



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta da

Oggetto

Contratti agrari — Prelazione e riscatto — Termine per il versamento del prezzo di acquisto — Allungamento a sei mesi ex art. 224, comma 4, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 — Norma transitoria — Interpretazione

Antonietta Scrima	- Presidente -	
Francesco Maria Cirillo	- Consigliere -	R.G.N. 25343/2021
Emilio Iannello	- Consigliere Rel. -	
Marco Dell'Utri	- Consigliere -	Cron.
Carmelo Carlo Rossello	- Consigliere -	CC – 01/03/2024

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 25343/2021 R.G. proposto da

Angelo Giovanni, rappresentato e difeso dall'Avv.

;

- *ricorrente* -

contro

Luigi, rappresentato e difeso dall'Avv.

, con domicilio



eletto presso il suo studio in

– *controricorrente* –

avverso la sentenza della Corte d'appello di Napoli, n. 2325/2021, pubblicata il 21 giugno 2021.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 1° marzo 2024 dal Consigliere Emilio Iannello.

FATTI DI CAUSA

1. Con ricorso *ex art. 702-bis c.p.c.* Angelo Giovanni adì il Tribunale di Benevento esponendo che:

– in data 29 aprile 1999 aveva acquistato un appezzamento di terreno in Pesco Sannita;

– con sentenza n. 1737 del 2005 il Tribunale di Benevento aveva accolto la domanda di riscatto proposta da Luigi proprietario di terreno confinante, disponendo che il pagamento del prezzo di acquisto fosse effettuato direttamente nei suoi confronti;

– il aveva provveduto al pagamento del corrispettivo in data 8 febbraio 2017, al di là del termine perentorio di tre mesi dal passaggio in giudicato del provvedimento con il quale la Corte di cassazione (sent. n. 18767/2016 del 26 settembre 2016) aveva rigettato il ricorso proposto avverso la sentenza d'appello che aveva confermato quella decisione.

Ciò premesso, chiese che il fosse dichiarato decaduto dal diritto di riscatto inerente all'appezzamento di terreno indicato, con condanna all'immediato rilascio dello stesso.

2. Con ordinanza in data 21 giugno 2016, il Tribunale accolse la domanda. Esclusa l'efficacia di pagamenti effettuati prima del passaggio in giudicato della sentenza ed esclusa altresì la possibilità di eccepire in compensazione il credito derivante dal diritto di ottenere il pagamento delle somme versate dall'Anas S.p.a. al ma di pertinenza del in quanto inerenti alla indennità di esproprio di una porzione dell'appezzamento di terreno *de quo*, ha



dato atto della tardività del versamento integrale del prezzo di riscatto, conseguentemente dichiarando il decaduto dal diritto di riscatto.

5. Con sentenza n. 2325/2021, resa pubblica il 21 giugno 2021, la Corte d'appello di Napoli ha accolto il gravame interposto dal e, per l'effetto, in riforma della gravata ordinanza, ha rigettato la domanda come originariamente proposta da Angelo Giovanni

Ha in motivazione anzitutto osservato che, in base al quadro normativo vigente al momento della pronuncia di primo grado, la domanda di Angelo Giovanni intesa alla dichiarazione della decadenza di Luigi dall'esercitato diritto di riscatto per l'intempestivo versamento del prezzo, era stata correttamente accolta dal giudice di prime cure, essendo pacifico che il prezzo integrale fu versato solo l'8 febbraio 2017, mentre il giudizio che aveva accertato il suo diritto di prelazione era stato definito dalla Corte di cassazione con la sentenza n. 18767/2016 depositata il 26 settembre 2016.

Ha, tuttavia, rilevato che *«il Legislatore è recentemente intervenuto nella materia controversa con il quarto comma dell'articolo 224 del d.l. 19 maggio 2020, n. 34 (il cd. Decreto Rilancio), convertito in legge 17 luglio 2020, n. 77, ampliando il termine entro il quale l'acquirente deve corrispondere la somma pattuita, che passa dagli originari tre mesi a sei mesi», stabilendo altresì che «tale previsione si applica a tutti i giudizi pendenti alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto».*

Sul piano esegetico ha in particolare osservato che *«il dato letterale dell'intervento normativo, riferito "a tutti i giudizi", non consente di limitare la portata di tale norma ai soli processi aventi ad oggetto l'accertamento del diritto di riscatto ... escludendo quelli – come il presente – in cui si controverta della decadenza dal diritto».*



Una tale interpretazione, secondo la Corte partenopea, risulterebbe *«illogica, al punto di privare la norma di qualsivoglia significato, perché, pendente un giudizio [avente] ad oggetto l'accertamento del diritto di riscatto, il termine per il versamento del relativo prezzo neppure sarebbe iniziato, decorrendo esso solo dalla definizione di quel giudizio. L'intenzionale estensione della norma, che ha inciso su un termine di natura sostanziale, a tutti i giudizi in corso alla data di entrata in vigore della legge sarebbe privo di significato se si riferisse solo a processi ostativi alla decorrenza di quel termine, poiché in tal caso sarebbe stata sufficiente la sostituzione dell'inciso "entro il termine di sei mesi" a quello "entro il termine di tre mesi". ... Appare invece corretto interpretare la disposizione in esame come tesa a favorire il consolidamento della proprietà agraria in capo ai titolari del diritto di riscatto, ampliando il termine di versamento del prezzo anche per tutte le ipotesi in cui sia in corso un giudizio avente ad oggetto la verifica del corretto esercizio di quel diritto: l'inciso determina, quindi, l'applicazione retroattiva dell'estensione del termine anche per quei casi in cui si controverta del pagamento del prezzo del retratto e la decadenza dal diritto di riscatto non sia stata definitivamente accertata»*.

6. Avverso tale sentenza Angelo Giovanni propone ricorso per cassazione sulla base di un solo motivo, cui resiste Luigi depositando controricorso.

7. È stata fissata per la trattazione l'odierna adunanza camerale ai sensi dell'art. 380-*bis*.1 cod. proc. civ., con decreto del quale è stata da rituale comunicazione alle parti.

Non sono state depositate conclusioni dal Pubblico Ministero.

Il controricorrente ha depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con l'unico motivo di ricorso Angelo Giovanni denuncia *«violazione e/o falsa applicazione dell'art. 224 del d.l. 19 maggio*



2020, n. 34, convertito con modificazioni nella legge n. 77 del 2020, nonché dell'art. 8 della legge n. 590 del 1965 e della legge n. 2 del 1979. *Violazione dei principi in tema di interpretazione e retroattività delle leggi*».

Il ricorrente contesta l'interpretazione, sopra illustrata, che la Corte di appello ha dato della norma transitoria contenuta nel comma quarto dell'art. 224 d.l. n. 34 del 2020, osservando in sintesi che:

– la norma, emanata in ragione dell'emergenza sanitaria, ha la finalità di allungare i termini che vengono a scadere dopo l'insorgere dell'emergenza sanitaria; la *ratio legis* è, dunque, quella di incrementare la durata dei termini che vengono a scadere dopo tale momento, non quella di rimettere in termini chi è già incorso in decadenza anni prima;

– la individuazione dei «*giudizi pendenti*» deve avvenire tenendo conto dell'articolo unico della legge di interpretazione autentica n. 2 del 1979, che fa decorrere il termine dal passaggio in giudicato della sentenza con cui sia stata accolta l'azione di riscatto; la norma transitoria, dunque, là dove si riferisce ai «*giudizi pendenti*», intende fare riferimento ai giudizi di riscatto in corso alla data di conversione del d.l.;

– una tale interpretazione non priva la norma di significato: essa vale infatti a precisare, evitando problemi di interpretazione, che il nuovo termine si applicava anche ai casi in cui il diritto di riscatto era stato già esercitato, ma il giudizio era ancora in corso;

– al contrario è irragionevole l'interpretazione avversata: se può considerarsi ragionevole incrementare la durata di un termine non ancora scaduto, deve invece reputarsi del tutto irragionevole intervenire con efficacia retroattiva, rimettendo in termini chi è già decaduto per il solo fatto che pende un giudizio di accertamento della decadenza, introducendo una grave disparità di trattamento, e facendo gravare su una delle parti le conseguenze della durata del



processo.

2. Il motivo è manifestamente fondato.

2.1. L'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, dispone ai commi quinto, sesto e settimo:

*«Qualora il proprietario non provveda a tale notificazione» [n.d.r.: quella prevista dal comma precedente, relativa alla *denuntiatio* all'avente diritto alla prelazione della proposta di alienazione e del preliminare di vendita] «o il prezzo indicato sia superiore a quello risultante dal contratto di compravendita, l'avente titolo al diritto di prelazione può, entro un anno dalla trascrizione del contratto di compravendita, riscattare il fondo dell'acquirente e da ogni altro successivo avente causa.*

Ove il diritto di prelazione sia stato esercitato, il versamento del prezzo di acquisto deve essere effettuato entro il termine di tre mesi, decorrenti dal trentesimo giorno dall'avvenuta notifica da parte del proprietario, salvo che non sia diversamente pattuito tra le parti.

Se il coltivatore che esercita il diritto di prelazione dimostra, con certificato dell'Ispettorato provinciale dell'agricoltura competente, di aver presentato domanda ammessa all'istruttoria per la concessione del mutuo ai sensi dell'art. 1, il termine di cui al precedente comma è sospeso fino a che non sia stata disposta la concessione del mutuo ovvero fino a che l'Ispettorato non abbia espresso diniego a conclusione della istruttoria compiuta e, comunque, per non più di un anno. In tal caso l'Ispettorato provinciale dell'agricoltura deve provvedere entro quattro mesi dalla domanda agli adempimenti di cui all'art. 3, secondo le norme che saranno stabilite dal regolamento di esecuzione della presente legge».

2.2. L'articolo unico della legge 8 gennaio 1979 n. 2 (recante *«Interpretazione autentica dell'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590 ...»*) ha disposto come segue:

«La disciplina relativa al versamento del prezzo di acquisto,



prevista dal sesto e dal settimo comma dell'art. 8 della L. 26 maggio 1965, n. 590, modificato dalla L. 14 agosto 1971, n. 817, si intende riferita anche ai casi di cui al quinto comma dello stesso articolo.

I termini decorrono dalla comunicazione scritta dell'adesione del terzo acquirente, o di successivo avente causa, alla dichiarazione di riscatto, oppure, ove sorga contestazione, dal passaggio in giudicato della sentenza che riconosce il diritto».

2.3. L'art. 224, comma 4, d.l. 19 maggio 2020, n. 34 (recante «*Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19*»), convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, ha infine disposto come segue: «*All'articolo 8, sesto comma, della legge 26 maggio 1965, n. 590, le parole "entro il termine di tre mesi", sono sostituite dalle seguenti: "entro il termine di sei mesi". Tale previsione si applica a tutti i giudizi pendenti alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto*».

2.4. Orbene, sono anzitutto ragioni testuali e sistematiche a rendere insostenibile l'esegesi che, della seconda parte di tale disposizione, viene accolta nella sentenza impugnata, quanto in particolare al sintagma «*giudizi pendenti*».

Dal combinato disposto dell'art. 8 comma sesto e della norma di interpretazione autentica si ricava che la sola ipotesi in cui la pendenza di un giudizio assume rilevanza ai fini del decorso del termine per il pagamento del prezzo di riscatto è quella in cui, sull'esistenza del relativo diritto, sia sorta contestazione.

Il solo giudizio cui, dunque, il complesso normativo citato fa riferimento è quello relativo all'esistenza del diritto di riscatto, non già quello relativo all'accertamento della (già maturata) decadenza per il mancato tempestivo pagamento del prezzo d'acquisto.

È con riferimento alla prima ipotesi (giudizio relativo all'esistenza



del diritto di riscatto) che: a) prima, la norma di interpretazione autentica di cui alla legge n. 2 del 1979 stabilisce che il termine dei tre mesi comincerà a decorrere solo dal passaggio in giudicato della sentenza che riconosce l'esistenza di tale diritto; b) poi, la norma transitoria contenuta nel secondo periodo del quarto comma dell'art. 224 d.l. n. 34 del 2020 stabilisce che l'allungamento a sei mesi del termine per il pagamento del prezzo di riscatto si applica anche ai giudizi pendenti.

2.5. Ciò detto sul piano letterale e sistematico, valgono inoltre le seguenti considerazioni di carattere logico.

Nella ipotesi in cui penda giudizio sul diritto di riscatto può certamente considerarsi, per definizione, non ancora scaduto il termine per il pagamento del relativo prezzo, al cui rispetto è subordinata l'efficacia del relativo esercizio: questo, infatti, come pure evidenziato in ricorso, avrà decorrenza solo una volta definitivamente concluso detto giudizio.

Altrettanto non può dirsi nel caso in cui penda giudizio sull'accertamento del rispetto o meno di tale termine e, dunque, per converso, sulla maturazione di una causa di decadenza dall'esercizio del diritto di riscatto. Tale giudizio ha, invero, inevitabilmente una proiezione retrospettiva e contenuto dichiarativo, trattandosi solo di accertare se, posta una ben determinata scadenza per l'utile effettuazione del pagamento del prezzo di acquisto, questa sia stata o meno rispettata.

Quando, dunque, la norma transitoria stabilisce l'applicazione del nuovo termine a *«tutti i giudizi pendenti alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto»* non può che riferirsi ad ipotesi in cui la scadenza non sia già intervenuta, il che può accadere solo nel caso di giudizi del primo tipo.

2.6. Ove, come nella specie, il termine sia già anteriormente scaduto, da un lato, non vi sono più termini suscettibili di essere



prolungati con diretta incidenza sulla fattispecie concreta considerata, dall'altro, per converso, si è già verificata in base al testo anteriormente vigente, la fattispecie cui la norma riconnette la decadenza dall'esercitato riscatto. Fattispecie la cui realizzazione il «*giudizio pendente*» ha solo lo scopo di accertare. Né la norma transitoria dispone alcunché in ordine alle decadenze già in precedenza maturate. Si tratterebbe del resto, contro ogni ragionevolezza, di intervenire retroattivamente su fattispecie già esauritesi sotto la previgente disciplina, ponendo nel nulla effetti già definitivamente maturati in base a sentenza passata in giudicato ed alle norme che contribuivano a integrare la disciplina del caso concreto derivante da tale giudicato.

2.7. Occorre al riguardo rammentare che, come più volte ribadito dalla Corte Costituzionale, il principio di irretroattività delle leggi, sebbene abbia ottenuto in sede costituzionale garanzia specifica soltanto con riguardo alla materia penale ex art. 25, secondo comma, Cost., mantiene tuttavia per le altre materie valore di principio generale ai sensi dell'art. 11, primo comma, delle disposizioni preliminari del codice civile, cui il legislatore deve in via preferenziale attenersi. In virtù di tale principio la possibilità di adottare norme dotate di efficacia retroattiva può ammettersi nella misura in cui vengano a trovare un'adeguata giustificazione sul piano della ragionevolezza e non si pongano in contrasto con altri principi o valori costituzionalmente protetti (sentenze n. 397, n. 153 e n. 6 del 1994, n. 375 del 1995).

Tale principio deve guidare anche l'interpretazione della disposizione transitoria, dovendosi ritenere in base ad esso precluse latitudini esegetiche tali da condurre ad effetti palesemente irragionevoli o tali da travolgere diritti ormai quesiti (cfr. Cass. 18/02/2021, n. 4492).

2.8. Nell'ipotesi in esame, peraltro, diversamente da quanto



affermato nella sentenza impugnata, deve escludersi che l'interpretazione della norma come riferentesi ai giudizi diversi da quelli sulla sussistenza dei presupposti del riscatto sia l'unica possibile.

Lungi dal rimanere priva di significato, la previsione di che trattasi, correttamente intesa come riferita ai giudizi sull'esistenza del diritto di riscatto, ha lo scopo di chiarire che il nuovo termine si applica anche ai casi in cui, già in epoca anteriore, chi pretendeva averne diritto aveva manifestato la volontà di avvalersene ed agito in giudizio per ottenerne il riconoscimento.

2.9. Illogica e dagli effetti pratici paradossali è, invece, l'interpretazione accolta dalla Corte d'appello, in virtù della quale, anche rispetto a fattispecie già esauritesi anteriormente, sarebbe ancora possibile promuovere giudizio di accertamento circa la tempestività del pagamento del prezzo d'acquisto ancorché eseguito dopo tre mesi, ma meno di sei. Una volta che si intenda, come fa la Corte d'appello, il lemma «*giudizi*» impiegato nella norma transitoria come riferito a processi in cui si verta (non del diritto di riscatto ma) della sua decadenza per mancato tempestivo pagamento del prezzo, non si vede perché ne debbano rimanere esclusi quelli non ancora pendenti alla data di entrata in vigore della legge di conversione.

2.10. L'esegesi accolta dalla Corte d'appello non trova, infine, giustificazione alcuna nella *ratio* della norma del 2020, che — introdotta con decreto legge (e dunque sul presupposto dell'esistenza di «*casi straordinari di necessità e urgenza*»: art. 77, secondo comma, Cost.) ed evidentemente legata al contesto emergenziale cui essa fa esplicito riferimento — è quella di incrementare la durata dei termini che vengano a scadere durante o dopo l'emergenza sanitaria, non avendo invece alcun senso, anche nel detto contesto, rimettere in termini chi è già incorso in decadenza anni prima di tale evenienza.

3. In accoglimento del ricorso la sentenza impugnata deve essere



dunque cassata e la causa rinviata al giudice *a quo*, il quale dovrà nuovamente valutare la fattispecie alla luce del seguente principio:

«In materia di riscatto agrario, la norma transitoria di cui al secondo periodo del comma 4 dell'art. 224, comma 4, d.l. 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, a mente della quale la disposizione di cui al primo periodo della stessa norma — che ha modificato l'articolo 8, sesto comma, della legge 26 maggio 1965, n. 590, stabilendo in sei mesi (invece che tre) il termine entro il quale deve essere versato il prezzo di acquisto, termine decorrente, ai sensi dell'articolo unico della legge n. 2 del 1979, ove sorga contestazione, dal passaggio in giudicato della sentenza che riconosce il diritto — "si applica a tutti i giudizi pendenti alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto", deve essere intesa come riferita ai giudizi in cui si verta sul diritto di riscatto e non a quelli diretti all'accertamento della decadenza da tale diritto per il mancato tempestivo pagamento del prezzo, ove maturata anteriormente all'entrata in vigore della legge di conversione ed in base al testo previgente».

Al giudice di rinvio va demandato anche il regolamento delle spese del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.

accoglie il ricorso; cassa la sentenza in relazione; rinvia la causa alla Corte d'appello di Napoli, in diversa composizione, cui demanda anche il regolamento delle spese del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 1° marzo 2024.

Il Presidente
(Antonietta Scrima)

