

CASS. CIV. SEZ. III, ORD., (UD. 12-07-2022) 21-11-2022, N. 34196



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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. SCARANO Luigi Alessandro - Presidente -
Dott. SESTINI Danilo - rel. Consigliere -
Dott. CONDELLO Pasqualina Anna Piera - Consigliere -
Dott. CRICENTI Giuseppe - Consigliere -
Dott. ROSSI Raffaele - Consigliere -
ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

ul ricorso 23724/2017 proposto da:

A.A., elettivamente domiciliato in Roma Via Pasubio 2, presso lo studio dell'avvocato Marco Merlini, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato Giovanni Michieli;

- ricorrente -

contro

B.B., C.C., D.D.;

- intimati -

avverso la sentenza n. 897/2017 della CORTE D'APPELLO di VENEZIA, depositata il 05/05/2017;

udita la relazione della causa svolta nella Camera di consiglio del 12/07/2022 dal Cons. Dott. DANILO SESTINI.

Svolgimento del processo

che:

A.A. agì - in qualità di coltivatore diretto avente diritto alla prelazione - nei confronti di B.B. per esercitare il riscatto agrario di un fondo acquistato dalla convenuta;

la B.B. resistette alla domanda e chiamò in causa D.D. e C.C., in qualità di eredi del venditore, per l'eventuale restituzione del prezzo effettivamente pagato (indicato in 31.950,00 Euro in luogo dei 5.000,00 Euro risultanti dall'atto pubblico).

Il Tribunale di Treviso accolse la domanda di riscatto e trasferì al A.A. la proprietà del terreno, "sotto condizione sospensiva del pagamento a favore di D.D. e C.C. della somma di Euro 5.500,00"; condannò i medesimi D.D. e C.C. a pagare alla B.B. la somma di 33.950,00 Euro (di cui 2000,00 Euro per rimborso di spese notarili), oltre interessi dal dovuto al saldo;

pronunciando sul gravame principale della B.B. e su quello incidentale del C.C., la Corte di Appello di Venezia ha parzialmente riformato la sentenza di primo grado, dichiarando che "il prezzo d'acquisto di 31.950,00 Euro deve essere restituito all'acquirente B.B. dall'attore" e condannando "D.D. e C.C., in solido tra loro, al pagamento in favore di B.B. della somma di Euro 2.000,00 oltre interessi legali dal dovuto al saldo";

la Corte ha affermato, per quanto ancora interessa, che:

la decisione di primo grado "non appare condivisibile nella parte in cui pone a carico del venditore la restituzione del prezzo del terreno oggetto della prelazione al retrattato e nella determinazione dell'importo dovuto all'acquirente";

"alla restituzione del prezzo (...) deve provvedere il retraente", giacchè "è lo stesso ordinamento a subordinare l'esercizio del riscatto al previo rimborso, da parte di chi esercita il diritto, a favore dell'acquirente del fondo riscattato";

quanto all'importo dovuto dal retraente (indicato dal primo giudice nella somma di 5.500,00 Euro risultante dall'atto pubblico di acquisto), "il pagamento della complessiva somma di Euro 31.950,00, da parte dell'acquirente al venditore E.E. (...) risulta: a) specificato dalla stessa parte convenuta nella comparsa di costituzione davanti al Tribunale; b) documentato, come rilevato dallo stesso giudice di primo grado; c) non idoneamente contestato in questa sede. L'attore, pertanto è tenuto alla restituzione della somma di Euro 31.950,00 a favore di B.B.", restando a carico degli eredi del venditore (ossia la D.D. e C.C.) il rimborso alla B.B. della somma di 2.000,00 pagata per spese notarili, oltre interessi legali dal dovuto al saldo;

ha proposto ricorso per cassazione il A.A., affidandosi ad un unico articolato motivo illustrato da memoria;

gli intimati non hanno svoto attività difensiva;

la trattazione del ricorso è stata fissata ai sensi dell'art. 380 bis.1 c.p.c..

Motivi della decisione

che:

con l'unico motivo, il A.A. denuncia "nullità della sentenza e del procedimento (art. 360 c.p.c., n. 4 con riferimento all'art. 132 c.p.c., n. 4, nonché all'art. 111 Cost., comma 6, per motivazione apparente). Violazione e/o falsa applicazione di norme di diritto (art. 360 c.p.c., n. 3 e art. 116 c.p.c., in relazione agli art(t). 2697, 2704 e 1415 c.c., della L. n. 590 del 1965, art. 8 e della L. 14 agosto 1971, n. 817, art. 7), per avere erroneamente disposto che il prezzo da versarsi dal riscattante A.A. alla riscattata B.B. sia di Euro 31.950, invece di Euro 5.500,00";

premesso che nell'atto di compravendita del 20.5.2003, a rogito del notaio F.F., il prezzo di acquisto era stato indicato in 5.500,00 Euro e che, nella comparsa di costituzione (con chiamata del terzo) depositata in primo grado, la B.B. aveva affermato che il prezzo effettivo era stato di 31.950,00, come risultava dal contratto preliminare del 13.3.2003, il ricorrente assume che "il prezzo dovuto da parte del riscattante è il prezzo indicato nel contratto di vendita, e non altro" e richiama - al riguardo - precedenti di legittimità secondo cui ""il prezzo dovuto dal retraente non può superare quello indicato nel contratto di vendita, restando preclusa al retrattato la facoltà di fare valere esborsi ulteriori (...)" (ex multis Cass. 15.01.2001 n. 492, 13.05.2003 n. 7287, 17.01.2013 n. 1016)"; riporta, a sostegno, stralci di Cass. n. 2479/1990 e di Cass. n. 7838/1991;

aggiunge che, "peraltro, in ordine alla opponibilità al retraente del prezzo dissimulato, l'eventuale simulazione totale o parziale del contratto di compravendita immobiliare, per il quale è richiesta la forma scritta "a(d) substantiam", potrebbe essere provata dai contraenti nei confronti dei terzi soltanto per mezzo di una controdeklarazione di data certa anteriore o coeva al contratto"; data certa che mancava nel preliminare di vendita prodotto dalla B.B.;

evidenza che la motivazione resa sul punto dalla Corte di Appello è apparente e "fondata su argomenti logicamente inconsistenti e comunque erronei", in quanto: non può essere considerato elemento di prova l'assunto unilaterale della convenuta-retrattata B.B. nella comparsa di costituzione depositata in primo grado; deve escludersi che la contumacia dei terzi chiamati in primo grado potesse valere a rendere incontestati i fatti allegati dalla B.B.; il "documento" richiamato dal primo giudice dalla Corte di Appello, ossia il preliminare di vendita, era privo della data certa ai sensi dell'art. 2704 c.c.;

va escluso che ricorra il dedotto vizio di motivazione apparente, giacché la sentenza illustra in modo adeguato le ragioni della decisione, consentendo di individuare il percorso logico-giuridico che ha condotto la Corte alla pronuncia;

risulta, invece fondata, la censura concernente la determinazione dell'importo dovuto dal A.A. a titolo di prezzo di riscatto;

al riguardo, debbono richiamarsi i principi espressi dai precedenti di legittimità indicati dal ricorrente (salvo individuarne uno ulteriore), ai quali il collegio ritiene doversi dare continuità;

invero, già Cass. n. 2724/1972 ha affermato che "la L. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8, comma 5, che attribuisce se titolare della prelazione il diritto di riscattare il fondo nei confronti del terzo acquirente, qualora il proprietario lo abbia venduto senza notificargli la proposta di alienazione, ovvero abbia indicato un prezzo superiore a quello risultante dal contratto di compravendita, esclude tassativamente che il terzo acquirente, nei cui confronti viene esercitato il riscatto, possa paralizzare la domanda di riscatto offrendo la prova che il prezzo da lui pagato sia diverso - e superiore - a quello risultante dal contratto di compravendita. Il coltivatore del fondo, invece, può provare (potendo solo così evitare di essere defraudato del diritto che per legge gli compete) che il prezzo risultante dal contratto è superiore a quello effettivamente corrisposto";

tale principio è stato ribadito da Cass. n. 2479/1990, spiegando che "tale diverso regime trova il suo fondamento giuridico, oltre che nella "ratio" della legge speciale, nelle norme che disciplinano la simulazione nei contratti, (artt. 1414-1417 c.c.) alla stregua delle quali, mentre gli effetti del contratto dissimulato, di norma, restano circoscritti nella sfera giuridica dei contraenti, il terzo può sempre far valere la simulazione nei loro confronti, quando essa pregiudichi i suoi diritti";

di lì a poco, l'indirizzo ha avuto l'avallo delle Sezioni Unite, che (in un'ipotesi in cui si lamentava che il giudice di merito avesse preso in considerazione, agli effetti dell'esercizio del diritto di retratto, il prezzo indicato nell'atto notarile di vendita, anziché il maggior corrispettivo risultante dall'accollo di debiti aziendali, documentato da una scrittura privata) così hanno argomentato: "è indubitabile - stante il carattere del retratto, di rimedio succedaneo in caso di violazione del diritto di prelazione - che il titolare di detto diritto succedaneo (abbia) il potere di subentrare al terzo nella posizione di acquirente del bene mercè la corresponsione dell'identico prezzo che avrebbe dovuto esborsare qualora gli fosse stato consentito di avvalersi del diritto di prelazione;

vale a dire del prezzo che avrebbe dovuto essere specificato nella proposta di alienazione e che in difetto della notificazione di tale atto non può comunque essere superiore a quello indicato nel contratto di compravendita trascritto, dato che in quest'ultimo può ravvisarsi la espressione di una proposta di alienazione non comunicata all'avente diritto alla prelazione, ma comunque accettata dal suo destinatario e portata ad affetto. Come, a fronte dell'esercizio del diritto di prelazione, al venditore non giova provare di avere indicato nel preliminare un prezzo inferiore a quello effettivo, così a fronte dell'esercizio del diritto di retratto al terzo acquirente non è dato provare di avere corrisposto un prezzo superiore a quello espresso nel contratto di compravendita trascritto, poichè altrimenti si verrebbe a rendere più svantaggiosa la posizione del retraente rispetto a quella del prelante e si verrebbe, nei risultati, a compromettere la funzione riparatoria assegnata all'istituto del retratto; istituto strutturato dal legislatore in guisa tale da spogliare la violazione dell'altrui diritto all'acquisto preferenziale del bene, una volta che sia fatta valere del titolare del diritto stesso, da ogni profilo di possibile profitto" (Cass., S.U. n. 7838/1991);

Il principio è stato successivamente ribadito da Cass. n. 492/2001, a sua volta richiamata da Cass. n. 8090/2006, nonché da Cass. n. 1016/2013: tali pronunce, ancorchè non concernenti la specifica ipotesi di asserita diversità tra prezzo pagato e prezzo indicato nell'atto di acquisto, hanno confermato il principio per cui "il retraente è tenuto a versare esattamente il medesimo prezzo indicato nel contratto di vendita stipulato in violazione del diritto di prelazione", senza mai mettere

in discussione quanto affermato dalle Sezioni Unite del 1991 e dai precedenti conformi più risalenti;

in continuità con tale consolidato indirizzo e in linea con le considerazioni svolte da Cass., S.U. n. 7838/1991 (come sopra riportate), deve dunque affermarsi che il retraente è tenuto a versare all'acquirente il prezzo risultante dal contratto di compravendita trascritto, senza possibilità, per il retrattato, di provare che il prezzo di acquisto è stato superiore a quello indicato nell'anzidetto contratto, trattandosi di circostanza rilevante esclusivamente nei rapporti tra alienante e acquirente retrattato ai fini della garanzia per evizione che sia fatta valere da quest'ultimo (cfr. Cass. n. 1140/1990 e Cass. n. 3465/2007);

alla luce di tale principio, il ricorso va pertanto accolto (senza necessità di esaminare i profili di censura attinenti alla prova della simulazione);

non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto, la causa può essere decisa nel merito, dichiarando dovuta dal retraente, a titolo di prezzo di riscatto, la somma di Euro 5.500,00;

le spese di lite seguono, per tutti i giudizi, la soccombenza; confermata la liquidazione effettuata dal primo giudice, si liquidano le spese del giudizio di appello e di quello di legittimità negli importi indicati in dispositivo.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa in relazione la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, dichiara dovuta dal A.A. alla B.B. la somma di Euro 5.500,00;

confermata la statuizione sulle spese effettuata in primo grado, condanna la B.B. al pagamento delle spese del giudizio di appello e di quello di legittimità, liquidandole, per ciascuno, in Euro 3.000,00 per compensi e in Euro 200,00 per esborsi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15% e agli accessori di legge.

Così deciso in Roma, il 12 luglio 2022.

Depositato in Cancelleria il 21 novembre 2022