

**CASS. CIV. SEZ. III, SENT., (UD. 18-01-2022) 08-04-2022, N. 11491**



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONI TERZA CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. DE STEFANO Franco - Presidente -  
Dott. VALLE Cristiano - Consigliere -  
Dott. ROSSETTI Marco - rel. Consigliere -  
Dott. TATANGELO Augusto - Consigliere -  
Dott. PORRECA Paolo - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

**SENTENZA**

sul ricorso n. 36757/19 proposto da:

-) P.C., quale rappresentante volontario di P.P., e D.R., elettivamente domiciliati a Roma, v. degli Appennini n. 60, difesi dagli avvocati Carmine Di Zenzo, e Luisa Di Zenzo, in virtù di procura speciale apposta in calce al ricorso;

- ricorrenti -

contro

-) I.A., elettivamente domiciliato a Roma, v. don Enrico Tazzoli n. 9, difeso dall'avvocato Roberto Palmisano, in virtù di procura speciale apposta in calce al controricorso;

- resistente -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Lecce 3 ottobre 2019 n. 1064;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 18 gennaio 2022 dal Consigliere relatore Dott. Marco Rossetti;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Soldi Anna Maria, che ha concluso per l'accoglimento del ricorso;

uditi per la parte ricorrente l'Avvocato Carmine Di Zenzo e per la parte controricorrente l'Avvocato Roberto Palmisano.

### **Svolgimento del processo**

1. I.A. promosse dinanzi al Tribunale di Brindisi un giudizio di retratto agrario nei confronti dei coniugi P.P. e D.R.. La domanda venne accolta con sentenza 776/04, la quale subordinò il trasferimento della proprietà al pagamento del prezzo di Euro 33.053,24. La suddetta sentenza passò in giudicato il 16 gennaio 2014.

2. Il 3 aprile 2014 I.A. inviò ai coniugi P.- D., per mezzo di lettera raccomandata, un assegno circolare emesso dalla Deutsche Bank due anni prima, per l'importo di Euro 33.252,74, intendendo in tal modo adempiere la propria obbligazione di pagamento del prezzo.

I destinatari rifiutarono l'assegno.

3. Il 13 maggio 2014 I.A. intimò ai coniugi P.- D. offerta formale. Anch'essa venne rifiutata.

4. Il 25 novembre 2014 I.A. iniziò l'esecuzione forzata per il rilascio del fondo, ancora detenuto da P.P. e d.R..

Questi ultimi proposero opposizione all'esecuzione.

A fondamento di essa dedussero che il trasferimento della proprietà del fondo oggetto di retratto era stato dal Tribunale subordinato al pagamento del prezzo entro tre mesi dal passaggio in giudicato della sentenza di accoglimento della domanda di riscatto; nel caso di specie tuttavia I.A. aveva adempiuto a tale obbligazione per mezzo di offerta reale compiuta tardivamente, e cioè oltre il suddetto termine di tre mesi.

Gli opposenti aggiunsero che, ai fini del rispetto del suddetto termine, era necessario o il pagamento o l'offerta reale, mentre nessuna efficacia poteva avere l'offerta non formale, compiuta da I.A. mediante spedizione di un assegno circolare.

5. Con sentenza 20 settembre 2016 n. 1590 il Tribunale di Brindisi accolse l'opposizione, sul presupposto che l'onere di pagamento del prezzo a carico del riscattante, in caso di mancata collaborazione da parte del creditore, doveva essere assolto necessariamente per mezzo di offerta formale, compiuta nel termine di tre mesi ha passato in giudicato della sentenza di accoglimento della domanda di riscatto, mentre nessuna efficacia al fine di evitare la decadenza poteva avere una offerta non formale.

La sentenza venne appellata dal soccombente.

6. Con sentenza 3 ottobre 2019 la Corte d'appello di Lecce accolse il gravame e rigettò l'opposizione.

La Corte d'appello, richiamando il precedente di questa Corte n. 17975/14, osservò che le norme sull'offerta reale di cui all'art. 1208 c.c. "presentano una macchinosità ed un eccesso di formalismi che le rendono palesemente obsolete"; che esse debbono essere interpretate alla luce dei principi di correttezza e buona fede; che tali principi impongono al creditore di cooperare con il debitore per consentire l'adempimento dell'obbligazione; che nel caso di specie tale cooperazione era mancata, in quanto P.P. e D.R. avevano restituito, senza alcuna valida ragione, l'assegno circolare loro inviato a mezzo posta da I.A.; che quell'assegno, in quanto circolare, poteva essere incassato nonostante emesso due anni prima.

Alla luce di queste considerazioni la Corte d'appello ha concluso che i due opposenti non si erano comportati in buona fede e che di conseguenza l'onere di pagamento del prezzo, cui la sentenza messa in esecuzione aveva subordinato il trasferimento della proprietà del fondo, doveva ritenersi assolto il 3 aprile 2014 (e quindi tempestivamente), data in cui I.A. aveva inviato ai suoi due creditori un assegno circolare a mezzo posta.

7. La sentenza d'appello è stata impugnata per cassazione da P.P. (per il tramite del proprio rappresentante volontario P.C.) e D.R., con ricorso fondato su un solo motivo ed illustrato da memoria. Ha resistito con controricorso I.A..

#### **Motivi della decisione**

1. Con l'unico motivo i ricorrenti lamentano, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 3, la violazione degli artt. 1208, 1209, 1210 e 1212 c.p.c.; nonché della L. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8.

Deducono che quando sia pronunciata una sentenza di accoglimento della domanda di riscatto agrario, la quale subordini il trasferimento della proprietà al pagamento del prezzo entro un termine prestabilito, il riscattante, in caso di rifiuto della controparte di accettare il pagamento del prezzo, ha l'onere di compiere l'offerta reale ai sensi dell'art. 1208 c.c., e di compierla nel termine di tre mesi dal passaggio in giudicato della sentenza che ha accolto la domanda di retratto.

Sostengono che il diverso principio, affermato da questa Corte nella sentenza richiamata dalla Corte d'appello (17975/14) aveva ad oggetto una fattispecie diversa da quella odierna, nella quale la procedura di offerta reale era stata iniziata, ma non conclusa, nel trimestre decorrente dal passaggio in giudicato della sentenza di accoglimento della domanda di retratto; aggiungono che in ogni caso il principio affermato dalla Corte d'appello condurrebbe ad una interpretazione abrogatrice dell'art. 1208 c.c..

1.1. Il motivo è fondato.

Secondo l'orientamento pressochè unanime di questa Corte, l'obbligo del riscattante di pagare il prezzo entro tre mesi dal passaggio in giudicato della sentenza va adempiuto, in caso di mancata

cooperazione del creditore, formulando entro quel termine l'offerta reale di cui all'art. 1208 c.c..

Questo principio è pacifico da molti anni: già Sez. 3, Sentenza n. 3248 del 02/03/2012, infatti, stabilì che "ai fini della validità dell'offerta reale, il deposito della somma rifiuta dal creditore, di cui all'art. 1210 c.c., può essere eseguito mediante versamento dell'importo dovuto in un libretto al portatore, il quale deve, tuttavia, essere posto nella disponibilità del depositario. Ne consegue che la scelta dell'istituto di credito depositarlo di consegnare materialmente al debitore detto libretto al portatore, senza vincoli di destinazione delle somme ivi versate, priva di effetto il deposito, ai sensi dell'art. 1213 c.c., comma 1, valendo come ritiro dello stesso"; e nello stesso senso, più di recente, si sono pronunciate Sez. 3, Ordinanza n. 36058 del 23.11.2021, e Sez. 3, Ordinanza n. 8454 del 27/03/2019.

1.2. Questo orientamento solo in apparenza risulta contrastato da Sez. 3, Sentenza n. 17975 del 14/08/2014 (richiamata dalla sentenza impugnata), secondo cui "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", e ciò a prescindere dal fatto che il debitore abbia o non abbia eseguito l'offerta reale.

Infatti, se dalla lettura della massima ufficiale si passa allo studio della motivazione, ci si avvede che nel caso deciso da Cass. 17975/14 il riscattante aveva compiuto tempestivamente l'offerta reale, ma l'aveva eseguita facendo presentare al creditore non denaro contante, ma un assegno circolare; ed il giudice di merito, chiamato a stabilire se tale offerta fosse valida, l'aveva negato, sul presupposto che non era stata eseguita con denaro contante.

Questa Corte, accogliendo il ricorso del riscattante, cassò tale decisione, osservando che le norme sull'offerta reale vanno coordinate con le leggi speciali che vietano i pagamenti in contante eccedenti un determinato importo, ed affermò i seguenti principi:

- a) è valida l'offerta reale eseguita con assegni circolari;
- b) è valida l'offerta reale eseguita mediante deposito della somma offerta, quando il debitore non sia reperito al momento dell'accesso dell'ufficiale giudiziario nel suo domicilio.

1.3. La sentenza di questa Corte che la decisione impugnata ha ritenuto di richiamare a giustificazione della soluzione data alla presente controversia, pertanto, non era pertinente.

Nel presente giudizio, infatti, non si fa questione di validità dell'offerta reale (come nel caso deciso da Cass. 17595/14): è pacifico che essa fu tardiva. Nel presente giudizio si discute soltanto se il retrattante possa assolvere l'onere di tempestivo pagamento del prezzo, in caso di mancata cooperazione del creditore, attraverso una offerta non formale. Ed a tale quesito è ineludibile una risposta negativa.

L'offerta non formale, infatti, non estingue l'obbligazione, ma esclude soltanto gli effetti della mora. E' solo l'offerta reale che estingue l'obbligazione.

Ora, poichè si diventa proprietari del fondo riscattato soltanto pagando il prezzo; poichè il pagamento del prezzo è previsto a pena di decadenza dal diritto di riscatto; e poichè la decadenza può essere impedita solo dal compimento dell'atto; non può essere seriamente messo in discussione che, se è mancato il tempestivo pagamento del prezzo, o in alternativa l'offerta reale, il riscattante decade dal diritto di riscatto.

1.4. Le ulteriori considerazioni contenute nella motivazione della Cass. 17595/14 richiamate dalla Corte d'appello, e concernenti i pretesi "eccessi di formalismo" degli artt. 1208 c.c., non sono che obiter dicta, per di più estranei all'oggetto del contendere. Non solo essi non sono dunque vincolanti, ma comunque non possono essere condivisi.

Cass. 17595/14, infatti, ha in sostanza osservato en passant che, se il creditore rifiuta pretestuosamente il pagamento, il debitore non è tenuto ad eseguire l'offerta reale. Si tratta di una tesi non condivisibile per plurime ragioni:

-) non è consentito al giudice "disapplicare" una norma sol perchè la ritenga "macchinosa e obsoleta";

-) gli artt. 1208 c.c. e seguenti non prevedono nulla nè di macchinoso, nè di obsoleto: si tratta di effettuare un deposito preceduto e seguito dalla notificazione di un atto; adempimenti dunque tutt'altro che irragionevoli;

-) consentire al debitore di aggirare l'onere dell'offerta reale, sol perchè il creditore rifiuti pretestuosamente di ricevere il pagamento, significherebbe di fatto abrogare le norme sull'offerta reale. Il loro presupposto, infatti, è per l'appunto che il creditore rifiuti di cooperare nel ricevere il pagamento;

-) l'offerta non formale, come accennato, evita gli effetti della mora, ma non costituisce adempimento: pertanto, una non ponderata productio ad consequentias degli obiter dicta di Cass. 17595/14 condurrebbe all'assurdo che il retrattante acquisterebbe il fondo senza avere adempiuto in senso giuridico la propria obbligazione;

-) l'onere dell'offerta formale va tenuto fermo per garantire la certezza del diritto. Mentre, infatti, è agevole stabilire se gli adempimenti previsti dagli artt. 1208 c.c. e ss. siano stati adempiuti, consentire al debitore di liberarsi attraverso l'offerta non formale imporrebbe di verificare caso per caso se quell'offerta era "seria" o no, con intuibili conseguenze sulla proliferazione delle liti;

-) infine, come correttamente osservato dal procuratore generale nella sua requisitoria, il requisito dell'offerta reale è reso indispensabile da ovvie esigenze di certezza giuridica, dal momento che solo esso consente di stabilire in modo inequivoco il momento esatto dell'effetto traslativo della proprietà.

1.5. Il ricorso va dunque accolto in virtù del seguente principio di diritto: "il debitore di una obbligazione pecuniaria, dinanzi al rifiuto del creditore di ricevere la prestazione, non ha altro mezzo per liberarsi del proprio debito che l'offerta reale di cui all'art. 1208 c.c., a nulla rilevando

che il creditore abbia rifiutato l'adempimento in buona o malafede".

2. La ritenuta erroneità della decisione impugnata non ne impone, tuttavia, la cassazione con rinvio.

Infatti, non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto, è possibile decidere la causa nel merito, rigettando l'appello avverso la sentenza del Tribunale di Brindisi 20.9.2016, n. 1590, restandone accolta l'opposizione all'esecuzione proposta il 02/12/2014 da P.P. e D.R. e dichiarato inefficace il precetto per rilascio notificato il 25/11/2014.

3. L'alternativo esito dei gradi di merito costituisce, peraltro, un grave motivo per compensare integralmente le spese del presente giudizio di legittimità e di quelli di merito.

**P.Q.M.**

la Corte di cassazione:

(-) accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, rigetta l'appello proposto da I.A. avverso la sentenza del Tribunale di Brindisi 20.9.2016 n. 1590;

(-) compensa integralmente tra le parti le spese del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Sezione Terza civile della Corte di cassazione, il 18 gennaio 2022.

Depositato in Cancelleria il 8 aprile 2022