

Sulla validità di un'offerta reale in materia di riscatto agrario

Cass. Sez. III Civ. 30 dicembre 2023, n. 36606 ord. - Frasca, pres.; Cirillo, est. - Z.A. (avv.ti Greggio e Pegoraro) c. M.P. ed a. (avv. Perucca Orfei). (*Conferma App. Venezia, 21 luglio 2020*)

Prelazione e riscatto - Riscatto - Validità dell'offerta reale.

(*Omissis*)

FATTO

1. M.P. e M.G., proprietari e coltivatori diretti di un terreno sito nel comune di (*Omissis*), agirono per il riscatto agrario del fondo contraddistinto dal mappale (*Omissis*) che era stato venduto ad A. e Z.T. da M.B. in violazione del diritto di prelazione degli attori.

Costituitisi in giudizio sia gli Z. che M.B., il Tribunale di Vicenza accolse la domanda, dichiarando trasferito agli attori il fondo rappresentato dal mappale numero 32, previo pagamento, da parte dei M., del corrispettivo di Euro 11.362,05 (pari a 22 milioni delle vecchie lire).

La sentenza fu confermata dalla Corte d'appello di Venezia e il relativo ricorso per cassazione fu rigettato da questa Corte con la sentenza 23 giugno 2015, n. 12905.

2. Tanto premesso per l'inquadramento della vicenda, il presente giudizio fu introdotto da P. e M.G., con atto di citazione del 18 settembre 2015, i quali chiesero che fosse convalidato il procedimento di offerta reale della somma suindicata, da loro compiuto tramite deposito della stessa presso una banca, a mezzo di due assegni di pari entità (Euro 5.681,10 ciascuno) intestati rispettivamente ad A. e Z.T., procedimento avviato a seguito del passaggio in giudicato della sentenza di primo grado di cui sopra, che aveva accolto la loro domanda di riscatto.

Quell'atto di citazione conteneva, però, un errore, perché, mentre i convenuti erano citati a comparire presso il Tribunale di Vicenza, nel testo dello stesso era indicato il Tribunale di Padova, davanti al quale il procedimento venne realmente incardinato (r.g. n. 8034 del 2015). Successivamente gli attori, accortisi dell'errore, notificarono agli Z. un nuovo atto di citazione, citandoli correttamente davanti al Tribunale di Padova, presso il quale anche tale procedimento venne incardinato (r.g. n. 8164 del 2015).

Z.A. si costituì in entrambi i giudizi, chiedendo il rigetto della domanda, mentre Z.T. rimase contumace.

Il Tribunale di Padova, riuniti i giudizi, accolse la domanda, convalidò il procedimento di offerta reale, dichiarò estinta l'obbligazione di pagamento esistente a carico di P. e M.G. e condannò i convenuti al pagamento delle spese di lite, ivi comprese quelle del procedimento di offerta reale.

3. La pronuncia è stata impugnata dal solo Z.A. e la Corte d'appello di Venezia, con sentenza del 21 luglio 2020, ha rigettato l'appello, ha confermato la decisione del Tribunale e ha condannato l'appellante al pagamento delle ulteriori spese del grado.

La Corte territoriale ha innanzitutto stabilito che era infondato il primo motivo di appello, relativo alla presunta nullità dell'atto di citazione per erronea individuazione dell'Ufficio giudiziario. Quanto ad Z.A., la nullità non era prospettabile, perché lo stesso si era costituito in entrambi i giudizi, che poi erano stati riuniti, svolgendo anche le sue difese di merito, di talché si era verificata la sanatoria della nullità per raggiungimento dello scopo. Quanto a Z.T., rimasto invece contumace, nessuna nullità sussisteva, perché il secondo atto di citazione aveva instaurato correttamente il contraddittorio e, a seguito della riunione, la sentenza di primo grado era stata ritualmente pronunciata nei confronti di entrambi i convenuti.

Detto questo, la Corte è passata ad esaminare il profilo della validità dell'offerta reale.

La sentenza ha premesso, sul punto, che non poteva profilarsi un'invalidità dell'offerta per la mancata preventiva notifica del titolo che aveva riconosciuto il diritto di riscatto, data la diversità rispetto al procedimento esecutivo. Richiamato, poi, il testo della L. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8 la Corte d'appello ha affermato che il termine di tre mesi ivi previsto per il pagamento del prezzo in caso di esercizio del diritto di prelazione decorreva, nel caso specifico, dalla data del passaggio in giudicato della sentenza che aveva risolto il contrasto esistente tra le parti, cioè della sentenza del Tribunale di Vicenza che aveva accolto la domanda di riscatto; passaggio in giudicato avvenuto il 23 giugno 2015 a seguito del rigetto del ricorso per cassazione avverso la prima sentenza emessa dalla Corte d'appello di Venezia.

La Corte ha quindi riepilogato le tappe della procedura di offerta stabilite negli artt. 1208-1212 c.c. e nell'art. 74 delle disposizioni di attuazione c.c., ponendo in luce come, secondo la giurisprudenza di legittimità, quando al pagamento del prezzo fissato per il riscatto si provvede con offerta formale da effettuare entro un termine fissato, occorra che entro questo termine siano compiute tutte le formalità richieste, pena l'invalidità dell'offerta. Non è invece necessario, secondo la Corte di merito, che entro quel termine siano compiuti "anche gli adempimenti previsti dall'art. 1212 c.c." (fra cui, in particolare, la notifica al creditore del giorno e dell'ora del deposito e, in caso di mancata comparizione di quest'ultimo, del processo

verbale di deposito), dato che le formalità attinenti al deposito "sono solo eventuali e successive alla mancata accettazione dell'offerta reale, ben potendo perciò il debitore procedere alla suddetta offerta nell'ultimo giorno utile per effettuare il pagamento".

Sulla base di questo inquadramento giuridico, la Corte veneziana ha ricostruito, in fatto, le tappe della procedura per come si erano svolte ed ha osservato che i debitori P. e M.G., dopo aver verificato che il notaio incaricato non era riuscito ad effettuare l'offerta reale presso la residenza dei creditori Z., avevano chiesto la notifica del verbale di offerta tramite ufficiale giudiziario, notifica avvenuta secondo le previsioni dell'art. 140 c.p.c., con deposito della copia presso la Casa comunale (in data 2 settembre 2015). Perfezionatasi quest'ultima il 13 settembre 2015 - cioè entro il termine di tre mesi dal passaggio in giudicato della sentenza del Tribunale di Vicenza - il verbale delle operazioni di deposito, con invito ai creditori a ritirare le somme ai sensi dell'art. 1212, comma 1, n. 4), c.c., era stato spedito per la notifica il successivo 21 settembre, pervenendo ai creditori oltre il suindicato termine trimestrale. Quest'ultima evenienza, però, è stata considerata dalla Corte d'appello ininfluyente, perché entro la scadenza del termine di tre mesi erano state effettuati tutti gli adempimenti di legge, tanto più che, per costante giurisprudenza di legittimità, le norme che attengono all'offerta reale nel riscatto agrario devono essere interpretate "alla luce dei principi di buona fede e di cooperazione del creditore nell'adempimento", dovendosi la procedura ritenere perfezionata nei termini "qualora la mancata ricezione del pagamento sia dovuta all'ingiustificato rifiuto del creditore di prestare la cooperazione indispensabile a rendere possibile l'adempimento".

La sentenza ha poi aggiunto che il pagamento della somma fissata tramite due assegni di pari importo intestati rispettivamente ai due Z. doveva ritenersi corretto, non essendo stata dimostrata da questi ultimi una diversa partecipazione nel versamento del corrispettivo di acquisto ed essendo altresì irrilevante il fatto che l'uno fosse nudo proprietario e l'altro usufruttuario del fondo acquistato.

Era parimenti da rigettare, infine, anche il motivo di appello relativo al riconoscimento delle spese, perché gli appellati avevano documentato sia le spese notarili sostenute sia quelle di avvocato, da ritenere tutte a carico del creditore moroso.

4. Contro la sentenza della Corte d'appello di Venezia propone ricorso Z.A. con atto affidato a quattro motivi.

Resistono con unico controricorso M.P. e + Altri Omessi, tutti in qualità di eredi di M.G., deceduto nelle more del giudizio di secondo grado.

Le parti hanno depositato memorie.

DIRITTO

1. Con il primo motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360, comma 1, n. 3) e n. 4), c.p.c., la violazione e falsa applicazione degli artt. 163, n. 3), 164, comma 1, 156, comma 3, e 39 c.p.c., nonché dell'art. 132, n. 4), c.p.c. e dell'art. 118 disp. att. c.p.c., per avere la Corte d'appello pronunciato la sentenza in violazione del divieto del bis in idem e delle regole sulla litispendenza.

Il ricorrente torna a porre la censura relativa alla presunta nullità dell'atto di citazione, osservando di essersi costituito solo nel primo dei due giudizi poi riuniti davanti al Tribunale di Padova. Ne consegue che il giudice di primo grado avrebbe dovuto chiedere agli attori di rinnovare la citazione in giudizio, non potendoci essere sanatoria; e che, al massimo, si sarebbe dovuta dichiarare la litispendenza. Quanto, poi, a Z.T., rimasto contumace in primo grado, nessuna sanatoria poteva esserci stata, con conseguente nullità dell'intero giudizio.

1.1. Il motivo non è fondato.

Le censure devono essere esaminate separatamente, in relazione alle diverse posizioni di A. e Z.T..

Quanto ad Z.A., la Corte d'appello ha rilevato che egli si era costituito in entrambi i giudizi. Il ricorrente ha sostenuto, a p. 9 del ricorso, di essersi costituito solo nel primo giudizio (quello rubricato al n. 8034 del 2015), salvo poi in memoria riconoscere che la sua costituzione era avvenuta in entrambi.

Rileva la Corte che, anche non volendo considerare l'ammissione di cui alla memoria, dovrebbe darsi comunque per assodata l'intervenuta costituzione di Z.A. in entrambi i giudizi, posto che, in caso contrario, il ricorrente avrebbe dovuto invocare sul punto l'errore revocatorio di cui all'art. 395, n. 4), c.p.c., cosa che non è avvenuta. Ma non è tutto. La costituzione dell'odierno ricorrente nel giudizio di primo grado, infatti, ha sanato ogni vizio di nullità della citazione, anche se fosse (in ipotesi) avvenuta solo nel primo dei due giudizi. A norma dell'art. 164, comma 3, c.p.c. - disposizione speciale rispetto alla previsione, di portata generale, di cui all'art. 156 c.p.c., impropriamente richiamata dal ricorrente - le nullità dell'atto di citazione di cui all'art. 163, n. 1) e 2), c.p.c. sono sanate dalla costituzione del convenuto, e fra queste rientra anche quella conseguente all'errata indicazione del tribunale davanti al quale la domanda è proposta, che si è verificata, appunto, nel caso di specie.

Ne consegue che, relativamente alla posizione di Z.A., nessuna nullità può essere invocata in questa sede.

Quanto a Z.T., la Corte osserva che l'odierno ricorrente, in quanto persona fisica diversa, non è neppure legittimato a porre contestazioni al riguardo. Ma, ad ogni modo, la riunione dei due giudizi disposta dal Tribunale di Padova esclude anche per Z.T. la sussistenza di una qualsivoglia nullità; una volta intervenuta la riunione, infatti, un ipotetico ordine di rinnovazione della citazione era superfluo, in considerazione della ritualità della seconda citazione, la quale aveva

realizzato, in sostanza, lo stesso effetto che si sarebbe determinato con un ordine di rinnovo disposto ai sensi dell'art. 164 del codice di rito. E la regolarità processuale instauratasi a seguito della seconda notifica rende insussistente ogni possibile profilo di violazione del regime delle preclusioni.

Ogni riferimento all'istituto della litispendenza, infine, è manifestamente improprio in relazione alla vicenda odierna, posto che le cause riunite erano pendenti entrambe davanti al medesimo ufficio giudiziario, cioè il Tribunale di Padova (art. 39, comma 1, c.p.c.).

2. Con il secondo motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360, comma 1, n. 3) e n. 4), c.p.c., violazione e falsa applicazione degli artt. 1209, 1210 e 1212 c.c., nonché dell'art. 132, n. 4), c.p.c. e dell'art. 118 disp. att. c.p.c., per avere la Corte d'appello ritenuto sussistenti tutte le condizioni di validità dell'offerta formale.

Osserva il ricorrente che, per ammissione della stessa Corte d'appello, la notifica del verbale di deposito con invito ai creditori di ritirare le somme si era perfezionata in data successiva al 23 settembre 2015, con conseguente sua tardività. L'art. 1212, n. 4), cit., infatti, prevede che, per la validità dell'offerta reale, debba essere effettuata anche la notifica al creditore assente del verbale di deposito con l'invito a ritirare le somme, avvenuta solo il 24 settembre 2015. La notifica sarebbe necessaria per il perfezionamento dell'offerta, ragione per cui la sentenza impugnata sarebbe in contrasto con alcune pronunce di legittimità indicate nel ricorso. La notifica al creditore del verbale di deposito, inoltre, deve avvenire per legge con le forme dell'atto di citazione (art. 74 disp. att. cit.), ma è un atto recettizio e, come tale, non può ritenersi perfezionato se non quando viene portato a conoscenza del destinatario. Non potrebbero valere, quindi, le regole sulla scissione del termine previste in tema di notifica.

2.1. Giova premettere che, a norma della L. n. 590 del 1965, art. 8 nel testo *ratione temporis* applicabile nella fattispecie - cioè quello antecedente alle modifiche disposte dal D.L. 19 maggio 2020, n. 34, art. 224, comma 4, convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77 - il soggetto che aveva esperito il diritto di prelazione era tenuto a versare al venditore il prezzo di acquisto entro il termine di tre mesi "decorrenti dal trentesimo giorno dall'avvenuta notifica da parte del proprietario" (termine oggi di sei mesi, in base alla norma sopravvenuta). Il successivo articolo unico della L. 8 gennaio 1979, n. 2, con disposizione di interpretazione autentica, ha stabilito che, in caso di riscatto agrario, il termine trimestrale di cui al citato art. 8 per il pagamento della somma decorre "dalla comunicazione scritta dell'adesione del terzo acquirente, o di successivo avente causa, alla dichiarazione di riscatto, oppure, ove sorga contestazione, dal passaggio in giudicato della sentenza che riconosce il diritto". E poiché, nel caso in esame, il diritto di riscatto in capo a P. e M.G. fu oggetto di una controversia giudiziaria che si concluse con il rigetto, da parte di questa Corte, del ricorso avverso la sentenza di merito che aveva riconosciuto quel diritto, si tratta di stabilire se il pagamento del prezzo sia stato o meno tempestivo in relazione al passaggio in giudicato di quella pronuncia.

La giurisprudenza di questa Corte ha stabilito, a questo proposito, che "il retraente di un fondo rustico a cui è giudizialmente riconosciuto il diritto di prelazione deve versare il prezzo al retrattato, senza interessi e rivalutazione, entro tre mesi dal passaggio in giudicato della sentenza che glielo riconosce, e tale adempimento, ai sensi della L. n. 590 del 1965, costituisce condizione sospensiva del trasferimento del riscattato diritto di proprietà del fondo" (così la sentenza 8 giugno 2007, n. 13387, in linea con costante giurisprudenza; v. pure la più recente sentenza 2 marzo 2012, n. 3248).

Questo Collegio ritiene, poi, che, ai fini del decorso del suindicato termine trimestrale, debba darsi seguito al più rigoroso indirizzo recentemente sostenuto dalla sentenza 13 marzo 2023, n. 7249, secondo cui la data che assume rilievo è quella del deposito della sentenza, e non quella dell'effettiva conoscibilità della decisione (come invece affermato dalla precedente sentenza 26 maggio 2020, n. 9673). Ciò in quanto il testo della legge pone un dato di indiscutibile chiarezza che non è suscettibile di interpretazione. D'altro canto, si deve considerare che l'ancoraggio alla data di deposito, poiché quest'ultimo onera la cancelleria di darne immediata comunicazione, non si palesa idoneo ad incidere in modo sostanziale sulla fruibilità del termine indicato dalla legge come congruo per il versamento.

Ciò comporta che nel caso in esame, come messo correttamente in luce dall'impugnata sentenza, l'esordio del termine era da collocare alla data del 23 giugno 2015, giorno di deposito della sentenza n. 12905 del 2015 di cui si è detto in precedenza; di talché quel termine andava a scadere il successivo 23 settembre 2015, non essendo ovviamente ipotizzabile alcuna sospensione feriale, non trattandosi di un termine processuale, bensì di termine finalizzato all'esercizio di un diritto sostanziale.

2.2. Così ricostruito il corretto inquadramento giuridico della vicenda, la questione sulla quale questa Corte è chiamata a pronunciarsi consiste nello stabilire se entro il termine di tre mesi fissato dalla legge debba essere perfezionata la semplice offerta reale del prezzo, oppure se debbano essere stati espletati con successo anche gli ulteriori adempimenti di cui all'art. 1212 del codice civile. Si tratta cioè di stabilire, come ha messo in luce la Corte d'appello di Venezia, se entro quel termine sia sufficiente che siano compiute la verbalizzazione dell'offerta e la notifica del verbale al creditore assente alla verbalizzazione, oppure se debbano essere perfezionati anche la notifica al creditore del giorno e dell'ora in cui la somma verrà depositata e, in caso di mancata comparizione dello stesso, la notifica del processo verbale di deposito.

La decisione di tale questione è rilevante perché nel caso di specie - come l'odierno ricorrente ha censurato nel motivo in esame - mentre la notifica del verbale di offerta reale e di intimazione ai sensi dell'art. 1212 cit. e dell'art. 73 disp. att. c.c. si era perfezionata il 13 settembre 2015, il verbale delle operazioni di deposito con l'invito a ritirare le somme previsto dall'art. 1212, n. 4), cit. fu spedito per la notifica, a mezzo di ufficiale giudiziario, il 21 settembre 2015 e pervenne ai

creditori in data successiva al 23 settembre 2015.

2.3. Ritiene questo Collegio che la decisione della Corte di merito sia corretta e che il motivo di ricorso in esame debba perciò essere respinto.

Il ricorrente ha richiamato, a sostegno della sua tesi, la sentenza 30 agosto 1995, n. 9202, la quale ha affermato che nelle obbligazioni che hanno ad oggetto la prestazione di una somma di danaro l'offerta reale al creditore è inserita in un procedimento le cui fasi sono rappresentate dalla verbalizzazione dell'offerta, compiuta da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato, e dalla notificazione di questo verbale al creditore assente alla verbalizzazione e la mancata osservanza di uno di questi elementi comporta l'invalidità dell'offerta. Pertanto, quando a determinati fini (nella specie, esercizio del riscatto agrario) il pagamento del prezzo mediante offerta reale deve avvenire entro un termine determinato, è necessario che entro questo termine siano compiute tutte le formalità attraverso le quali l'offerta si completa, e cioè la verbalizzazione della stessa e la notificazione del verbale al creditore assente.

Questa pronuncia, però, è stata superata dalla successiva giurisprudenza, la quale ha invece stabilito che nelle obbligazioni aventi ad oggetto una somma di danaro, quando il pagamento mediante offerta reale deve avvenire entro un determinato termine, è sufficiente che entro tale termine intervenga l'offerta, non essendo necessario che entro il predetto termine intervengano anche gli adempimenti previsti dall'art. 1212 c.c. (in particolare, la notifica al creditore del giorno e dell'ora in cui la somma sarà depositata e, in caso di mancata comparizione di quest'ultimo, la notifica del processo verbale di deposito); ciò in quanto le formalità relative al deposito sono solo eventuali e successive alla mancata accettazione dell'offerta reale, ben potendo perciò il debitore procedere alla suddetta offerta nell'ultimo giorno utile per effettuare il pagamento (così la sentenza 9 marzo 2001, n. 3481, confermata dalla sentenza 23 maggio 2016, n. 10605, correttamente richiamata dalla Corte d'appello).

Questo principio enunciato dalla più recente giurisprudenza si fonda, appunto, sulla elementare e indiscutibile considerazione in base alla quale la procedura di offerta reale potrebbe ben concludersi positivamente con l'accettazione da parte del creditore; ragione per cui le successive fasi della notifica al creditore del giorno e dell'ora in cui la somma sarà depositata e, in caso di mancata comparizione di quest'ultimo, del processo verbale di deposito sono eventuali. Tale argomento è decisivo per dare ulteriore continuità al principio ora indicato, sicché la procedura di offerta deve ritenersi perfezionata, nel caso in esame, fin dal 13 settembre 2015, non assumendo più importanza l'ulteriore procedimento di notificazione pervenuto giuridicamente a conoscenza dei creditori in un momento successivo alla scadenza del termine trimestrale fissato dalla legge.

La bontà dell'approdo interpretativo qui raggiunto è viepiù confermata - ove mai ve ne fosse bisogno - dall'ulteriore giurisprudenza di questa Corte, pienamente condivisa dal Collegio odierno, secondo cui 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 di buona fede e di cooperazione del creditore nell'adempimento; per cui 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 (così la sentenza 14 agosto 2014, n. 17975, ribadita da ultimo dall'ordinanza 11 novembre 2022, n. 33380 del 2022; v. pure in argomento l'ordinanza 23 novembre 2021, n. 36058).

Il richiamo al principio di buona fede, d'altra parte, non è una clausola di stile, ma trova un'evidente ragion d'essere in relazione alla previsione della norma che prevede un termine particolarmente stretto per il pagamento della somma fissata per il riscatto agrario; termine che, probabilmente per questo, il legislatore ha ritenuto di dover prolungare a sei mesi con la suindicata modifica della L. n. 590 del 1965, art. 8 intervenuta nel 2020. E da tutto il contesto della motivazione della sentenza impugnata emerge senza alcun dubbio come da parte dell'odierno ricorrente vi sia stata una linea di comportamento non collaborativa e tendenzialmente defatigatoria, tesa cioè ad ostacolare in ogni modo il perfezionamento della procedura di riscatto.

3. Con il terzo motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360, comma 1, n. 3) e n. 4), c.p.c., la violazione e falsa applicazione degli artt. 1208, n. 3), 1292, 1316, 1317 e 1319 c.c., nonché dell'art. 115 c.p.c. e degli artt. 132, n. 4), c.p.c. e dell'art. 118 disp. att. cod. proc. civ., per avere la sentenza ritenuto valida l'offerta reale benché avvenuta tramite due assegni della stessa somma per entrambi i creditori.

Il ricorrente sostiene che i creditori non erano, nella specie, comproprietari di due quote uguali, essendo invece titolari il ricorrente della nuda proprietà e Z.T. del diritto di usufrutto. La diversità delle due posizioni risultava dalla lettura dell'atto notarile di acquisto poi impugnato in sede di esercizio del diritto di riscatto. Ne consegue che, essendo la quota del ricorrente maggiore di quella di Z.T. e trattandosi di un'obbligazione di natura indivisibile per volontà negoziale, ai sensi dell'art. 1317 cit., ciascuno dei retrattati (Z.) aveva diritto di chiedere l'adempimento dell'intera obbligazione, per cui l'offerta di un adempimento a metà poteva legittimamente essere rifiutata, con conseguente riconoscimento della decadenza degli attori M. dall'esercizio del diritto di riscatto.

3.1. Il motivo non è fondato.

Anche volendo ammettere, infatti, che nell'atto notarile richiamato dal ricorrente risultava la diversità del titolo di acquisto in capo ai due acquirenti (A. e Z.T.), resta il fatto che certamente non era in esso indicata una diversa ripartizione di quote, che poteva tutt'al più essere presunta, ma che avrebbe dovuto essere bene specificata. Il silenzio dell'atto notarile

in ordine alla ripartizione giustificava dunque ampiamente che il credito dovesse dividersi in parti uguali, risultando perciò pretestuoso l'assunto del ricorrente per cui i debitori si sarebbero dovuti interrogare sull'eventuale diverso riparto interno delle somme dovute. Ne' può trascurarsi che, a norma dell'art. 1296 c.c., il debitore "ha la scelta di pagare all'uno o all'altro dei creditori in solido, quando non è stato prevenuto da uno di essi con domanda giudiziale". In assenza di una richiesta di tal genere da parte dei creditori - circostanza del tutto pacifica nel caso in esame - i debitori, proprio in nome dei principi di buona fede e correttezza nell'adempimento, devono essere considerati liberati dalla loro obbligazione tramite la messa a disposizione dell'intera somma dovuta, suddivisa in due assegni uguali; e in tal senso è anche la presunzione di parità delle quote di cui all'art. 1298, comma 2, c.c., per cui non giova al ricorrente aver invocato l'art. 1317 c.c. e la disciplina dell'indivisibilità dell'obbligazione.

4. Con il quarto motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3), la violazione e falsa applicazione degli artt. 1207 e 1215 c.c., dell'art. 2697 c.c. e dell'art. 116 c.p.c., per quanto attiene alla valutazione e dimostrazione delle spese sostenute per l'offerta reale.

Ad avviso del ricorrente, la sentenza impugnata avrebbe errato nel riconoscere il rimborso anche delle spese per l'assistenza professionale, dato che i signori M. risultavano già assistiti dal notaio T.P., per cui non avevano bisogno anche dell'assistenza di un avvocato per una consulenza stragiudiziale. Si tratterebbe, dunque, di compensi per un'attività svolta inutilmente e, come tale, esclusa dal rimborso.

4.1. Il motivo non è fondato, anche se sul punto la motivazione della sentenza impugnata deve essere corretta.

La giurisprudenza di questa Corte ha già affermato che le spese per l'assistenza stragiudiziale sono dovute non in quanto spese, ma in quanto danno emergente, e la loro liquidazione, pur dovendo avvenire nel rispetto delle tariffe forensi, è soggetta agli oneri di domanda, allegazione e prova secondo le ordinarie scansioni processuali (Sezioni Unite, sentenza 10 luglio 2017, n. 16990, ribadita, da ultimo, dalla sentenza 30 maggio 2023, n. 15265).

E' escluso, d'altra parte, che la spesa per l'assistenza da parte di un avvocato, in aggiunta a quella di un notaio, possa essere considerata nel caso in esame inutile, dal momento che la delicatezza della questione, la necessità di interpretare una complessa normativa e la mancanza di collaborazione da parte dei creditori giustificava pienamente la scelta degli odierni controricorrenti di ricorrere anche all'ausilio di un legale.

5. Il ricorso, pertanto, è rigettato.

A tale esito segue la condanna del ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di cassazione, liquidate ai sensi del D.M. n. 13 agosto 2022 n. 147.

Sussistono inoltre le condizioni di cui al D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1-quater, per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di cassazione, liquidate in complessivi Euro 5.300, di cui Euro 200 per spese, oltre spese generali ed accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1-quater, dà atto della sussistenza delle condizioni per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso.

(Omissis)