

# Conseguenze del mancato, tempestivo versamento del prezzo in tema di riscatto di fondo rustico

Trib. Teramo 23 luglio 2014, n. 1083 – Converti, est. – Di Berardino (avv. Di Monte) c. Angelini (avv. Fagotti) e Azienda Agrivola Isola Verde s.r.l. (avv. Pagano).

## **Prelazione e riscatto – Riscatto – Termine perentorio di tre mesi per il versamento del prezzo – Decorrenza – Scadenza del termine – Mancata offerta reale – Decadenza dal diritto.**

*Ai sensi dell'art. 1 della l. 8 gennaio 1979, n. 2 e dell'art. 8 della l. 26 maggio 1965, n. 590, il termine perentorio di tre mesi per il versamento del prezzo, in caso di dichiarazione di riscatto di fondo rustico, decorre dal trentesimo giorno dall'avvenuta ricezione della comunicazione scritta dell'adesione del terzo acquirente. Scaduto il termine legale previsto per il versamento del prezzo, senza che entro tale termine sia stata fatta offerta reale del prezzo, il retraente decade definitivamente dall'esercizio del diritto potestativo di riscatto, a nulla rilevando il fatto che le parti non abbiano ancora proceduto alla stipula di nuovo rogito notarile di trasferimento.*

*(Omissis)*

FATTO. – Omesso lo svolgimento del processo, ai sensi del nuovo testo dell'art. 132, comma 2 n. 4 c.p.c. introdotto dall'art. 45, comma 17, legge n. 69 del 2009 (entrata in vigore il 04-07-2009), ed applicabile ai processi pendenti in forza della norma transitoria di cui all'art. 58, comma 2 legge cit., appare comunque opportuno ripercorrere, per via di estrema sintesi, le domande e le eccezioni proposte al fine di esporre le ragioni della presente decisione.

Con atto di citazione ritualmente notificato, Di Berardino Giovanni ha convenuto in giudizio, dinnanzi il Tribunale di Teramo – Sezione distaccata di Giulianova, il sig. Angelini Giuseppe, chiedendo l'accoglimento delle seguenti conclusioni: in via principale – A. dichiarare, atteso che il termine per il versamento del prezzo può essere diversamente stabilito tra le parti *ex art. 8, comma 6, legge n. 590/1965*, giustificato il mancato versamento del prezzo entro tre mesi decorrenti dalla data di adesione (30 giugno 2008) del sig. Angelini, in quanto l'ampia disponibilità e accondiscendenza contenuta nella raccomandata a.r. datata 27 giugno 2008 a firma dell'avv. G. Sciarretta, di riconoscimento del diritto di riscatto vantato dal Di Berardino, con invito a voler comunicare data, luogo e il nominativo di un notaio di fiducia del Sig. di Berardino Giovanni per la stipula dell'atto, lascia chiaramente intendere che il versamento del prezzo doveva e poteva venire dinanzi al notaio al momento della stipula dell'atto e non diversamente; B. riconoscere, per l'effetto, tuttora valido l'esercizio del diritto di riscatto, accertata l'esistenza di tutti i requisiti richiesti per tale diritto in capo al sig. di Berardino Giovanni, dichiarare, sempre e in ogni caso, inefficace la vendita a favore del sig. Angelini Giuseppe e la sostituzione *ex tunc* del sig. di Berardino Giovanni al predetto, nella stessa posizione giuridica, nell'atto trascritto alla Conservatoria immobiliare di Teramo il 21 luglio 2007, reg. gen. vol. 13862, reg. parto vol. 8753; C. dichiarare trasferito l'appezzamento di terreno con sovrastante fabbricato rurale, in favore dell'istante per la somma di euro 142.500,00 indicato nell'atto di compravendita per notar Biagio Ciampini da restituire al sig. Angelini Giuseppe in quanto pagata dallo stesso all'Azienda Agricola Isola Verde s.r.l.; E. ordinare al Conservatore dei registri immobiliari di Teramo di procedere alla trascrizione della sentenza con esonero da ogni responsabilità riguardo; F. condannare, sempre in ogni caso, il convenuto al pagamento di spese diritti e onorari di giudizio oltre IVA e CPA come per legge.

L'attore ha esposto in fatto: (a) che l'azienda agricola Isola Verde S.r.l. era proprietaria di un appezzamento di terreno con destinazione agricola, sito in Sant'Omero, con sovrastante fabbricato rurale in pessimo stato di manutenzione e conservazione, della superficie complessiva di metri quadri

23.263; (b) che la predetta azienda agricola vendeva e trasferiva sig. Angelini il descritto terreno agricolo con annesso fabbricato rurale; (c) che l'Angelini ne acquistava la piena proprietà a fronte del pagamento di euro 142.500,00; (d) che l'istante era proprietario coltivatore diretto di fondo agricolo confinante con i terreni sopra descritti; (e) che svolgeva con abitudine in continuità l'attività di coltivatore diretto, conducendo un'azienda agricola di complessivi ha 14.00 ca., con lavoro prevalentemente proprio e di persone della propria famiglia; (f) che coltivava con abitudine e con continuità direttamente anche i terreni confinanti con il terreno offerto in vendita e oggetto di riscatto; (g) che aveva una completa e compiuta attrezzatura agricola meccanica meglio descritta nell'atto di citazione; (h) che non aveva venduto fondi rustici nell'ultimo biennio, producendo a tal fine documentazione probante; (i) che il terreno in discorso, venduto dalla Azienda Agricola Isola Verde s.r.l. al sig. Angelini Giuseppe, in aggiunta ad altri posseduti e coltivati, non superava il triplo della capacità lavorativa della famiglia dell'istante; (l) che lo stesso risultava iscritto negli elenchi dei coltivatori diretti di Nereto, producendo a tal fine documentazione probante; (m) che sul fondo oggetto di compravendita non vi erano insediati coltivatori diretti, essendo lo stesso coltivato direttamente dall'Azienda Agricola Isola Verde s.r.l.; (n) che la vendita avveniva senza avvertire l'odierno attore in quanto non era preceduta dalla notifica prevista dagli artt. 8, legge n. 590/1965 e 7, legge n. 817/1971; (o) che, pertanto, l'attore, con atto notificato in data 3 aprile 2008, a mezzo Ufficiale giudiziario di Giulianova, comunicava all'Angelini la sua volontà di procedere all'acquisto dei terreni e/o dei fondi sopra indicati in virtù del diritto di prelazione, chiedendo, conseguentemente, il retratto dell'atto di vendita, dichiarandosi disponibile al versamento del prezzo pattuito e delle spese accessorie; (p) che, con raccomandata a.r. datata 14 aprile 2008 e ricevuta dal procuratore dell'attore in data 30 aprile 2008, l'avv. Sciarretta, in nome per conto dell'Angelini, che pure la sottoscriveva, invitava il sig. Di Bernardino a voler fornire i titoli attestanti requisiti indicati dalla legge al fine di esercitare il diritto vantato; (q) che, con raccomandata a.r. datata 18 giugno 2008, ricevuta il 19 giugno 2008, il difensore dell'attore rimetteva in allegato copia dell'attestato rilasciato dall'INPS, attestante l'iscrizione del Di Bernardino negli elenchi nominativi dei coltivatori diretti di Nereto; (r) che, con raccomandata a.r. datata 27 giugno 2008, anticipata via fax il 30 giugno 2008, ricevuta in data 5 luglio 2008, l'avv. Sciarretta, in nome per conto dell'Angelini, significava il riconoscimento del diritto vantato dal Di Bernardino, invitandolo, altresì, a voler comunicare data, luogo il nominativo di un notaio di fiducia per la stipula dell'atto; (s) che, con raccomandata a.r. datata 28 luglio 2008, anticipata via fax il 29 luglio 2008 e ricevuta in data 1 agosto 2008, dall'avv. Sciarretta, il procuratore di parte attrice prendeva nota la disponibilità del notaio Capodivento per la stipula dell'atto, non prima della fine di agosto; (t) che, a mezzo raccomandata a.r. avv. Di Monte datata 16 settembre 2008, indirizzata all'avv. Sciarretta e al sig. Angelini, lo stesso comunicava la data del 25 settembre 2008 ore 16.30, presso lo studio del notaio Capodivento in Nereto per la stipula dell'atto, con invito di comunicare eventuale indisponibilità, al fine di stabilire concordemente altra data; (u) che detta ultima comunicazione veniva anticipata via fax in data 16 settembre 2008 all'avv. Sciarretta e ricevuta da quest'ultimo in data 18 settembre 2008, mentre inspiegabilmente veniva rispedita al mittente quella indirizzata all'Angelini per «indirizzo inesistente»; (v) che l'avv. Sciarretta, con comunicazione via fax del 22 settembre 2008, indirizzata per conoscenza anche al notaio Capodivento, informava che il giorno prestabilito per la stipula dell'atto sarebbe stato fuori sede per motivi di lavoro e sarebbe rientrato solo a tarda sera. Lo stesso, peraltro, si dichiarava disponibile a un incontro presso lo studio del notaio solo a partire dal 30 ottobre 2008; (z) che, a questo punto, Il procuratore dell'attore, con raccomandata a.r. datata 16 ottobre 2008, inviata il 17 ottobre 2008, ricevuta il 20 ottobre 2008, e per fax il 17 ottobre 2008 all'avvocato Sciarretta, comunicava la disponibilità alla stipula dell'atto notarile per il giorno 6 novembre 2008 ore 16.30, presso lo studio del notaio Capodivento; (aa) che, tuttavia nel giorno prestabilito, all'orario indicato, né il sig. Angelini né l'avv. Sciarretta comparivano dinanzi al notaio Capodivento; mentre erano presenti il Di Bernardino, la moglie Quaglia Emma e l'avv. di Monte; il Di Bernardino, inoltre, portava con sé due assegni circolari emessi dalla banca dell'Adriatico per l'importo rispettivamente di euro 100.000 e di euro 42.500, entrambi all'ordine del sig. Angelini Giuseppe, che esibiva e consegnava al notaio, il quale effettuava

copia degli stessi restituendoli poi all'attore. Decorsi i termini di rito il notaio redigeva apposito verbale di mancata comparizione dell' Angelini congedando i presenti; (*ab*) nel frattempo, tra il 6 novembre 2008 e la comunicazione dell' Angelini, effettuata con raccomandata a.r. del 16 ottobre 2008 all'avv. Sciarretta, in data 17 ottobre 2008 il procuratore di parte attrice riceveva raccomandata a.r. datata 14 ottobre 2008 a firma dell'avv. Fagotti, quale nuovo procuratore dell' Angelini, il quale contestava in toto il riscatto, eccependo, tra l'altro, l'intervenuta decadenza, non essendo stata l'offerta del prezzo effettuata nei tre mesi previsti dalla legge; (*ac*) che la notifica del riscatto, contrariamente a quanto sostenuto dall'avv. Fagotti, era avvenuta in data 3 aprile 2008, sorgendo contestazione in merito sino alla data del 30 giugno 2008, in cui con raccomandata a.r. del 27 giugno 2008, pervenuta in data 5 luglio 2008 e anticipata via fax il 30 giugno 2008, l'allora procuratore dell' Angelini, avv. Sciarretta, comunicava – apertamente e senza condizioni – di riconoscere il diritto al riscatto vantato dal Di Bernardino, con invito a voler comunicare data, luogo e il nominativo di un notaio di fiducia per la stipula dell'atto; (*ad*) che, pertanto, il termine di tre mesi entro cui bisognava fare l'offerta, qualora fosse ritenuto applicabile a caso di specie, decorreva dal momento in cui si era verificato il riconoscimento del diritto di riscatto (30 giugno 2008) in capo al Di Bernardino, giacché in caso di contestazione, come si era verificato nella fattispecie in oggetto, il termine decorreva dal passaggio in giudicato della sentenza, giusta art. 1 legge di interpretazione autentica n. 2/1979, non puramente semplicemente dalla data di notifica del riscatto, come parte avversa sosteneva; (*ae*) che, nel caso di specie, vi era stato un riconoscimento incondizionato del diritto di riscatto vantato dal Di Bernardino e sul quale lo stesso faceva affidamento, non lasciando presagire in seguito da parte dell' Angelini alcuna condotta contraria alle regole di correttezza e lealtà e al dovere di chiarezza e di comportarsi secondo buona fede, recedendo ingiustificatamente e ledendo il ragionevole affidamento ingenerato nel Di Bernardino sulla stipula dell'atto notarile, rappresentato dal signor Angelini, e per esso dal suo procuratore, come un atto dovuto e/o come una pura e semplice formalità, un atto scontato, in quanto gli accordi erano già stati raggiunti. Il mancato versamento del prezzo entro tre mesi decorrenti dalla data di adesione dell' Angelini, oltre a essere legittimato da quanto appena commentato, era giustificato dalla circostanza che il termine può essere diversamente stabilito tra le parti (art 8, legge n. 590/1965) e l'ampia disponibilità e accondiscendenza contenuta nella raccomandata del 27 giugno 2008, a firma dell'avv. Sciarretta, di riconoscimento del diritto di riscatto vantato dal Di Bernardino, lasciava chiaramente intendere che il versamento del prezzo doveva e poteva venire dinanzi al notaio al momento della stipula dell'atto e non diversamente; in aggiunta, che il mancato versamento del prezzo era giustificato, qualora si dovesse ritenere il comportamento dell' Angelini specchiato e immune da una pur minima colpa, dall'essersi sottratto all'obbligo di correttezza, desumibile dall'art. 1175 c.c., di prestarsi alla stipula dell'atto pubblico, nonostante l'invito a mezzo raccomandata r.a. di trasferimento necessario ai fini della trascrizione; stipula dell'atto pubblico che, peraltro, nel caso di specie era anteriore (25 settembre 2008) alla scadenza 30 settembre 2008 del termine di cui agli artt. 1, comma 2, legge n. 2/1979 e 8, comma 6, legge n. 590/1965; (*af*) che, ad ogni buon conto, la condizione sospensiva del pagamento del prezzo non si era avverata per fatto imputabile a dolo o colpa grave dell' Angelini, il quale aveva posto in essere condotte contrarie a correttezza e buona fede ex art. 1358 c.c., che avevano pregiudicato e impedito l'avverarsi della condizione, ledendo le legittime ragioni e i diritti del Di Bernardino; in tal caso, tuttavia, detta condizione doveva ritenersi avverata ex art. 1359 c.c.; conseguentemente, il pagamento del prezzo si era fittiziamente verificato e con esso l'effetto traslativo. Parte convenuta, costituitasi in giudizio, contestava, in ogni sua parte, le ragioni e le domande dell'attore, siccome infondate in fatto ed in diritto, per tutte le eccezioni, le deduzioni e le domande formulate nella predetta.

In ispecie: – 1. per la natura inderogabile delle norme sulla prelazione agraria (pag. 4 comparsa di risposta); – 2. per infondatezza dei presupposti della domanda (pag. 8 comparsa cit.) giusti gli argomenti *sub 2a*) pag. 8 e *sub 2b*) pag. 16; – 3. per difetto di legittimazione nell'attore in presenza di necessario litisconsorzio (pag. 24 comparsa cit.); – 4. per inammissibilità del retratto, coinvolgendo

questo anche i fabbricati giusti gli argomenti formulati (pag. 28 comparsa cit.); – 5. per difetto di coltivazione diretta biennale terreno confinante (pag. 41); – 6. per insussistenza della qualifica di coltivatore diretto (pag. 47 comparsa cit.); – 6a. per insussistenza coltivatore diretto carenti anche gli allevamenti (pag. 49); – 7. Per insussistenza capacità lavorativa (pag. 51); – 8. per difetto nucleo familiare come comunione tacita familiare (pag. 57); – 9, per vendita/cessione terreni nel biennio precedente, per gli argomenti espressi pag. 60.

Nella stessa costituzione il convenuto formulava domanda riconvenzionale per i miglioramenti effettuati, chiedendo il riconoscimento del diritto di ritenzione (pag. 64). Chiedeva disporsi differimento dell'udienza per la chiamata in causa del venditore, Con citazione per chiamata di terzo del 28 aprile 2009 l'Angelini invocava in giudizio la propria dante causa «Azienda Agricola Isola Verde s.r.l.», con sede in Martinsicuro, per dichiarare che la chiamata Società era tenuta a garantire il convenuto da tutte le conseguenze negative della lite, nel caso di esito sfavorevole, e, per l'effetto, per condannarla al pagamento e/o al rimborso, in favore dello stesso, del risarcimento totale (danno emergente) per il valore dei miglioramenti effettuati sul fondo, comprensivo anche delle spese o dei costi per gli indicati interventi, nei limiti dei costi posti a carico del retraente (Di Berardino), sempre nel caso di esito vittorioso del giudizio, e al rimborso delle spese o delle imposte e tasse connesse con il rogito: registrazione, trascrizione, notarili e peritali; del lucro cessante consistente nella differenza tra il valore del fondo al rogito e il suo valore al momento del giudicato, se favorevole all'attore. Ragioni tutte che, nel loro insieme e prudenzialmente, venivano quantificate in € 100.000,00 o nel diverso importo accertato in sede di merito; dichiarare, conseguentemente che al convenuto spettava il diritto di ritenzione in danno dell'attore e/o della terza chiamata, per il valore dei miglioramenti e per le spese sostenute a causa dei lavori apportati agli immobili e per quelle connesse al rogito (fiscali e notarili comprese) sino alla loro totale soddisfazione, nel caso di esito vittorioso della domanda di parte attrice (art. 1152 c.c.) e per le dovute garanzie da parte della terza chiamata, per le quali il costituito deve essere tenuto indenne anche dalla stessa, giusti gli argomenti riportati sub 10) della comparsa di risposta.

All'udienza del 19 novembre 2009 si costituiva l'«Azienda Agricola Isola Verde s.r.l.», a ministero dell'avv. Francesco Pagano, per procura a margine della comparsa di costituzione, con la quale chiedeva il rigetto delle domande formulate nei confronti della terza, chiedendo, in via istruttoria, prova per testi e per interpello.

Così delineato il *thema decidendum*, la domanda svolta dall'odierno attore è infondata e va respinta. Come ha correttamente argomentato parte convenuta nella comparsa di costituzione e risposta e nei successivi scritti difensivi, le disposizioni in materia di contratti agrari, comprese quelle che disciplinano il diritto di prelazione e il suo corretto esercizio, hanno natura imperativa; conseguentemente, la legge ne prescrive l'inderogabilità e l'applicabilità d'ufficio da parte del giudice (Cass. Civ. n. 126/1971; n. 1531/1977; n. 4798/1981; n. 7244/1992 circa il carattere pubblico cogente). Più specificatamente, con riferimento al caso in esame, la richiamata giurisprudenza viene condivisa da questo Tribunale, il quale, in un non remoto arresto (cfr. sent. n. 371 del 23 maggio 2006, conforme a Cass. Civ. n. 10789/2000), ha affermato il principio per cui il giudice deve verificare d'ufficio le condizioni previste dall'art. 8, legge n. 590/1965, relative alle condizioni soggettive, alla natura dei fondi e alla loro inclusione nell'atto di trasferimento a titolo oneroso, che abilita eventualmente il confinante coltivatore diretto a far valere il diritto di prelazione o quello succedaneo di retratto.

Tanto premesso, passando al merito della causa, non può non rilevarsi come l'esercizio del diritto di prelazione e la relativa richiesta di retratto da parte del Di Berardino, sia stato formalizzato tramite atto notificato in data 3 aprile 2008 a mezzo Ufficiale giudiziario. A tale atto l'allora procuratore dell'Angelini, avv. Sciarretta, faceva seguire una raccomandata a.r. ricevuta il 30 aprile 2008, sottoscritta per accettazione dall'Angelini, con la quale si invitava il retraente a fornire i titoli attestanti

il possesso dei requisiti prescritti dalla legge per illegittimo esercizio del diritto vantato, richiesta alla quale il Di Berardino aderiva, notificando a sua volta al procuratore dell'Angelini una missiva, ricevuta il 19 giugno 2008, contenente detti titoli. Quest'ultimo, con racc.ta a.r. del 27 giugno 2008, anticipata via fax il 30 giugno 2008, invitava il Di Berardino a comunicare data, luogo e nominativo di un notaio di fiducia per la stipula dell'atto, dopo aver evidentemente valutato positivamente la sussistenza delle condizioni legali per dar corso al retratto agrario.

Ne deriva che è a partire da tale data che ad avviso di questo giudice si sono realizzate le condizioni per stabilire il *dies a quo* a partire dal quale deve computarsi il decorso del termine decadenziale di tre mesi per il versamento del prezzo di acquisto, decorrenti dal trentesimo giorno dall'avvenuta notifica al proprietario dell'atto contenente la manifestazione della volontà di voler avvalersi del diritto di prelazione. Detto termine legale è inevitabilmente decorso il 30 ottobre 2008, né può reputarsi che, nel caso di specie, le parti abbiano pattuito un termine diverso. Sul punto, invero, non può evincersi, come sostiene parte attrice, la prova che le parti abbiano pattuito diversamente (*ex art. 8, comma 6, legge n. 590/1965*) per il solo fatto che il procuratore dell'alienante abbia chiesto al retraente di comunicare giorno, ora e nominativo di un notaio per la stipula del rogito.

Dunque, entro il 30 ottobre 2008, il Di Berardino avrebbe dovuto provvedere al versamento del prezzo, senza che rilevi che le parti avessero eventualmente previsto diversi (e più ampi) termini per la conclusione del contratto (Cass. Civ. n. 8185/1987; n. 7608/1987).

Non bisogna, pertanto, confondere il piano del versamento del prezzo, soggetto al termine decadenziale inderogabile, rispetto a quello della formalizzazione dell'esercizio del diritto potestativo, suscettibile di accordi più favorevoli per il retraente, piano nel quale si colloca anche l'obbligo di presentarsi dinanzi a un notaio per la stipulazione dell'atto pubblico di trasferimento del fondo, ben potendo questa fase essere successiva alla scadenza del termine legale fissato dall'art. 8, legge n. 590/1965 (Cass. Civ. n. 557/1984).

Quanto alla contestazione da parte dell'attore dell'atteggiamento dilatorio, non collaborativo e non connotato da buona fede del convenuto, il quale avrebbe dapprima rinviato l'appuntamento dal notaio per indisponibilità del procuratore, successivamente non si era presentato all'appuntamento del 6 novembre 2008, si osserva che, per giurisprudenza consolidata, in caso di retratto agrario, di fronte al rifiuto, anche pretestuoso (circostanza connotata da un atteggiamento maggiormente preclusivo rispetto a quello sopra descritto), produce efficacia liberatoria l'offerta reale del prezzo accompagnata dal deposito della relativa somma nelle forme di legge (art. 1210 c.c.) (Cass. Civ. n. 11236/1990; 9401/1999; n. 15547/2003, n. 12934/2007), unico adempimento che produce efficacia sospensiva del termine legale. La Suprema Corte, peraltro, ha escluso l'equiparabilità tra il versamento del prezzo e offerta non formale collegata dall'art. 1210 c.c. solo ai fini della *mora debendi*, mentre la liberazione del debitore solo esempio equivalente al versamento del prezzo, consegue all'accettazione dell'offerta reale ovvero all'accettazione della somma depositata o, in difetto, all'accertata validità del deposito (Cass. Civ. n. 26688/2005; n. 13387/2007).

Passando al caso di specie: – non è configurabile a carico del proprietario un obbligo di comparizione innanzi al notaio per la stipula del rogito e della ricezione del prezzo – il pagamento del quale deve essere effettuato nel termine di legge – e non costituiscono, pertanto, fonte di responsabilità per lo stesso proprietario né la mancata comparizione presso il notaio né l'alienazione del fondo a terzi dopo l'inutile decorso del termine per il versamento del prezzo (Cass. Civ. n. 24460/2007); – non è stata ritenuta valida l'offerta di pagamento mediante assegni circolari da consegnare all'atto pubblico davanti al notaio, non costituendo la stessa un'offerta di pagamento efficace, seria e concreta della somma dovuta, in quanto, con la dichiarazione di accettazione della proposta, il coltivatore si sostituisce al terzo nel contratto con il proprietario del fondo e acquista il diritto senza necessità di un nuovo contratto, assumendo, conseguentemente, l'obbligo

di pagare il relativo prezzo nel termine stabilito dalla legge, indipendentemente dalla stipulazione del rogito notarile di compravendita (per tutte, cfr. Cass. Civ. n. 11236/1990; n. 8789/1994).

Nel caso in esame, invece, il retraente ha mancato di attivare la procedura di offerta reale del prezzo ai sensi degli artt. 1209 ss. nel termine perentorio di tre mesi dal legittimo esercizio del diritto, non assumendo alcuna rilevanza la comparizione dinanzi al notaio della stipula del rogito, né, per il proprietario, della ricezione del prezzo, proprio perché l'esercizio del diritto di prelazione non comporta la stipula di un nuovo contratto.

Ebbene, nel caso in esame, dovendosi assumere quale termine *a quo* quello del 5 luglio 2007, vale a dire la data di ricezione della raccomandata con la quale il procuratore di parte convenuta ha indicato al retraente data, ora e luogo per la stipula del rogito, il predetto termine è spirato inesorabilmente il 5 maggio 2007 senza che alcuna offerta reale con contestuale deposito della somma si sia verificato. Da quanto sopra esposto e considerato, dunque, discende il rigetto della domanda, con conseguente assorbimento di ogni ulteriore eccezione e deduzione.

Pur tuttavia, sotto quest'ultimo profilo, appare comunque opportuno fare qualche considerazione in ordine ad alcuni punti tracciati da parte convenuta.

In particolare, appare fondata l'eccezione di carenza dei presupposti legali per la sussistenza di una valida manifestazione di volontà da parte del retraente di voler esercitare il diritto di riscatto. Se è pur vero, infatti, che il Di Berardino ha esercitato detto diritto mediante dichiarazione del 26 marzo 2008 (notificata all'Angelini a mezzo Ufficiale giudiziario il 2 aprile 2008), unico atto al quale devesi attribuire efficacia dichiarativa della volontà di riscattare il bene, è altrettanto vero che la dichiarazione de qua non ha contemplato la partecipazione all'azione del coniuge, sig.ra Quaglia Emilia, la quale – dalla lettura dell'estratto per riassunto del Registro degli atti di matrimonio, versato in atti, sembrerebbe legata al retraente dal regime di comunione legale dei beni.

Ne deriva che la dichiarazione contenente l'esercizio del diritto di riscatto doveva essere rilasciata anche dalla moglie e da questa sottoscritta, importando l'immediata sostituzione *ex tunc* del retraente nella stessa posizione dell'acquirente (per tutte, cfr., Cass. Civ. n. 2402/2008).

Sotto questo profilo, invero, ragionando *a contrario*, i giudici di legittimità hanno sancito il principio per cui l'azione di riscatto di un fondo rustico acquistato da soggetto coniugato in regime di comunione legale dei beni deve essere esercitata, nel termine di legge, anche contro il coniuge dell'acquirente pena la decadenza del diritto (Cass. Civ. n. 6079/2008).

I suesposti i principi consentono di concludere che l'esercizio del retratto deve essere esercitato anche dal coniuge in regime di comunione legale dei beni, in mancanza del quale lo stesso deve reputarsi illegittimamente esercitato.

Quanto al regime delle spese, la complessità della vicenda e la difficoltà di inquadrare correttamente il tema dell'antigiuridicità della condotta dei soggetti coinvolti, suggerisce la compensazione tra le parti delle spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, nella persona del giudice unico dott Antonio Converti, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza disattesa o assorbita:

1. rigetta la domanda attorea;
2. dichiara integralmente compensate tra le parti le spese di lite.

(Omissis)