

L'irrevocabilità della *denuntiatio* in tema di prelazione agraria

Cass. Sez. III Civ. 22 giugno 2016, n. 12883 - Chiarini, pres.; Sestini, est.; Fresa, P.M. (conf.) - S.E. (avv. Amiconi) c. B.C. (avv.ti Bruno e Ciranna). (*Cassa con rinvio App. Catania 20 giugno 2013*)

Il diritto di prelazione agraria si esercita secondo lo schema normativo di cui agli artt. 1326 e 1329 c.c. e la denuntiatio non è revocabile durante il termine di trenta giorni previsto per l'accettazione della proposta.

(*Omissis*)

FATTO

S.E. convenne in giudizio B.C. per sentir accertare il proprio diritto all'esercizio della prelazione su un fondo agrario in relazione al quale la convenuta aveva notificato all'attore (prelazonante) un preliminare di compravendita, salvo poi comunicare - a mezzo di successivo telegramma - che il preliminare era stato risolto e che ella non era più intenzionata ad alienare il fondo.

L'attore chiese l'emissione di una sentenza *ex art.* 2932 c.c. e la condanna della Biffo al risarcimento dei danni.

Il Tribunale di Catania rigettò la domanda, con sentenza che è stata confermata dalla Corte di appello.

Ricorre per cassazione il S., che deposita anche memoria, mentre l'intimata resiste a mezzo di controricorso.

DIRITTO

1. La Corte di appello ha dato atto che:

- il 22 novembre 2003, la B. notificò al S. il preliminare di vendita;
- con telegramma del 20 dicembre 2003, la medesima B. comunicò al S. la revoca della proposta, chiarendo che il preliminare era stato risolto e che ella non aveva più interesse a vendere il fondo;
- con comunicazione spedita il 18 dicembre 2003 e pervenuta il successivo 27 dicembre, il S. comunicò alla B. la propria volontà di esercitare la prelazione.

Tanto premesso, la Corte ha rilevato che la revoca della proposta era stata comunicata prima dell'esercizio della prelazione e ha ritenuto tale revoca senz'altro efficace, chiarendo che «della revocabilità della *denuntiatio* non può dubitarsi... posto che tale atto costituisce una proposta contrattuale rispetto alla quale la dichiarazione di voler esercitare il diritto di prelazione vale come accettazione».

2. Con l'unico motivo «rescindente», il ricorrente deduce «omesso ed erroneo esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti» e «violazione e falsa applicazione degli artt. 1326, 1328 e 1329 c.c. e della l. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8».

Assume il S. che la Corte non ha considerato che la prelazione era stata esercitata all'atto della spedizione della missiva raccomandata avvenuta il 18 dicembre 2003 e, sotto altro profilo, che il termine di trenta giorni previsto dalla legge per l'esercizio della prelazione è tale da «rendere la proposta irretrattabile, a norma dell'art. 1329 c.c., coinvolgendo specifici interessi pubblici, prima del decorso dei trenta giorni»: il ricorrente sostiene, dunque, che la revoca della *denuntiatio* era inefficace in quanto intervenuta quando il contratto era stato già concluso (per effetto dell'accettazione inviata il 18 dicembre 2003) prima della comunicazione di revoca e - comunque - perché la *denuntiatio* non era revocabile prima della scadenza del termine di trenta giorni.

3. A fronte di una sentenza basata sull'affermazione che la *denuntiatio* è revocabile in pendenza del termine per l'esercizio della prelazione e che la revoca effettuata prima che la comunicazione di esercizio della

prelazione giungesse alla venditrice aveva posto nel nulla gli effetti della proposta, il ricorrente si muove su due distinte linee: assume, per un verso, che la prelazione era stata esercitata già con l'invio della comunicazione del prelazionario (avvenuta il 18 dicembre, prima della revoca della *denuntiatio* effettuata il 20 dicembre) e, per altro verso, che la *denuntiatio* non è revocabile per il termine di trenta giorni dalla notificazione.

3.1. Il motivo è infondato quanto al profilo dell'efficacia del mero invio della comunicazione di accettazione, giacché «da dichiarazione... di voler esercitare la prelazione ai sensi della l. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8, integra un atto unilaterale recettizio, di talché produce effetto solo nel momento in cui giunge a conoscenza del destinatario o in cui deve reputarsi da questi conosciuta perché pervenuta al suo indirizzo» (Cass. n. 1331/1997).

Né può trovare applicazione la regola della diversa decorrenza degli effetti della notificazione per il notificante e per il destinatario, giacché (fatte salve le eccezioni individuate da Cass. Sez. Un. n. 24822/2015 per le ipotesi in cui il diritto non possa essere fatto valere che con un atto processuale) tale regola «si applica solo agli atti processuali e non a quelli sostanziali» che «producono i loro effetti sempre e comunque dal momento in cui pervengono all'indirizzo del destinatario» (Cass. n. 9303/2012 in tema di tempestività dell'esercizio del riscatto; cfr. anche Cass. n. 15671/2011).

3.2. Il motivo è invece fondato in punto di irrevocabilità della *denuntiatio* per l'intera durata del termine di trenta giorni previsto dalla legge n. 590 del 1965, art. 8.

Erroneamente la Corte di Appello ha ritenuto applicabile il principio (della revocabilità) affermato da Cass. n. 2427/1988, senza considerare che esso era stato enunciato in relazione alla diversa ipotesi di prelazione urbana e che era stato poi superato da Cass. Sez. Un. n. 5359/1989, secondo cui, in relazione alla *denuntiatio* prevista dalla legge n. 392 del 1978, art. 38, la «comunicazione del proprietario non è revocabile, in pendenza del termine entro il quale il conduttore può manifestare la volontà di rendersi acquirente», atteso che, «se per l'esercizio di tale diritto la legge concede al conduttore un certo termine, è logico ritenere che in pendenza dello stesso il proprietario resti vincolato in attesa della determinazione del titolare del diritto».

Peraltro, nella specifica materia della prelazione agraria non è mai stata posta in dubbio l'irrevocabilità della *denuntiatio* per l'intero termine concesso al prelazionario per l'accettazione.

La stessa Cass. n. 2427/1988 aveva rimarcato la differenza esistente fra i due istituti della prelazione urbana e della prelazione agraria, rilevando che sussisteva una «evidente... diversità di situazioni giuridiche, in relazione alla diversa limitazione dell'autonomia negoziale e della stessa struttura della comunicazione, che, nel caso di affitto di fondi rustici, non si esaurisce in un obbligo di interpello, ma nella creazione di una situazione soggettiva passiva a carico del proprietario e di una attiva a carico dell'affittuario, che viene a godere del diritto potestativo di subentrare al terzo».

Il principio della (temporanea) irrevocabilità è stato peraltro ribadito *expressis verbis* da Cass. n. 10429/1991, con affermazione che «il diritto di prelazione agraria... si esercita secondo lo schema normativo dettato dagli artt. 1326 e 1329 c.c., cioè attraverso lo scambio di una proposta (irrevocabile per legge per un certo periodo) e della accettazione della stessa» (con «schema» analogo a quello previsto dall'art. 732 c.c., in materia di prelazione fra coeredi, e dall'abrogato art. 966 c.c., in materia di prelazione del concedente in caso di vendita del diritto dell'enfiteuta).

Tale principio va qui ribadito, sottolineandosi come la trasmissione del preliminare (rispetto al quale il prelazionario è chiamato ad esprimere la propria volontà) abbia evidentemente tutti i connotati della proposta contrattuale e, altresì, come la possibilità di revoca mal si concilierebbe con la natura della *denuntiatio*, «quale atto unilaterale di adempimento di obbligo legale destinato a rendere attuale l'altrui diritto soggettivo» (Cass. Sez. Un. n. 5359/1989), e rischierebbe di sottrarre al destinatario che fosse esposto all'eventualità della revoca la possibilità di utilizzare l'intero termine stimato congruo dal legislatore per valutare la proposta e determinarsi in ordine all'eventuale accettazione.

3.3. Il ricorso va dunque accolto in relazione al profilo sopra individuato, con cassazione della sentenza e rinvio alla Corte di merito, che dovrà rivalutare la vicenda alla luce del seguente principio di diritto: «il

diritto di prelazione agraria si esercita secondo lo schema normativo di cui agli artt. 1326 e 1329 c.c. e la *denuntiatio* non è revocabile durante il termine di trenta giorni previsto per l'accettazione della proposta».

4. La Corte di rinvio provvederà anche sulle spese del presente giudizio.

(Omissis)

L'irrevocabilità della *denuntiatio* in tema di prelazione agraria

La materia della prelazione agraria ancora una volta fornisce spunti di riflessione sugli istituti civilistici e dà l'occasione per affermare nuovi principi di diritto, come nel caso della sentenza in commento. La Corte Suprema ha ritenuto che la proposta di alienazione (*denuntiatio*), effettuata dal proprietario al coltivatore per l'esercizio del diritto di prelazione, non sia revocabile durante il termine dei trenta giorni previsto dalla legge per l'accettazione della proposta. Nella controversia in esame era accaduto che l'avente diritto alla preferenza aveva comunicato per posta la sua accettazione e che, nelle more dell'arrivo della missiva, il proprietario aveva notificato con telegramma la revoca della proposta di alienazione, per sopravvenuta risoluzione del preliminare con il terzo. Sia il Tribunale di Catania che la Corte d'appello avevano rigettato la domanda del prelante, sul presupposto che la revoca della proposta fosse pervenuta al coltivatore prima della conoscenza, da parte del promittente-venditore, dell'accettazione della proposta stessa.

La Corte Suprema, nella sentenza in commento, ha riaffermato intanto il principio, secondo cui la dichiarazione di esercizio della prelazione *ex art. 8 della legge n. 560 del 1965* costituisce un atto unilaterale a carattere recettizio, che – come previsto dall'art. 1334 c.c. – produce effetto solo quando giunge a conoscenza del destinatario, ovvero quando si presume da questi conosciuto, perché pervenuto al suo indirizzo (art. 1335 c.c.).

La Corte ha ritenuto, dunque, che il meccanismo della prelazione agraria si perfeziona nel momento in cui l'accettazione da parte del coltivatore perviene al promittente-venditore e non in quello in cui viene inviata la dichiarazione. Su questo aspetto, la Cassazione ha ribadito il suo consolidato indirizzo, secondo cui la regola della differente decorrenza degli effetti della notificazione per il notificante e per il destinatario, affermata dalla giurisprudenza costituzionale¹, si applica solo agli atti processuali, non a quelli sostanziali (né agli effetti sostanziali degli atti processuali).

La giurisprudenza di legittimità, con riferimento alla verifica della tempestività dell'esercizio del diritto di riscatto di immobile urbano da parte del conduttore, ai sensi dell'art. 39 della l. 27 luglio 1978, n. 392, ha ritenuto che gli atti a carattere recettizio producono i loro effetti, sempre e comunque, dal momento in cui pervengono all'indirizzo del destinatario, a nulla rilevando il momento in cui siano stati dal mittente consegnati all'ufficiale giudiziario od all'ufficio postale².

Da qui, il principio secondo cui, ove la comunicazione della volontà di riscattare sia contenuta nell'atto di citazione diretto a far valere in giudizio il relativo diritto, non è sufficiente, per impedire la decadenza del retraente, che l'atto di citazione, nella sua duplice funzione processuale e sostanziale, venga inoltrato per la notificazione entro l'anno. Nell'ipotesi, infatti, in cui la notifica si sia perfezionata solo successivamente al decorso dell'anno dalla trascrizione dell'atto di vendita, non assume rilievo la regola della scissione degli effetti della notifica per il notificante e per il destinatario, atteso che, perché l'atto produca i suoi effetti sostanziali, è necessario che pervenga all'indirizzo del destinatario entro il termine previsto dalla legge.³

Secondo la Corte Suprema, il rigore di tale interpretazione nasce dall'esigenza della certezza dei rapporti

¹ Corte cost. 26 novembre 2002, n. 477, in *Giur. it.*, 2003, 1549, con nota di DALMOTTO e in *Giust. civ.*, 2002, I, 3028.

² Così Cass. Sez. III Civ. 8 giugno 2012, n. 9303, in *Giust. civ. Mass.*, 2012, 6, 758. Con pronuncia 9 dicembre 2015, n. 24822 a Sezioni Unite (in *Giur. it.*, 2016, 6, 1338 con nota di SCAPELLATO), la Corte Suprema ha tuttavia introdotto un'eccezione al suddetto principio ed ha affermato che la regola della scissione degli effetti della notificazione con riguardo agli atti processuali e non a quelli sostanziali «*si estende anche agli effetti sostanziali dei primi ove il diritto non possa farsi valere se non con un atto processuale, sicché, in tal caso, la prescrizione è interrotta dall'atto di esercizio del diritto, ovvero dalla consegna dell'atto all'ufficiale giudiziario per la notifica, mentre in ogni altra ipotesi tale effetto si produce solo dal momento in cui l'atto perviene all'indirizzo del destinatario*». Poiché in taluni casi il diritto non può essere esercitato se non attraverso l'inizio del giudizio, la prescrizione dell'azione revocatoria *ex art. 2901 c.c.* è interrotta dalla consegna dell'atto (introduttivo del relativo giudizio) all'ufficiale giudiziario per la notifica.

³ Cass. Sez. III Civ. 3 gennaio 2014, n. 40, in questa Riv., 2014, 1083, con nota di N. RAUSEO, *La decadenza dal diritto di riscatto e il principio della scissione degli effetti della notifica dell'atto di citazione*.

giuridici ed, in tema di accettazione della proposta di alienazione e di perfezionamento del meccanismo della prelazione, non ricorre l'esigenza di salvaguardare il diritto di difesa in giudizio, posto a base del principio della scissione del momento perfezionativo della notificazione per il richiedente e per il destinatario, proprio degli atti processuali, perché è necessario tutelare l'interesse del destinatario alla certezza del diritto, ossia a conoscere se la prescrizione sia stata tempestivamente interrotta, ovvero se il rapporto possa considerarsi definito⁴.

La regola della scissione degli effetti della notificazione per il notificante e per il destinatario, così come delineata dalla giurisprudenza costituzionale e di legittimità, con riguardo agli atti processuali, si estende agli effetti sostanziali soltanto ove il diritto non possa farsi valere se non con un atto processuale, sicché, in tal caso, la prescrizione è interrotta dall'atto di esercizio del diritto, ovvero dalla consegna dell'atto all'ufficiale giudiziario per la notifica, mentre in ogni altra ipotesi tale effetto si produce solo dal momento in cui l'atto perviene all'indirizzo del destinatario⁵.

Posto tale principio ed affermato che, nella specie, il meccanismo della prelazione si sarebbe perfezionato con la ricezione della raccomandata contenente l'accettazione della proposta da parte del coltivatore, la Corte Suprema ha esaminato l'altro aspetto cruciale della controversia, relativo alla irrevocabilità della *denuntiatio* per l'intera durata del termine di trenta giorni, previsto dall'art. 8, legge n. 590 del 1965.

Come è noto, secondo l'art. 1326 c.c. il contratto è concluso nel momento in cui, chi ha fatto la proposta, ha conoscenza dell'accettazione dell'altra parte entro il termine da lui stabilito o in quello ordinariamente necessario secondo la natura dell'affare o degli usi. Ha, invero, efficacia impeditiva della conclusione del contratto la revoca della proposta pervenuta all'altra parte prima della conoscenza dell'accettazione (art. 1328 c.c.), o finché non vi sia stato l'inizio dell'esecuzione della proposta medesima (art. 1327 c.c.). L'ordinamento tuttavia prevede che, in materia negoziale, la proposta possa essere mantenuta ferma per il proponente per un certo tempo: questo è il caso della proposta irrevocabile (art. 1329 c.c.), che ha natura unilaterale ed è vincolante per il proponente. Si tratta di una eccezione al principio generale, secondo cui la proposta si considera pura e semplice, essendo sempre revocabile dal proponente fino alla conoscenza dell'accettazione.

Quid iuris quando il termine per l'accettazione sia fissato dalla legge, come nel caso della prelazione agraria? Si può ritenere in tale caso la proposta come irrevocabile per l'intero termine? Oppure il venditore può considerarsi libero di ritornare sui suoi passi rispetto al compimento dell'affare, risolvendo il preliminare con il terzo e revocando la proposta al coltivatore? Quale nesso sussiste tra la fissazione di un termine per l'accettazione e la revoca della proposta?

Poiché il codice civile contempla solo in via eccezionale l'irrevocabilità della proposta, rimettendola alla decisione dello stesso proponente, si può ammettere che, nel silenzio del legislatore, il promittente venditore di un fondo rustico sia vincolato alla *denuntiatio* per i trenta giorni successivi alla comunicazione, in attesa della determinazione del prelante?

La Corte Suprema, con la sentenza in commento, richiamandosi ad un precedente delle Sezioni Unite in tema di prelazione urbana⁶, ha osservato che nella materia agraria «non è stata mai posta in dubbio

⁴ Così Cass. Sez. III Civ. 15 luglio 2011, n. 15671, in *Giust. civ. Mass.*, 2011, 9, 1206.

⁵ Cass. Sez. Un. Civ. 9 dicembre 2015, n. 24822 cit.

⁶ Cass. Sez. Un. Civ. 4 dicembre 1989, n. 5359, in *Foro it.*, 1990, I, 1563, aveva infatti affermato che, in tema di prelazione di immobili locati ad uso diverso da quello abitativo, secondo la disciplina di cui all'art. 38, l. 27 luglio 1978, n. 392, la comunicazione della volontà di trasferire il bene a titolo oneroso non è qualificabile come proposta contrattuale, e nemmeno come mera informativa di generici intenti destinati ad avviare trattative negoziali, ma si inserisce, in un particolare meccanismo predisposto da detta norma per assicurare al conduttore l'esercizio del diritto di prelazione, quale atto d'interpello, dovuto dal proprietario, nonché vincolato nella forma e nel contenuto. La dichiarazione del conduttore di esercizio della prelazione medesima non costituisce accettazione di proposta e non comporta immediato acquisto dell'immobile, ma determina l'insorgenza per entrambe le parti dell'obbligo di addivenire, entro un preciso termine, alla stipula del previsto contratto, con contestuale pagamento del prezzo. Dall'indicata natura della prelazione consegue che la suddetta comunicazione del proprietario non è revocabile, in pendenza del termine entro il quale il conduttore può manifestare la volontà di rendersi acquirente e, a maggior

l'irrevocabilità della denuntiatio per l'intero termine concesso al prelazionante per l'accettazione». La Cassazione afferma che «*la possibilità di revoca mal si concilierebbe con la natura della denuntiatio, quale atto unilaterale di adempimento di obbligo legale destinato a rendere attuale l'altrui diritto soggettivo*» e rischierebbe di sottrarre al prelante la possibilità di utilizzare l'intero termine per determinarsi in ordine alla eventuale accettazione. Da qui, l'enunciazione del principio di diritto, secondo cui la *denuntiatio* non è revocabile durante il termine di trenta giorni previsto per l'accettazione della proposta.

L'affermazione di tale principio da parte della Corte Suprema porta però alla conseguenza, che solo la mancata accettazione da parte del coltivatore entro i trenta giorni libererebbe definitivamente il proprietario dal vincolo della proposta e che, quest'ultimo – seppure lo volesse – non potrebbe risolvere il contratto preliminare con il terzo fin tanto che penda il termine per l'accettazione del prelante. Si può, infatti, verificare l'ipotesi che il proprietario, non avendo più interesse a vendere per motivi sopravvenuti alla stipula del preliminare, potrebbe essere costretto a vendere il fondo al coltivatore che nel frattempo ha accettato, solo perché non ha diritto di revocare tempestivamente la proposta. In un meccanismo così delineato, sembra venir meno il principio della «parità di condizioni» che sottende alla prelazione agraria, perché il promittente venditore, una volta messo in moto il processo della *denuntiatio*, dovrebbe essere totalmente assoggettato al diritto potestativo dell'avente titolo per tutta la durata del termine.

Chi scrive non condivide il principio enunciato dalla Cassazione. Se è vero che l'invito ad esercitare la prelazione agraria costituisce a tutti gli effetti una proposta contrattuale che si perfeziona con l'accettazione dell'altra parte, ne consegue che, secondo lo schema previsto dall'art. 1326 c.c., la proposta stessa non sia irretrattabile durante il tempo previsto dall'art. 8 della legge n. 590 del 1965, potendo essa essere revocata prima della conoscenza dell'accettazione. La prelazione agraria, pur essendo disciplinata da norme imperative, non impone affatto un meccanismo che prescinde totalmente dalla libera volontà delle parti. Il venditore deve sì rispettare il diritto di prelazione, ma egli è però libero di vendere o meno e quindi di ripensare all'opportunità dell'affare, in pendenza del termine assegnato all'altra parte, purché rispetti il disposto di cui all'art. 1326 e 1327 c.c.

Il processo formativo della prelazione agraria, secondo il dettato delle norme che la regolano, porta ad individuare nella *denuntiatio* una proposta contrattuale⁷ che, seguita dall'accettazione entro il termine di trenta giorni, consente la conclusione del contratto. La legge n. 590 del 1965 non fa alcun cenno alla irrevocabilità della *denuntiatio* fin tanto che sia pendente il termine per l'accettazione e così si può affermare che, nello spazio temporale messo a disposizione del coltivatore per l'esercizio della prelazione, ben possa il proprietario del fondo offerto in vendita revocare la proposta nel tempo utile di cui all'art. 1326 c.c. In conclusione, si ritiene che la revoca della proposta di alienazione sia ammissibile in pendenza del termine per la sua accettazione, prima che questa venga manifestata dal destinatario⁸.

Nicoletta Rauseo

ragione, dopo la dichiarazione di prelazione, consegue altresì che, in caso di inadempienza delle parti a quell'obbligo a contrattare, deve ritenersi consentita la tutela in forma specifica di cui all'art. 2932 c.c., nel concorso delle relative condizioni, trattandosi di norma applicabile indipendentemente dalla fonte, legale o convenzionale dell'obbligo stesso. Cass. Sez. III Civ. 14 marzo 1988, n. 2427, in *Giust. civ.*, 1988, I, 1707 e in *Foro it.*, 1989, I, 446, con nota di PIOMBO, sempre in tema di locazioni non abitative, ha ritenuto invero che la comunicazione al conduttore dell'intento di vendere il bene, che il locatore effettui ai sensi dell'art. 38, legge n. 392/78, non configura una proposta contrattuale irrevocabile in pendenza del termine di sessanta giorni previsto dalla legge per l'esercizio della prelazione, costituendo espressione non di volontà negoziale ma di ottemperanza ad un obbligo legale di informativa circa l'esistenza di una vicenda traslativa dell'immobile locato, e pertanto, in assenza di una specifica indicazione legislativa di segno opposto, può essere revocata - senza attendere il termine anzidetto - prima che intervenga l'adesione del conduttore alle condizioni di vendita comunicategli.

⁷ Nel senso della proposta contrattuale si è espressa Cass. Sez. III Civ. 31 maggio 2010, n. 13211, in *Giust. civ. Mass.*, 2010, 5, 840, che identifica nella *denuntiatio* non solo un atto a contenuto negoziale, ma una vera e propria proposta contrattuale idonea a dar corpo, con l'accettazione del destinatario, al *consensus in idem placitum* e, con esso, alla conclusione del contratto. Di qui, la tesi della necessità della sua adozione nella forma scritta imposta *ad substantiam* dall'art. 1350 c.c.

⁸ Sulla ammissibilità della revoca della proposta, cfr. D. CALABRESE, *La prelazione agraria*, Padova, 2012, 85.