

Civile Ord. Sez. 3 Num. 29330 Anno 2017
Presidente: CHIARINI MARIA MARGHERITA
Relatore: SESTINI DANILO
Data pubblicazione: 07/12/2017

ORDINANZA

sul ricorso 10004-2016 proposto da:

DI STEFANO ANDREA, elettivamente domiciliato in ROMA,
VIA ATTILIO FRIGGERI 106, presso lo studio
dell'avvocato MICHELE TAMPONI, che lo rappresenta e
difende giusta procura speciale notarile;

- **ricorrente** -

contro

CASTELLANA SANDRO, elettivamente domiciliato in ROMA,
VIA EMILIO DE' CAVALIERI 11, presso lo studio
dell'avvocato ALDO FONTANELLI, che lo rappresenta e
difende unitamente all'avvocato GAETANO CIRANNA
giusta procura a margine del controricorso;

- **controricorrente** -

2017

2005

avverso la sentenza n. 478/2015 della CORTE D'APPELLO
di CATANIA, depositata il 19/03/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di
consiglio del 19/10/2017 dal Consigliere Dott. DANILO
SESTINI;

lette le conclusioni scritte del Pubblico Ministero,
in persona del Sostituto Procuratore generale Dott.
ALBERTO CARDINO che ha concluso chiedendo
l'accoglimento del ricorso;



Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Dato atto che il Collegio ha disposto la motivazione semplificata.

Rilevato che:

compromesso in vendita un proprio fondo rustico, Carla Biffo effettuò la denuntiatio di cui all'art. 8 l. n. 590/1965 nei confronti del confinante Andrea Distefano, a mezzo di lettera raccomandata pervenuta il 22.11.2003; con telegramma del 20.12.2003, la Biffo comunicò al Distefano di non essere più intenzionata a vendere il fondo, avendo risolto il contratto preliminare; con atto notificato il successivo 22 dicembre, il Distefano manifestò la propria volontà di esercitare la prelazione;

con due successivi atti di citazione, ^{- del 2004 e del 2008} il Distefano convenne in giudizio la Biffo per sentir accertare l'avvenuto trasferimento del fondo e per sentir condannare la convenuta al rilascio del bene (con riduzione del corrispettivo, a seguito dell'intervenuto esproprio parziale del fondo);

il Tribunale di Catania, Sezione Dist. di Paternò, accolse le domande dell'attore, sul rilievo della irrevocabilità della denuntiatio in pendenza del termine di trenta giorni previsto per l'esercizio della prelazione;

in riforma della sentenza di primo grado, la Corte di Appello di Catania ha rigettato le domande del Distefano, affermando che la denuntiatio è revocabile e che -nel caso- la revoca era intervenuta in data anteriore all'accettazione;

ha proposto ricorso per cassazione il Distefano, affidandosi a quattro motivi; ha resistito, con controricorso, Sandro Castellana, in qualità di unico erede della Biffo;

il Procuratore Generale ha depositato conclusioni scritte, chiedendo l'accoglimento del ricorso;

entrambe le parti hanno depositato memoria.

Considerato che:

il ricorso è stato proposto tempestivamente, in quanto avviato alla notifica il 15.4.2016, entro la scadenza del termine lungo (un

anno, oltre 31 giorni di sospensione feriale) decorrenti dalla pubblicazione della sentenza (19.3.2015);

verrà ripreso all'atto della pubblicazione della sentenza

con tutti i quattro motivi, il ricorrente censura la Corte per avere affermato la revocabilità della denunciatio; più precisamente denuncia:

la violazione degli artt. 8 l. n. 590/1965, 7 e 8 l. n. 817/1971 e 1328 e 1329 cod. civ. (primo motivo), per il fatto che «le disposizioni di cui alle leggi speciali [configurano] un'indiscutibile ed inderogabile irrevocabilità della proposta contrattuale indirizzata al prelezionario» e che il diritto di prelazione, divenuto «concreto ed attuale» per effetto della comunicazione del venditore, può essere esercitato per il termine di trenta giorni, senza poter essere condizionato dalle sorti dell'impegno assunto dal proprietario, in quanto «l'interesse del proprietario confinante è assolutamente prevalente», essendo volto a soddisfare esigenze di rilevanza costituzionale (in relazione agli artt. 44 e 47 Cost.);

la violazione degli artt. 8 l. n. 590/1965, 7 e 8 l. n. 817/1971 (secondo motivo), con specifico riferimento al fatto che la Corte non aveva considerato che la natura di proposta contrattuale rivestita dalla denunciatio comportava «una situazione nuova, che si traduce: 1) nella sospensione degli effetti vincolanti dell'accordo preliminare proprietario/terzo obbligatosi all'acquisto; 2) nell'insorgenza di un vincolo di trenta giorni in capo al proprietario nei confronti del prelezionario; 3) nella facoltà di quest'ultimo, per l'irriducibile periodo di trenta giorni, di optare per il subentro nel contratto preliminare alle condizioni ivi previste»;

la violazione degli artt. 1329, 1321 e 1372 cod. civ. (terzo motivo), per la mancata considerazione che, se l'obbligo di mantenere ferma la proposta vale allorché il vincolo ha origine pattizia, «a fortiori deve valere allorquando l'obbligo discenda non da private ed individuali scelte, bensì da una regola di ordine pubblico qual'è quella attributiva del diritto di prelazione al coltivatore diretto»,

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

nonché per il fatto che non può consentirsi all'accordo intervenuto fra venditore e terzo (per la risoluzione del preliminare) l'effetto di «sottrarre al coltivatore diretto (terzo rispetto a quest'ultimo) quel diritto che la legge ha inteso riconoscergli e che è sorto proprio dalla denuntiatio»;

la violazione dell'art. 1324 cod. civ. (quarto motivo), che sancisce una «regola di autoresponsabilità» per cui «l'autore dell'atto è vincolato alla propria dichiarazione, e lo è per tutto il tempo da lui stesso enunciato ovvero stabilito dalla legge (come accade nella specie)»;

i motivi -da esaminare congiuntamente- sono fondati alla luce del principio secondo cui «il diritto di prelazione agraria si esercita secondo lo schema normativo di cui agli artt. 1326 e 1329 c.c., sicché la "denuntiatio" non è revocabile durante il termine di trenta giorni previsto per l'accettazione della proposta, considerato che la trasmissione del preliminare ha tutti i connotati della proposta contrattuale e che la possibilità di revoca mal si concilierebbe con la natura, di atto unilaterale di adempimento di obbligo legale, destinato a rendere attuale l'altrui diritto soggettivo» (Cass, n. 12883/2016), cui il Collegio intende dare continuità;

va infatti ribadito -anche con richiamo a Cass. n. 2427/1988 e a Cass. n. 10429/1991- che il riconoscimento della prelazione e la concessione di un termine per il suo esercizio comporta la necessità che, in pendenza del termine, il proprietario resti vincolato alla sua proposta in attesa delle deliberazioni del titolare del diritto, anche perché -altrimenti- si rischierebbe di sottrarre al destinatario che fosse esposto all'eventualità della revoca la possibilità di utilizzare l'intero termine stimato congruo dal legislatore per valutare la proposta e determinarsi in ordine all'eventuale accettazione;

il ricorso va pertanto accolto, con cassazione della sentenza e rinvio alla Corte territoriale che, in diversa composizione, si atterrà ai principi sopra richiamati;

la Corte provvederà altresì sulle spese di lite;

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa e rinvia, anche per le spese di lite, alla Corte di Appello di Catania, in diversa composizione.

Roma, 19.10.2017