

Il diritto di prelazione del confinante e gli ostacoli infiniti nel suo esercizio

Cass. Sez. III Civ. 27 marzo 2019, n. 8454 ord. - Armano, pres.; D'Arrigo, est.; Basile, P.M. (conf.) - A. (avv. Cassini) c. F. (avv. Di Cesare). (*Cassa e decide nel merito App. L'Aquila 18 marzo 2015*)

In tema di prelazione agraria, il contratto preliminare che il proprietario, ai sensi dell'art. 8, comma 4, della legge n. 590 del 1965, è tenuto a notificare al coltivatore diretto del fondo confinante, può essere anche stipulato «per sé o per persona da nominare», in quanto il proprietario finitimo, a differenza del colono o dell'affittuario coltivatore diretto del fondo, non ha interesse a conoscere l'esatta identità dell'acquirente, non subentrando in alcun rapporto giuridico con il nuovo proprietario del fondo.

(*Omissis*)

FATTO

In data 30 marzo 2005 H.D.A.P., G. e A. e C.M.C. trasmettevano, a mezzo di lettera raccomandata, a F.M. copia del contratto preliminare di compravendita di taluni terreni agricoli confinanti, stipulato fra i promittenti venditori e P.L., promittente acquirente per sé o per persona da nominare, al fine dell'eventuale esercizio del diritto di prelazione agricola di cui alla l. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8.

In data 23 aprile 2005 la F. comunicava a tutte le parti il proprio intendimento di esercitare il diritto di prelazione, informandole di aver inoltrato, presso l'Ispettorato provinciale dell'agricoltura di Teramo, domanda volta ad ottenere la concessione di un mutuo agevolato.

Il 22 marzo 2006 la F. invitava i promittenti venditori alla stipulazione del contratto definitivo.

Invece, in data 11 maggio 2006 i promissari acquirenti trasferivano per rogito notarile la proprietà dei fondi alla Società Agricola Pappafico S.r.l.

La F., deducendo di essere in possesso dei requisiti di legge e di aver tempestivamente esercitato il diritto di prelazione agraria, conveniva i venditori e l'acquirente innanzi al Tribunale di Teramo, al quale chiedeva di dichiarare l'inefficacia dell'atto di compravendita e il subentro della stessa nel contratto, con condanna dei venditori al risarcimento dei danni.

La Società Agricola Pappafico s.r.l. si costituiva per resistere alle domande attoree. I venditori, invece, restavano contumaci.

Il Tribunale rigettava la domanda, ritenendo che non fossero stati provati dall'attrice i presupposti di legge per l'esercizio della prelazione agraria, con particolare riferimento alla qualifica di coltivatrice diretta da oltre due anni, al requisito della capacità lavorativa, alla mancata vendita di fondi rustici nel biennio precedente, nonché alla circostanza che il terreno oggetto di riscatto fosse confinante con quello di proprietà della retraente.

La decisione veniva appellata dalla F., che insisteva per l'accoglimento della domanda. La Società Agricola Pappafico S.r.l. chiedeva il rigetto del gravame. Gli altri appellati restavano contumaci.

Con la sentenza indicata in epigrafe, la Corte d'appello di L'Aquila, in totale riforma della decisione di primo grado, riteneva sussistenti i requisiti richiesti dalla L. n. 590 del 1965, per l'esercizio della prelazione agraria, dichiarava inefficace il contratto di compravendita stipulato tra le parti e disponeva la sostituzione *ex tunc* della F. nella posizione contrattuale della Società Agricola Pappafico S.r.l. Rigettava, invece, per difetto di prova la domanda di risarcimento dei danni avanzata dalla retraente. Avverso tale pronuncia, la Società Agricola Pappafico S.r.l. ha proposto ricorso per cassazione articolato in quattordici motivi. F.M. ha resistito con controricorso, proponendo altresì ricorso incidentale. H.D.A.P. e la Società Agricola Pappafico S.r.l. hanno separatamente resistito con controricorso al ricorso incidentale. Le altre parti intime non hanno svolto attività difensiva.

Il pubblico ministero non ha depositato conclusioni scritte.

La F. ha depositato memorie difensive ai sensi dell'art. 380 *bis* 1 c.p.c.

DIRITTO

1. In applicazione del principio processuale della «ragione più liquida» - desumibile dagli artt. 24 e 111 Cost. (Sez. Un., sentenza n. 9936 dell'8 maggio 2014, rv. 630.490) - deve esaminarsi anzitutto il quattordicesimo motivo di ricorso, suscettibile di assicurare da solo la definizione del giudizio.

Infatti, il predetto principio consente l'esame delle censure verificandone l'impatto operativo, piuttosto che la coerenza logico-sistematica, sostituendo il profilo dell'evidenza a quello dell'ordine delle questioni da trattare, di cui all'art. 276 c.p.c., in una prospettiva aderente alle esigenze costituzionalizzate di economia processuale e di celerità del giudizio, con la conseguenza che la causa può essere decisa sulla base della questione ritenuta di più agevole soluzione - anche se logicamente subordinata

- senza che sia necessario esaminare previamente le altre (v., *ex plurimis*, Sez. VI-L, sentenza n. 12002 del 28 maggio 2014, rv. 631.058).

2. Con il quattordicesimo motivo la Società Agricola Pappafico S.r.l. deduce, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione e falsa applicazione della legge n. 590 del 1965, art. 8, comma 5, 6 e 7.

Nello specifico, la società ricorrente lamenta che la F. sarebbe decaduta dalla facoltà di esercitare il diritto di prelazione, non avendo tempestivamente versato il prezzo di acquisto. Né risultava idonea, al fine di sospendere il termine in esame, la richiesta di finanziamento che la stessa avrebbe addotto di aver effettuato presso il competente Ispettorato di Teramo.

La censura è fondata.

3. Si tratta della riproposizione di un'eccezione già esaminata dalla corte d'appello, che ne ha escluso il fondamento rilevando che:

- il contratto preliminare notificato all'attrice non era idoneo a far decorrere alcun termine di decadenza, in quanto stipulato nella forma del contratto per persona da nominare, che non può essere utilmente adottata nel quadro della prelazione agraria;

- in ogni caso, il termine di decadenza sarebbe stato di un anno, anziché di tre mesi, avendo la F. documentato di aver attivato la procedura per l'erogazione di un mutuo agevolato;

- in pendenza di tale termine annuale, con lettera raccomandata del 22 marzo 2006, la F. aveva formalmente invitato i promittenti venditori ad addivenire alla stipulazione del contratto definitivo;

comunque, il termine trimestrale per il pagamento del prezzo decorre dalla data della dichiarazione di adesione.

4. La legge n. 590 del 1965, art. 8, comma 4, prevede che il coltivatore deve esercitare il suo diritto di prelazione entro trenta giorni dalla notificazione - mediante lettera raccomandata del preliminare di compravendita. Dispone altresì che nel preliminare devono essere indicati il nome dell'acquirente, il prezzo di vendita e le altre norme pattuite, compresa la clausola per l'eventualità della prelazione.

Questa Corte ha già chiarito che, in tema di prelazione agraria, mentre il colono o affittuario coltivatore diretto del fondo ha interesse a conoscere fin dal momento della comunicazione della proposta il nome del compratore, onde poter valutare l'opportunità di esercitare il diritto di prelazione con riferimento alle qualità dello stesso, identico interesse non ha il proprietario coltivatore diretto di fondo confinante, in quanto, per effetto del mancato esercizio del diritto di prelazione, egli non subentra in alcun rapporto giuridico con il nuovo proprietario del fondo, sicché è valida la comunicazione della proposta di alienazione del fondo che venga fatta al proprietario coltivatore diretto di fondo confinante senza l'indicazione del nome del terzo acquirente (Sez. III, sentenza n. 7768 del 19 maggio 2003, rv. 563.268).

In continuità con il citato orientamento - per la cui eventuale revisione né la sentenza impugnata, né il controricorso offrono alcuno spunto - deve quindi ammettersi che, a maggior ragione, è idonea a determinare la decorrenza del termine per l'esercizio della prelazione agraria la notificazione di un contratto preliminare per sé o per persona da nominare.

Va quindi affermato il seguente principio:

«In tema di prelazione agraria, il contratto preliminare che il proprietario, ai sensi della legge n. 590 del 1965, art. 8, comma 4, è tenuto a notificare al coltivatore diretto di fondo confinante può essere anche stipulato "per sé o per persona da nominare", in quanto il proprietario finitimo non ha interesse, a differenza del colono o dell'affittuario coltivatore diretto del fondo, a conoscere l'esatta identità dell'acquirente, dal momento che egli non subentra in alcun rapporto giuridico con il nuovo proprietario del fondo».

In applicazione di tale principio, merita quindi di essere censurata la sentenza impugnata nella parte in cui ha ritenuto che il termine per l'esercizio del diritto di prelazione non fosse effettivamente iniziato a decorrere a causa dell'incertezza circa il soggetto acquirente determinata dall'apposizione, nel contratto preliminare, della clausola «per sé o per persona da nominare».

5. Tanto chiarito, va rilevato che la F. ha esercitato il diritto di prelazione nel termine di trenta giorni dalla ricezione della notificazione del contratto preliminare.

Però la legge n. 590 del 1965, art. 8, comma 6, prevede altresì che, qualora sia stato esercitato il diritto di prelazione, il versamento del prezzo di acquisto deve essere effettuato entro il termine di tre mesi, decorrenti dal trentesimo giorno dall'avvenuta notificazione, da parte del proprietario alienante, del preliminare di compravendita.

La corte d'appello ha ritenuto di poter riferire la decorrenza di tale termine alla «data di dichiarazione di adesione». La sentenza, sul punto eccessivamente succinta, sembra sottintendere che, ove il compratore ritrattato aderisca alla domanda del coltivatore, il termine per il versamento del prezzo inizia a decorrere dalla comunicazione dell'adesione; in caso inverso, esso inizierà a decorrere dal passaggio in giudicato della sentenza che accerta il diritto del coltivatore al riscatto. Pertanto, nel caso di specie, il termine per il versamento del prezzo non sarebbe neppure iniziato a decorrere.

Questo ragionamento in iure è errato, in quanto confonde la disciplina del riscatto previsto dalla legge n. 590 del 1965, art. 8, comma 5, con quella della prelazione di cui al comma 6 della medesima disposizione.

In particolare, la disciplina ha costituito oggetto di interpretazione autentica per mezzo della l. 8 gennaio 1979, n. 2, il cui articolo unico chiarisce che la disciplina relativa al versamento del prezzo di acquisto, prevista dalla legge n. 590 del 1965, art. 8, commi 6 e 7, si intende riferita anche ai casi di cui al comma 5 dello stesso articolo. Al comma 2 aggiunge: «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».

È dunque evidente che la corte d'appello ha inteso applicare al caso di specie, pur senza farne menzione, quanto previsto dalla citata legge n. 2 del 1979, in tema di decorso del termine per il versamento del prezzo. Ma tale legge, come s'è visto, si riferisce espressamente ed esclusivamente alla fattispecie del riscatto agrario previsto dalla legge n. 590 del 1965, art. 8, comma 5, non anche a quella della prelazione agraria di cui al comma successivo.

Sgombrato il campo dall'errore di sussunzione commesso dalla corte d'appello, si deve rilevare che la disciplina effettivamente applicabile fa decorrere, in modo inequivoco, il termine trimestrale per il versamento del prezzo dalla «avvenuta notifica da parte del proprietario». La notifica di che trattasi non può non essere individuata in quella di cui della legge n. 590 del 1965, medesimo art. 8, comma 4 (a mente del quale «il proprietario deve notificare con lettera raccomandata al coltivatore la proposta di alienazione»).

Pertanto, è erronea la conclusione - invero non chiaramente esplicitata - cui perviene la corte d'appello, secondo cui non sarebbe mai iniziato a decorrere il termine perentorio per il versamento del prezzo.

6. Si deve, a questo punto, osservare che la F. ha inteso avvalersi del prolungamento del termine in parola, fino al massimo di un anno, così come previsto dalla legge n. 590 del 1965, art. 8, comma 7, nell'ipotesi in cui il coltivatore chieda la concessione di un mutuo agevolato per l'esercizio del diritto di prelazione.

Si controverte dell'applicabilità di tale proroga e la corte d'appello ha risolto la questione dando rilievo decisivo al documento n. 18 di parte attrice, costituito dalla «certificazione legale dell'Ispettorato sull'ammissione ad istruttoria per la concessione del mutuo» (pag. 7 della sentenza impugnata).

Questa Corte ha già chiarito che, affinché il beneficiario del diritto di prelazione agraria possa godere della sospensione del termine per il versamento del prezzo di acquisto ai sensi della legge n. 590 del 1965, art. 8, comma 7 - la cui ratio va ravvisata nell'esigenza di creare certezze e definire con sollecitudine interessi per loro natura contrastanti tra coltivatore e terzi aspiranti all'acquisto del fondo - l'unico documento idoneo a provare l'ammissione della domanda all'istruttoria per la concessione del mutuo è il certificato del competente Ispettorato provinciale dell'agricoltura, in mancanza del quale non è sufficiente la conoscenza acquisita *aliunde* dal proprietario dell'avvenuta presentazione della domanda di mutuo (Sez. III, sentenza n. 3255 del 14 febbraio 2007, rv. 598.200).

Si deve quindi rilevare che, alla stregua di quanto testualmente previsto nella disposizione in commento, il coltivatore, per godere della proroga del termine per il pagamento del prezzo, non può limitarsi a presentare la domanda di ammissione all'istruttoria, ma deve anche «dimostrare» tale circostanza. L'onere di dimostrazione, ovviamente, non può ritenersi confinato all'ipotesi in cui fra le parti insorga una causa, giacché in tale eventualità è scontato che tutti i fatti allegati e specificatamente contestati (art. 155 c.p.c.) devono essere provati in giudizio (art. 2697 c.c.). Quel verbo «dimostra» che ricorre nella norma in esame si riferisce, dunque, alla comunicazione con la quale il coltivatore informa il promittente venditore e il promissario acquirente di volersi sostituire nel rapporto contrattuale. E tale dimostrazione serve - nella già indicata prospettiva di contemperare gli interessi contrastanti - a rendere noto al venditore entro quale termine gli verrà corrisposto il prezzo del fondo che egli intende vendere. Infatti, l'istituto della prelazione, che determina una significativa compressione dell'autonomia negoziale delle parti (Sez. III, sentenza n. 4934 del 2 febbraio 2010, rv. 611.748), deve essere esercitato secondo le modalità inderogabilmente stabilite dalla legge per evitare che gli interessi del venditore e dell'aspirante acquirente subiscano un pregiudizio a tempo indeterminato.

Alla luce di tali considerazioni, deve concludersi che pure in parte qua la corte d'appello è caduta in errore, avendo ommesso di valutare - come denunciato dalla società ricorrente - che la certificazione costituente il citato documento n. 18 della produzione di parte attrice è datata 26 luglio 2005, mentre la dichiarazione di esercizio della prelazione è del 21 aprile 2005 (recapitata il 23 aprile 2005).

Pertanto, alla data di comunicazione dell'esercizio del diritto di prelazione la F. probabilmente non aveva ancora presentato la necessaria domanda di ammissione all'istruttoria per l'ottenimento del mutuo agevolato o, comunque, certamente non aveva dimostrato tale circostanza al venditore e al promissario acquirente.

Ma vi è di più. La data della notificazione dalla quale iniziava a decorrere il termine trimestrale di cui alla legge n. 590 del 1965, art. 8, comma 6, è del 30 marzo 2005. Pertanto, il termine ordinario per il versamento del prezzo andava a scadere il 30 giugno 2005. Trattandosi, come vedremo a breve, di termine perentorio, la sua eventuale proroga, ai sensi del citato art. 8, comma 7, doveva intervenire in ogni caso prima della scadenza. La F., a prescindere dalla questione della «dimostrazione» alle controparti dell'avvenuta presentazione della domanda di ammissione all'istruttoria per l'ottenimento del mutuo agevolato, non ha neppure provato in giudizio di aver presentato tale istanza prima della scadenza del termine «breve» trimestrale (30 giugno 2005), dal momento che la certificazione prodotta è di data successiva (26 luglio 2005). In sostanza, per quanto risulta dagli atti del giudizio di legittimità, l'attrice chiese la concessione del mutuo agevolato quando era già decaduta dal diritto di esercitare la prelazione agraria.

7. Il versamento del prezzo di acquisto è configurato da questa Corte come una condizione sospensiva dell'efficacia dell'esercizio del diritto di prelazione. Perché si verifichi la predetta condizione sospensiva, nell'ipotesi di rifiuto, ancorché pretestuoso, da parte del creditore di accettare l'indicato pagamento, è necessario - in difetto di norme specifiche sul punto - che il retraente effettui, secondo le generali disposizioni civilistiche sulle obbligazioni, il deposito liberatorio della relativa somma, ai sensi dell'art. 1210 c.c. Deve, invece, escludersi l'equipollenza fra il versamento del prezzo e l'offerta non formale dello stesso, dal momento che l'art. 1220 c.c., ricollega alla seria e tempestiva offerta non formale della prestazione il solo venir meno della

mora debendi, mentre la liberazione del debitore, unico evento equivalente al versamento del prezzo, consegue all'accettazione dell'offerta reale ovvero - in caso di mancata accettazione - all'accettazione della somma depositata o, in difetto, all'accertata validità del deposito (Sez. III, sentenza n. 3248 del 2 marzo 2012, rv. 622.017; v. pure Sez. III, sentenza n. 13387 dell'8 giugno 2007, rv. 597.093; Sez. III, sentenza n. 26688 del 6 dicembre 2005, rv. 585.888).

In caso di omesso versamento del prezzo entro il suddetto termine perentorio, deve essere pronunciata la decadenza del coltivatore dalla prelazione (Sez. III, sentenza n. 5991 del 15 marzo 2007, rv. 597.128).

Nel caso di specie, non risulta che la F. abbia mai effettuato il versamento del prezzo, né entro il termine trimestrale dalla notificazione del venditore (che, come si è detto, si sarebbe dovuto applicare nel caso in esame), né entro quello annuale prorogato ai sensi della legge n. 590 del 1965, art. 8, comma 7 (i cui presupposti, comunque, non ricorrono).

La instaurazione del presente giudizio, peraltro avvenuta con atto di citazione notificato il 23 giugno 2006 (quindi ben oltre l'anno dalla notificazione del preliminare di vendita), non vale ad interrompere la decorrenza del termine di decadenza per il versamento del prezzo, stante la già rilevata inesistenza di forme equipollenti all'offerta reale, nella specie mai effettuata.

Di conseguenza deve concludersi che la F. sia decaduta dall'esercizio del diritto di prelazione per omesso versamento del prezzo.

8. Tale conclusione determina l'assorbimento di tutte le ulteriori censure esposte in ricorso, nonché del ricorso incidentale, con il quale la F. censura la sentenza d'appello nella parte in cui non ha riconosciuto come provato il danno di cui richiedeva il risarcimento.

Non essendo necessari ulteriori accertamenti in fatto, è possibile decidere nel merito, rigettando la domanda di prelazione agraria proposta da F.M.

Considerata la particolarità della controversia, che presenta questioni di diritto di non immediata soluzione ed aventi, almeno in parte, carattere di novità, si ravvisa la sussistenza di giusti motivi per disporre l'integrale compensazione fra tutte le parti delle spese del grado d'appello e del giudizio di legittimità.

Sussistono, tuttavia, i presupposti per disporre, ai sensi del d.p.r. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1-quater, inserito dalla l. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, il versamento, da parte della F. di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso incidentale da lei proposto. Tale impugnazione, infatti, non è stata esaminata in quanto accessoria alla domanda principale, che è stata rigettata nel merito, sicché in sostanza ne condivide la sorte.

P.Q.M.

accoglie il quattordicesimo motivo di ricorso, assorbiti i restanti e il ricorso incidentale, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, rigetta la domanda di prelazione agraria proposta da F.M. nei confronti della Società Agricola Pappafico s.r.l. e di H.D.A.P., G. e A. e C.M.C. Compensa le spese del grado di appello e del giudizio di legittimità

Ai sensi del d.p.r. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, inserito dalla legge n. 228 del 2012, art. 1, comma 17, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente incidentale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso incidentale, a norma dello stesso art. 13, comma 1 *bis*.

(*Omissis*)

Il diritto di prelazione del confinante e gli ostacoli infiniti nel suo esercizio

1. - *Premessa.* La sentenza in commento analizza diverse problematiche connesse all'esercizio del diritto di prelazione, esercizio – è opportuno ricordarlo – pieno di insidie per il coltivatore, complice la lacunosità delle norme, che non disciplinano alcuni aspetti del procedimento che l'avente diritto deve osservare, onde non incorrere nelle decadenze di legge.

Nella fattispecie in esame, una proprietaria confinante aveva esercitato il diritto di prelazione in seguito alla trasmissione di un preliminare di compravendita stipulato «per sé e per persona da nominare» ed aveva avviato presso l'Ispettorato per l'agricoltura le procedure per la concessione di mutuo agevolato, informandone i promittenti venditori. Avvenuta la vendita a favore dei terzi promissari acquirenti, la confinante aveva esperito azione di riscatto, lamentando la lesione del proprio diritto, ai sensi dell'art. 8 della legge n. 590/1965 e dell'art. 7 della legge n. 817/1971. Rigettata in primo grado la domanda di retratto per assenza dei presupposti richiesti dalla legge, la Corte d'appello aveva riformato la decisione di prime cure ed accolto la domanda di retratto, ritenendo sussistenti i relativi requisiti. In esito al ricorso per cassazione, la Corte Suprema ha annullato la sentenza di secondo grado e, decidendo nel merito, ha rigettato la domanda di retratto per una pluralità di ragioni, di cui è utile dare conto nel presente commento.

2. - *Il preliminare per sé o persona da nominare.* È noto che, in tema di prelazione agraria, la trasmissione del contratto preliminare di compravendita deve avvenire con la lettera raccomandata con la quale il proprietario del fondo offerto in vendita comunica al coltivatore la proposta di alienazione e l'invito all'esercizio del diritto di prelazione. Tale trasmissione è imposta nell'esclusivo interesse del coltivatore, per consentirgli di meglio valutare la convenienza o meno di esercitare la prelazione.

La giurisprudenza di legittimità¹ più risalente nel tempo aveva precisato che la comunicazione del preliminare di vendita, ove stipulato nella forma del contratto per persona da nominare, è inidonea ai fini dell'esercizio della prelazione, se effettuata nei confronti dell'affittuario o di altro titolare di contratto agrario che sia insediato sul fondo posto in vendita, atteso che il predetto coltivatore ha interesse a conoscere fin dal momento della comunicazione il nome del compratore, al fine di valutare l'opportunità di esercitare la prelazione con riferimento alle qualità dell'acquirente del fondo². Tale limite invece non esiste, se la comunicazione è effettuata nei confronti del proprietario confinante perché questi, per effetto del mancato esercizio del diritto di prelazione, non subentra in alcun rapporto giuridico con il nuovo proprietario del fondo³.

Il contratto preliminare stipulato nella forma del contratto per persona da nominare, per l'incertezza che esso comporta in ordine al soggetto acquirente e per il disorientamento che provoca nel coltivatore insediato sul fondo, cui non vengono prospettati elementi sicuri ed immutabili di valutazione, non può

¹ Cass. Sez. III 19 luglio 1990, n. 7392, in *Giust. civ. Mass.*, 1990, 7; cfr. Cass. Sez. III 31 gennaio 1986, n. 634, in *Giur. agr. it.*, 1986, 608, con nota di TRIOLA.

² Nel vigore della legislazione speciale agraria, era ragionevole il rischio per l'affittuario di dovere rilasciare il fondo per l'eventuale esercizio da parte dell'acquirente del diritto di condurre in proprio l'azienda agricola ai sensi dell'art. 1, d.l. 1° aprile 1947, n. 273 (poi diritto di ripresa *ex* art. 42, legge n. 203/82).

³ La trasmissione di un preliminare stipulato in forma di contratto per persona da nominare costituisce valida proposta contrattuale ai fini della prelazione, quando titolare del diritto sia il proprietario confinante (Cass. Sez. III 6 aprile 1993, n. 4112, in *Riv. dir. agr.*, 1995, II, 40, con nota di CASTELLARI). Cfr. Cass. Sez. III 19 luglio 1990, n. 7392 cit. e Cass. Sez. III 19 maggio 2003, n. 7768, in *Foro it.*, 2003, 2672.

essere utilmente adottato nel sistema normativo della prelazione agraria⁴.

Con una successiva pronuncia, la Corte Suprema ha però ritenuto che il diritto di prelazione può essere validamente esercitato dall'affittuario coltivatore diretto, in caso di preliminare di compravendita stipulato nella forma del contratto per persona da nominare, qualora egli comunichi senza alcuna riserva la propria accettazione⁵.

La ragione di tale distinzione è chiara: l'esercizio del diritto è valido quando lo stesso affittuario manifesti espressamente la sua volontà di esercitare il diritto di prelazione, nonostante le irregolarità del contratto preliminare – tra cui la forma di contratto per persona da nominare – «irregolarità che vengono sanate per volontà dello stesso interessato che potrebbe avvalersene – ma non se ne è avvalso – per contestare l'inefficacia della notificazione». In sostanza, l'incertezza del nome dell'acquirente è idonea a determinare l'inefficacia della notificazione del contratto preliminare, soltanto allorché di tali elementi negativi l'avente diritto intenda avvalersi. Egli, una volta esercitato il diritto di prelazione, ha conseguentemente l'obbligo di pagare il prezzo entro il termine previsto dall'art. 8, legge n. 590/1965, con la preclusione del riscatto, nel caso in cui egli sia incorso nella decadenza della prelazione per inosservanza delle relative disposizioni. Sulla scorta di tale consolidato orientamento, la Corte Suprema nella sentenza in commento ha ribadito il principio, secondo cui è valida la trasmissione del contratto preliminare stipulato «per sé o persona da nominare», ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione del proprietario a confine, in quanto egli, a differenza dell'affittuario insediato sul fondo offerto in vendita, non ha interesse a conoscere l'identità del terzo acquirente, «dal momento che egli non subentra in alcun rapporto giuridico con il nuovo proprietario del fondo».

Affermato tale principio, la Corte Suprema ha dunque censurato la sentenza impugnata, nella parte in cui aveva ritenuto che il termine per l'esercizio del diritto di prelazione in favore della retraente non fosse iniziato a decorrere, per l'incertezza del soggetto acquirente, visto che il contratto preliminare era stato stipulato «per sé o per persona da nominare».

3. - Il versamento del prezzo entro il termine di legge. Entrando nel merito della vicenda di retratto, la Corte Suprema ha cassato la sentenza di secondo grado, nella parte in cui i giudici di appello hanno ritenuto che non fosse decorso il termine per il versamento del prezzo; con ciò, applicando erroneamente la previsione di cui alla legge di interpretazione autentica 8 gennaio 1979, n. 2, secondo la quale «*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*».

I giudici di legittimità hanno intanto chiarito che tale legge si riferisce esclusivamente alla fattispecie del riscatto agrario previsto dall'art. 8, comma 5, della legge n. 590/1965 e non anche a quella della prelazione agraria. In tema di prelazione, come nella specie, l'unica disciplina applicabile è quella prevista dal comma 6 della disposizione sopra citata, per la quale – una volta esercitato il diritto alla preferenza – il versamento del prezzo di acquisto deve essere effettuato entro il termine perentorio di tre mesi, decorrenti dal trentesimo giorno dall'avvenuta notifica da parte del proprietario, ossia dalla comunicazione della proposta di alienazione (*denuntiatio*).

⁴ Cass. Sez. III 25 gennaio 1991, n. 751, in *Giur. agr. it.*, 1991, 283, con nota di TRIOLA, ed in *Vita notar.*, 1991, 507. Cfr. D. CALABRESE, *Le prelazioni agrarie*, Santarcangelo di Romagna, 2019, 107, il quale rileva che «Se è vero che nel contratto per persona da nominare una delle note caratteristiche è la fungibilità della persona dell'acquirente (accettata dall'altro soggetto negoziale cui, in concreto, non interessa l'individuazione preventiva della controparte), tale congegno è però inattuabile nei contratti agrari caratterizzati, per lo più, dall'*intuitus personae*, nei quali cioè la scelta della parte con cui dare vita ad un rapporto sinallagmatico duraturo è ispirata all'apprezzamento di certe sue qualità personali e professionali ovvero di sue particolari attitudini».

⁵ Cass. Sez. III 27 maggio 2003, n. 8392, in questa Riv., 2003, 702; cfr. Cass. Sez. III 9 agosto 1995, n. 8730, in *Riv. dir. agr.*, 1996, II, 325. In questa ipotesi, la Corte ha osservato che la nullità della proposta sarebbe sanata solo se fosse seguita da un'accettazione senza riserve, perché solo così, sebbene priva di un requisito, pur sempre prescritto nell'interesse esclusivo del coltivatore, la proposta potrebbe raggiungere il suo scopo.

Come è noto, il versamento del prezzo di acquisto è condizione sospensiva dell'efficacia del diritto di prelazione. Si tratta, per unanime giurisprudenza, di termine perentorio, «con la conseguente configurazione della decadenza dalla prelazione stessa per inosservanza delle relative disposizioni, nell'eventualità in cui il medesimo (coltivatore prelante) ometta il versamento del prezzo entro il suddetto termine perentorio, senza che rilevi che il preliminare preveda diversi (e più ampi) termini per la conclusione del contratto definitivo»⁶.

Nella sentenza in commento, i giudici di legittimità – nell'intento di ribadire principi già noti nell'ambito della prelazione agraria – hanno sottolineato che, nell'ipotesi di rifiuto anche pretestuoso da parte del proprietario di accettare il pagamento del prezzo nella pendenza della condizione sospensiva, è necessario che il prelante effettui l'offerta reale, secondo le disposizioni civilistiche di cui all'art. 1210 c.c. La Corte ha anche escluso che vi possa essere equipollenza tra versamento del prezzo e offerta non formale, perché quest'ultima fa venire meno soltanto la *mora debendi*, mentre l'unico evento che scongiuri la decadenza del prelante dall'esercizio del diritto, è il deposito del prezzo mediante l'offerta reale, che si completa con l'accettazione della somma depositata o, in difetto, con l'accertata validità del deposito⁷.

Nel caso di specie, la retraente non aveva mai effettuato il versamento del prezzo entro il termine trimestrale dalla notificazione del preliminare da parte del venditore.

4. - La concessione di mutuo agevolato per l'esercizio del diritto di prelazione. Il settimo comma dell'art. 8 della legge n. 590/1965, prevede che, se il coltivatore che ha esercitato il diritto di prelazione dimostra con certificato dell'Ispettorato provinciale dell'agricoltura di aver presentato domanda ammessa all'istruttoria per la concessione del mutuo agevolato, il termine per il pagamento del prezzo 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». La ratio di detta disposizione va ravvisata nell'esigenza di creare certezze e definire con sollecitudine interessi per loro natura contrastanti tra coltivatore e terzi aspiranti all'acquisto del fondo. Pertanto, l'unico documento idoneo a provare l'ammissione della domanda alla istruttoria per la concessione del mutuo è il certificato del competente Ispettorato provinciale dell'agricoltura, in mancanza del quale non è sufficiente la conoscenza acquisita *aliunde* dal proprietario dell'avvenuta presentazione della domanda di mutuo⁸.

Uniformandosi ai principi già consolidati, la Corte ha rilevato che la retraente, per beneficiare della proroga del termine per il pagamento del prezzo, avrebbe dovuto «dimostrare» la circostanza della presentazione della domanda di mutuo, tramite idonea certificazione da parte dell'Ispettorato agrario provinciale. Tale domanda avrebbe dovuto essere presentata, in ogni caso, prima della scadenza del termine trimestrale previsto dalla legge per il versamento del prezzo. La retraente aveva invece chiesto la concessione del mutuo agevolato, quando già era decorso il termine trimestrale e quindi quando la

⁶ Cass. Sez. III 15 marzo 2007, n. 5991, in questa Riv., 2008, 337, con nota di JESU, afferma infatti che, esercitata la prelazione, sorge per l'avente diritto l'obbligo di pagamento del prezzo entro il termine previsto dall'art. 8 della legge n. 590/1965, con la conseguente configurazione della decadenza dalla prelazione stessa per inosservanza delle relative disposizioni, nell'eventualità in cui il coltivatore ometta il versamento del prezzo entro il suddetto termine perentorio, senza che rilevi che il preliminare preveda diversi (e più ampi) termini per la conclusione del contratto definitivo. Cfr. Cass. Sez. III 24 novembre 2007, n. 24460, in questa Riv., 2008, 420, con nota di JESU.

⁷ Cass. Sez. III 2 marzo 2012, n. 3248, in questa Riv., 2013, 31, con nota di GUERRIERI CIACERI; Cass. Sez. III 6 dicembre 2005, n. 26688, in *Giust. civ.*, 2006, 2739. Cfr. Cass. Sez. III 8 giugno 2007, n. 13387, *ivi*, 2008, 1991, la quale ha osservato che eventuali offerte del prezzo prima del passaggio in giudicato della sentenza di accoglimento del riscatto, non accettate dal retrattato, sono irrilevanti ai fini del predetto trasferimento. In tal caso, il retraente ha l'onere di fare un'altra offerta del corrispettivo dovuto (e in caso di rifiuto anche di questa, promuovere giudizio *ex art.* 1210 c.c.) o di promuovere, entro il detto termine di tre mesi, il giudizio per la convalida della precedente offerta, nel qual caso il giudice sarà tenuto a verificare se siano state rispettate puntualmente tutte le prescrizioni di cui all'art. 1207 c.c.

⁸ Cass. Sez. III 14 febbraio 2007, n. 3255, in *Giust. civ. Mass.*, 2007, 6, la quale ha precisato che non è sufficiente una comunicazione ufficiale e diretta dello stesso Ispettorato a dimostrare l'avvio della istruttoria.

medesima era già decaduta dall'esercizio del diritto⁹.

Di qui, l'accertamento definitivo da parte dei giudici di legittimità di rigetto nel merito della domanda di prelazione agraria proposta dalla confinante.

Nicoletta Rauseo

⁹ Secondo Cass. Sez. Un. 12 febbraio 1988, n. 1508, in *Giur. agr. it.*, 1988, 89, con nota di SERAFINI, ove il coltivatore, cui sia stata notificata la proposta di alienazione di cui all'art. 8, legge n. 590/1965, si riserva, in caso di diniego del mutuo agevolato, di pagare con denaro proprio o di recedere dal contratto, non si ha valido esercizio del diritto di prelazione, costituendo tale accettazione una modifica della proposta di alienazione che, se non accettata dal proprietario, impedisce la conclusione del contratto.