

Publicato il 31 gennaio 2014

Cass. Civ., Sez. III, Sent., 31/01/2014, n. 2187

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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. PETTI Giovanni B. - Presidente -

Dott. CARLEO Giovanni - Consigliere -

Dott. BARRECA Giuseppina Luciana - Consigliere -

Dott. CIRILLO Francesco Maria - rel. Consigliere -

Dott. ROSSETTI Marco - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 6933/2008 proposto da:

X.X., elettivamente domiciliata ex lege in ROMA, presso la CANCELLERIA DELLA CORTE DI CASSAZIONE, rappresentata e difesa dell'avvocato XXXXX XXXX, unitamente agli avvocati XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXX XXXX giusta delega in atti;

- ricorrente -

contro

XX. XX. (OMISSIS), X.X. (OMISSIS);

- intimati -

sul ricorso 9462/2008 proposto da:

XX.XX., elettivamente domiciliata ex lege in ROMA, presso la CANCELLERIA DELLA CORTE DI CASSAZIONE, rappresentata e difesa dall'avvocato XXXX XXXX, unitamente all'avvocato XXXXXXXX XXXXgiusta delega in atti;

- ricorrente -

e contro

X.X. (OMISSIS), X.X. (OMISSIS);

- intimati -

avverso la sentenza n. 23/2007 della CORTE D'APPELLO di TRIESTE, depositata il 16/01/2007 R.G.N. 365/05;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 17/10/2013 dal Consigliere Dott. XXXX XXXX XXXX;

udito l'Avvocato XXXX XX XXXX per delega;

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. BASILE Tommaso, che ha concluso, riuniti i ricorsi, per l'accoglimento, assorbito il ricorso incidentale.

Svolgimento del processo

1. X.X., premesso di essere coltivatrice diretta dei propri fondi, citava a giudizio XX.XX. davanti al Tribunale di Pordenone, chiedendo che fosse accolta la sua domanda di riscatto agrario in relazione ad un fondo, confinante con il proprio, che X.X. aveva venduto alla XX., senza aver mai compiuto la denuntiatio prevista dalla L. 26 maggio 1965, n. 8.

Si costituivano sia la XX. che il X., chiedendo entrambi il rigetto della domanda e facendo osservare che il fondo era stato in più occasioni offerto in vendita alla S., la quale si era dichiarata non interessata all'acquisto.

Il Tribunale rigettava la domanda.

2. Avverso tale pronuncia proponeva appello la S. e la Corte d'appello di Trieste, con sentenza del 16 gennaio 2007, rigettava l'appello, confermava l'impugnata sentenza e compensava le spese del grado.

Osservava la Corte territoriale che il punto principale della questione - ossia quello del requisito formale che deve rivestire la comunicazione del preliminare di vendita ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione - era oggetto di contrasti giurisprudenziali;

secondo un certo orientamento, infatti, tale comunicazione deve rivestire la forma scritta ad substantiam, mentre secondo un altro orientamento è ammissibile anche una comunicazione non formale, purché idonea al raggiungimento dello scopo, poiché la legge non prevede alcuna specifica sanzione di nullità.

Nello schema delineato dal citato art. 8, il diritto di prelazione agraria sorge per effetto della comunicazione del proprietario e non per il fatto che si è stipulato un contratto preliminare con un terzo; d'altra parte, poiché la formalità della comunicazione "ha carattere dispositivo invece che cogente ed inderogabile", è rimessa all'iniziativa delle parti "l'adozione di forme alternative di comunicazione, purché idonee a consentire la piena conoscenza della proposta in funzione dell'esercizio della prelazione". Sicché la stessa comunicazione e la trasmissione del preliminare "diventano inutili quando risulti in qualsiasi modo che per iniziativa del proprietario-venditore il coltivatore ha avuto piena conoscenza della proposta di vendita".

Risultava dall'espletata istruttoria, del resto, che la X. si era dichiarata disponibile ad offrire la somma di L. 17.000.000, comunque inferiore rispetto a quella (L. 18.500.000 o L. 30.000.000) concordata tra il X. e la XX.; per cui era da ritenere certo che l'appellante non era interessata all'acquisto per il prezzo concluso in sede di preliminare.

3. Avverso la sentenza della Corte d'appello di Trieste propone ricorso X.X., con atto affidato a due motivi.

Resiste XX.XX. con controricorso, contenente anche ricorso incidentale condizionato.

X.X. non ha svolto attività difensiva in questa sede.

Motivi della decisione

Occorre preliminarmente procedere alla riunione dei ricorsi, ai sensi dell'art. 335 cod. proc. civ., in quanto proposti contro la medesima sentenza.

1. Con il primo motivo del ricorso principale si lamenta violazione e falsa applicazione degli artt. 1326, 1329, 1350, 1351 e 2725 cod. civ., nonché della L. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8, e della L. 14 agosto 1971, n. 817, art. 7, oltre a omessa o insufficiente motivazione.

Rileva la ricorrente che la Corte d'appello era chiamata a stabilire se la X. fosse stata messa in condizione di esercitare il diritto di prelazione, quale forma dovesse avere la comunicazione prescritta dalla legge e quale forma dovesse avere la relativa rinuncia al diritto. Dalla sentenza in esame risulta con chiarezza che la denunciatio non era stata fatta in forma scritta, ma che la Corte d'appello aveva ritenuto idonee le comunicazioni orali avvenute nel corso delle trattative.

Ora, alla luce della sentenza 30 novembre 2005, n. 26079, di questa Corte, è ormai pacifico che tale denunciatio debba rivestire la forma scritta ad substantiam, in quanto proposta contrattuale rilevante ai sensi dell'art. 1326 cod. civ. La sentenza impugnata, perciò, avrebbe errato nel riconoscere l'equipollenza della denuncia avvenuta senza il rispetto di tale requisito formale; e sarebbe anche viziata in punto di motivazione perché - pure ammettendo la fondatezza della tesi sostenuta dalla Corte di merito - la sentenza non verifica in modo approfondito se tale comunicazione, anche verbale, sia realmente avvenuta ed a quali condizioni.

2. Con il secondo motivo del ricorso principale si lamenta violazione dell'art. 2725 cod. civ., oltre a motivazione mancante o insufficiente su di un punto decisivo.

Rileva la X. che, a seguito dell'istruttoria svolta, non sarebbe stata raggiunta neppure la prova certa e piena del prezzo al quale il fondo sarebbe stato offerto, anche se non per iscritto. La prova testimoniale sul punto non avrebbe dovuto neppure essere ammessa, stante il divieto dell'art. 2725 cod. civ.; oltre a ciò, la sentenza sarebbe viziata anche nella parte in cui ha ritenuto dimostrata l'esistenza della rinuncia alla prelazione da parte della ricorrente, senza tenere presente che tale rinuncia, oltre a dover essere successiva alla denuntiatio, dovrebbe avere anch'essa la forma scritta, con conseguente divieto di ammissibilità della prova testimoniale.

3. I motivi di ricorso, da trattare congiuntamente, sono entrambi fondati.

3.1. La sentenza della Corte d'appello di Trieste si colloca in un momento storico nel quale sussisteva, obiettivamente, un'incertezza giurisprudenziale circa le modalità con le quali deve avvenire la denuntiatio in materia di prelazione agraria. La Corte di merito, dopo aver dato conto dell'esistenza di contrasti su questo punto, ha ritenuto di dare seguito all'orientamento, allora prevalente, secondo cui la comunicazione di cui alla L. n. 590 del 1965, art. 8, poteva avvenire anche verbalmente, ed ha richiamato a supporto le sentenze di questa Corte 8 luglio 1991, n. 7527, 17 gennaio 2001, n. 577, e 19 maggio 2003, n. 7768.

Successivamente, però, a partire dalla sentenza 30 novembre 2005, n. 26079 - che la Corte giuliana dimostra di conoscere, pur senza condividerla - la giurisprudenza di questa Corte si è andata orientando nel senso opposto, ritenendo che la denuntiatio debba aver luogo necessariamente per iscritto. A tale conclusione si è pervenuti sul rilievo che la denuntiatio è una vera e propria proposta contrattuale ai sensi dell'art. 1326 cod. civ., la quale assolve anche ad una fondamentale esigenza di certezza che non sussiste solo nell'interesse dell'avente diritto alla prelazione, ma anche del terzo acquirente per il caso del mancato esercizio della prelazione nel tempo fissato dalla legge, garantendo a quest'ultimo la certezza del prezzo al quale egli avrà il diritto di acquistare dal proprietario.

Questa impostazione, contenuta nella sentenza n. 26075 del 2005, è stata confermata in seguito. In particolare, la successiva sentenza 20 aprile 2007, n. 9519, ha avuto cura di spiegare come l'equivoco nel quale era caduta la giurisprudenza precedente traeva origine da un indebito accostamento della prelazione agraria alla prelazione urbana di cui alla L. 27 luglio 1978, n.392, art. 38.

Secondo la previsione della L. n. 590 del 1965, art. 8, comma 4, infatti, il proprietario è tenuto a notificare all'avente diritto, con lettera raccomandata, la proposta di alienazione, trasmettendo il preliminare di vendita nel quale devono essere indicati il nome dell'acquirente, il prezzo di vendita e le altre norme pattuite, per consentire l'esercizio della prelazione; e il titolare di questa ha trenta giorni di tempo per esercitare il suo diritto. Ove il diritto di prelazione venga esercitato, il versamento del prezzo di acquisto deve essere effettuato entro il termine di tre mesi, decorrenti dal trentesimo giorno dall'avvenuta notifica da parte del proprietario, salvo che non sia diversamente pattuito tra le parti.

Risulta con evidenza da questo schema legale che l'esercizio del diritto di prelazione determina automaticamente il perfezionamento della fattispecie, senza che sia necessario stipulare un altro contratto preliminare, come invece è previsto in tema di prelazione urbana. La denuntiatio, quindi, è una vera e propria proposta contrattuale, la cui natura si riflette sul piano della forma.

D'altra parte, se è vero che nel nostro ordinamento vige il principio della libertà delle forme, è pure vero che "il codice, nell'affermare che la forma è un requisito del negozio "quando risulta che è prescritta dalla legge sotto pena di nullità" (art. 1350 cod. civ.), si riferisce non alla forma in senso generale ma a quella forma per così dire speciale che la legge impone per alcuni negozi, quali "i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili", per i quali l'art. 1350 cod. civ., 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 atto preparatorio di una fattispecie traslativa avente ad oggetto un bene immobile, cioè il fondo, ne deriva che tale comunicazione deve necessariamente rivestire, in applicazione dell'art. 1350 cod. civ., la forma scritta ad substantiam" (sentenze n. 26079 del 2005 e n. 9519 del 2007).

L'orientamento inaugurato da queste due sentenze non è stato più smentito dalla giurisprudenza successiva (v. sentenze 20 gennaio 2009, n.1348, e 31 maggio 2010, n. 13211, e 15 luglio 2011, n. 15671) ed è pienamente condiviso da questo Collegio.

3.2. Dai precedenti rilievi deriva l'accoglimento del primo motivo di ricorso, cui consegue anche quello del secondo. Ed infatti, dalla obbligatorietà della forma scritta discende la necessaria conseguenza del divieto della prova testimoniale sul punto, ai sensi dell'art. 2725 cod. civ.. Così come è anche fondato l'ulteriore rilievo, contenuto nel secondo motivo di ricorso, per cui non è ammissibile neppure una rinuncia verbale all'esercizio del diritto di prelazione (sul punto, poi, va detto, in linea con la citata sentenza n. 26079 del 2005, che l'assenza di una valida denuntiatio rende anche impossibile la configurazione di una rinuncia, poichè questa si può concepire solo quando il coltivatore abbia avuto rituale conoscenza della vendita decisa dal proprietario).

4. L'accoglimento del ricorso principale dovrebbe condurre all'esame del ricorso incidentale condizionato, col quale XX.XX.

si limita ad osservare che, ove fosse accolto il ricorso principale, tornerebbe in rilievo la domanda risarcitoria da lei proposta, sia in primo che in secondo grado, nei confronti di X.X., venditore del fondo in questione.

Il ricorso incidentale condizionato, però, è da ritenere assorbito, poiché attiene al merito della vicenda, il cui esame sarà oggetto del giudizio di rinvio.

5. In conclusione, il ricorso principale è accolto e la sentenza impugnata è cassata, con assorbimento del ricorso incidentale condizionato.

Il giudizio è rinviato alla Corte d'appello di Trieste, in diversa composizione personale, la quale deciderà attenendosi ai principi di diritto sopra indicati e provvederà anche alla liquidazione delle spese del presente giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte, riuniti i ricorsi, accoglie il ricorso principale con assorbimento di quello incidentale, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'appello di Trieste, in diversa composizione personale, anche per la liquidazione delle spese del presente giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile, il 17 ottobre 2013.