

Retratto o riscatto agrario

Gli istituti della prelazione agraria e del retratto agrario, sono necessariamente legati l'uno all'altro, in quanto il diritto al retratto agrario o riscatto è esercitabile solo da chi ha il diritto alla prelazione ed entrambi tendono a realizzare il medesimo scopo, o di consolidare nella stessa persona la figura dell'imprenditore agricolo e quella del proprietario, ovvero quello di realizzare un razionale accorpamento dei terreni limitrofi.

Il retratto agrario produce la sostituzione dell'avente diritto alla prelazione nella stessa posizione del terzo acquirente del fondo e, conseguentemente, l'acquisto diretto da parte del retraente, dell'immobile da parte del proprietario venditore, prescindendo dal consenso del compratore retrattato, il quale subisce, così, passivamente la situazione determinatasi con la dichiarazione del retraente che si pone come atto unilaterale recettizio, realizzando i suoi effetti ipso iure, indipendentemente dalla pronuncia del giudice, il cui eventuale intervento ha solo una funzione di accertamento dell'avvenuto trasferimento, dell'avvenuta modificazione soggettiva nell'atto di compravendita (Cass. n. 7253/2013).

Ma , perché tale effetto sostitutivo soggettivo si possa produrre, occorre anzitutto che si avveri la condizione sospensiva dell'effettivo pagamento del prezzo(Cass. Civ. nn. 13387/2007 , 26688/2005) o, nel caso di rifiuto, anche pretestuoso, del venditore, nelle uniche forme stabilite nel nostro ordinamento, ex artt. 1209 e 1210 cod. civ., dell'offerta reale e del deposito liberatorio della relativa somma nei termini (3 mesi) stabiliti dall'art. 8 l. 590 del 1965, così come interpretato dall'art. unico della legge nr. 11/1979, dalla dichiarazione di riscatto o dal passaggio in giudicato della sentenza che riconosce il diritto. In mancanza del pagamento in favore del retrattato, nei termini indicati, si verifica la decadenza del retraente e quindi dell'avente diritto alla prelazione agraria (Cass. 25 luglio 1989 n. 3499 in Giust. Civ. 1989, I, 2260).

L'orientamento pacifico della Suprema Corte (Cass. 17 agosto 1988 n. 4957, in Giur. Agr. It. 1989, 91 e in Vita Notarile 1988, 723 e in *“La Prelazione agraria”* di Garbagnati pag. 207-208 - Giuffrè 1996; n. 14257 del 28 giugno 2011, la n. 1103 del 2004, Cass. Sez. Unite 22 aprile 2010 n. 9523) stabilisce che *“la sentenza che decide affermativamente sul valido esercizio del potere di sostituirsi ex tunc al terzo acquirente nell'atto di compravendita è di mero accertamento e non di condanna dell'acquirente a trasferire il fondo e costituisce valido titolo per la trascrizione ai sensi dell'art. 2651 cod. civ. quale sentenza da cui risulta acquistato il diritto di proprietà su un bene immobile”*.

Il mancato verificarsi della condizione sospensiva e, quindi, l'assenza di un verbale notarile che attesti il pagamento del prezzo o l'assenza dell'offerta reale con verbale dell'Ufficiale Giudiziario o con deposito liberatorio ex art. 1210 cod. civ., sono idonei a impedire al Conservatore dei R.R.I.I. oggi Direttore dell'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'annotamento della sostituzione soggettiva contrattuale in ragione dell'intervenuta decadenza dal relativo diritto.

Avv. Francesco Chimenti