
Comitato scientifico:

Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) – Silvio BOLOGNINI (Professore straordinario di Filosofia del diritto) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) – Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina CHIARAVALLI (Presidente di Tribunale) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) – Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) – Francesco FIMMANO' (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) – Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) – Francesca PROIETTI (Magistrato) – Serafino RUSCICA (Consigliere parlamentare, Senato della Repubblica) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato, Vice Capo dell'Ufficio legislativo finanze del Ministro dell'economia e delle finanze) – Antonella STILO (Consigliere Corte di Appello) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).

Comparsa conclusionale in appello: precisazione di censure espresse in maniera vaga nell'atto introduttivo

Le statuizioni del giudice d'appello non possono estendersi, senza violare il principio del tantum devolutum quantum appellatum, a punti che non abbiano costituito oggetto di specifici motivi ritualmente esposti nell'atto introduttivo del giudizio di appello in quanto il tema decisionale è delimitato strettamente dai motivi e l'appellante deve prospettare tutte le doglianze ed eccezioni con l'appello. È quindi preclusa la precisazione, nel corso dell'ulteriore attività processuale, di censure espresse in maniera del tutto vaga nell'atto di appello, avendo la comparsa conclusionale la sola funzione di illustrare domande ed eccezioni già proposte, per cui il giudice d'appello non può e non deve pronunciarsi sulle questioni nuove con essa proposte per la prima volta, né è necessaria un'espressa statuizione di inammissibilità, per novità delle stesse, potendo il giudice limitarsi a ignorarle senza incorrere nella violazione dell'art. 112 c.p.c.

...omissis...

In via preliminare, deve rilevarsi che il ricorso principale e quello incidentale condizionato sono stati riuniti, in quanto proposti avverso la stessa sentenza.

Procedendo all'esame del ricorso principale, va osservato che, con la prima doglianza, deducendo la violazione e la falsa applicazione dell'art. 345 c.p.c. e art. 360 c.p.c., n. 3, nonché l'omessa ed insufficiente motivazione, il xxxxxxxxxx ha censurato la sentenza impugnata per avere la Corte di Appello fondato la decisione sulla certificazione della Conservatoria, volta a comprovare, in particolare, il requisito della mancata vendita di altri fondi nel biennio precedente all'esercizio della prelazione, certificazione prodotta solo nel giudizio di appello senza che la parte interessata dimostrasse di non averla potuto produrre in primo grado. E ciò, malgrado l'eccezione di tardività della produzione, su cui la Corte ha inoltre omesso ogni motivazione.

La censura è inammissibile. All'uopo, mette conto di sottolineare che, per come risulta dalla sentenza impugnata, le ragioni della decisione non sono fondate sul solo documento prodotto in appello ma anche e soprattutto su un novero di ulteriori elementi probatori, i quali alla luce delle emergenze istruttorie orali e di CTU avevano permesso di accertare che i xxxxxxxx gli unici che avevano anche versato, oltre che offerto, il prezzo della vendita, possedevano tutti i requisiti di legge per l'acquisizione del compendio. In particolare, occorre portare l'attenzione sulle deposizioni dei xxxxxxx da cui emergeva che gli interessati non avevano alienato fondi nei dieci anni precedenti, sul documento sub 2 prodotto dai xxxxxx in primo grado, da cui si risultava che da gennaio 96 al 31.12.98 non erano state pubblicate formalità a carico dei predetti prelazionari, sulla relazione peritale, da cui risultava che il fabbisogno totale dei fondi, compreso quello oggetto di riscatto, non superava, al riscontro eseguito, il triplo della complessiva forza lavoro fornita xxxxxxx. (cfr pag. 17 della sentenza impugnata).

Tutto ciò premesso, risulta pertanto di ovvia evidenza che il documento oggetto di contestazione era meramente confermativo delle risultanze probatorie già acquisite nel giudizio di primo grado. Da ciò, la sua assoluta mancanza di efficacia determinante ai fini del convincimento del giudice di merito, per cui, anche se tale documentazione fosse stata prodotta tardivamente, tale circostanza non sarebbe stata comunque influente sulla sentenza che si fonda su diversi ed ulteriori elementi probatori. Ne deriva pertanto l'inammissibilità della doglianza in esame alla luce del principio, secondo cui l'interesse, che deve necessariamente sorreggere l'attività difensiva della parte, ed in particolare la proposizione di un motivo di impugnazione, non può consistere in un mero interesse astratto a una più corretta soluzione di una questione giuridica senza riflessi pratici, ma deve mirare al conseguimento di un risultato giuridicamente apprezzabile, sotto il profilo della concretezza e dell'attualità. E' altresì inammissibile, sia pure per ragioni diverse, anche la successiva doglianza, con cui il xxxxxxxx, deducendo la violazione e la falsa applicazione della L. n. 817 del 1971, art. 7, L. n. 590 del 1965, artt. 8 e 31, nonché l'omessa ed insufficiente motivazione, ha censurato la sentenza impugnata per aver la Corte di Appello riconosciuto il diritto di prelazione agraria in capo a soggetti, i quali svolgevano, in via principale, l'attività di allevamento del bestiame ed erano pertanto dediti alla

coltivazione del fondo soltanto per esigenze connesse all'allevamento. Ciò, ad onta del fatto che nella seconda comparsa conclusionale a pag. 8 egli avesse espressamente osservato che "i sig.ri Bxxxxxx svolgevano attività commerciale di allevamento e di compravendita di terreni". L'inammissibilità, in tal caso, discende dal rilievo che, come si evince dallo stesso motivo di ricorso sopra riportato nella sua essenzialità, la questione relativa alla natura dell'attività esercitata dai fratelli B., in quanto riguardante principalmente la zootecnia, fu sollevata per la prima volta in secondo grado, e non già ritualmente, con uno specifico motivo formulato nell'atto di appello bensì in forza di una mera osservazione contenuta nella comparsa conclusionale.

Ciò posto, va sottolineato che il giudice di appello può conoscere il rapporto dedotto nel giudizio di primo grado nei limiti delle domande e delle eccezioni espressamente riproposte, previa enunciazione di motivi specifici tant'è che il giudice di appello incorre in vizio di ultrapetizione qualora estenda l'esame a parti della decisione che, pur genericamente investite dall'impugnazione in toto, non siano state censurate specificatamente (v. Cass. 2041/05).

Le statuizioni del giudice infatti non possono estendersi, senza violare il principio del *tantum devolutum quantum appellatum* a punti che non abbiano costituito oggetto di specifici motivi ritualmente esposti nell'atto introduttivo del giudizio di appello in quanto il tema decisionale è delimitato strettamente dai motivi e l'appellante deve prospettare tutte le doglianze ed eccezioni con l'appello, senza poter nel corso dell'ulteriore attività processuale aggiungere alcunché, consumandosi il diritto d'impugnazione con lo stesso atto d'appello, il quale fissa i limiti della devoluzione della controversia in sede di gravame (Cass. 3286/03, 1822/03, 9960/94, 24367/06).

Ne deriva che è preclusa la precisazione, nel corso dell'ulteriore attività processuale, di censure esposte in maniera del tutto vaga nell'atto di appello (v. Cass. n. 11406/08), avendo la comparsa conclusionale la sola funzione di illustrare domande ed eccezioni già proposte, per cui il giudice d'appello non può e non deve pronunciarsi sulle questioni nuove con essa proposte per la prima volta (Cass. 13970/05, 10532/03, 4318/02, 1074/00) né è necessaria un'espressa statuizione di inammissibilità, per novità delle stesse, potendo il giudice limitarsi a ignorarle senza incorrere nella violazione dell'art. 112 (v. Cass. 5419/04).

Passando all'esame della terza doglianza, va rilevato che, deducendo la violazione e la falsa applicazione della L. n. 817 del 1971, art. 7, L. n. 590 del 1965, artt. 8 e 31, nonché l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione, il ricorrente ha censurato la sentenza impugnata per aver la Corte respinto le doglianze dell'appellante, relative alla mancanza di destinazione agricola di una consistente parte del fondo, omettendo di svolgere una ponderata indagine in merito all'effettiva destinazione dei terreni ed affermando che il prevalente valore delle porzioni agricole rispetto alle altre consentirebbe di ritenere legittima l'estensione dell'esercizio della prelazione all'intero fondo, ivi compresa la parte rientrante nelle zone "a verde privato".

La doglianza coglie nel segno e merita di essere condivisa. Invero, secondo il consolidato orientamento di questa Corte, in tema di prelazione agraria, il carattere eccezionale delle norme impedisce un'interpretazione estensiva del concetto di fondo rustico, agli effetti della L. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8, comma 2, tale da comportare l'applicazione della relativa disciplina a quelle parti del terreno che abbiano destinazione edilizia, industriale o turistica,

tradendosi, altrimenti, la stessa finalità dell'istituto, che è quella di favorire la formazione e lo sviluppo della proprietà contadina, per essere questa irrealizzabile rispetto alle porzioni aventi tali destinazioni, senza che abbia rilievo la prevalenza, per valore o per superficie, della zona agricola rispetto alla restante area. (Cass. n. 6572/2013).

Ne deriva che, quando sia alienato un fondo destinato in parte a scopi agricoli, ed in parte ad attività diverse, il coltivatore diretto titolare del diritto di prelazione o di riscatto può esercitarli non su tutto il fondo, ma solo sulla parte di esso avente destinazione agricola, fermo restando il potere del proprietario di esigere che la prelazione o il riscatto si estendano all'intero fondo, se le parti non destinate a scopi agricoli, staccate dalle restanti, diverrebbero relitti inutilizzabili (Cass. n. 3727/2012).

In conclusione, si deve pertanto affermare che, nel caso di specie, la prelazione poteva esercitarsi solo per i terreni che nello strumento urbanistico hanno destinazione agricola. A questi possono essere equiparati solo quelle strisce di terreno che lambiscono i fondi, come emerge dalle planimetrie allegate alla relazione tecnica del xxxxxxxxx costituendo fasce di rispetto delle infrastrutture che, per espressa previsione della xxx, sono attratte dalla destinazione delle agricole contigue (v. pag. 18 sentenza che si riporta alla CTU).

Passando alla quarta doglianza, va rilevato che, deducendo la violazione e la falsa applicazione della L. n. 817 del 1971, art. 7, L. n. 590 del 1965, artt. 8 e 31, nonché l'insufficiente e contraddittoria motivazione, il ricorrente ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la Corte di Appello ha erroneamente ritenuto il fabbricato, insistente sul compendio, assoggettabile a prelazione, ad onta dell'assenza di ogni rapporto pertinenziale con il fondo, che si era interrotto, per avere l'Azienda ospedaliera concesso il medesimo in comodato gratuito al Comune, il quale lo aveva destinato non più a pertinenza del fondo ma a fini abitativi a beneficio di terzi ivi immessi.

Anche tale censura è fondata e merita di essere accolta. A riguardo, deve premettersi che il vincolo di pertinenzialità, che qualifica la "ruralità" dei fabbricati ai fini della L. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8 e della L. 24 agosto 1971, n. 817, art. 7, va ricondotto alla nozione di pertinenza fornita, in via generale, dall'art. 817 c.c., secondo cui "sono pertinenze le cose destinate in modo durevole al servizio o ad ornamento di un'altra cosa". La destinazione, che deve essere tale da imprimere alla cosa carattere di subordinazione funzionale, deve essere quindi fatta in modo durevole: non è necessario che sia assoluta o perpetua ma deve essere però concreta e soprattutto deve essere attuale e non meramente potenziale.

La premessa torna utile perché, nel caso di specie, come riconosce la stessa Corte di merito nella sentenza impugnata a pag. 21, è indiscutibile che nel 1994 l'immobile in parola venne concesso in comodato gratuito al Comune di Paese al fine di dare ospitalità ad un gruppo di extracomunitari, con evidente interruzione del vincolo pertinenziale con il fondo, nè risulta dagli atti processuali che il fabbricato successivamente sia tornato ad essere funzionalmente adibito al servizio dell'impresa agraria. Anzi, come rileva il ricorrente, anche all'epoca della vendita all'incanto, tale utilizzo a fini abitativi degli extracomunitari era in corso, come si evince dall'avviso d'asta, depositato come doc. 1 nel fascicolo di primo grado (così a pag. 31 del ricorso).

Ciò posto, deve sottolinearsi che secondo il consolidato orientamento di questa Corte, "Colui che intende esercitare la prelazione agraria L. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8 e L. 14 agosto 1971, n. 817, art. 7, su fabbricati rurali messi in vendita, deve dimostrare di esser coltivatore diretto; che essi sono pertinenze di questo perché funzionalmente adibiti al servizio dell'impresa agraria, e che perciò, in base all'originario contratto agrario - e non per un titolo successivo e diverso (nella specie locazione ad uso di civile abitazione) sono rimasti nella sua disponibilità (Cass. n. 1558/1998).

Invero, il diritto di prelazione agraria (e di riscatto), per i fabbricati rurali, nel caso di loro trasferimento a titolo oneroso, richiede che questi beni continuino ad essere uniti al terreno dal vincolo pertinenziale, restando funzionalmente adibiti al servizio dell'impresa agraria, e siano mantenuti, in virtù dell'originario contratto, nel potere di fatto dell'affittuario, del mezzadro, del colono o del partecipante (V. Cass. n. 4011/1992). Ne deriva l'accoglimento della doglianza in esame.

Passando alle successive censure, va osservato che con la quinta doglianza, articolata sotto il profilo della violazione e/o falsa applicazione dell'art. 2932 c.c., il ricorrente ha lamentato l'erroneo rigetto della domanda ex art. 2932 c.c., in relazione alle porzioni del fondo aventi destinazione diversa da quella agricola.

Inoltre - ed in tale rilievo si sostanzia l'ultima doglianza per violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1218, 1337 e 1338 c.c., nonché per motivazione omessa, insufficiente e contraddittoria - la Corte territoriale avrebbe erroneamente rigettato la domanda risarcitoria nei confronti dell'Azienda ospedaliera trascurando che mai l'esponente avrebbe potuto presumere che la vendita fosse condizionata al mancato esercizio di un diritto di prelazione da parte di terzi, visto che nel bando non ve n'era menzione.

Entrambi i motivi vanno dichiarati inammissibili perché nessuno dei due quesiti, posti a corredo delle doglianze, soddisfa le prescrizioni richieste dall'art. 366 bis c.p.c..

Ed invero, secondo il consolidato orientamento di questa Corte. Il quesito di diritto deve compendiare: a) la riassuntiva esposizione degli elementi di fatto sottoposti al giudice di merito; b) la sintetica indicazione della regola di diritto applicata dal quel giudice; c) la diversa regola di diritto che, ad avviso del ricorrente, si sarebbe dovuta applicare al caso di specie.

E', pertanto, inammissibile il motivo corredato da un quesito di diritto con cui si inviti la Corte a decidere in ordine alla fondatezza della censure illustrate, così come è avvenuto nella specie, senza indicare la regola iuris erroneamente adottata dal giudice a quo e senza procedere all'enunciazione di un principio di diritto diverso, tale da implicare un ribaltamento della decisione impugnata.

Ora, posto che la norma di cui all'art. 366 bis c.p.c., non può essere interpretata nel senso che il quesito di diritto possa desumersi implicitamente dalla formulazione del motivo di ricorso, poiché una siffatta interpretazione si risolverebbe nell'abrogazione tacita della norma in questione (Cass. n. 23153/07, ord. n. 4646/08 e n. 21979/08), deve dichiararsi l'inammissibilità dei motivi in esame.

Quanto al ricorso incidentale condizionato, proposto dall'Azienda sanitaria, va premesso che è affidato a due motivi: 1) violazione dell'art. 112, per omessa pronuncia su un motivo di impugnazione proposto con appello incidentale 2) omessa, insufficiente motivazione nonché violazione dell'art. 2043 c.c..

Tale ricorso è inammissibile. A riguardo, deve premettersi che il giudice di appello, avendo rigettato l'appello del xxxxxxxx, ha implicitamente ritenuto assorbito l'appello incidentale, che condizionava all'accoglimento dell'appello principale, la pronunzia sulla manleva. Ciò posto, va osservato che secondo la costante giurisprudenza di questa Corte "il ricorso incidentale, anche se qualificato come condizionato, deve essere giustificato dalla soccombenza (non ricorrendo altrimenti l'interesse processuale a proporre ricorso per cassazione), cosicchè è inammissibile il ricorso incidentale con il quale la parte, che sia rimasta completamente vittoriosa nel giudizio di appello, risollevi questioni non decise dal giudice di merito, perchè non esaminate o ritenute assorbite, salva la facoltà di riproporre le questioni medesime al giudice del rinvio, in caso di annullamento della sentenza (Cass. n. 23548/2012, n. 19366/2007).

Alla stregua di tutte le pregresse considerazioni, va pertanto accolto il ricorso principale, limitatamente al terzo ed al quarto motivo; va dichiarato inammissibile ogni altro motivo del ricorso principale nonchè il ricorso incidentale condizionato proposto da xxxxx con sede in *omissis*; va inoltre cassata la sentenza impugnata in relazione al ricorso ed ai motivi accolti.

Con l'ulteriore conseguenza che, occorrendo un rinnovato esame della controversia da condursi nell'osservanza dei principi richiamati, la causa va rinviata alla Corte di Appello di Venezia, in diversa composizione, che provvedere anche in ordine al regolamento delle spese della presente fase di legittimità.

p.q.m.

La Corte decidendo sui ricorsi riuniti accoglie il ricorso principale, limitatamente al terzo ed al quarto motivo; dichiara inammissibile ogni altro motivo del ricorso principale ed il ricorso incidentale condizionato proposto da Azienda xxxxxxxxxxxx; cassa la sentenza impugnata in relazione al ricorso ed ai motivi accolti, con rinvio della causa alla Corte di Appello di Venezia, in diversa composizione, che provvedere anche in ordine al regolamento delle spese della presente fase di legittimità.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio, il 20 gennaio 2015.