

L'azionabilità del riscatto agrario in violazione delle norme sulla prelazione agraria

Cass. Sez. III Civ. - 14-8-2014, n. 17975 - Russo, pres.; Lanzillo, est.; Fresa, P.M. (diff.) - Cresci (avv. Carella ed a.) c. Rivoltella ed a. Ai fini della tempestività del pagamento del prezzo nel riscatto agrario, le norme che attengono agli adempimenti di cui all'art. 1208 c.c. e seguenti, in tema di offerta reale, vanno interpretate ed applicate alla luce dei principi in tema di buona fede e di cooperazione del creditore nell'adempimento, sicché l'offerta reale, e così gli effetti del riscatto, sono da ritenersi verificati qualora la mancata ricezione del pagamento sia imputabile all'ingiustificato rifiuto del creditore di prestare la cooperazione indispensabile a rendere possibile l'adempimento del debitore. (Nella specie, la S.C. ha ritenuto illegittimo il rifiuto del creditore di ricevere l'offerta, avvenuta tramite assegno circolare in ragione del divieto di pagamento in contanti imposto dalle norme speciali, e rituale l'offerta eseguita indistintamente ai due creditori, coniugi comproprietari, perché previamente presentata al loro domicilio e successivamente seguita, dopo il loro rifiuto, dall'invito a presenziare al deposito della somma su libretti bancari intestati agli aventi diritto).

(Omissis)

FATTO. - Cresci Guerino, la moglie Riboli Giuseppina ed i tre figli, Cresci Lanfranco, Marino e Fausto, coltivatori diretti in Cassano d'Adda, hanno chiesto ed ottenuto giudizialmente - con sentenza della Corte di appello di Brescia n. 818/1992, passata in giudicato il 19 luglio 1992 - il riscatto di un fondo confinante, che era stato venduto ai coniugi Rivoltella Bruno e Rina in violazione del loro diritto di prelazione. La sentenza di riscatto ha imposto ai retraenti l'obbligo di versare ai Rivoltella, nel termine di legge, il prezzo pagato per l'acquisto, pari a L. 50 milioni.

Avendo i Rivoltella rifiutato di accettare il pagamento, i Cresci ne hanno fatto offerta reale, tramite l'ufficiale giudiziario di Treviglio, che il 22 settembre 1992 si è recato presso l'abitazione dei creditori, offrendo la somma di L. 50.000.000 tramite assegno circolare di pari importo. Rinvenuta in luogo la sola Rivoltella Rina, questa ha rifiutato l'offerta, affermando di voler accertare la volontà del marito.

I Cresci hanno notificato ad entrambi i creditori il verbale di accesso e di offerta e l'avviso che avrebbero provveduto al deposito della somma dovuta presso la Cassa Rurale ed Artigiana di Treviglio. Nella data stabilita i coniugi Rivoltella non si sono presentati e la somma offerta è stata depositata su tre libretti al portatore presso il medesimo istituto di credito.

Il verbale di deposito è stato anch'esso notificato ai creditori e il 15 marzo 1993 i Cresci hanno notificato ai Rivoltella atto di citazione davanti al Tribunale di Bergamo per la convalida dell'offerta reale.

I convenuti hanno resistito, opponendo varie eccezioni, che il Tribunale ha respinto, dichiarando valida ed efficace l'offerta, con sentenza n. 1186/2004.

Proposto appello dai Rivoltella, a cui hanno resistito Cresci Marino, Lanfranco e Fausto, nonché Riboli Giuseppina, quali eredi di Cresci Guerino, deceduto nelle more del processo, con sentenza 9 maggio - 2 agosto 2007 n. 588 la Corte di appello di Brescia, in riforma della sentenza di primo grado, ha respinto la domanda di convalida dell'offerta perché effettuata tramite assegno circolare, anziché in denaro contante; perché indirizzata alla sola moglie, anziché ad ognuno dei coniugi separatamente dall'altro, per la quota di sua competenza, e perché la somma offerta non era comprensiva delle spese di rogito. Ne è seguita la condanna degli appellati al pagamento delle spese dell'intero giudizio. Con atto notificato il 6 dicembre 2007 Cresci Lanfranco e Marino hanno proposto cinque motivi di ricorso per cassazione, tramite gli avv.ti Federico Carella, di Roma, domiciliatario, e Mario Benedetti, di Bergamo.

Resistono con controricorso i Rivoltella.

Con atto contenente la dichiarazione ai sensi della legge n. 183 del 2011 i ricorrenti hanno espresso il loro interesse alla pronuncia sul ricorso ed hanno nominato come secondo difensore, in sostituzione dell'avv. Carella, deceduto, l'avv. Francesco Crisci, rilasciando all'uopo procura a margine dell'atto medesimo, con firme autenticate dai difensori. Entrambe le parti hanno depositato memoria.

DIRITTO. - 1. - Deve essere preliminarmente dichiarata inammissibile la nomina del nuovo difensore, avv. Francesco Crisci, poiché - in base al testo dell'art. 83 c.p.c. applicabile all'epoca - la procura speciale per il giudizio di cassazione non poteva essere rilasciata in calce o a margine di atti diversi dal ricorso o dal controricorso [art. 83 c.p.c., comma 3, nel testo anteriore alle modifiche introdotte dalla l. 18 giugno 2009, n. 69, art. 45, comma 9, lett. a)]. Nell'elencare gli atti nei quali poteva essere contenuta la procura speciale l'art. 83, comma 3 indicava soltanto il ricorso ed il controricorso. La nomina del difensore contenuta in atti diversi doveva essere quindi compiuta nella forma prevista dal secondo comma del citato articolo, cioè con atto pubblico o con scrittura privata autenticata (Cass. Sez. III Civ. 24 gennaio 2012, n. 929). Ciò premesso, il ricorso rimane ammissibile poiché all'atto della sua notificazione la procura al difensore era stata ritualmente conferita. L'inammissibilità della nomina del nuovo avvocato domiciliatario comporta solo che la situazione deve essere equiparata a quella in cui la parte rimasta priva del difensore deceduto non si sia attivata per sostituirlo (Cass. Sez. II Civ. 19 ottobre 2007, n. 22020).

Rimane anche valida ed efficace la dichiarazione di interesse alla decisione, resa ai sensi della legge n. 183 del 2011 con il medesimo atto, poiché l'atto medesimo è stato sottoscritto anche dall'altro difensore dei ricorrenti, avv. Mario Benedetti, munito fin dall'origine dei poteri di difesa, anche disgiuntamente dal difensore venuto a mancare.

2. - Passando all'esame del merito del ricorso, il primo motivo - che denuncia violazione dell'art. 342 c.p.c. ed omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione, nel capo in cui la sentenza impugnata ha respinto l'eccezione dei Cresci di inammissibilità dell'appello proposto dalle controparti, per difetto di specificità dei motivi - non è fondato.

I motivi di doglianza sono stati formulati dagli appellanti in termini chiari ed inequivocabili, pur se sintetici, ed attengono alle questioni specificamente affrontate e risolte dalla Corte di appello.

3. - Sono invece fondati il secondo ed il terzo motivo, che denunciano violazione dell'art. 1208 c.c. e d.l. 3 maggio 1991, n. 143, art. 1 convertito in l. 5 luglio 1991, n. 197, nonché illogica ed incongruente motivazione, nel capo in cui la Corte di appello ha ritenuto invalida l'offerta reale perché effettuata tramite assegno circolare anziché tramite denaro contante (secondo motivo), e perché asseritamente effettuata a mani della sola Rivoltella Rina (terzo motivo).

3.1. - I ricorrenti rilevano l'incongruenza della motivazione della sentenza di appello che, dopo avere premesso che il pagamento a mezzo di assegno circolare è oggi mezzo conforme agli usi ed offre analoghe garanzie di affidabilità rispetto al denaro contante, trattandosi di titolo che conferisce certezza dell'esistenza della provvista, ha ciò nonostante ritenuto invalida l'offerta perché non eseguita in contanti. Rilevano ancora il mancato coordinamento fra la disciplina codicistica dell'offerta reale in relazione ai pagamenti in denaro, e la normativa antiriciclaggio di cui al d.l. n. 143 del 1991 cit., art. 1 che vieta il trasferimento di denaro contante effettuato a qualsiasi titolo tra soggetti diversi, quando il valore da trasferire sia superiore a L. 20 milioni: rilievo su cui è stata omessa dalla Corte di appello ogni motivazione.

3.2. - Quanto all'asserita invalidità dell'offerta, perché eseguita solo a mani della Rivoltella Rina e non tramite atti separati, indirizzati ad ognuno dei due coniugi, i ricorrenti rilevano che la Corte di appello ha indebitamente equiparato la circostanza che il Rivoltella non sia stato trovato in casa, in occasione dell'accesso dell'Ufficiale giudiziario per il pagamento, alla mancata offerta a lui del pagamento. In realtà l'offerta è stata indirizzata ad entrambi i coniugi, nel loro domicilio, come prescritto dall'art. 1208 c.c., n. 6, ed il pagamento al marito è stato offerto tramite consegna del denaro alla moglie convivente e presente sul posto, trattandosi di soggetto autorizzato a ricevere le notificazioni indirizzate al congiunto.

I ricorrenti contestano poi la correttezza del principio affermato dalla Corte di appello, per cui la solidarietà attiva fra concreditori non può essere presunta, quindi l'offerta va indirizzata ad ognuno di essi *pro quota*, e richiamano la clausola del rogito di compravendita da cui risulta che i Rivoltella hanno acquistato la proprietà «al medesimo titolo, per indiviso ed in parti uguali fra loro».

4. - Le censure sono fondate nei termini che seguono.

4.1. - Va premesso che la normativa in tema di offerta reale - che di per sé presenta una macchinosità ed un eccesso di formalismi che la rendono palesemente obsoleta, a fronte degli strumenti che la tecnologia oggi mette a disposizione, per effettuare i pagamenti in termini veloci e sicuri - deve essere comunque interpretata ed applicata alla luce dei principi in tema di buona fede e di cooperazione del creditore all'adempimento.

Ciò comporta che, quando il creditore rifiuti senza alcuna plausibile giustificazione di ricevere spontaneamente il pagamento offerto dal debitore, costringendo l'interessato a ricorrere all'offerta reale del denaro, le norme che attengono agli adempimenti di cui agli artt. 1208 ss. cod. civ. vanno interpretate con larghezza e comunque non in danno del debitore volenteroso di adempiere, bensì in modo da evitare che dietro alle eccezioni di irritualità dell'offerta si celino comportamenti meramente ostruzionistici:

soprattutto nei casi in cui la tempestività del pagamento condizioni effetti di notevole rilievo per il debitore, quale quello diretto a dare concreta e sollecita attuazione al diritto di riscatto di una proprietà fondiaria.

Sotto questo aspetto la sentenza impugnata è censurabile sotto molteplici profili.

4.2. - In primo luogo nel capo in cui ha ritenuto irrituale e inefficace l'offerta di pagamento tramite assegno circolare anziché in denaro contante.

A parte ogni considerazione di carattere pratico, quali la difficoltà di effettuare il pagamento in contanti di Euro 50.000,00 (per chi non abbia dimestichezza con tangenti e mazzette), correttamente rilevano i ricorrenti che la normativa codicistica entra in diretto conflitto con le leggi speciali che, per svariate ragioni (non solo in funzione di antiriciclaggio), proibiscono il pagamento in contanti di somme rilevanti.

Nei casi in cui sia vietato il pagamento in contanti il rifiuto di ricevere l'offerta reale tramite assegno circolare è da ritenere illegittimo, se non giustificato da ragioni oggettive, quali il fondato sospetto di falsificazioni, di furto, o di simili eventi. In questi casi ed ove paventi tali rischi, il creditore è tenuto a compiere quanto necessario per consentire al debitore di effettuare il pagamento con mezzi altrettanto sicuri che il contante, quali un bonifico bancario, il trasferimento elettronico di fondi, ecc., trattandosi del compimento di elementari doveri di cooperazione all'altrui adempimento, in mancanza dei quali l'offerta del pagamento non può essere dichiarata inefficace.

4.3. - In secondo luogo, qualora il denaro o l'assegno circolare sia concretamente offerto al creditore tramite accesso al suo domicilio dell'ufficiale giudiziario, ai sensi dell'art. 1208 c.c., n. 6, la circostanza che esso destinatario non si trovi in luogo non può tornare a danno del debitore, ma costituisce premessa che autorizza il debitore ad effettuare legittimamente il deposito della somma offerta, previa intimazione al creditore di ricevere la somma stessa, ai sensi dell'art. 1210 c.c. e art. 75 disp. att. c.c. La situazione va equiparata, cioè, a quella in cui il creditore rifiuti l'offerta reale o non si presenti a ricevere le cose offerte. Il principio affermato dalla Corte di appello per cui, qualora la proprietà oggetto di riscatto sia intestata a più persone l'offerta del prezzo va fatta distintamente a ciascuna in proporzione della sua quota, non potendosi presumere la solidarietà fra i creditori, è in astratto corretto, ma non necessariamente consente di infirmare la validità dell'offerta, nei casi in cui essa sia stata previamente presentata al loro domicilio ed il pagamento non sia potuto avvenire solo per la loro assenza; i comproprietari siano stati entrambi invitati a presenziare al deposito della somma, nel luogo, nel giorno e nell'ora ritualmente e per tempo notificati, sì da poter ricevere ognuno quanto gli

spetta; la somma sia stata depositata su di un conto o su di un libretto bancario intestato a tutti gli aventi diritto, sicché nessuno sia in grado di disporre del denaro altrui, se non di accordo con l'altro. (Anche a voler trascurare la circostanza che, nella specie, i creditori sono due coniugi, comproprietari in ugual misura e palesemente legati da totale comunanza di interessi e di diritti sul bene).

Che se poi i creditori soffrono gli inconvenienti insiti nel dover prelevare il denaro da un conto cointestato, il rimedio è agevole e sta nel prestarsi a ricevere spontaneamente la somma offerta, anziché costringere la controparte agli adempimenti dell'offerta reale.

4.4. - Manifestamente fondato è anche il quarto motivo, che denuncia violazione della l. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8, commi 4 e 8, e l. 8 gennaio 1979, n. 2, art. unico, nonché omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione, nel capo in cui la sentenza impugnata ha ritenuto invalida l'offerta perché non comprensiva delle spese di rogito. Rilevano i ricorrenti che essi non erano al corrente - e che nessuno ha loro spontaneamente comunicato - l'importo delle spese notarili, per metterli in condizione di rimborsarle unitamente al prezzo.

Essi sono indubbiamente tenuti anche al pagamento di tali spese ma, ancora una volta, viene qui in considerazione il dovere del creditore di cooperare all'adempimento, comunicando per tempo quali siano le spese accessorie alla vendita: dovere il cui mancato adempimento giustifica l'applicazione al caso di specie di un principio analogo a quello di cui è espressione l'art. 1359 c.c., per cui la condizione apposta al negozio si considera avverata qualora venga a mancare per causa imputabile alla parte che aveva interesse contrario al suo avveramento.

Erroneamente, pertanto, la Corte di appello ha ritenuto invalida l'offerta reale non comprensiva delle spese accessorie, senza avere precedentemente accertato se l'importo di tali spese fosse stato tempestivamente comunicato ai debitori, con la relativa richiesta di pagamento.

5.- La sentenza impugnata deve essere cassata, con rinvio della causa alla Corte di appello di Brescia, in diversa composizione, affinché decida la controversia uniformandosi ai principi sopra enunciati, ed in particolare a quello per cui l'offerta reale - e così gli effetti del riscatto - sono da ritenere verificati qualora la mancata ricezione del pagamento sia imputabile all'ingiustificato rifiuto del creditore di prestare la cooperazione indispensabile a rendere possibile l'adempimento del debitore.

6.- Il quinto motivo, che censura la condanna alle spese, risulta assorbito.

7.- La Corte di rinvio provvederà anche sulle spese del presente giudizio.

(Omissis)

L'azionabilità del riscatto agrario in violazione delle norme sulla prelazione agraria

1. *Il riscatto agrario: nozione ed aspetti.* Il diritto di riscatto si atteggia come un diritto potestativo (1), poiché il suo esercizio ha per effetto il subentro del coltivatore in luogo del terzo acquirente nel contratto di compravendita da costui stipulato con il proprietario del fondo, senza che il terzo abbia la possibilità di sottrarsi a tale effetto. Egli, infatti, viene a trovarsi, per legge, a subire le conseguenze dell'esercizio del riscatto. Esercizio che in concreto si attua tramite dichiarazione del retraente, diretta al compratore retrattato, di volersi rendere acquirente alle stesse condizioni alle quali la vendita era stata conclusa: in una parola, di voler riscattare il fondo. All'uopo non occorrono formule sacramentali.

Questione specifica in proposito è, tuttavia, se tale dichiarazione debba essere portata a conoscenza del retrattato con un atto di citazione o possa essere comunicata con qualsiasi altro mezzo (purché per iscritto). Con indirizzo invece praticamente univoco si è ritenuto che il diritto di riscatto non deve essere necessariamente fatto valere in giudizio (2).

Gli argomenti che si adducono consistono nel fatto che: a) l'esercizio del diritto di riscatto ha come effetto non la risoluzione del contratto traslativo a favore del terzo e la contestuale formazione di un titolo di acquisto *ex nunc* a favore del retraente, né un nuovo trasferimento del diritto sul bene dal terzo acquirente al titolare del diritto di riscatto, ma la sostituzione con effetto *ex tunc* (ovvero, a partire dalla data della stipulazione del contratto di compravendita) di detto titolare al terzo acquirente nella stessa posizione, di esso terzo, nel negozio da questi concluso. Bisogna, di conseguenza, individuare quali siano gli effetti che il diritto di riscatto produce, tenendo ben presente che esso concerne unicamente l'acquisizione di diritti reali; specificamente dei diritti di proprietà ed enfiteusi. In *primis* a) l'esercizio del diritto di riscatto avviene in via potestativa e nei riguardi dell'acquirente del bene, ovvero anche dei successivi aventi causa; per questa sua opponibilità ai terzi, al riscatto viene poi riconosciuto carattere di «*realità*» (3); b) la sostituzione o subingresso avviene *ipso iure*, nel momento in cui l'originario acquirente riceve la dichiarazione del

retraente (trattasi, perciò, di dichiarazione unilaterale recettizia); c) l'eventuale sentenza emessa a seguito di contestazione del terzo acquirente, che decide positivamente sul valido esercizio del riscatto (eseguito tramite quella dichiarazione), si limita ad accertare l'avvenuta modificazione subiettiva del negozio di alienazione (è, pertanto, una sentenza di accertamento o dichiarativa e non costitutiva. Proprio per questo, non contiene, né deve contenere, la condanna dell'acquirente a trasferire il fondo, ma ugualmente costituisce valido titolo per la trascrizione ai sensi dell'art. 2651 c.c., dato che essa consiste parimenti in una sentenza da cui risulta acquistato il diritto di proprietà su bene immobile) (4).

Dalla delineata argomentazione si deve dunque trarre la logica conclusione che - non producendosi il trasferimento della proprietà del bene al retraente in forza della sentenza che definisce il c.d. giudizio di riscatto, bensì automaticamente ed *ex lege*, una volta comunicato l'intento di riscattare il bene - la dichiarazione del coltivatore pretermesso rivolta ad esternare la volontà di riscattare il fondo può essere contenuta non solo in una domanda giudiziale con la quale vien fatto valere il diritto di riscatto, ma anche in qualsiasi atto stragiudiziale idoneo allo scopo ed avente i requisiti di forma - quella scritta - necessari.

Pertanto, occupandosi di un caso in cui i coltivatori diretti avevano effettuato la dichiarazione di riscatto con lettera raccomandata ricevuta dall'acquirente prima del decorso del termine annuale della trascrizione dell'atto di vendita, la Corte regolatrice ritenne - così correggendo la diversa affermazione della Corte di merito - validamente esercitato il riscatto e produttivo di effetti (5). Al proposito, la medesima S.C. si è fatta carico, nell'occasione, di precisare, ove ce ne fosse stato bisogno, che una volta che la dichiarazione di riscatto sia espressa a mezzo raccomandata entro il suddetto termine, «il relativo diritto deve ritenersi ritualmente e tempestivamente esercitato anche se l'azione giudiziaria venga proposta dopo la scadenza di tale termine». Sempre in detta prospettiva si è, in altra occasione, pure precisato che l'atto stragiudiziale contiene una valida domanda di riscatto anche se viene fatta riserva di esercitare il diritto in via giudiziaria: in questo caso tale riserva vale, semmai, come proponimento di esercizio della relativa azione ove ci sia il diniego dell'acquirente (6). Una volta esercitato il riscatto, l'eventuale morte del retraente (al pari di qualsiasi altra circostanza intervenuta successivamente), non può interferire sull'acquisto del diritto dominicale già verificatosi (per via del carattere unilaterale recettizio e dell'efficacia *ex tunc* della relativa dichiarazione). Tale evento spiega rilievo solo al diverso fine del trasferimento del diritto stesso agli eredi, oltre che della loro successione nella posizione del *de cuius* (7). A parte la possibilità, come si è accennato, di trascrizione *ex art.* 2651 c.c. della sentenza dichiarativa che definisce il c.d. giudizio di riscatto, si ritiene poi che la dichiarazione di riscatto per essere a sua volta opponibile, nel tempo successivo alla scadenza del termine per l'esercizio del relativo diritto, agli aventi causa del terzo acquirente (i quali sulla base delle risultanze dei registri immobiliari sono legittimati a ritenere definitivamente consolidato l'acquisto del loro dante causa), debba essere altresì trascritta, rientrando tra gli atti di cui all'art. 2645 c.c. (8).

2. L'esercizio della prelazione in assenza (totale o parziale) del corrispondente diritto. Il rimedio del riscatto agrario a tutela della prelazione agraria contro possibili forme di violazione della stessa. Il contratto risultante dall'esercizio della prelazione è una compravendita (definitiva), la cui efficacia, però, sia per quanto concerne gli effetti reali (come espressamente sancito dal comma 8 dell'art. 8, legge n. 590/1965), sia anche per l'obbligo dell'alienante di trasferire il possesso, è subordinata al pagamento del prezzo nei termini stabiliti dai commi 6 e 7 (o, in caso di rifiuto da parte dell'alienante, al compimento dell'offerta reale e del deposito, ai sensi dell'art. 1210 c.c.); pertanto non costituisce adempimento dell'ordinaria obbligazione dell'acquirente, bensì una *condicio iuris* sospensiva degli effetti della stessa fattispecie acquisitiva prelazionale (9), infatti in mancanza di tale condizione l'esercizio del diritto di prelazione si ha come non avvenuto (10), con conseguente decadenza del prelaionario da ogni diritto.

Una volta perfezionatosi il contratto di compravendita a seguito dell'esercizio del diritto di prelazione, si procederà alla trascrizione del suo acquisto (la trascrizione, qualora il pagamento del prezzo non abbia ancora avuto luogo, è di un negozio sottoposto a condizione, con la conseguente necessità di annotare in seguito l'avveramento della medesima). Ciò può avere luogo in due modi

come nel caso della trascrizione di una compravendita conclusa per scrittura privata: o le parti spontaneamente riproducono in forma pubblica il negozio (11), oppure l'acquirente titolare del diritto di prelazione deve ricorrere al procedimento giudiziale di verifica dell'autografia delle sottoscrizioni della *denuntiatio* dell'atto di esercizio del diritto (non invece a una domanda di adempimento di un obbligo a contrarre, ai sensi dell'art. 2932 c.c., essendosi già concluso, con l'esercizio della prelazione, un contratto definitivo). La trascrizione della relativa domanda vale a garantire al riscattante l'opponibilità del suo acquisto nei riguardi di eventuali cessioni compiute dall'alienante successivamente all'esercizio della prelazione (in primo luogo, nei confronti dell'originario promittente acquirente) (12); in caso contrario, avverso una compravendita a terzi, anteriormente trascritta e come tale a lui opponibile, il prelazionante deve necessariamente ricorrere al riscatto contro l'acquirente.

Nell'ipotesi in cui la prelazione venga esercitata in assoluta carenza del corrispondente diritto, vuoi per ragioni soggettive (mancanza della qualità di coltivatore diretto, o del requisito della coltivazione biennale, ecc.), vuoi per ragioni obiettive (destinazione non agricola del fondo, fondo non soggetto a prelazione nel caso in cui il titolare non risultasse parte formale del contratto agricolo posto in essere, ecc.), malgrado ci fosse un riconoscimento del perfezionamento di un contratto di compravendita quale conseguenza dell'accordo derivante dall'accettazione della *denuntiatio*-proposta contrattuale, la giurisprudenza ritiene l'acquisto nullo (13). La soluzione si discosta così dalla regola generalmente valida in tema di obbligo a contrarre, per la quale in caso di inesistenza dell'obbligo medesimo si ammette unicamente il rimedio dell'annullabilità per *error iuris* (14); di tale nullità si dà una convincente spiegazione con l'affermazione che le norme sulla prelazione e il riscatto agrario hanno carattere di norme di ordine pubblico, essendo poste a tutela del corretto funzionamento dell'istituto della prelazione e del raggiungimento degli scopi sociali e di politica agraria ed economica che il legislatore ha inteso perseguire (15).

Si deve infatti eccepire che anche qualora si volesse riconoscere tale carattere alle norme in parola, la pretesa imperatività potrebbe rilevare unicamente avverso un accordo diretto a privare il coltivatore del diritto che gli spetta, ma non anche avverso un contratto (quello concluso, appunto, con l'accettazione della *denuntiatio*) che consenta l'acquisto a un soggetto pur privo di tale diritto (16).

Si osservi come la soluzione giurisprudenziale della nullità della fattispecie acquisitiva estende anche al terzo promissario acquirente (il cui diritto è pregiudicato dall'acquisto del preferito) la legittimazione a contestare la validità dell'acquisto in prelazione (17), mentre, in quanto estraneo al rapporto instaurato con l'esercizio della prelazione, non potrebbe avvalersi del rimedio dell'annullabilità per errore, infatti il contratto di vendita di un terreno stipulato con riferimento alla sua natura agricola non è annullabile per errore del venditore su una qualità essenziale dell'oggetto del contratto (in concorso con la riconoscibilità da parte del compratore) ancorché, al momento della prestazione del consenso, sia in corso di approvazione un progetto di variante del piano regolatore che prevede la trasformazione dell'area da agricola in edificatoria, atteso che detta variante, prima dell'approvazione, è idonea ad incidere sui diritti dei privati ed a regolare i rapporti privatistici tra privati e tra questi e la p.a., né può trovare applicazione analogica la disposizione dell'art. 8, comma 2, legge n. 590 del 1965 – che esclude la prelazione agraria con riguardo ai terreni destinati ad utilizzazione edilizia in base ai piani regolatori anche se non ancora approvati – volta a disciplinare in maniera e con finalità diverse soltanto i rapporti fra il proprietario del fondo rustico e l'affittuario coltivatore diretto od i proprietari confinanti (18). Con il meccanismo della nullità è evidente che la posizione del terzo risulta indubbiamente rafforzata, ma in realtà in tale modo si apre una conflittualità triangolare (nel caso di una pluralità di confinanti con il fondo rustico posto in vendita, il relativo diritto spetta a ciascuno di essi, con la conseguenza che, ove si verifichi una situazione di conflittualità da parte di più pretendenti e non soccorrano i criteri legali che «graduano» il diritto – quali, ad esempio, la dimensione del fondo e la proporzionale capacità lavorativa –, la decisione spetta al giudice), con una paralizzazione della stessa vicenda traslativa per un periodo pari alla durata del processo (e quindi tendenzialmente assai lungo) e un'incertezza sulle sorti del fondo certamente contraria alle prospettive di utilità sociale

perseguite dalla legge (19). A questo si aggiunge la determinazione della Cassazione, che anche qualora l'acquisto in prelazione sia contestato (indifferentemente se dall'alienante o dal terzo promissario acquirente), il prelazionario è ugualmente tenuto a pagare il prezzo nei termini previsti, pena la decadenza dall'acquisto, dovendo poi attendere anni e anni per conoscere il destino della vicenda e addirittura per conseguire la stessa disponibilità del fondo nel caso di esercizio della prelazione da parte del confinante che, dunque, non è già nella detenzione del fondo in forza del contratto di affitto.

È ragionevole ritenere che la scelta legislativa (definitivamente sancita con la novellazione dell'originaria previsione del comma 4 dell'art. 8, legge n. 590/1965, attuata dall'art. 8, legge n. 817/1971) dello strumento del contratto come attuativo del diritto di prelazione trovi invece ragione proprio nella volontà legislativa di rendere per tale via sicuro ed incontestabile (se non nei ristretti limiti dell'annullabilità per *error iuris*) l'acquisto in prelazione del coltivatore, anche al fine di rendergli effettiva la possibilità di accedere al mutuo agevolato, il cui collegamento funzionale con l'esercizio della prelazione è testimoniato dalla disposizione del comma 7 dell'art. 8, legge n. 590/1965 (mentre l'art. 4, comma 2, legge n. 817/1971 ne prevede il conferimento in via prioritaria a chi acquisti il fondo attraverso l'esercizio della prelazione), accesso precluso invece dalla contestazione dell'acquisto (20).

Parallelamente alla soluzione della nullità totale dell'acquisto in carenza del diritto, qualora la prelazione sia invece esercitata per un'estensione maggiore di quella per cui il diritto compete, si ritiene sussista una nullità parziale del contratto, a norma dell'art. 1419 c.c., per la parte non oggetto del diritto, facendosi così tendenzialmente salvo l'acquisto in prelazione per la parte invece spettante (21).

3. *L'iter processuale*. La questione era nata da una sentenza della Corte d'appello di Brescia, con la quale i sigg. C., coltivatori diretti, avevano ottenuto il riscatto di un fondo confinante che era stato venduto ai coniugi R. in violazione del loro diritto di prelazione. Proposto appello la Corte di appello, in riforma della sentenza di primo grado, ha respinto la domanda di convalida dell'offerta perché effettuata tramite assegno circolare, anziché in denaro contante; perché indirizzata alla sola moglie, anziché ad ognuno dei coniugi separatamente dall'altro, per la quota di sua competenza, e perché la somma offerta non era comprensiva delle spese di rogito.

Prima di passare alle motivazioni date dalla Suprema Corte, va premesso che la normativa in tema di offerta reale – che di per sé presenta una macchinosità ed un eccesso di formalismi che la rendono palesemente obsoleta, a fronte degli strumenti che la tecnologia oggi mette a disposizione, per effettuare i pagamenti in termini veloci e sicuri – deve essere comunque interpretata ed applicata alla luce dei principi in tema di buona fede e di cooperazione del creditore all'adempimento. Ciò comporta che, quando il creditore rifiuti senza alcuna plausibile giustificazione di ricevere spontaneamente il pagamento offerto dal debitore, costringendo l'interessato a ricorrere all'offerta reale del denaro, le norme che attengono agli adempimenti di cui agli art. 1208 ss. c.c. vanno interpretate con larghezza e comunque non in danno del debitore volenteroso di adempiere, bensì in modo da evitare che dietro alle eccezioni di irritualità dell'offerta si celino comportamenti meramente ostruzionistici: soprattutto nei casi in cui la tempestività del pagamento condizioni effetti di notevole rilievo per il debitore, quale quello diretto a dare concreta e sollecita attuazione al diritto di riscatto di una proprietà fondiaria.

4. *Le motivazioni della Suprema Corte*. L'elemento controverso affrontato dalla sentenza n. 17975 del 14 agosto 2014, riguarda il riscatto di un fondo confinante in violazione del diritto di prelazione. La Suprema Corte ha ribadito le seguenti linee di principio di diritto: 1) «Nei casi in cui sia vietato il pagamento in contanti il rifiuto di ricevere l'offerta reale tramite assegno circolare è da ritenere illegittimo, se non giustificato da ragioni oggettive, quali il fondato sospetto di falsificazioni, di furto, o di simili eventi; in questi casi il creditore è tenuto a compiere quanto necessario per consentire al debitore di effettuare il pagamento con mezzi altrettanto sicuri che il contante, quali il bonifico bancario, il trasferimento elettronico di fondi, ecc., trattandosi del compimento di elementari doveri di cooperazione all'altrui adempimento, in mancanza dei quali l'offerta del pagamento non può essere dichiarata inefficace»; 2) il principio secondo cui «qualora la proprietà

oggetto di riscatto sia intestata a più persone l'offerta del prezzo va fatta distintamente a ciascuna in proporzione della sua quota, non potendosi presumere la solidarietà fra i creditori, è in astratto corretto, ma non necessariamente consente di infirmare la validità dell'offerta, nei casi in cui essa sia stata previamente presentata al loro domicilio, ed il pagamento non sia potuto avvenire solo per la loro assenza»; 3) si è realizzata la violazione dell'art. 8, commi 4 e 8, l. 26 maggio 1965, n. 590 e art. unico l. 8 gennaio 1979, n. 2, in quanto i ricorrenti non erano al corrente – e nessuno ha loro spontaneamente comunicato – l'importo delle spese notarili, per metterli in condizione di rimborsarle unitamente al prezzo. «Essi sono indubbiamente tenuti anche al pagamento di tali spese ma, ancora una volta, viene qui in considerazione il dovere del creditore di cooperare all'adempimento, comunicando per tempo quali siano le spese accessorie alla vendita: dovere il cui mancato adempimento giustifica l'applicazione al caso di specie di un principio analogo a quello di cui è espressione l'art. 1359 c.c., per cui la condizione apposta al negozio si considera avverata qualora venga a mancare per causa imputabile alla parte che aveva interesse contrario al suo avveramento».

5. *Riflessioni*. In tema di prelazione agraria, il diritto del retraente di subentrare – a parità di condizioni di fatto e di diritto – al terzo acquirente quale proprietario del fondo con effetti *ex tunc*, si estrinseca in una dichiarazione unilaterale recettizia che può essere espressa, sia a mezzo di atto stragiudiziale, sia mediante atto di citazione a giudizio, nel termine di decadenza di un anno dalla trascrizione della vendita. Per conseguire il riscatto è, dunque, necessario che la relativa dichiarazione contenga l'offerta del prezzo con i requisiti di determinatezza e completezza e faccia quindi riferimento al prezzo della contestata compravendita. I termini per il versamento del prezzo (legge n. 2/1979, legge n. 590/1965) decorrono dalla comunicazione scritta dell'adesione del terzo acquirente (o di successivo avente causa) alla dichiarazione di riscatto ovvero entro tre mesi decorrenti dal trentesimo giorno dalla notifica del preliminare di vendita da parte del proprietario, salvo che non sia stato pattuito diversamente tra le parti, oppure – ove sorga contestazione – dal passaggio in giudicato della sentenza che riconosce il diritto, con la conseguenza che il prelazionario – nell'esercitare il riscatto – ben può limitarsi a dichiarare la propria disponibilità a corrispondere il prezzo di acquisto del bene, senza provvedere al versamento o ad effettuare offerta formale, potendo corrisponderne il prezzo entro tre mesi dal passaggio in giudicato della relativa sentenza, configurandosi detto pagamento unicamente come condizione sospensiva dell'efficacia del retratto.

La vendita di un fondo compiuta con il fine di eludere il diritto del coltivatore diretto proprietario confinante, non è viziata di nullità, né ai sensi dell'art. 1418 c.c., né ai sensi dell'art. 1344 c.c., stante il rimedio del diritto di riscatto da parte dell'avente diritto alla prelazione nei confronti dell'acquirente. Infatti, sebbene le norme sulla prelazione ed il riscatto agrario abbiano carattere di norme imperative e di ordine pubblico, la violazione di una norma imperativa non dà luogo necessariamente alla nullità del contratto, poiché l'art. 1418, comma 1, c.c., attraverso l'inciso «salvo che la legge disponga altrimenti», impone all'interprete di accertare se il legislatore, anche nel caso di inosservanza del precetto, abbia comunque consentito la validità del negozio e predisposto nel contempo un meccanismo idoneo a realizzare gli effetti voluti dalla norma imperativa violata. Una tale previsione si rinviene, appunto, nella disciplina della prelazione e del retratto agrario, laddove il legislatore ha predisposto uno strumento succedaneo (riscatto) per l'acquisto in via preferenziale del fondo da parte del vicino proprietario coltivatore diretto (con sostituzione immediata *ex tunc* di questo soggetto al terzo nella compravendita del fondo) allorché gli sia stato indebitamente impedito di avvalersi dello strumento primario della prelazione. Il riscatto a sua volta, si pone come mezzo alternativo di realizzazione del diritto preferenziale, introdotto dalla specificazione normativa inerente la carenza (l'irregolarità) della *denuntiatio* e reso attuale e praticabile dalla determinazione delle condizioni dell'acquisto, derivante dal contratto dall'alienante concluso con il terzo (22). Questo comporta anche il riconoscimento che non si tratta di due diritti distinti, bensì del medesimo diritto (e possiamo evidenziare come nella stessa lettera delle varie norme non si rivenga mai il termine riscatto o retratto, ma unicamente la forma verbale

«riscattare»), esercitabile nei riguardi di chi – l'originario alienante, ovvero l'acquirente, ovvero ancora un acquirente successivo – sia proprietario del fondo.

In conclusione, esercizio della prelazione ed esercizio del riscatto si appalesano, pertanto, come due modi alternativi di realizzazione del medesimo diritto. Nella disciplina legislativa a essi fa riscontro, oltre alla diversa denominazione, essenzialmente una diversa specificazione del soggetto passivo, secondo i momenti in cui il diritto viene esercitato: l'alienante, ovvero l'acquirente o anche un successivo avente causa, con una deambulatorietà che conferisce all'istituto la sua fondamentale caratteristica di diritto a cui è soggetto chi risulti attualmente essere titolare del diritto di proprietà: tracce di realtà, che pure qualora manchi un'adesione alla qualificazione della prelazione come diritto reale, mi sembrano tuttavia sufficienti per giustificare per la prelazione con riscatto la denominazione, già ampiamente entrata nell'uso, di *prelazione reale* (23).

Biagio Campagna

(1) Giurisprudenza univoca: Cass. 12 gennaio 1988, n. 114, in *Giur. agr. it.*, 1998, 505; Cass. 28 agosto 1987, n. 7084, *ivi*, 1998, 245. In dottrina, tra gli altri, TRIOLA, *La prelazione agraria*, 1990, 179; CARPINO, *La prelazione nell'acquisto di fondi rustici*, in IRTI, *Manuale di diritto agrario italiano*, 1978, 418; GERMANÒ, *La Prelazione agraria. Problemi sostanziali e processuali*, in *Giur. agr. it.*, 1973, 391; CASAROTTO, *La prelazione nell'accesso alla proprietà agraria*, Padova, 1988; TAMPONI, voce *Prelazione agraria*, in *Dig., disc. priv., Sez. Civ.*, XIV, Torino, 1996; JANNARELLI, *Equivoci e nuovi pregiudizi antichi in materia di prelazione a favore di cooperativa agricole: considerazioni critiche a margine di un singolare intervento «legislativo» della Cassazione*, nota a Cass. 2 marzo 2010, n. 4934, in *Dir. giur. agr. al. amb.*, 2010, 536 ss., sottolinea che l'area della prelazione agraria, per via della episodicità e incompiutezza originaria della normativa, ha costituito per lungo tempo un terreno fertile per l'attività interpretatrice della giurisprudenza a partire da quella di legittimità, che peraltro ha registrato nel corso degli anni significative oscillazioni ermeneutiche anche su profili oltremodo delicati della disciplina. BUGIANI, *Prelazione agraria, affitto simulato, rinuncia alla prelazione, recesso dal contratto d'affitto*, in *Dir. giur. agr. al. amb.*, 2004, 493, rileva che in passato una parte della dottrina, tra cui TRIOLA, *Osservazioni in tema di prelazione del coltivatore*, in *Giust. civ.*, 1971, I, 612 e D'ORAZI FLAVONI, *Della prelazione legale e volontaria*, Milano 1950, 120 e ss., e una parte della giurisprudenza (Cass. 15 ottobre 1970, n. 2039, in *Giust. civ.*, 1970, I, 1769) avevano attribuito al diritto natura obbligatoria configurandolo come un diritto di credito e non come un diritto potestativo.

(2) Cfr. Cass. 11 novembre 1988, n. 6089, in *Giust. civ. Mass.*, 1988, 11; Cass. 13 maggio 1999, n. 4758, in *Riv. notar.*, 2000, I, 105.

(3) Le qualificazioni al riguardo sono invero svariate: si parla alle volte senz'altro di «carattere reale» del riscatto (GIANNATTASIO, *Delle successioni*, in *Comm. cod. civ.*, III, *Divisione-Donazione*, Torino, 1980, 71), ovvero, in prevalenza, di «efficacia reale» (SPALLANZANI, *La prelazione nella vendita di fondi rustici*, in *Riv. notar.*, 1966, I, 413) e di «esperibilità *erga omnes*» (FORCHIELLI, *Della divisione*, Bologna-Roma, 1970, XXVIII, 553, 169; Cass. 15 ottobre 1970, n. 2039, cit.), o ancora di *ius ad rem* (Cass. 20 dicembre 1974, n. 4382, in *Giur. it.*, 1975, I, 1, c. 867).

(4) Cfr., sui singoli aspetti e in generale, Cass. 26 ottobre 1979, n. 5606, in *Giur. agr. it.*, 1980, 344, con nota di VIGNOLI; Cass. 15 luglio 1980, n. 4569, *ivi*, 1981, 412; Cass. 22 aprile 1981, n. 2347, *ivi*, 1982, 614; Cass. 17 novembre 1983, n. 6868, *ivi*, 1985, 117; Cass. 2 aprile 1984, n. 2159, *ivi*, 1985, 35, con nota di CAPPIELLO, *Puntualizzazioni giurisprudenziali in tema di prelazione e di riscatto*; Cass. 11 giugno 1987, n. 5084, *ivi*, 1987, 548.

(5) Cass. 22 aprile 1981, n. 2347, cit.

(6) Cass. 1° dicembre 1987, n. 8931, in *Giur. agr. it.*, 1988, 93.

(7) Cfr. Cass. 17 maggio 1985, n. 3016, in *Giur. agr. it.*, 1986, 414, con nota di MARTELLA.

(8) In tal senso TRIOLA, *La prelazione agraria*, cit., 215, 216; CAMARDI - CORSARO - MACRÌ - TRIOLA, *Legislazione agraria. Contratti. Credito. Prelazione*, Milano, 1998.

(9) Regola ribadita, *ex multis*, da Cass. 6 agosto 2002, n. 11757, in *Dir. giur. agr. al. amb.*, 2003, 361, con nota di TRIOLA: «Si può quindi concludere, secondo l'opinione largamente preferibile e condivisa, che l'esercizio della prelazione consta di due distinti adempimenti: la dichiarazione di far valere il diritto, in risposta alla *denuntiatio*, e quindi di accettare la proposta di alienazione, e il versamento del prezzo di acquisto entro il termine legale». Per un'alternativa configurazione della fattispecie nei termini di vendita con riservato dominio a favore dell'alienante, v. CASAROTTO, *La prelazione nell'accesso alla proprietà agraria*, Padova, 1988, 99 ss.

(10) La specificazione che la mancanza del pagamento produce effetti equiparabili al mancato esercizio della prelazione si rinviene in Cass. 8 febbraio 1991, n. 1335, in *Dir. giur. agr. al. amb.*, 1991, 454, con nota di CAPPIELLO.

(11) Si può anzi riconoscere che esista un obbligo dell'alienante in tale senso, analogamente a quanto si verifica a seguito della conclusione di un contratto per scrittura privata.

(12) In tale ipotesi peraltro il coltivatore, qualora non abbia già effettuato il pagamento e sempre che al momento della vendita al terzo da parte dell'alienante i relativi termini non siano trascorsi, altrimenti essendo decaduto da ogni diritto, potrà, ai sensi dell'articolo unico, legge n. 2/1979, rinviare la corresponsione del prezzo alla definizione del giudizio, ai sensi della predetta norma. Riteniamo anzi che si debba riconoscere all'acquirente in prelazione la facoltà di ricorrere al

riscatto anche nel caso in cui abbia provveduto a una trascrizione prioritaria della domanda giudiziale di accertamento dell'autografia e il giudizio pendente potrà essere riunito a quello che verrà a promuovere per l'accertamento dell'acquisto con il riscatto. Cfr. CORSARO, *Titolarità e fondamento del diritto di prelazione in materia di proprietà coltivatrice*, in *Giur. agr. it.*, 1976, I, 174 ss.

(13) *Ex multis*, Cass. 2 marzo 2010, n. 4934, cit.; Cass. 2 ottobre 2008, n. 24530, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2009, 191, con nota di JESU; Cass. 15 marzo 2007, n. 5991, in *Dir. giur. agr. al. amb.*, 2008, 337, con nota di JESU; Cass. 12 agosto 2000, n. 10789, *ivi*, 2001, 244. La nullità può anzi essere opposta allo stesso contratto per atto pubblico che abbia fatto seguito all'esercizio della prelazione (cfr. Cass. 10 novembre 2006, n. 24150, in *Dir. giur. agr. al. amb.*, 2008, 42, con nota di SAJA).

(14) Per tutti cfr. C.M. BIANCA, *Il contratto*, in *Dir. civ.*, III, Milano, 2000, 269-70; SACCO, *Il contratto*, in VASSALLI (diretto da), *Trattato di diritto civile*, VI, 2, Torino, 1975, 681 ss., il quale apre uno spiraglio alla possibilità di conferire rilievo alla *causa solutionis*, tesi decisamente propugnata da GAZZONI, *Il contratto preliminare*, in BESSONE (diretto da), *Trattato di diritto privato*, Torino, 1998, 576 ss.

(15) Cfr. *ex multis* Cass. 13 giugno 1992, n. 7244, in *Dir. giur. agr. al. amb.*, 1992, 91; Cass. 10 novembre 2006, n. 24150, cit.; Cass. 2 marzo 2010, n. 4934, cit.

(16) Secondo altra interpretazione (cfr. Cass. 21 luglio 1981, n. 4697, in *Giur. agr. it.*, 1982, 84, con nota di TRIOLA) nell'ipotesi *de qua* si riscontrerebbe piuttosto un'inadeguatezza della fattispecie concreta nei confronti dello schema tipico delineato dal legislatore, ricavandosi immediatamente dalla medesima l'impossibilità del perfezionamento stesso del vincolo negoziale: ne emerge così rafforzata una prospettiva funzionale della *denuntiatio* e dell'atto di esercizio del diritto.

(17) Cass. 2 ottobre 2008, n. 24530, cit.

(18) A tale specifico riguardo v. Cass. 6 giugno 1988, n. 3809, in *Giust. civ. Mass.*, 1988, 6.

(19) Si perviene addirittura, qualora venga poi giudizialmente accertata l'inesistenza dei requisiti normativamente richiesti per la prelazione, ad addossare al prelazionante - null'altro che accettante della proposta che il proprietario gli ha indirizzato - una responsabilità verso quest'ultimo per i danni che questi abbia subito quale promittente venditore nei riguardi del terzo, per il ritardo nella stipula del definitivo, rinviata in attesa dell'esito del giudizio sulla prelazione (Cass. 6 aprile 1998, n. 3547, in *Dir. giur. agr. al. amb.*, 1998, 539). Ma sembra evidente che una responsabilità del prelazionante non possa configurarsi che nei termini dell'art. 96 c.p.c.

(20) Anche perché, di regola, il mutuo viene concesso con iscrizione di ipoteca sullo stesso fondo oggetto del finanziamento. Sulla questione v. ancora CASAROTTO, *La prelazione nell'accesso*, cit., 301 ss. V. lo scorcio storico di JANNARELLI, *Commento all'art. 1, d.lgs. n. 99/2004*, in COSTATO (a cura di), *Profili soggettivi dell'impresa agricola, integrità aziendale e semplificazione nel settore agrario. Commentario*, in *Leggi civ. comm.*, 2004, 559 ss.

(21) Cass. 10 novembre 2006, n. 24150, cit.

(22) È significativa a tale riguardo la specificazione, rinvenentesi in Cass. Sez. Un. 15 luglio 1991, n. 7838, in *Dir. giur. agr. al. amb.*, 1993, 21, con nota di SASSI, che nel contratto di compravendita trascritto può avverarsi l'espressione di una proposta di alienazione non comunicata all'avente diritto alla prelazione, ma comunque accettata dal suo destinatario e portata ad effetto con il riscatto medesimo.

(23) Per questa conclusione v. CASAROTTO, *Persistenti incertezze e pervicaci fallacie*, in *Studi in onore di Giorgio Cian*, Tomo I, 496 ss.