

Cass. civ. Sez. III, 21-12-1995, n. 13026

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE III CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg. Magistrati:

Dott. Vito GIUSTINIANI ff. Presidente
Gaetano NICASTRO Consigliere
Guido MARLETTA
Francesco SABATINI
Mario FINOCCHIARO Rel.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso proposto

da

LO SARDO GIUSEPPE, LO SARDO SALVATORE e LO SARDO DOMENICO, elett. dom. in Roma, piazza Istria n. 2, c/o lo studio dell'avv. S. Corbo, rappr.ti e difesi dall'avv. G. Malta e dall'avv. Vincenzo Salvago con studio in Agrigento, via Porta di Mare n. 85, giusta procura a margine del ricorso.

Ricorrenti

contro

RUSSOTTO GIOVANNI, nato in Cammarata il 7 febbraio 1916, GERVASI VINCENZO, nato in Valledlunga il 13 marzo 1925, MISURACA VINCENZO, nato in Valledlunga il 16 agosto 1915, DI PASQUALE BIAGIO, nato in Valledlunga il 26 ottobre 1927, GAETA GIUSEPPE, nato in Valledlunga il 24 febbraio 1920, LO IACONO GIOVANNI, nato in Valledlunga il 24 dicembre 1913, LA PIANA VINCENZO, nato in Valledlunga il 28 gennaio 1948, FRANCO ORAZIO, nato in Valledlunga il 30 ottobre 1902, RIGGI FRANCESCO, nato in Valledlunga il 22 febbraio 1933, OGNIBENE GIUSEPPE, nato in Valledlunga l'8 novembre 1936, tutti elett. dom. in Roma, via Livio Andronico n. 24 c/o lo studio dell'avv.to Maria Teresa Romagnoli, rappr.ti. e difesi dall'avv. Cosimo D'Aura, giusta procura notar Letizia Torretta di Caltanissetta del 9 dicembre 1992 n. 26638 di Rep.

Controricorrenti

e contro

LA PIANA FILIPPO

Intimato

Avverso la sentenza n. 500/92 della Corte di Appello di Palermo del 27 marzo - 22 giugno 1992

(RG. 660/85).

Udita nella pubblica udienza tenutasi il giorno 6 luglio 1995 la relazione della causa svolta dal Consigliere relatore dott. Mario Finocchiaro.

Sentito l'avv. Cosimo D'Aura, difensore dei resistenti, che ha chiesto il rigetto del ricorso.

Udito il P.M. in persona del Sost. Proc. Gen. dott. Vincenzo Marinelli, che ha concluso per l'accoglimento del terzo motivo del ricorso, assorbiti gli altri.

Svolgimento del processo

Con atto 14 ottobre 1976 RUSSOTTO Giovanni, GERVASI Vincenzo, Lo IACONO Giovanni, OGNIBENE Antonino, FRANCO Orazio, GAETA Giuseppe, MISURACA Vincenzo, LA PIANA Filippo, RIGGI Francesco e DI PASQUALE Biagio convenivano in giudizio, innanzi al tribunale di Agrigento, Lo SARDO Salvatore, Giuseppe e Domenico, proponendo, quali affittuari coltivatori diretti, domanda di riscatto della quota pari a 35/60, di fondo rustico acquistata dai convenuti con atto notaio Morreale del 26 settembre 1975.

Successivamente, con atto notificato l'1 febbraio 1977 gli attori dichiaravano di voler riscattare il fondo, per il prezzo, effettivamente pagato dagli acquirenti, di lire 2.500.000 a salma.

Costituitosi in giudizio il solo LO SARDO Giuseppe questi chiedeva il rigetto della domanda avversaria.

Deceduti due degli attori si costituivano in giudizio LA PIANA Giuseppe, Carmela e Vincenzo, quali eredi di LA PIANA Filippo, nonché OGNIBENE Salvatore, Loreto, Giuseppe, Gaetano e Vincenza, quali erede di OGNIBENE Antonio, i quali insistevano nelle domande proposte dai loro danti causa.

Espletata l'istruttoria del caso, il tribunale, con sentenza 5 - 21 marzo 1985, accoglieva la domanda di riscatto, condizionatamente al pagamento della somma di Lire 140.000.000, indicata quale prezzo nel contratto di compravendita, mentre rigettava le altre domande degli attori (di simulazione del prezzo e di riscatto per il prezzo reale) e disponeva tra le parti la compensazione delle spese di lite.

Gravata tale pronuncia da LO SARDO Giuseppe in via principale e da RUSSOTTO Giovanni, GERVASI Vincenzo, LO IACONO Giovanni, GAETA Giuseppe, MISURACA Vincenzo, RIGGI Francesco, DI PASQUALE Biagio, LA PIANA Vincenzo e Giuseppe (quali eredi di LA PIANA Filippo) e FRANCO Orazio in via incidentale, con sentenza 20 marzo - 22 giugno 1992 la Corte di appello di Palermo, in riforma della decisione dei primi giudici limitava il riscatto ad una parte, pari a 84,31% della quota (35/60) indivisa del fondo oggetto del contratto di compravendita 26 settembre 1975, subordinandolo al pagamento del corrispondente prezzo reale di lire 35.975.077 e ponendo a carico dei LO SARDO delle spese di entrambi i gradi del giudizio.

Dalle deposizioni dei testi Alessi Maria e Catalano Ester, due dei venditori del fondo, hanno evidenziato i giudici di secondo grado, risultava che era stato pattuito il prezzo di lire 5.000.000 per

salma, ma era stato corrisposta solo la somma di lire 2.500.000 per salma, con la promessa dei LO SARDO che avrebbero versato la differenza di prezzo successivamente, dopo il conseguimento del possesso del terreno.

Da tali deposizioni - concludeva sul punto la corte territoriale emergeva chiaramente che il prezzo di lire 140 milioni era simulato "essendo sproporzionato sia rispetto a quello che risulta(va) essere stato effettivamente pagato, sia rispetto a quello di lire 5 milioni per salma che, secondo gli assunti, sarebbe stato il prezzo concordato, ma non pagato" e "avendo fornito la prova della simulazione, gli attori ... avevano diritto di riscattare il fondo pagando il prezzo reale dissimulato".

Quanto all'estensione del terreno oggetto di riscatto la Corte osservava - ancora - che oggetto della vendita era una quota indivisa pari a 35/60 di un fondo, esteso nell'intero ha 78.40.20 (per una superficie, quindi, di ha 45.73.45): atteso che gli appezzamenti condotti in affitto dagli attori avevano una estensione complessiva di ha 38.55.75, pari a 84,31 % della quota (35/60) oggetto della vendita, doveva riconoscersi il diritto di riscatto degli attori, limitatamente all'estensione da loro condotta in affitto con un prezzo da pagare pari a lire 35.975.077 (atteso il prezzo reale di lire 2.500.000 per salma e tenuto presente che la salma della corda di Cammarata è pari ad ha. 2.68.00).

Per la cassazione della riassunta pronuncia hanno proposto ricorso LO SARDO Giuseppe, Salvatore e Domenico, affidato a tre motivi: resistono con controricorso RUSSOTTO Giovanni, GERVASI Vincenzo, MISURACA Vincenzo, DI PASQUALE Biagio, GAETA Giuseppe, LO IACONO Giovanni, LA PIANA Vincenzo, FRANCO Orazio, RIGGI Francesco e OGNIBENE Giuseppe. Tutte le parti hanno presentato memorie.

Motivi della decisione

Come accennato in parte espositiva la Corte d'Appello di Palermo, in accoglimento di specifica domanda formulata dagli attori riscattanti ha dichiarato, tra l'altro, simulato il prezzo indicato nell'atto notarile di trasferimento del fondo per cui è controversia (essendo il prezzo reale di lire 2.500.000 per salma, quale indicato dagli attori, e non quello di lire 5.000.000, per salma, indicato dai testi escussi, anche se con pagamento differito nel tempo, né quello di lire 140.000.000 per l'intera porzione trasferita, indicata nel rogito notarile).

Con il terzo motivo, per ragioni di ordine logico da esaminarsi con precedenza, sia rispetto al primo (con il quale i ricorrenti invocano la nullità del giudizio, per essersi lo stesso - in violazione dell'art. 1415 c.c. e art. 102 c.p.c. - svolto a contraddittorio non integro, avendo la Corte pronunciato sulla domanda di simulazione senza la partecipazione al giudizio di una delle parti dell'accordo simulatorio), sia nei confronti del secondo (con il quale si lamenta l'illogicità manifesta, la contraddittorietà o, comunque la sua carenza assoluta nella parte in cui i giudici di Palermo hanno affermato che gli attori avrebbero fornito la prova della simulazione denunciata) i ricorrenti denunciano che gli attori, dopo aver dichiarato, con l'atto di citazione, di volere riscattare il fondo oggetto di controversia per il prezzo di lire 140 milioni, successivamente, melius re perpensa e dopo che era già decorso l'anno dalla trascrizione dell'atto di vendita 26 settembre 1975, con atto stragiudiziale 1 febbraio 1977 hanno dichiarato, e in tal senso hanno modificato la loro domanda giudiziale, che intendevano riscattare il fondo per il prezzo di Lit. 2.500.000, offrendo a tal fine la somma di Lit. 25.713.500, per di più assolutamente inferiore a quella dovuta secondo il loro stesso

assunto.

Oppongono i resistenti che giusta quanto osservato in dottrina in tema di riscatto agrario ove debba procedersi all'accertamento del prezzo dissimulato esso non può essere indicato ed offerto con precisione e non deve neppure essere concretamente offerto; che il procuratore dei riscattanti, avanti al Tribunale, alla prima udienza di trattazione ha precisato la domanda nel senso di proporre anche quella relativa alla simulazione che frattanto era venuta a conoscenza delle parti; che controparte ha accettato il contraddittorio sulla domanda così proposta e l'ha diffusamente trattata negli scritti difensivi.

2. Nessuno dei descritti rilievi coglie nel segno e il terzo motivo di ricorso deve essere accolto.

A prescindere dal considerare che la "nuova" domanda di simulazione del corrispettivo in realtà pagato non risulta notificata ai convenuti contumaci nel giudizio di primo grado (si che è del tutto irrilevante che sulla stessa vi sia stata accettazione del contraddittorio da parte dell'unico convenuto costituito in causa) il reale problema da esaminare nella specie non riguarda - come pare ritenga la difesa dei controricorrenti - se sia, o meno, ammissibile, in tesi, una domanda di riscatto ex art. 8 della L. 26 maggio 1965, n. 590 allorché si deduca, da parte del riscattante, che il prezzo in realtà corrisposto è inferiore a quello risultante dall'atto notarile (problema risolto affermativamente dalla più che consolidata giurisprudenza di questa Corte) e quale debba essere, in un caso del genere, il prezzo da "offrirsi" da parte del riscattante, ma la possibilità di modificare - successivamente alla scadenza del termine perentorio di un anno dalla data della trascrizione del contratto con cui un certo fondo è stato ceduto ad altri in violazione del diritto di prelazione spettante ai suoi affittuari, mezzadri, coloni o compartecipanti - la domanda di riscatto già comunicata all'altra parte.

Come già affermato da questa Corte regolatrice in altra vicenda analoga alla presente, infatti, deve, ulteriormente confermarsi che in rapporto alla tipicità della fattispecie regolata dall'art. 8 della L. 26 maggio 1965, n. 590 non è applicabile, in materia, la norma di cui all'art. 184 c.p.c., nel senso che una volta proposto l'atto introduttivo del giudizio, il diritto di riscatto non può essere più soggetto a variazione in sorta, così come del pari esso è insuscettibile di emendatio, in rapporto alla stessa natura del diritto esercitato, nel senso cioè che la richiesta di riscatto, una volta effettuata, non è suscettibile di mutamenti.

Ne segue che poiché l'offerta di riscatto è immutabile, da questa non può non derivare quale sua conseguenza la non applicabilità dell'art. 184 c.p.c., implicante una mutatio libelli, non essendo la domanda spiegata con l'atto introduttivo suscettibile di variazioni e di emendatio (così, appunto, Cass. 18 giugno 1987, n. 5361, specie in motivazione) e, pertanto - a maggior ragione - è precluso, in corso di causa "modificare" l'oggetto ed i termini della richiesta.

Non può tacersi - infatti - che il retratto agrario previsto dall'art. 8 della legge 26 maggio 1965 n. 590 costituisce esercizio del diritto potestativo di subentrare nella qualità di acquirente del fondo con effetti ex nunc, mediante una dichiarazione unilaterale ricettizia rivolta al retrattato (Cass. 26 febbraio 1993, n. 2455, tra le tantissime) ed è palese che la nozione di emendatio libelli, propria del processo, non è trasferibile alle dichiarazioni negoziali.

In altri termini come si precisa negli stessi scritti difensivi di parte controricorrente "la dichiarazione di riscatto, in quanto esercizio di un diritto potestativo con effetti immediati, produce la sostituzione del riscattante nella medesima posizione dell'acquirente originario con effetti ex nunc. Al momento in cui la volontà del riscattante viene portata a conoscenza del riscattato il negozio si perfeziona, operandosi una modificazione soggettiva del negozio con perdita del dominio da parte del riscattato e coerente acquisto in capo al riscattante". È evidente, pertanto, che il riscattato non può in un secondo momento - modificare il contenuto dell'originaria dichiarazione, atteso che tale imputazione integra, in pratica, nuova dichiarazione di riscatto, inammissibile se resa oltre i termini tassativi indicati dall'art. 8, comma 5, della legge 24 maggio 1965, n. 590 (Senza che possa, in argomento, utilmente invocarsi l'autorità dell'insegnamento contenuto in Cass. 27 marzo 1990 n. 2479, resa in una vicenda totalmente diversa dalla presente).

Il terzo motivo, in conclusione, deve essere accolto, con assorbimento degli altri e cassazione della sentenza impugnata.

La causa va rimessa, anche per le spese di questo grado del giudizio ad altra sezione della Corte di Appello di Palermo che nel riesaminare la controversia si atterrà al seguente principio di diritto: "in tema di riscatto agrario ex art. 8 della L. 26 maggio 1965, n. 590 una volta proposto l'atto introduttivo del giudizio, e trascorso un anno dalla data in cui è stato trascritto il contratto recante il trasferimento del diritto di proprietà sul fondo, il diritto di riscatto non può essere più soggetto a variazione in sorta, così come del pari esso è insuscettibile di emendatio, in rapporto alla stessa natura del diritto esercitato, nel senso cioè che la richiesta di riscatto, una volta effettuata, non è suscettibile di mutamenti, né con riguardo all'estensione del terreno né con riferimento al prezzo offerto".

P.Q.M.

La Corte accoglie il terzo motivo di ricorso, dichiara assorbiti gli altri, cassa in relazione al motivo accolto la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese di questo giudizio di legittimità, ad altra sezione della Corte d'Appello di Palermo.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della III sezione civile della Corte di cassazione il giorno 6 luglio 1995.

DEPOSITATA IN CANCELLERIA IL 21 DICEMBRE 1995.