

Data	08/06/2012
Ente giudicante	CASSAZIONE CIVILE, SEZIONE TERZA
Numero	9303

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

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 7621/2010 proposto da:

ALFA;

RICORRENTE

contro

BETA;

CONTRORICORRENTE

avverso la sentenza n. 407/2009 della CORTE D'APPELLO di PERUGIA, depositata il 28/10/2009 R.G.N. 181/2005;

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

I fatti di causa possono così ricostruirsi sulla base della sentenza impugnata.

ALFA, convenne in giudizio innanzi al Tribunale di Terni BETA esponendo di condurre in locazione, per uso diverso da quello abitativo, alcuni locali già di proprietà della società Fr.lli F., la quale, con contratto del 20 maggio 1992, trascritto il giorno successivo, li aveva alienati, insieme ad altri immobili, alla convenuta, senza darle la possibilità di esercitare il diritto di prelazione di cui alla L. n. 392 del 1978, art. 38.

Tanto premesso, affermando di voler riscattare i beni di cui era conduttrice, Coop chiese che ne venisse accertato e dichiarato il trasferimento in proprio favore.

Costituitasi in giudizio, BETA contestò le avverse pretese.

Con sentenza del 21 dicembre 2004 il giudice adito rigettò la domanda.

Ritenne il decidente che nella fattispecie era stata posta in essere una vendita in blocco dell'intero complesso immobiliare, considerato unitariamente, di talchè non v'era spazio per l'esercizio del diritto di prelazione rivendicato dalla società attrice.

Proposto gravame principale da ALFA e incidentale da BETA, la Corte d'appello di Perugia, in data 28 ottobre 2009, in parziale riforma della impugnata pronuncia, ha dichiarato la decadenza dell'appellante dal diritto di riscatto.

Il giudicante ha ritenuto fondata l'eccezione sollevata dall'appellata. Ha rilevato, in proposito, che la volontà di esercitare il diritto di riscatto, manifestata per la prima volta con l'atto introduttivo del giudizio, era stata comunicata alla controparte quando erano ormai trascorsi più di sei mesi dalla trascrizione del contratto di vendita, e quindi oltre il termine di cui alla L. n. 378 del 1978, art. 39.

Per la cassazione di tale decisione ricorre a questa ALFA, formulando un solo motivo, illustrato anche da memoria.

Resiste con controricorso BETA.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con un UNICO, articolato motivo, l'impugnante denuncia violazione della L. n.392 del 1978, art.39, comma 1, art.143 cpc, artt.1334 e 1335 cc, ex art.360 cpc, comma 1, n.3.

Secondo l'esponente, posto che la tempestività e l'efficacia della dichiarazione di riscatto dovevano essere verificate e valutate sulla base delle norme codicistiche richiamate, erroneamente la Corte d'appello aveva affermato che la volontà della conduttrice di esercitare tale diritto era stata portata a conoscenza della controparte a termine di decadenza ormai decorso. Ricorda, in proposito, che la prima notifica a BETA venne eseguita in data 23 novembre 1992, presso la sede della società risultante dal registro delle imprese; che tuttavia l'atto fu restituito dall'ufficiale giudiziario con la dicitura omessa notifica, perchè non rinvenuta in loco, che la seconda fu eseguita in data 26 novembre 1992, ai sensi dell'art.145 cpc, presso la residenza anagrafica di M.G., amministratore unico della destinataria; che anche in questo caso la notifica non andò a buon fine, essendo stata rinvenuta sul posto altra persona, la quale aveva dichiarato di non conoscere il notificando; che la terza e la quarta ebbero luogo in data, rispettivamente, 22 e 30 dicembre 1992, nei confronti sempre del legale rappresentante della società, l'una con il rito degli irreperibili, ex art.140 cpc; l'altra secondo le modalità fissate dall'art.143 cpc.

In tale contesto, erroneamente il giudice a quo avrebbe affermato che la notifica si era perfezionata il 30 dicembre 1992: e invero, in base alla presunzione di conoscenza di cui all'art. 1335 cod. civ., la dichiarazione di riscatto doveva considerarsi ritualmente comunicata al destinatario sin dal momento in cui l'atto di citazione era pervenuto all'indirizzo della sede legale della società, e cioè in data 23 novembre 1992, o, al più tardi, nel momento in cui era pervenuto all'indirizzo del legale rappresentante della stessa, non avendo la controparte dimostrato di essere stato senza colpa nell'impossibilità di averne notizia.

2. Prima di esaminare il fondamento delle proposte critiche, conviene sgombrare il campo dalle eccezioni di inammissibilità del ricorso di Coop opposte dalla resistente.

Sostiene BETA che l'impugnazione sarebbe inammissibile:

a) perchè il provvedimento impugnato avrebbe deciso le questioni controverse in modo conforme alla giurisprudenza di legittimità;

b) in quanto non sarebbe stato censurato l'implicito rigetto del motivo di gravame volto a far valere la ricorrenza, nella fattispecie, di un'ipotesi di vendita cumulativa, piuttosto che di una vendita in blocco;

c) per carenza di interesse, non avendo la conduttrice trascritto la sua domanda, laddove l'immobile era stato ulteriormente alienato;

d) per la novità delle questioni prospettate, non essendo mai stati evocati nei giudizi di merito gli artt.1334 e 1335 cc;

e) perchè la ricorrente, infine, avrebbe denunciato come violazione di legge un vizio motivazionale, correlato alla colpa del destinatario della notifica.

3.1 Tralasciando per il momento il primo e l'ultimo profilo dell'eccepita inammissibilità, che meglio si prestano a essere scrutinati insieme al merito delle proposte censure, osserva il collegio che, l'espressione conferma nel resto l'impugnata sentenza, nella quale, ad avviso di BETA, si radicherebbe la negativa valutazione dei rilievi formulati dall'appellante in ordine alla qualificazione della vendita in termini tali da escludere il diritto di prelazione del conduttore, vale in realtà solo a sancire la perdurante operatività della condanna della società attrice a rifondere le spese di lite alla controparte, pronunciata dal giudice di prime cure.

Del resto, che l'esame della Corte di appello non abbia in alcun modo investito la questione della ricorrenza nella fattispecie di una vendita cumulativa, piuttosto che di una vendita in blocco, emerge chiaramente dall'incipit della parte motivazionale della sentenza impugnata, ove il decidente testualmente afferma di partire dalla verifica della proposta eccezione di decadenza, atteso che la stessa, ove fondata, avrebbe precluso l'esame delle censure formulate con l'appello principale.

Ne deriva che tale esame è all'evidenza rimasto assorbito.

3.2 I rilievi in punto di carenza di interesse per mancata trascrizione della domanda di riscatto incorrono essi stessi nella sanzione dell'inammissibilità, per novità della questione. Questa non risulta per vero in alcun modo trattata nella sentenza impugnata, di talchè era onere della deducente allegare che la problematica, la quale peraltro implicava accertamenti di fatto, era ricompresa nel *thema decidendum* del giudizio di appello, indicando altresì, in ottemperanza al principio di autosufficienza del ricorso per cassazione - al quale, in base al comb. disp. degli artt.370 e 366 cc, è certamente soggetto anche il controricorso (confr. Cass. civ. 14 marzo 2011, n. 5970) - in quali atti del giudizio precedente essa era stata trattata.

3.3 Il connotato della novità è stato invece male evocato dalla resistente in relazione alla ritenuta operatività, nella fattispecie, degli artt.1334 e 1335 cc. Non par dubbio, infatti, che siamo qui di fronte a mere difese, volte a far valere, a contesto fattuale immutato, l'infondatezza della eccezione di decadenza, e dunque un *error in iudicando* del giudice d'appello. A ciò aggiungasi che la motivazione della sentenza impugnata è tutta incentrata sugli adempimenti connessi al carattere recettizio della dichiarazione di riscatto alla luce della disciplina codicistica della materia, ancorchè i relativi articoli non vi siano espressamente richiamati. Di talchè la questione sottoposta allo scrutinio della Corte è esattamente quella - relativa all'espletamento delle formalità necessarie perchè la dichiarazione di riscatto potesse ritenersi comunicata al destinatario - di cui si è già occupato il giudice di merito.

4 Il ricorso, esente da vizi che possano importarne l'inammissibilità, è tuttavia infondato nel merito. Questa Corte ha già avuto modo di affermare che, affinché possa operare la presunzione di conoscenza della dichiarazione diretta a persona determinata stabilita dall'art.1335 cc, occorre la prova, il cui onere incombe sul dichiarante, che la stessa sia stata recapitata all'indirizzo del destinatario, e cioè, nel caso di corrispondenza, che questa sia stata consegnata presso detto indirizzo. Ai fini dell'operatività della presunzione è stato quindi ritenuto insufficiente un tentativo di recapito ad opera dell'agente postale, tutte le volte in cui questo, ritenuto - sia pure a torto - il destinatario sconosciuto all'indirizzo indicato nella raccomandata, ne abbia disposto il rinvio al mittente, stante la mancanza, in casi siffatti, di ogni concreta possibilità per il soggetto al quale la lettera è diretta, di venirne a conoscenza. Si è segnatamente esclusa la possibilità di richiamare, in senso contrario, la disciplina del recapito delle raccomandate con deposito delle stesse presso l'ufficio postale e rilascio dell'avviso di giacenza, evidenziandosi come, in tal caso, sussista comunque la possibilità di conoscenza del contenuto della dichiarazione, tanto più che questa si ritiene pervenuta all'indirizzo indicato solo dal momento del rilascio dell'avviso di giacenza del plico (confr. Cass. civ. 27 ottobre 2005, n.20924; Cass. civ. 14 aprile 1999, n.3707).

5 Tali principi, enunciati con riguardo all'invio della corrispondenza, si prestano ad operare anche in relazione alle notifiche degli atti processuali, tutte le volte in cui sia in gioco un effetto di carattere sostanziale degli stessi. E' sufficiente in proposito osservare che l'atto con il quale è esercitato il diritto potestativo di riscatto di cui alla L. 27 luglio 1978, n. 392, art.39, al pari dell'atto previsto dalla L. 26 maggio 1965, n.590, art.8, con riguardo al cd. retratto in materia agraria, si esercita per il tramite di una dichiarazione unilaterale recettizia di carattere negoziale, idonea a determinare autoritativamente *ex lege* l'acquisto dell'immobile a favore del retraente (confr. Cass. civ. 27 settembre 2006, n.20948; Cass. civ. 12 gennaio 2006, n. 410; Cass. civ. 22 aprile 1999, n.3985). Di talchè correttamente i giudici del merito hanno ritenuto che tale dichiarazione produce i propri effetti solo una volta che sia pervenuta a conoscenza della controparte o comunque, in base alla presunzione di cui all'art.1335 cc, nella sfera di normale conoscibilità della stessa (confr. Cass. civ. 8 novembre 2007, n. 23301).

Nè siffatta regola di diritto si presta a essere ripensata dopo i noti arresti della Corte costituzionale (sentenza 26 novembre 2002, n. 477; sentenza 23 gennaio 2004, n. 28) - recepiti dal legislatore del 2005 nella riscrittura dell'art.149 cpc (L. 28 dicembre 2005, n. 263, art.2, comma 1, lett. e) - che hanno scisso il momento perfezionativo della notificazione dell'atto giudiziario per il notificante, radicandolo nella consegna dell'atto all'ufficiale giudiziario; e per il destinatario, individuandolo nella data di effettiva ricezione dello stesso.

A prescindere dal rilievo che lo stesso Giudice delle leggi, nell'ordinanza 23 gennaio 2004, n.28, ebbe a sottolineare che il principio della scissione soggettiva della notificazione trovava la sua giustificazione nella tutela dell'interesse del notificante a non vedersi addebitato l'esito intempestivo del procedimento notificatorio per la parte sottratta alla sua disponibilità, con ciò implicitamente circoscrivendolo ai soli atti processuali, l'estensione della regola all'infuori di tale ambito sarebbe in invincibile contrasto con il principio generale di certezza dei rapporti giuridici che - ai fini dell'efficacia degli atti unilaterali recettizi - richiede la conoscenza o conoscibilità dell'atto da parte della persona interessata.

6 Non è superfluo aggiungere che le esposte conclusioni sono in linea con gli approdi della dottrina e della giurisprudenza prevalenti in punto di estensibilità del principio della scissione all'atto interruttivo della prescrizione, relativamente al quale il problema è stato maggiormente studiato: in proposito è stato invero segnatamente escluso che la mera consegna all'ufficiale giudiziario dell'atto da notificare sia idonea a interrompere il decorso del termine prescrizionale

del diritto fatto valere, rimarcandosi, per contro, l'assoluta necessità che l'atto, giudiziale o stragiudiziale che sia, giunga a conoscenza, ancorchè legale e non necessariamente effettiva, del soggetto al quale è diretto (confr. Cass. civ. 15 luglio 2011, n. 15671; Cass. civ. 11 giugno 2009, n. 13588).

7 Venendo al caso di specie, la presunzione di conoscenza della cui mancata applicazione si duole il ricorrente non poteva essere ritenuta operante perciò solo che l'atto era stato indirizzato ai recapiti giusti sia della società che del suo legale rappresentante, una volta assodato che, comunque, esso, non era stato consegnato.

Ne deriva che il ricorso è infondato nel merito, ancorchè se ne debba escludere l'inammissibilità, e in quanto la soluzione della questione accolta dalla Corte territoriale non risulta ancora sufficientemente solidificata nella giurisprudenza di legittimità; e in quanto il vizio denunciato era effettivamente un preteso *error iuris*, in ordine alla esatta portata degli artt. 1334 e 1335 cod. civ..

Il ricorso è respinto.

La difficoltà delle questioni consiglia di compensare integralmente tra le parti le spese di giudizio.

PQM

La Corte rigetta il ricorso. Compensa integralmente tra le parti le spese del giudizio.

EX PARTE CREDITORIS