

Cass. civ. sez. II del 12 gennaio 2017 n 655

Vanno esaminati, per anteriorità logica, il secondo motivo, che attiene a una condizione di proponibilità dell'azione, e il terzo, che veicola una questione processuale afferente la domanda.

Il primo motivo lamenta violazione o falsa applicazione dell'art. 39, 2 ° e 3 ° co. 1. n. 392/1978, dell'art. 12 prel. e dell'art. 2966 c.c.. Assumono in sintesi i ricorrenti di essersi costituiti in giudizio dopo otto anni e che, pertanto, la Corte di appello non avrebbe potuto affermare che il termine di tre mesi previsto per il pagamento del prezzo decorresse, a norma dell'art. 39 1. n. 392/1978, dal passaggio in giudicato della sentenza che definiva il giudizio: all'opposto, proprio in considerazione della loro contumacia, il versamento avrebbe dovuto aver luogo entro tre mesi dalla prima udienza del giudizio.

Il motivo va disatteso, anche se sul punto la motivazione del giudice del gravame deve essere corretta a norma dell'art. 384, ult. co. c.p.c..

Dispone l'art. 39 1. n. 392/1978, al 2 ° e al 3 ° "Ove sia stato esercitato il diritto di riscatto, il versamento del prezzo deve essere effettuato entro il termine di tre mesi che decorrono, quando non vi sia opposizione al riscatto, dalla prima udienza del relativo giudizio, o dalla ricezione dell'atto notificato con cui l'acquirente o successivo avente causa comunichi prima di tale udienza di non opporsi al riscatto.

" Se per qualsiasi motivo, l'acquirente o successivo avente causa faccia opposizione al riscatto, il termine di tre mesi decorre dal giorno del passaggio in giudicato della sentenza che definisce il giudizio". riscatto, il termine di tre mesi decorre dal giorno del passaggio in giudicato della sentenza che definisce il giudizio".

Vero è che, come evidenziato dal ricorrente ai fini del computo del dies a quo del pagamento del prezzo è richiesta una condotta esclusivamente negativa, che può attuarsi anche con la mancata comparizione alla prima udienza, oltre che con la costituzione senza una esplicita presa di posizione contro la pretesa del retraente (per tutte: Cass. 17 luglio 1996, n. 6465).

Nondimeno, il 2 ° e il 3 ° co. dell'art. 39 cit. non prevedono che il versamento del prezzo condizioni l'esercizio del riscatto; men che meno cominano una decadenza per il caso in cui quell'adempimento non abbia luogo.

Come è stato osservato, infatti, il mancato rispetto del termine fissato dalla legge per il pagamento del prezzo, in caso di riscatto, non comporta decadenza da un diritto già legittimamente esercitato, ne' condiziona gli effetti di esso in mancanza di una espressa previsione, sicché il termine fissato dalla legge per il pagamento del prezzo costituisce soltanto un termine dilatorio per l'adempimento, la cui mancata osservanza produce le conseguenze tipiche dell'inadempimento (Cass. 14 aprile 1992, n. 4535, in motivazione). Il che è pienamente coerente con il rilievo per cui il mancato pagamento del prezzo nel previsto termine di tre mesi (che ha natura dilatoria) non comporta - in mancanza di una espressa

previsione - decadenza dal diritto esercitato (con riferimento alla fattispecie di cui al 3 ° co., cfr.: Cass. 29 settembre 2005, n. 19132; Cass. 4 settembre 1998, n. 8809).

Né è concludente, al riguardo, quanto rilevato dai ricorrenti, i quali hanno fatto presente che in un suo precedente questa Corte (Cass. 17 luglio 1996, n. 6465 cit.), nel decidere la questione circa la decorrenza del termine nel senso della sua decorrenza dalla prima udienza - per l'ipotesi di mancata costituzione del retrattato - abbia annullato senza rinvio la pronuncia impugnata, rigettando l'appello avverso la sentenza di primo grado che aveva dichiarato improponibile la domanda di riscatto. Infatti, nella circostanza era stata resa in prime cure una statuizione sulla decadenza del diritto: statuizione che era stata investita di gravame sul punto del dies a quo del termine per l'effettuazione del pagamento: sicché una volta constatato l'errore in diritto compiuto dal giudice di appello, doveva rivivere la sentenza resa in prime cure, la quale aveva ritenuto che il mancato pagamento del prezzo nel termine di tre mesi dall'udienza determinasse la decadenza.

Nella presente controversia, invece, il profilo attinente alla decadenza non è stato oggetto di accertamento da parte del Tribunale, dal momento che in primo grado il Tribunale ebbe a rigettare la domanda ritenendo che non trovasse applicazione la disciplina della prelazione urbana (cui inerisce la regolamentazione di cui all'art. 39 cit.). Discende da ciò che la Corte, in questa particolare circostanza, non incontra alcun limite nell'accertamento delle conseguenze che derivano dalla mancata osservanza del termine.