

36058 - 21

aut. 13



ORIGINALE

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE Oggetto

TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. RAFFAELE FRASCA - Presidente -
- Dott. ANTONELLA DI FLORIO - Consigliere -
- Dott. DANILO SESTINI - Consigliere -
- Dott. LUIGI ALESSANDRO SCARANO - Rel. Consigliere -
- Dott. FRANCESCA FIECCONI - Consigliere -

Riscatto agrario
 - Pagamento del
 prezzo di
 acquisto -
 Condizione
 sospensiva -
 Tempestività -
 Rifiuto del
 creditore di
 accettazione del
 pagamento -
 Conseguenze -
 Offerta reale -
 Deposito ex art.
 1210 c.c. -
 Necessità -
 Fondamento -
 Liberazione del
 debitore -
 Condizioni

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 33600-2018 proposto da:

SANSONE CRESCENZO, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA
 G FERRARI 4, presso lo studio dell'avvocato MASSIMO PISANI,
 rappresentato e difeso dall'avvocato VITTORIO LUIGI FUCCI;

R.G.N. 33600/2018

Cron. 36058

- ricorrente -

Rep.

Ud. 03/02/2021

contro

NAPOLETANO GIOVANNI, elettivamente domiciliato in ROMA,
 VIALE G. MAZZINI, 6, presso lo studio dell'avvocato MANUELA
 AGNITELLI, che lo rappresenta e difende;

CC

2021

373

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 3254/2018 della CORTE D'APPELLO di
 NAPOLI, depositata il 29/6/2018;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del
3/2/2021 dal Consigliere Dott. LUIGI ALESSANDRO SCARANO;

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza ex art. 281 *sexies* c.p.c. del 29/6/2018 la Corte d'Appello di Napoli ha respinto il gravame interposto dal sig. Crescenzo Sansone in relazione alla pronunzia Trib. Benevento 13/1/2018, di accoglimento della domanda nei suoi ^{esposti}proposti dal sig. Giovanni Napoletano di decadenza dal diritto di riscatto di terreno sito in Faicchio, in ragione del mancato pagamento del prezzo nel termine stabilito dal giudice.

Avverso la suindicata pronunzia della corte di merito il Sansone propone ora ricorso per cassazione, affidato ad unico motivo.

Resiste con controricorso il Napoletano.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con unico motivo il ricorrente denuncia violazione degli artt. 1206, 1207, 1208, 1210 c.c., 8 L. n. 590 del 1965, in riferimento all'art. 360, 1° co. nn. 3 e 5, c.p.c.

Si duole che il giudice del merito l'abbia erroneamente ritenuto decaduto dal diritto di riscatto, avendo <<compiuto tutto quanto era nella sua sfera di azione, ovvero aveva offerto, mediante offerta reale ex art. 1209 c.c. realizzata con l'ausilio dell'Ufficiale Giudiziario di Benevento, la somma dovuta al creditore riluttante>>.

Nel dedurre che <<non condivide ... la motivazione>> dell'impugnata sentenza, <<dissentendo>> dalla medesima in quanto <<dal verbale redatto dall'Ufficiale Giudiziario, esecutore dell'operazione di offerta, detentore dei tre assegni circolari portanti la somma dovuta a titolo di riscatto, emerge la espressa volontà del creditore Napoletano Giovanni di rifiutare le somme

offertegli dal Sansone Crescenzo per il tramite dell'Unep di Benevento, adducendo quale motivazione del rifiuto quella di doversi consultare con il suo legale>>, lamenta che, <<mancando una disciplina diretta che contempli il caso *de quo*>>, e dovendo pertanto <<rifarci all'istituto della *analogia legis* mutuando per questo la disciplina operante per altri istituti giuridici che prevedono il diritto di riscatto>>, la S.C. <<in un caso specifico>> ha affermato che il venditore riscattante deve effettuare l'offerta reale delle somme dovute, ma <<non anche provvedere successivamente al deposito ex art. 1210 c.c.>>.

Il ricorso è sotto plurimi profili inammissibile.

Va anzitutto osservato che esso risulta formulato in violazione dell'art. 366, 1° co. n. 6, c.p.c., atteso che il ricorrente fa riferimento ad atti e documenti del giudizio di merito [in particolare, al <<ricorso ex art. 702 *bis* c.p.c.>>, alla sentenza del giudice di prime cure, all'<<offerta reale ex art. 1209 c.c. realizzata con l'ausilio dell'Ufficiale Giudiziario di Benevento>>, al <<verbale redatto dall'Ufficiale Giudiziario>>, al <<rifiuto espresso reso dal creditore, verbalizzato dall'Ufficiale Giudiziario>>] limitandosi a meramente richiamarli, senza invero debitamente (per la parte strettamente d'interesse in questa sede) riprodurli nel ricorso ovvero, laddove riprodotti (es., parte della comparsa di costituzione e risposta del giudizio di 1° grado, parte dall'atto di appello), senza fornire puntuali indicazioni necessarie ai fini della relativa individuazione con riferimento alla sequenza dello svolgimento del processo inerente alla documentazione, come pervenuta presso la Corte Suprema di Cassazione, al fine di renderne possibile l'esame (v., da ultimo, Cass.,

16/3/2012, n. 4220), con precisazione (anche) dell'esatta collocazione nel fascicolo d'ufficio o in quello di parte, e se essi siano stati rispettivamente acquisiti o prodotti (anche) in sede di giudizio di legittimità (v. Cass., 23/3/2010, n. 6937; Cass., 12/6/2008, n. 15808; Cass., 25/5/2007, n. 12239, e, da ultimo, Cass., 6/11/2012, n. 19157), la mancanza anche di una sola di tali indicazioni rendendo il ricorso inammissibile (v. Cass., Sez. Un., 27/12/2019, n. 34469; Cass., Sez. Un., 19/4/2016, n. 7701).

A tale stregua non deduce le formulate censure in modo da renderle chiare ed intelleggibili in base alla lettura del ricorso, non ponendo questa Corte nella condizione di adempiere al proprio compito istituzionale di verificare il relativo fondamento (v. Cass., 18/4/2006, n. 8932; Cass., 20/1/2006, n. 1108; Cass., 8/11/2005, n. 21659; Cass., 2/8/2005, n. 16132; Cass., 25/2/2004, n. 3803; Cass., 28/10/2002, n. 15177; Cass., 12/5/1998 n. 4777) sulla base delle deduzioni contenute nel medesimo, alle cui lacune non è possibile sopperire con indagini integrative (v. Cass., 24/3/2003, n. 3158; Cass., 25/8/2003, n. 12444; Cass., 1°/2/1995, n. 1161).

Non sono infatti sufficienti affermazioni -come nel caso- apodittiche, non seguite da alcuna dimostrazione (v. Cass., 21/8/1997, n. 7851).

L'accertamento in fatto e la decisione dalla corte di merito adottata e nell'impugnata decisione rimangono pertanto dall'odierna ricorrente non idoneamente censurati.

E' al riguardo appena il caso di osservare che i requisiti di formazione del ricorso per cassazione ex art. 366 c.p.c. vanno indefettibilmente osservati, a pena di inammissibilità del medesimo.

Essi rilevano infatti ai fini della giuridica esistenza e conseguente ammissibilità del ricorso, assumendo pregiudiziale e prodromica rilevanza ai fini del vaglio della relativa fondatezza nel merito, che in loro difetto rimane invero al giudice imprescindibilmente precluso (cfr. Cass., 6/7/2015, n. 13827; Cass., 18/3/2015, n. 5424; Cass., 12/11/2014, n. 24135; Cass., 18/10/2014, n. 21519; Cass., 30/9/2014, n. 20594; Cass., 5 19/6/2014, n. 13984; Cass., 20/1/2014, n. 987; Cass., 28/5/2013, n. 13190; Cass., 20/3/2013, n. 6990; Cass., 20/7/2012, n. 12664; Cass., 23/7/2009, n. 17253; Cass., 19/4/2006, n. 9076; Cass., 23/1/2006, n. 1221).

Va per altro verso sottolineato come, al di là della formale intestazione dei motivi, il ricorrente deduca in realtà doglianze (anche) di vizio di motivazione al di là dei limiti consentiti dalla vigente formulazione dell'art. 360, 1° co. n. 5, c.p.c. (v. Cass., Sez. Un., 7/4/2014, n. 8053), nel caso *ratione temporis* applicabile, sostanziantesi nel mero omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che sia stato oggetto di discussione tra le parti, e non già un vizio di motivazione ovvero l'omesso e *a fortiori* l'omessa o erronea valutazione di determinate emergenze probatorie (cfr. Cass., Sez. Un., 7/4/2014, n. 8053, e, conformemente, Cass., 29/9/2016, n. 19312).

Non può d'altro canto sottacersi che nell'impugnata sentenza la corte di merito ha fatto invero piena e corretta applicazione del principio affermato da questa Corte, e che va anche nel caso ribadito, secondo cui ai fini della tempestività del pagamento del prezzo nel riscatto agrario occorre che si avveri la condizione sospensiva del versamento del prezzo di acquisto che, secondo quanto previsto dalla L. n. 2 del 1979, va effettuato nei termini

indicati all'art. 8 L. n. 590 del 1965 per la prelazione, decorrenti dall'adesione del terzo acquirente alla dichiarazione di riscatto oppure, ove sorga contestazione, dal passaggio in giudicato della sentenza che riconosce il diritto (v. Cass., 2/3/2012, n. 32458).

Atteso che ai fini della tempestività del pagamento del prezzo nel riscatto agrario, le norme che attengono agli adempimenti di cui all'art. 1208 c.c. ss. in tema di offerta reale vanno interpretate ed applicate alla luce dei principi di buona fede e di cooperazione del creditore nell'adempimento (cfr. Cass., 14/8/2014, n. 15975), va invero ribadito che ai fini del verificarsi della predetta condizione sospensiva, nell'ipotesi di rifiuto -ancorché pretestuoso- da parte del creditore di accettare l'indicato pagamento, è necessario -in difetto di norme specifiche sul punto- che il retraente effettui, secondo le generali disposizioni civilistiche sulle obbligazioni, il deposito liberatorio della relativa somma, ai sensi dell'art. 1210 c.c., dovendo, invece, escludersi una equipollenza tra versamento del prezzo ed offerta non formale di esso, dal momento che l'art. 1220 c.c. ricollega alla seria e tempestiva offerta non formale della prestazione il solo venir meno della *mora debendi*, mentre la liberazione del debitore, solo evento equivalente al versamento del prezzo, consegue all'accettazione reale ovvero -in caso di mancata accettazione- all'accettazione della somma depositata, o, in difetto, all'accertata validità del deposito della offerta ex art. 1210 c.c. (v. Cass., 2/3/2012, n. 32458; Cass., 2/3/2012, n. 3248; Cass., 6/12/2005, n. 26688; Cass., 17/10/2003, n. 15547).

A tale stregua, il ricorso è inammissibile anche ex art. 360 *bis* c.p.c.

Le spese del giudizio di cassazione, liquidate come in dispositivo in favore del controricorrente, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte dichiara il ricorso inammissibile. Condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di cassazione, che liquida in complessivi euro 1.600,00, di cui euro 1.400,00 per onorari, oltre a spese generali ed accessori come per legge, in favore del controricorrente.

Ai sensi dell'art. 13, co. 1-*quater*, d.p.r. 30 maggio 2002, n. 115, come modif. dalla l. 24 dicembre 2012, n. 228, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte del ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1 *bis* dello stesso art. 13.

Roma, 3/2/2021

Il Presidente

Il Funzionario Giudiziario
Francesco CATANIA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi, 23 NOV 2021

Il Funzionario Giudiziario
Francesco CATANIA