

Publicato il 20 gennaio 2009

Cass. Civ., Sez. III, Sent., 20/01/2009, n. 1348

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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. DI NANNI Luigi Francesco - Presidente

Dott. FICO Nino - Consigliere

Dott. CALABRESE Donato - rel. Consigliere

Dott. FRASCA Raffaele - Consigliere

Dott. LANZILLO Raffaella - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso proposto da:

X.X., X.X., X.X., X. X., X.X., elettivamente domiciliati in ROMA, VIA X. XXXXX, XX, presso lo studio dell'avvocato XXXXXXXX XXXXX, che li rappresenta e difende unitamente agli avvocati XXXX XXXX, XXXXX XXXX XXXX XXXX, giusta procura a margine del ricorso;

- ricorrenti -

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXX SNC, in persona del legale rappresentante X.X., elettivamente domiciliata in ROMA, VIA XXXX XXXX XX, presso lo studio dell'avvocato XXXX XXXX XXXX, rappresentata e difesa dagli avvocati XXXX XXXX XXXX, XXXX XXX XXX giusta procura a margine del controricorso;

- controricorrente -

e contro

X.X.X.X.X.;

- intimata -

avverso la sentenza n. 445/2004 della CORTE D'APPELLO di ANCONA, emessa il 19/05/2004, depositata il 21/06/2004, R.G.374/01;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 07/11/2008 dal Consigliere Dott. CALABRESE DONATO;

udito l'Avvocato SPICER Nathan Gordon;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. FINOCCHI GHERSI RENATO, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

Svolgimento del processo

Con citazione notificata nell'aprile - maggio 1985 X.X. e X.X., affermando di essere proprietari di distinti terreni situati in territorio di (XXXX) confinanti con fondo di proprietà di X.X.X. e che quest'ultimo con atto per Notaio XXXX del 20.1.1984 (trascritto il 24.1.84) aveva venduto il proprio fondo (della estensione di ha. 18.87.57), per il pezzo di L. 57.000.000, alla soc. XXXX dei

XXXX XXXX snc, convenivano in giudizio dinanzi al Tribunale di Pesaro la detta società per ottenere il riscatto del fondo stesso.

La XXXX, costituitasi, chiedeva il rigetto delle domande. In particolare deduceva che gli attori erano stati avvisati della vendita e che gli stessi non avevano esercitato tempestivamente il diritto di prelazione, nonché contestava l'esistenza dei requisiti per l'esercizio del riscatto. In subordine chiedeva, in via riconvenzionale, il pagamento delle migliorie apportate al fondo.

Il Tribunale con sentenza del 28.12.2000 dichiarava inammissibili le domande proposte dagli attori per mancato tempestivo esercizio del diritto di prelazione.

Proponevano appello il X. e X.X., X.X. e X.X., costoro quali aventi causa di X.X..

Alla soc. XXXX subentrava, infine, per successive vicende societarie (enunciate in atti), la società X X snc di XXX XXXX e XXXX XXXX, che si costituiva nel giudizio di appello, contestando l'avverso gravame, di cui chiedeva il rigetto.

La Corte d'appello di Ancona con sentenza del 21.6.2004 confermava la decisione di prime cure, salvo a compensare le spese del giudizio di primo grado, compensando inoltre le spese del giudizio di secondo grado.

Avverso tale sentenza X.X., X., X., X.X. e X.X. hanno proposto ricorso per cassazione in base a tre motivi. Ha resistito la soc. X e X XXX snc di XXXX XXXX e XXXX XXX con controricorso.

L'intimata C.A.V.S.A. G. non ha svolto attività difensiva.

#### Motivi della decisione

1. Il primo motivo del ricorso, che si riferisce alla posizione di S.G., denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 12, comma 1 preleggi, e della L. n. 150 del 1965, art. 8.

Con esso si deduce che il proprietario ha notificato la proposta di alienazione del fondo al X. trasmettendogli un contratto definitivo d'acquisto stipulato per rogito notarile, pur sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione da parte dell'avente titolo, e non il preliminare di vendita; si lamenta, perciò, che erroneamente la Corte d'appello di Ancona ha ritenuto la validità di una tale denunciatio.

1.1. Il motivo non è fondato.

1.1.1. Se difatti, giusta la L. n. 150 del 1965, art. 8, ai fini della denunciatio, il proprietario deve notificare con lettera raccomandata al coltivatore la proposta di alienazione trasmettendo il preliminare di compravendita in cui sono indicati tutti i termini della stessa, è ancor vero che essa può consistere anche, ad esempio, nella notifica del preliminare tramite ufficiale giudiziario v., per tale ipotesi, Cass. n. 10020/1998, o nella sola (cioè senza la trasmissione del preliminare) proposta di vendita contenente tutti gli elementi di essa v. Cass. n. 2461/1981, ovvero in quegli atti formali equipollenti, idonei come tali a consentire al coltivatore di venire a conoscenza di tutte le condizioni della progettata vendita e conseguentemente di essere in grado di valutare la convenienza o meno di esercitare la prelazione.

1.1.2. Ne deriva, dunque, nel caso in esame, che la comunicazione della proposta di vendita effettuata a mezzo raccomandata con allegato il rogito di vendita - in cui figurava l'espressa condizione che subordinava l'efficacia della vendita tra venditore e acquirente all'esercizio del diritto di prelazione da parte del soggetto che ne fosse titolare - assolveva all'onere della denunciatio.

Questa realizzava, nella specie, la finalità di mettere il destinatario nella condizione di decidere sull'opportunità di esercitare la prelazione, fornendo per essa i dati necessari integranti una proposta di alienazione.

1.1.3. Deve d'altro canto escludersi, ai fini della comunicazione della proposta di alienazione, una differenza sostanziale fra l'utilizzo di un contratto preliminare e quello di un atto definitivo di compravendita rogito soggetto alla condizione sospensiva di improduttività del suo effetto giuridico nel caso dell'altrui esercizio del diritto di prelazione, in quanto entrambi gli atti contengono gli elementi essenziali perché il coltivatore possa esercitare il diritto di prelazione ed entrambi sono

privi di effetto traslativo, per cui non sono configurabili motivi discriminanti per i quali la stipulazione dell'atto pubblico dovrebbe considerarsi, in questo caso, più lesiva dei diritti del coltivatore rispetto alla stipula di una scrittura privata.

In tale prospettiva questa Corte (con la sentenza n. 3499/1989, successiva al diverso orientamento espresso dalla sentenza 4017/1980) ha del resto evidenziato che l'apposizione al contratto definitivo di compravendita stipulato in forma pubblica (come a quello per scrittura privata) della condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione impedisce la produzione dell'effetto del contratto immediatamente alla sua conclusione, sicché l'oggettivazione dell'intento dell'una e dell'altra parte (rispettivamente di trasferire e di acquistare il diritto di proprietà del fondo rustico) nel contratto di compravendita sospensivamente condizionato è equiparabile a quella stabilita dalla legge in un contratto preliminare, poiché fornisce anch'essa, anzi ancor di più, al coltivatore titolare del diritto di prelazione la certezza del progettato trasferimento a titolo oneroso, nonché delle relative pattuizioni.

1.1.4. La prima censura va quindi disattesa.

2. Il secondo motivo si riferisce invece alla posizione di X. X. e denuncia la violazione o falsa applicazione della L. n. 817 del 1971, art. 7, e della L. n. 590 del 1965, art. 8, deducendosi che allo stesso non è stata notificata alcuna completa e rituale proposta di alienazione e perciò la rinuncia da lui fatta alla prelazione non è valida.

2.1. Questo motivo è, per parte sua, fondato.

2.1.1. E' pacifico che, nella specie, la denuntiatio al X. in uno dei detti modi (trasmissione del rogito o altro atto formale equipollente) non c'è stata, ma che essa, come chiarisce la società controricorrente (dicendosi solo nella sentenza impugnata che la stipula dell'atto di vendita "è stata resa nota" allo stesso), "venne effettuata verbalmente". 2.1.2. Orbene **il Collegio** non ignora il diverso, successivo, indirizzo di questa Corte per il quale la comunicazione ("notifica") della proposta di alienazione del fondo al coltivatore conduttore o al proprietario confinante ai fini della prelazione di cui alla L. n. 590 del 1965, art. 8, e alla L. n. 817 del 1971, art. 7, può essere effettuata dal proprietario venditore "anche verbalmente", sul presupposto che il procedimento notificatorio non ha carattere cogente ed inderogabile (dapprima Cass. n. 7527/1991 e n. 7250 e poi n. 1443/2000, n. 4858/2000, n. 577/2001, n. 7768/2003), ma **ritiene di prestare adesione al primitivo, originario, indirizzo implicante la necessità della forma scritta della comunicazione della proposta di vendita (c.d. denuntiatio)** (Cass. n. 5568/1983, n. 3032/1986, n. 8485/1987, n. 10429/1991), riaffermato e ribadito da ultimo (Cass. n. 26079/2005, n. 1192/2007, n. 9519/2007).

2.1.3. A parte, invero che il "procedimento, notificatorio" attiene più propriamente alle modalità con le quali è comunicata la proposta di alienazione (per cui è solo sotto tale profilo che esso non è cogente e inderogabile) e non alla forma che deve avere la proposta di alienazione stessa, si osserva che la forma prevista dalla L. n. 817 del 1971, art. 8, che ha sostituito la L. n. 590 del 1965, art. 8, comma 4, si riferisce a quella forma per così dire speciale - e non alla forma in senso generale, che consente al soggetto di emettere la dichiarazione di volontà come preferisce - che la legge impone per alcuni negozi, quali "i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili", per i quali l'art. 1350, comma 1, n. 1, richiede l'atto pubblico o la scrittura privata ad substantiam, sicché, se si considera la denuntiatio non solo come atto negoziale ma anche come uno dei due elementi (l'altro è l'accettazione, che integra l'esercizio positivo del diritto di prelazione) di una fattispecie traslativa avente ad oggetto un bene immobile, cioè il fondo, ne deriva che tale denuntiatio deve necessariamente rivestire, in applicazione dell'art. 1350 c.c., la forma scritta ad substantiam - la cui mancanza è sanzionata da nullità - con inevitabili riflessi sul piano probatorio, non essendo, per questo, consentita la prova testimoniale, ex art. 2725 c.c..

2.1.4. Non sussiste peraltro l'adombrato nel corso della discussione orale contrasto tra Cass. n. 9519/2007 e Cass. n. 1192/2007, giacché entrambe ammettono la natura contrattuale della denuntiatio (da Cass. 9519/07 messa opportunamente a confronto con quella nella prelazione urbana) ed entrambe sostengono la necessità della forma scritta della stessa (da Cass. 1192/07

ritenuta realizzata la forma scritta, nel caso al suo esame, dalla conoscenza diretta, delle condizioni di vendita avuta dal coltivatore che aveva presenziato alla stipula del rogito).

2.1.5. Per quanto sopra esposto ne discende, dunque, che è mancata una valida denuntiatio, siccome effettuata verbalmente, e quindi non può ritenersi valida la rinuncia alla prelazione da parte del X., non potendosi perciò dire ancora insorto il relativo diritto in capo allo stesso.

3. Resta a sua volta assorbito il terzo motivo, pure riferito al X., circa la prova relativa alla comunicazione di tutti gli elementi della proposta di acquisto.

4. In definitiva il ricorso va rigettato nella parte riferita alla posizione di X.X. e accolto in quella riferita alla posizione di X.X., X., X. e X. X., con cassazione in relazione della sentenza impugnata e rinvio, per l'esame del merito e di quant'altro, alla Corte d'appello di Ancona in altra composizione, che provvedere anche in ordine alle spese del giudizio di legittimità.

Compensate, invece, le spese di questo giudizio tra la soc. X e X XXXX e X..

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso con riferimento alla posizione di X.X.; accoglie il ricorso con riferimento alla posizione dei X. e X.X.. Cassa in relazione e rinvia, anche per le spese, alla Corte di Appello di Ancona in altra composizione. Compensa le spese del giudizio di Cassazione con riferimento a S..

Così deciso in Roma, il 7 novembre 2008.