

Contratti agrari – Domanda di retratto dell’avente diritto – Accoglimento della domanda giudiziale di trasferimento della proprietà, subordinato dal Tribunale, con sentenza definitiva, al pagamento del prezzo entro un trimestre dal passaggio in giudicato

Necessità di un’offerta reale ex art. 1208 c.c. – Invalidità di un’offerta non formale - Cass. sez. III, sentenza n. 11491 dell’8 aprile 2022, a cura del dott. Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d’Appello di Roma.

Fatto. Un privato proponeva un’azione di retratto agrario nei confronti dei venditori di un loro terreno allo stesso e il Tribunale adito accoglieva la domanda, subordinando il trasferimento del fondo al pagamento del prezzo entro un trimestre dal passaggio in giudicato della detta sentenza.. Passata in giudicato la decisione, esso attore aveva tardivamente adempiuto con offerta reale non formale (ossia con la spedizione di un assegno circolare) oltre il predetto termine trimestrale.

I convenuti soccombenti proponevano opposizione all’esecuzione del rilascio dell’immobile proposta dall’attore, che veniva accolta dal Tribunale sul presupposto che l’onere di pagamento del prezzo a carico del riscattante, in caso di mancata collaborazione del creditore, deve effettuarsi con offerta necessariamente reale.

Il retraente iniziò, quindi, l’esecuzione forzata per il rilascio del fondo ancora detenuto dalla controparte.

La Corte d’Appello, per contro, accoglieva l’impugnazione proposta dai venditori soccombenti, potendo da questi facilmente essere incassato l’assegno circolare loro inviato. Questi ultimi ricorrevano per cassazione, ribadendo le proprie difese.

Decisione. La Suprema Corte ha accolto il ricorso, cassando la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, ha accolto il ricorso, respingendo l’appello dei soccombenti e compensando tra le parti le spese del giudizio di legittimità. Ciò sulla base del seguente principio *“In materia di riscatto agrario, il soggetto retraente, in assenza di collaborazione dei venditori, deve necessariamente effettuare il versamento del prezzo, alla cui tempestiva esecuzione è subordinata l’efficacia del retratto, mediante l’offerta reale ex art. 1208 c.c., non potendo valersi di un’offerta non formale, la quale non estingue l’obbligazione, ma produce il solo effetto di non incorrere nella mora del debitore ed essendo priva di rilievo la pretesa obsolescenza e macchinosità della **mora credendi**, la cui disciplina si basa su esigenze di certezza giuridica”*.