

Operazione negoziale complessa avente ad oggetto il fondo – Cass. n. 17958/2021

Contratti in genere - invalidità' - nullità' del contratto - Contratti agrari - Prelazione - In favore dell'affittuario del fondo - Operazione negoziale complessa avente ad oggetto il fondo - Liceità dei singoli contratti - Irrilevanza - Utilizzazione degli stessi per impedire l'esercizio della prelazione - Accertamento - Necessità - Conseguenze - Rimedio esperibile - Esercizio del diritto di recesso - Fattispecie.

In tema di prelazione agraria, il ricorso ad un'operazione negoziale complessa, avente ad oggetto il trasferimento di un fondo agricolo a mezzo di strumenti contrattuali che, pur leciti, siano finalizzati, nel loro nesso teleologico, ad impedire che l'affittuario eserciti la prelazione, così assicurando l'obiettivo che la legge vieta, deve costituire oggetto di indagine processuale, il cui accertamento, se positivo, non comporta la nullità dei contratti, esulando la fattispecie dalla previsione dell'art. 1418 c.c. e dalla tutela generalizzata di cui all'art. 1421 c.c., ma consente al titolare del diritto di recesso, attraverso un meccanismo di protezione che richiama le nullità relative, l'esercizio del medesimo diritto, mediante sostituzione dell'acquirente voluto dal venditore con il soggetto individuato dalla legge. (Nel ribadire il principio, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva escluso integrasse un negozio in frode alla legge, la stipula di un contratto di affitto agrario, quand'anche compiuta dal proprietario con l'intento di procedere poi all'alienazione del fondo, tenuto conto che il confinante, titolare del diritto di prelazione, aveva potuto esercitare il diritto di riscatto sul fondo gravato da affitto, divenendone proprietario).

Corte Cassazione, Sez. 3 - , Ordinanza n. 17958 del 23/06/2021 (Rv. 661640 - 01)

Riferimenti normativi: Cod_Civ_art_1343, Cod_Civ_art_1344, Cod_Civ_art_1345, Cod_Civ_art_1418, Cod_Civ_art_1419

corte

cassazione

17958

2021