

CAMERA DEI DEPUTATI ^{N. 1419}

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del Deputato TANTALO

Presentata il 5 maggio 1977

Integrazione e interpretazione autentica delle norme sul riscatto dei fondi rustici contenute nelle leggi 26 maggio 1965, n. 590 e 14 agosto 1971, n. 817

ONOREVOLI COLLEGHI! — Le leggi 26 maggio 1965, n. 590 e 14 agosto 1971, n. 817 attraverso gli istituti della prelazione e del riscatto dei fondi rustici, e con le agevolazioni creditizie ivi previste, hanno approntato gli strumenti giuridici per l'attuazione del programma di sviluppo della proprietà diretto-coltivatrice favorendo l'accorpamento dei terreni e la costituzione di aziende agricole autosufficienti ed efficienti, tali da conseguire — nelle dimensioni, negli ordinamenti culturali, e nelle strutture fondiarie — le caratteristiche di strumento valido ad inserirsi nel quadro e nelle esigenze di una economia di mercato; ed hanno inteso, altresì, attuare la vecchia e vivissima aspirazione dei mezzadri, degli affittuari, dei coloni parziari e dei compartecipanti, di diventare proprietari della terra da essi lavorata.

In particolare, l'articolo 8 della legge n. 590 del 1965 ha istituito il diritto di prelazione in favore dei coltivatori dei fondi posti in vendita (diritto esteso ai coltivatori diretti proprietari di terreni confinanti con i fondi offerti in vendita) stabilendo, al sesto comma, che « il versamento del prezzo di acquisto deve essere effettuato entro il termine di tre mesi, decorrenti dal trentesimo giorno dall'avvenuta notifica da parte del proprietario » della proposta di alienazione, « salvo che non sia diversamente

pattuito tra le parti », e salvo che il coltivatore non dimostri, « con certificato dell'Ispettorato provinciale dell'agricoltura competente, di aver presentato domanda ammessa all'istruttoria per la concessione del mutuo ai sensi dell'articolo 1 »; nel qual caso il termine di tre mesi per il pagamento del prezzo « è sospeso fino a che non sia stata disposta la concessione del mutuo ovvero fino a che l'Ispettorato non abbia espresso diniego a conclusione dell'istruttoria compiuta e, comunque, per non più di un anno ».

Lo stesso articolo 8 ha istituito il diritto del coltivatore di riscattare il fondo venduto qualora sia stato violato il suo diritto di prelazione o per l'omessa notificazione della proposta di alienazione o perché il prezzo indicato nella proposta sia superiore a quello risultante dal contratto di compravendita.

La ragione che giustifica la necessità dell'integrazione e dell'interpretazione autentica di tali norme riguarda il procedimento per l'esercizio del diritto di riscatto ed il termine e le modalità del rimborso del prezzo del fondo riscattato.

Infatti, il predetto articolo 8 nel mentre stabilisce con sufficiente chiarezza le modalità e i termini dell'esercizio del diritto di prelazione e di pagamento del prezzo, nulla precisa in materia in ordine al diritto

di riscatto. Sicché, per quanto si sia ritenuto che i due istituti, diversi tra loro, siano sostanzialmente ordinati al conseguimento della medesima finalità, rilevanti questioni dottrinali e giurisprudenziali sono insorte, specie negli ultimi anni, sull'interpretazione e sulla applicazione al riscatto delle modalità di esercizio e dei termini di pagamento stabiliti per la prelazione.

Ultimamente le Sezioni Unite della Corte di Cassazione, con sentenza del 16 ottobre 1976, n. 3498 hanno cercato di fare il punto della situazione, non mancando di rilevare, con una certa asprezza, che « l'assoluto agnosticismo dimostrato in proposito dal legislatore — benché esso sia incisivamente intervenuto con la legge 14 agosto 1971, n. 817, a modificare la disciplina della prelazione agraria — è degno di un giudizio severo, se si considera che alla predetta data la giurisprudenza e la dottrina, muovendosi secondo direttrici molto contrastate, avevano segnalato che il conflitto di interessi tra riscattante e riscattato trova in tale profilo il punto di maggiore frizione ».

E continuano: « Non si esige, per vero, che il legislatore predisponga una disciplina contrassegnata da una assoluta completezza sul piano testuale (che è un traguardo irraggiungibile); ma è legittimo attendersi che esso si dimostri attento alle segnalazioni che provengono dall'esperienza attuativa (specie se si tratti di una disciplina di pregnante incidenza riformatrice, come è quella contenuta nell'articolo 8 della legge n. 590 del 1965), dando conseguentemente ascolto alle richieste di un intervento chiarificatore che valga a troncane ogni dissenso interpretativo e a liberare il giudice dall'accusa (o dal sospetto, nell'attuale momento storico largamente alimentato) di essersi sostituito al legislatore, creando una norma giuridica a misura delle sue predilezioni teoriche o del suo soggettivo sistema ideologico.

« Fallito, dunque, il tentativo di far capo, per via di una interpretazione diretta, anche se estensiva, alle norme dettate dall'articolo 8, non può che soccorrere lo strumento dell'analogia ».

D'altra parte, contrasti continuano a sussistere circa la necessità o meno della offerta reale del prezzo in modo formale in ogni caso (e, quindi, anche in quei casi nei quali le sezioni unite ritengono sufficiente l'offerta non formale, purché se-

ria) e, soprattutto, sulla indispensabilità del deposito del prezzo nel caso — che puntualmente si verifica — del rifiuto dell'offerta.

Certo è che la varietà delle interpretazioni e delle applicazioni delle norme in materia di riscatto ha determinato e determina tuttora conseguenze negative a carico dei coltivatori i quali restano succumbenti per motivi procedurali scaturiti dall'ermetismo del testo legislativo; con l'ovvia e deprecata conseguenza che nella sua pratica attuazione la legge non tutela sufficientemente il diritto del coltivatore, mentre ha buon gioco la speculazione dei terzi acquirenti che trovano nei fondi rustici il sicuro rifugio del loro denaro.

Si impone, dunque, l'intervento del legislatore che possa chiarire i punti controversi della specifica materia, così aderendo alle sollecitazioni delle sezioni unite del supremo collegio e dando maggiore tutela al diritto di riscatto spettante al lavoratore manuale della terra.

Passando ad un breve commento della proposta di legge, va detto:

1) per evitare contrasti interpretati circa l'efficacia della dichiarazione di riscatto e la data di decorrenza del termine per il rimborso del prezzo, ed al fine di ottenere la trascrizione dell'atto di riscatto la proposta prevede due momenti nell'attuazione del diritto: un primo momento, essenzialmente dichiarativo, in cui il riscattante deve manifestare al terzo acquirente l'intenzione di riscattare il fondo; un secondo momento, essenzialmente costitutivo e traslativo, in cui deve attuarsi il diritto di riscatto mediante la recezione della volontà del riscattante in apposito atto notarile. In conseguenza, il riscattante con l'atto dichiarativo deve invitare il terzo acquirente a comparire davanti al notaio onde assistere alla redazione dell'atto di riscatto e riceverne contestualmente contezza. Ove il terzo acquirente non compaia davanti al notaio, il riscattante dovrà notificargli l'atto notarile di riscatto nei termini previsti per il rimborso del prezzo e contestualmente alla offerta reale dello stesso. In caso di rifiuto dell'offerta reale, deve essere effettuato il deposito. È stato escluso il giudizio di convalida del deposito, per evitare l'aggravio di processi e di spese.

L'atto notarile di riscatto è indispensabile per ottenere la trascrizione e costituisce titolo esecutivo per il rilascio del fondo. L'esecuzione non potrà iniziarsi se

non dopo il rimborso del prezzo, ovvero, in caso di rifiuto, dopo l'effettuato deposito.

In mancanza di offerta reale e di deposito del prezzo nei termini stabiliti, l'atto di riscatto si risolve *ipso iure*.

Il riscattato, che contesti in tutto o in parte il diritto del riscattante, potrà impugnare per annullamento l'atto di riscatto davanti al tribunale ordinario, territorialmente competente ai sensi dell'articolo 21 del codice di procedura civile, nel termine di trenta giorni dalla notificazione dell'atto notarile di riscatto.

In sostanza, viene attribuita al tribunale una competenza specifica nella particolare materia, per non aggravare ulteriormente le preture, la cui competenza è stata rilevantemente estesa con l'attribuzione delle cause di lavoro e di previdenza e assistenza.

In caso di annullamento dell'atto di riscatto, l'esecuzione per il rilascio del fondo a carico del riscattante soccombente è condizionata alla restituzione del prezzo che il riscattato vincitore avesse eventualmente accettato o riscosso dal depositario.

2) Per i giudizi non definiti con sentenza passata in giudicato, la proposta di legge in discussione tende alla sanatoria di

quelle situazioni determinate dall'incertezza dell'interpretazione e della applicazione delle norme sui termini e sulle modalità di rimborso del prezzo da parte del riscattante.

Prevede, pertanto, che il rimborso del prezzo dev'essere effettuato nei termini stabiliti nei commi sesto e settimo dell'articolo 7 della legge n. 590 del 1965, decorrenti dal passaggio in giudicato della sentenza che definisce il giudizio.

Il riscattante, che abbia ottenuto il riconoscimento del suo diritto, dovrà fare offerta reale del prezzo e in caso di rifiuto dovrà provvedere al deposito, nei modi e termini stabiliti dall'articolo 1; in mancanza, non potrà procedere all'esecuzione forzata per il rilascio del fondo né potrà pretendere il risarcimento di eventuali danni per lucro cessante maturati nel periodo intercorrente tra le scadenze dei termini stabiliti per il deposito e il momento dell'effettuato deposito.

Ove l'offerta reale del prezzo sia stata effettuata, in modo formale o non formale, prima o nel corso del giudizio, e non sia stata comunque seguita dal deposito, essa dev'essere ripetuta nei modi e nei termini anzidetti.

In tal modo, si elimina ogni dubbio e ogni trattamento discriminatorio.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

Il diritto di riscattare il fondo, di cui alle leggi 26 maggio 1965, n. 590, e 14 agosto 1971, n. 817, deve essere esercitato nei modi e termini seguenti:

a) il riscattante, entro un anno dalla trascrizione del contratto di compravendita, deve notificare all'acquirente, o ai successivi aventi causa, la sua intenzione di riscattare il fondo, invitandolo a presentarsi davanti al notaio per assistere alla redazione dell'atto notarile di riscatto e riceverne contestualmente specifica cognizione; in caso di mancata comparizione del riscattato, il riscattante dovrà notificargli l'atto notarile di riscatto nei termini stabiliti per il rimborso del prezzo e contestualmente alla offerta reale dello stesso;

b) il rimborso del prezzo deve essere effettuato nei termini stabiliti nei commi sesto e settimo dell'articolo 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, decorrenti dal giorno dell'atto notarile di riscatto; in caso di rifiuto del prezzo, il riscattante deve effettuare l'offerta reale e, se il rifiuto persiste, deve depositarlo ai sensi del codice civile nei termini innanzi stabiliti; non occorre il giudizio di convalida del deposito;

c) in mancanza di offerta reale e di deposito del prezzo nei termini stabiliti, l'atto di riscatto si risolve di diritto;

d) l'atto notarile di riscatto è titolo per la trascrizione e costituisce titolo esecutivo per il rilascio del fondo; l'esecuzione forzata non può iniziarsi se non dopo il rimborso del prezzo o, in caso di rifiuto, dopo il deposito;

e) il riscattato, che contesti il diritto del riscattante, può proporre l'azione di annullamento dell'atto di riscatto davanti al Tribunale, competente ai sensi dell'articolo 21 del codice di procedura civile, nel termine di trenta giorni dalla notificazione dell'atto notarile di riscatto; in caso di annullamento dell'atto notarile di riscatto, l'esecuzione forzata per il rilascio del fondo a carico del riscattante soccombente è sottoposta alla condizione della restituzione del prezzo che il riscattato ha accettato o riscosso dal depositario.

ART. 2.

Le controversie che alla data dell'entrata in vigore della presente legge non siano definite con sentenza passata in giudicato sono regolate dalle seguenti norme:

a) il rimborso del prezzo del fondo deve essere effettuato nei modi e nei termini stabiliti nel precedente articolo 1, lettera b); i termini decorrono dal giorno del passaggio in giudicato della sentenza che definisce il giudizio; non occorre il giudizio di convalida del deposito;

b) l'offerta reale del prezzo deve essere ripetuta nei modi e termini innanzi stabiliti nel caso in cui, pur effettuate in modo formale o anche non formale, prima o nel corso del giudizio, non sia stata seguita dal deposito;

c) in caso di rifiuto del prezzo da parte del riscattato, il riscattante non potrà procedere all'esecuzione forzata per il rilascio del fondo finché non avrà effettuato l'offerta reale e il deposito del prezzo, né avrà diritto al risarcimento del danno causato dalla mancata disponibilità del fondo durante il periodo di tale sua inadempienza.

ART. 3.

La presente legge, entra in vigore il giorno stesso della sua pubblicazione nella *Gazzetta ufficiale* della Repubblica italiana.