.

Il motivo è infondato.

La Corte d'appello di Venezia ha accertato, sulla base delle risultanze istruttorie e - segnatamente - della consulenza tecnica d'ufficio dalla stessa disposta al fine di verificare la sussistenza del requisito della contiguità dei fondi, che sul fondo oggetto di riscatto, lungo tutto il tratto a confine con il terreno dei retraenti, esisteva una strada, classificata tra le strade pubbliche del Comune di Ormelle con apposita Delib. del 1971, strada che il Comune aveva provveduto ad identificare catastalmente per un tratto sino al segmento che correva a confine tra i fondi. La strada in questione, di proprietà privata ma di uso pubblico, costituiva, ad avviso della corte territoriale, una entità autonoma che si interponeva tra i due fondi, i quali, quindi, non potevano essere considerati confinanti ai sensi della [L. n. 817 del 1971, art. 7.](#)

Sulla base dell'accertamento in fatto operato dal giudice di merito, non sindacabile in questa sede in quanto immune da vizi logici e/o giuridici, la strada posta al confine - ma all'interno - del fondo oggetto di riscatto deve essere qualificata come strada vicinale, in quanto strada - di proprietà privata e soggetta ad uso pubblico -

esterna all'abitato e destinata essenzialmente al servizio dell'agricoltura.

Questa Corte ([Cass. civ., sez. 3, 28-02-2012, n. 3010](#)) ha affermato che ai fini dell'esercizio della prelazione e del riscatto agrari non sussiste la contiguità dei fondi quando essi siano separati da una strada, anche vicinale, non soggetta al pubblico transito. In motivazione, si è rilevato che la presenza di una strada avente una sua denominazione, aperta al pubblico passaggio, destinata all'accesso dei fondi (da qualificarsi quindi come strada vicinale) portava ad escludere che tra i due fondi esistesse un confine comune.

La Corte ha precisato che, anche a voler ipotizzare che la strada non fosse aperta al pubblico, si perverrebbe alla medesima conclusione di escludere la contiguità dei fondi, sulla base della considerazione che la strada non insisteva nè sul fondo di proprietà del retraente nè su quello di proprietà del retrattato, sicchè i due fondi non potevano considerarsi contigui in quanto separati da una strada di proprietà comune.

Ed è allora evidente come, secondo la giurisprudenza di questa Corte (v. anche [Cass. civ., sez. 3, 27-09-2011, n. 19747](#) - citata nella sentenza impugnata - la quale ha escluso la contiguità dei fondi separati da una stradella interpoderale non di uso pubblico) il profilo inerente l'uso pubblico della strada risulti prioritario e dirimente ai fini della valutazione del requisito della contiguità dei fondi, rispetto al quale il profilo inerente la proprietà -

esclusiva o comune - della fascia di terreno su cui insiste la strada assume rilievo solo una volta escluso l'uso pubblico del bene.

I diritti di uso pubblico - contemplati dall'[art. 825 c.c.](#) - sono costituiti su beni privati per il conseguimento di fini di pubblico interesse corrispondenti a quelli a cui servono i beni demaniali.

Nella specie, la strada vicinale collocata all'interno del fondo oggetto di riscatto, al confine con la proprietà dei ricorrenti, destinata al transito da parte della collettività degli utenti e, quindi, sottratta a qualsivoglia utilizzazione da parte dei proprietari per finalità agricole, interrompe la contiguità tra il fondo oggetto di riscatto ed il fondo dei ricorrenti. In altri termini, la strada in questione, in forza del vincolo pubblicistico derivante dalla inclusione della stessa nell'elenco delle strade pubbliche, costituisce - come correttamente osservato dalla corte territoriale - una entità autonoma che si frappone tra i due fondi, i quali non possono dunque considerarsi confinanti ai sensi della [L. n. 817 del 1971, art. 7](#), la cui finalità è quella di favorire l'accorpamento dei terreni per una loro migliore coltivazione.

2. Con il secondo motivo i ricorrenti deducono "insufficiente motivazione circa un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti ovvero circa la sussistenza del presupposto legislativo della contiguità dei fondi previsto per la configurazione del diritto di prelazione agraria, nonché circa la qualificazione ad uso pubblico della strada Via Bersaglieri - [art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5](#)".

Il motivo è inammissibile.

Trattandosi, infatti, di sentenza soggetta, *ratione temporis*, al nuovo testo dell'[art. 360 c.p.c.](#), n. 5, introdotto dal [D.L. 22 giugno 2012, n. 83](#), convertito, con modifiche, nella [L. 7 agosto 2012, n. 134](#), nella specie è configurabile il solo vizio di omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti.

Le questioni prospettate nel motivo, invece, sono state oggetto di esame e valutazione da parte della Corte d'appello di Venezia che ha accertato, con adeguata e congrua motivazione, sulla base delle risultanze istruttorie e, segnatamente, della consulenza tecnica d'ufficio dalla stessa disposta al fine di verificare la sussistenza del requisito della contiguità dei fondi, che sul fondo oggetto di riscatto, lungo tutto il tratto a confine con il terreno dei retraenti, esisteva una strada ad uso pubblico, classificata tra le strade pubbliche del Comune di Ormelle con apposita Delib. del 1971, strada che il Comune aveva

provveduto ad identificare catastalmente per un tratto sino al segmento che correva a confine tra i fondi.

Sulla base dei criteri indicati dalle Sezioni Unite di questa [Corte con sentenza n. 8053/14](#), le censure mosse dai ricorrenti alla sentenza impugnata con il motivo in esame sono dunque inammissibili.

3. In conclusione, il ricorso va rigettato, con condanna dei ricorrenti a rivalere la controparte delle spese sopportate per il giudizio di cassazione.

Ai sensi del [D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1-quater](#), i ricorrenti sono tenuti al versamento dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti al pagamento delle spese del presente giudizio, liquidate in complessivi Euro 8.200,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre spese generali e accessori come per legge.

Ai sensi del [D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1-quater](#), dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte dei ricorrenti dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile, il 14 dicembre 2015.

Depositato in Cancelleria il 5 aprile 2016