

Riscatto di un fondo e pagamento del prezzo indicato nel contratto di vendita stipulato in violazione del diritto di prelazione: non sono dovuti gli interessi e la rivalutazione monetaria

Cass. Sez. III Civ. 28 novembre 2024, n. 30615 ord. - Frasca, pres.; Rossi, est. - Ia.Ma. e Ia.Vi. (avv.ti Reale) c. Ci.Au. (avv.ti De Geronimo) ed a. (*Dichiara inammissibile App. Catania 5 luglio 2021*)

Prelazione e riscatto - Riscatto - Affittuario e coltivatore diretto di un fondo - Pagamento del prezzo indicato nel contratto di vendita stipulato in violazione del diritto di prelazione, senza interessi e senza rivalutazione monetaria

(*Omissis*)

FATTO

1. Ci.Ci. (cui, lite pendente, sono succeduti mortis causa Cr.Lu., Ci.Au. e Ci.Gi.), quale affittuario e coltivatore diretto di un fondo ubicato in C, esercitò innanzi il Tribunale di Siracusa azione di riscatto di detto fondo, alienato, con atto del 23 settembre 1981, da Ca.Fr. a Ma.Vi. e Ia.Lu. (al quale, lite pendente, sono succeduti a causa di morte la stessa Ma.Vi. nonché Ia.Ma. e Ia.Vi.).
2. All'esito del giudizio di prime cure, l'adito Tribunale accolse la domanda attorea, disponendo a carico degli eredi di Ci.Ci. ed in favore di Ma.Vi., Ia.Ma. e Ia.Vi. il rimborso del prezzo di acquisto del bene, pari ad Euro 21.691,19, oltre interessi legali a far data dal 23 settembre 1981 sino al saldo, compensando per intero le spese del processo.
3. In accoglimento dell'appello interposto dagli eredi di Ci.Ci., la decisione in epigrafe indicata ha annullato il capo della pronuncia relativo al pagamento degli interessi legali e condannato Ma.Vi., Ia.Ma. e Ia.Vi. alla refusione in favore degli appellanti delle spese del doppio grado di giudizio, liquidate in base ai parametri medi dello scaglione tariffario stabilito per le cause di valore indeterminabile.
4. Ricorrono uno actu per cassazione Ia.Ma. e Ia.Vi., per tre motivi; resiste, con controricorso, Ci.Au., mentre non svolgono difese in questo grado le altre parti intimiate.
5. Ambedue le parti depositano memoria illustrativa; parte controricorrente deposita altresì istanza di liquidazione delle spese afferenti il subprocedimento ex art. 373 cod. proc. civ.

DIRITTO

1. Il primo motivo, per violazione e falsa applicazione dell'art. 295 cod. proc. civ. in relazione all'art. 360, primo comma, num. 3, cod. proc. civ., lamenta la mancata sospensione del giudizio di appello, siccome dipendente da quello – pregiudiziale – pendente innanzi il Tribunale di Siracusa (e nel quale è stata emessa sentenza di primo grado), avente ad oggetto "l'accertamento della regolarità e della tempestività del pagamento del prezzo di riscatto".
 - 1.1. Il motivo è inammissibile.

Esso non rispetta i requisiti della esposizione sommaria dei fatti e della specifica indicazione degli atti processuali e dei documenti su cui il ricorso si fonda, requisiti prescritti a pena di inammissibilità dall'art. 366, primo comma, numm. 3 e 6, del codice di rito.

Invero, nell'atto di adizione di questa Corte parte ricorrente non illustra, in modo adeguatamente esaustivo, l'oggetto della controversia asseritamente pregiudicante, omette di riferirne l'attuale stato, manca altresì di chiarire le modalità di sottoposizione della questione nel giudizio definito con la sentenza impugnata: e tanto impedisce al giudice di legittimità una conoscenza chiara e completa del fatto processuale nonché lo scrutinio della censura sollevata, cioè a dire l'apprezzamento dei presupposti di operatività, nel caso di specie, dell'istituto della sospensione per pregiudizialità.

Alla deficienza espositiva si accompagna, poi, il richiamo ad una pronuncia emessa nel giudizio asseritamente pregiudicante non corredata dalla compiuta trascrizione del contenuto della stessa, dalla sua allegazione al ricorso e nemmeno dalla indicazione della sedes di ubicazione (c.d. localizzazione) nel fascicolo del processo, tanto nelle fasi di merito, quanto e soprattutto in questo giudizio di legittimità (ex plurimis, Cass., Sez. U., 18/03/2022, n. 8950).
 2. Il secondo motivo denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 1282, 1224 e 1499 cod. civ. in relazione all'art. 360, primo comma, num. 3, cod. proc. civ., nonché insufficiente e contraddittoria motivazione su un fatto decisivo del giudizio.

Assume, in sintesi, la spettanza degli interessi legali sul rimborso del prezzo pagato per la compravendita, stante l'efficacia ex tunc del retrato, e considerato che l'affittuario retraente non aveva corrisposto i canoni di affitto.

 - 2.1. La censura non supera lo scrutinio di ammissibilità previsto dall'art. 360-bis, num. 1, del codice di rito.

L'impugnata sentenza è infatti conforme a consolidato indirizzo di nomofilachia – del quale il ricorso non offre argomento

alcuno per un eventuale ripensamento critico – secondo cui nel caso di retratto agrario, il retraente è tenuto a versare esattamente il medesimo prezzo indicato nel contratto di vendita stipulato in violazione del diritto di prelazione, senza interessi e senza rivalutazione monetaria, a nulla rilevando né che la sentenza di accoglimento della domanda di riscatto sia intervenuta a distanza di tempo dalla vendita, né che il retraente sia rimasto nella detenzione del fondo senza pagare alcun corrispettivo (ex aliis, Cass. 29/07/2021, n. 21757; Cass. 17/01/2013, n. 1016).

Apodittica e del tutto esulante dal paradigma delle anomalie rilevanti ai sensi dell'art. 360, primo comma, num. 5, cod. proc. civ., è poi il dedotto vizio di insufficiente e contraddittoria motivazione.

3. Il terzo motivo prospetta violazione dell'art. 92, secondo comma, e dell'art. 15, primo comma, cod. proc. civ., in relazione all'art. 360, primo comma, num. 1, cod. proc. civ., ed "errata applicazione dei compensi calcolati in base al valore ai fini del contributo unificato".

Parte ricorrente articola, in breve, due censure:

(i) contesta la mancata compensazione delle spese di lite, a suo dire giustificata dalla complessità della vicenda processuale;

(ii) adduce che il valore della causa, determinato in base all'art. 15 cod. proc. civ., era pari ad Euro 345,57 (ovvero il prodotto del reddito dominicale per duecento), e, pertanto, al relativo scaglione tariffario andava ancorata la quantificazione delle spese, erroneamente invece determinata in maggiore misura dall'impugnata sentenza.

Sotto ambedue i profili, il motivo è inammissibile.

3.1. Quanto al primo aspetto, in linea con il fermo orientamento di questa Corte, basti qui rammentare che la facoltà di disporre la compensazione delle spese processuali tra le parti rientra nel potere discrezionale del giudice di merito, il quale non è tenuto a dare ragione con una espressa motivazione del mancato uso di tale sua facoltà, con la conseguenza che la pronuncia di condanna alle spese, anche se adottata senza prendere in esame l'eventualità di una compensazione, non può essere censurata in cassazione, neppure sotto il profilo della mancanza di motivazione (sulle orme di Cass., Sez. U, 15/07/2005, n. 14989, cfr., tra le tantissime, Cass. 26/04/2019, n. 11329, nonché, da ultimo, Cass. 16/06/2024, n. 16662).

3.2. Circa la seconda doglianza, la gravata sentenza ha liquidato le spese del doppio grado di merito "secondo i parametri medi previsti dalla vigente tariffa forense, avuto riguardo al (dichiarato) valore indeterminabile della causa (da ritenersi a complessità bassa)": così facendo applicazione del criterio residuale stabilito dell'art. 5, quinto comma, del D.M. 10 marzo 2014, n. 55.

Tanto precisato, onde idoneamente censurare il supposto errore, parte ricorrente avrebbe dovuto dare conto di aver allegato al giudice di merito gli elementi rilevanti (id est, nella specie, l'entità del reddito dominicale) per una diversa determinazione del valore della lite.

Di aver compiuto detta attività, tuttavia, non riferisce; e nemmeno si perita di articolare la doglianza in maniera idonea a consentire il vaglio di merito sulla individuazione del valore della causa, limitandosi, a suffragio della postulata entità del reddito dominicale, ad un mero richiamo ad atti e documenti ("atto di vendita e atto di riassunzione": così testualmente menzionati) di cui non riproduce – nemmeno per stralci o passaggi d'interesse – il contenuto e manca pure di precisare la collocazione nel fascicolo del processo, di merito e di legittimità.

Fermo tale rilievo, per completezza argomentativa si nota come nel caso oggetto della controversia non fosse soltanto l'azione di retratto, ma anche il rimborso del prezzo della compravendita e dei relativi interessi, ciò determinando la necessità di una sommatoria per la individuazione del valore della causa.

4. Il ricorso è, in definitiva, inammissibile.

5. Il regolamento delle spese del grado segue la soccombenza.

6. Con istanza depositata nel fascicolo del giudizio di legittimità in data 16 giugno 2024, parte controricorrente ha richiesto la liquidazione delle spese del subprocedimento ex art. 373 cod. proc. civ. svolto ad istanza degli attuali ricorrenti innanzi la Corte di appello di Catania e definito con ordinanza di rigetto della sospensione dell'esecuzione della sentenza in questa sede impugnata.

6.1. L'istanza merita accoglimento.

Essa, in uno ai documenti attinenti al procedimento (ricorso dei germani Iannello, memoria di Ci.Au., provvedimento della Corte di appello), è stata depositata nel rispetto del termine fissato dall'art. 372, secondo comma, cod. proc. civ., nella versione novellata dal D.Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149 (applicabile alla fattispecie giusta il disposto dell'art. 35, sesto comma, del medesimo D.Lgs.) e sottoposta così ritualmente al contraddittorio, non occorrendo più la notifica alla controparte prescritta dalla previgente disposizione (sul tema, cfr., da ultimo, Cass. 14/03/2024, n. 6792; Cass. 25/11/2021, n. 36646; Cass. 31/08/2020, n. 18079; Cass. 11/02/2009, n. 3341).

La liquidazione di siffatte spese - la quale, in caso di rigetto del ricorso per cassazione, compete esclusivamente alla Suprema Corte, nell'ambito del giudizio di legittimità al quale è funzionale la procedura incidentale di sospensione dell'esecuzione: v. Cass. 24/10/2018, n. 26966; Cass. 30/09/2015, n. 19544; Cass. 25/03/2009, n. 7248 - va operata alla stregua dei parametri stabiliti, per controversie di valore indeterminabile a complessità bassa, per i procedimenti cautelari. La funzione dell'ordinanza di sospensione dell'esecuzione ex art. 373 cod. proc. civ. e i presupposti stabiliti per la sua adozione (il "grave ed irreparabile danno", requisito pacificamente inteso come necessità di valutazione del fumus boni

iuris e del periculum in mora) assegnano a detto provvedimento una indiscutibile natura cautelare.

La misura delle spese per tale subprocedimento spettanti a parte controricorrente, vittoriosamente difesi in tale sede, è indicata in dispositivo, in conformità alle tariffe professionali.

7. Atteso l'esito del ricorso, va poi dato atto della sussistenza dei presupposti processuali (a tanto limitandosi la declaratoria di questa Corte: Cass., Sez. U, 20/02/2020, n. 4315) per il versamento al competente ufficio di merito da parte del ricorrente - ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228 - di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello previsto per il ricorso, ove dovuto, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

P.Q.M.

Dichiara inammissibile il ricorso.

Condanna parte ricorrente al pagamento in favore della parte controricorrente delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 8.000 per compensi, oltre alle spese forfetarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori, fiscali e previdenziali, di legge.

Liquida in favore di Ci.Au. e a carico di Ia.Ma. e Ia.Vi. le spese del procedimento di cui all'art. 373 cod. proc. civ. svolto innanzi la Corte di appello di Catania, spese che liquida in Euro 2.650 per compensi professionali, oltre alle spese forfetarie nella misura del 15 per cento ed agli accessori, fiscali e previdenziali, di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento al competente ufficio di merito da parte del ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello, ove dovuto, previsto per il ricorso principale, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis.

(Omissis)