

La prelazione in caso di nuovo affitto di fondo rustico

Cass. Sez. III Civ. 20 settembre 2021, n. 25351 - Spirito, pres.; Cirillo, est. - C.B. c. Istituto diocesano per il sostentamento del clero di Trani, Barletta e Bisceglie e Co.Se. (*Conferma App. Bari 10 luglio 2018*)

Prelazione e riscatto - Prelazione in caso di nuovo affitto - Condizioni di cui all'art. 4 bis, legge n. 203/1982 - Coesistenza - Necessità.

Affinché possa ritenersi leso il diritto di prelazione in caso di nuovo affitto le tre condizioni di cui all'art. 4 bis, legge n. 203/1982 devono coesistere perché possa essere riconosciuto il diritto di prelazione. Occorre, cioè, che il concedente a) abbia ricevuto (evidentemente provocate dalla manifestazione della intenzione di concedere nuovamente in affitto il fondo, il cui affitto, già disdettato, sta per scadere) offerte di affitto da parte di terzi; b) non abbia comunicato all'affittuario, almeno novanta giorni prima della scadenza del contratto, le offerte ricevute; c) abbia concesso il fondo in affitto a terzi entro i sei mesi dalla scadenza del contratto.

Il testo della sentenza è pubblicato in www.osservatorioagromafie.it

Per la seconda volta¹, da quando è stata emanata la norma di cui all'art. 4 bis della legge n. 203/1982, la Corte Suprema si è pronunciata sul diritto di prelazione in caso di nuovo affitto di fondo rustico. La Corte rende, con la sentenza in commento, una interpretazione della norma solo in apparenza chiarificatrice della volontà del legislatore. L'indagine ermeneutica condotta dai Giudici di legittimità porta invero alla conclusione che il diritto di prelazione del conduttore, in caso di nuova concessione in affitto da parte del concedente, sia difficilmente praticabile, proprio a causa della formulazione della disposizione normativa.

Come è noto, con il decreto legislativo n. 228 del 2001 è stato introdotto l'art. 4 bis della l. 3 maggio 1982, n. 203 (diritto di prelazione in caso di nuovo affitto). Tale norma prevede che il locatore, che intende concedere in affitto il fondo a terzi alla scadenza del contratto con il precedente affittuario, «*deve comunicare al conduttore le offerte ricevute, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno novanta giorni prima della scadenza*». Il conduttore – recita il terzo comma – ha diritto di prelazione se, entro quarantacinque giorni dal ricevimento della comunicazione del locatore, offre condizioni uguali a quelle comunicategli. In base al secondo comma, l'obbligo cui è tenuto il locatore non ricorre quando il conduttore abbia esercitato il recesso dal contratto o questo sia cessato per grave inadempimento, ovvero quando il conduttore non intenda rinnovare *tout court* l'affitto.

Come si vede, il legislatore, con l'attribuzione del diritto di prelazione², favorisce la continuazione dell'impresa agricola da parte dell'affittuario di fondo rustico, analogamente a quanto accade nella locazione urbana ad uso diverso da abitazione (art. 40 della l. 27 luglio 1978, n. 392). Stando al tenore della norma in esame, il diritto di prelazione per il nuovo affitto sussiste solo se vi siano delle offerte ricevute dal locatore in prossimità della scadenza del contratto, se questi le abbia comunicate al conduttore almeno novanta giorni prima della scadenza e sempre che il conduttore abbia accettato la stessa offerta a parità di condizioni, entro il termine di quarantacinque giorni dal ricevimento della comunicazione del locatore. L'apposizione di precisi termini temporali (i novanta giorni e i quarantacinque giorni) e l'intero meccanismo che porta all'esercizio del diritto di prelazione, hanno fatto ritenere alla Corte Suprema che tutte le condizioni indicate nell'art. 4 bis della legge n. 203/1982, debbano *coesistere* e che il dato normativo

¹ Cass. Sez. III Civ. 8 giugno 2004, n. 10818.

² Per un'ampia disamina dell'art. 4 bis della legge n. 203 del 1982, ma anche per una critica ragionata della norma cfr. E. CASADEI, *Commento all'art. 5 del decreto «Agricoltura»*, in *Riv. dir. agr.*, 2002, I, 288; A. GERMANÒ, *Commento all'art. 5 del d.lgs. n. 228*, in *Leggi civ. comm.*, 2001, 763; G. Busetto, *Vecchie e nuove prelazioni*, in questa Riv., 2001, 547.

non consente altre opzioni ermeneutiche, a meno che non vi siano future modifiche legislative *de iure condendo*.

A chiarimento dell'interpretazione della disposizione, la Corte ha precisato che l'obbligo di comunicazione da parte del locatore ha un preciso limite temporale, «*per cui soltanto chi ha fatto un'offerta al locatore fino a quella data sarà destinato a soccombere rispetto al diritto di prelazione eventualmente esercitato dal precedente conduttore*». Secondo il legislatore, dunque, il diritto di prelazione ha un ben preciso confine temporale e non è un diritto potestativo che può essere esercitato per privilegiare sempre e comunque la continuità della coltivazione del precedente conduttore. Per non essere fraintesa, la Corte Suprema ha aggiunto nella sentenza in commento «*che tutte le proposte che giungano al locatore a partire dal novantesimo giorno antecedente la scadenza in avanti, cioè fino all'ultimo giorno prima della scadenza, non devono essere comunicate dal locatore al conduttore; e che rispetto alle proposte contrattuali pervenute al locatore dal novantesimo giorno anteriore alla scadenza in avanti il conduttore sarà destinato a soccombere, nel senso che non potrà esercitare il diritto di prelazione, posto che il locatore non è neppure tenuto a dargliene notizia*».

Come si vede, l'interpretazione resa dalla Corte Suprema restringe moltissimo il campo di applicazione della norma, perché, superato il limite dei novanta giorni prima della scadenza, il locatore non ha l'obbligo di comunicare al conduttore se abbia avuto successivamente delle offerte, potendo essere libero di locare il fondo a terzi. In sostanza, il diritto di prelazione, in caso di nuovo affitto, sussiste solo se le offerte pervenute al locatore ricadano nel limite temporale anzidetto. Stando all'interpretazione della Corte, non è previsto il diritto di prelazione in favore dell'affittuario in modo incondizionato, perché ciò non è previsto dalla lettera della disposizione in esame³.

Il quarto comma dell'art. 4 *bis* prevede poi un diverso meccanismo, in qualche modo riparativo rispetto alla mancata osservanza da parte del locatore dell'obbligo di comunicazione delle offerte ricevute. Il comma quattro prevede infatti che, nel caso in cui il locatore abbia concesso in affitto il fondo a terzi entro i sei mesi successivi alla scadenza del contratto, senza preventivamente comunicare le offerte ricevute «*secondo le modalità e i termini di cui al comma uno, ovvero a condizioni più favorevoli di quelle comunicate dal conduttore*», quest'ultimo può esercitare il diritto di prelazione entro il termine di un anno dalla scadenza del contratto non rinnovato. Detto esercizio deve avvenire nelle forme di cui al comma tre (offrendo condizioni uguali), con la conseguenza che, per effetto di detto esercizio, «*si instaura un nuovo rapporto di affitto alle medesime condizioni del contratto concluso dal locatore con il terzo*».

Stando al tenore della norma ed al meccanismo farraginoso apprestato dal legislatore, l'esercizio del diritto di prelazione comporta una sostituzione *ex lege* del precedente affittuario nei confronti del nuovo contraente. Il procedimento adottato dalla norma assomiglia per certi versi al diritto di riscatto agrario, con la differenza che la violazione del diritto di prelazione produce il subentro del conduttore nel solo diritto di godimento del fondo.

La Corte Suprema, con la sentenza in commento, partendo dal testo di legge ha dunque negato che «*il fatto puro e semplice dell'intervenuta stipula di un contratto di affitto con un altro soggetto entro i sei mesi dalla conclusione del precedente*», dia diritto *tout court* alla prelazione a favore del precedente affittuario. I giudici di legittimità hanno altresì precisato che il locatore non abbia alcun obbligo di comunicare le proposte contrattuali pervenute al di fuori dei limiti temporali previsti dalla norma e, a maggior ragione, quelle pervenute nei sei mesi successivi alla scadenza, né che sia lo stesso locatore a dover fornire la prova negativa, atteso che è il titolare del diritto di prelazione a dover dimostrare nel giudizio l'esistenza delle condizioni di legge. Da qui, la conclusione, secondo cui le tre condizioni di cui all'art. 4 *bis* della citata legge debbano *coesistere*, affinché si possa riconoscere il diritto di prelazione dell'affittuario per un nuovo affitto. In tal senso, con una unica precedente pronuncia, la Corte Suprema aveva già chiarito che poteva considerarsi operante l'art. 4 *bis* se il concedente avesse ricevuto offerte di affitto da parte di terzi, avesse omesso di comunicare all'affittuario, almeno novanta giorni prima della scadenza del contratto, le offerte ricevute e avesse

³ D. CALABRESE, *I patti agrari*, Padova, 2012, 24, osserva che il rapporto che viene ad instaurarsi con l'esercizio della prelazione è un nuovo rapporto di affitto e non la prosecuzione di quello precedente, che è cessato per effetto della disdetta.

concesso il fondo a terzi entro i sei mesi dalla fine del contratto.

Come si è detto, il diritto di prelazione in caso di nuova locazione è stato già previsto dall'art. 40 della legge sull'equo canone n. 392 del 1978 in materia di locazione urbana per gli immobili ad uso non abitativo. Anche in tale caso, il legislatore ha previsto un meccanismo per il quale il locatore deve comunicare al conduttore, almeno sessanta giorni prima della scadenza, le offerte mediante raccomandata con avviso di ricevimento. Il conduttore ha diritto di prelazione se, nelle forme predette ed entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione del locatore, offra condizioni uguali. A prescindere dai diversi termini e da una previsione normativa più dettagliata, l'art. 4 *bis* in materia agraria ricalca sostanzialmente l'art. 40 della legge sull'equo canone, con una differenza: che nella locazione urbana non è prevista la sostituzione di diritto del conduttore al terzo, a seguito dell'esercizio del diritto di prelazione⁴.

Il meccanismo della prelazione di cui all'art. 4 *bis* in esame è altresì diverso da quello vigente in tema di prelazione agraria in caso di trasferimento a titolo oneroso del fondo rustico, prelazione disciplinata dalla l. 26 maggio 1965, n. 590 e dalla l. 14 agosto 1971, n. 817. Mentre nella prelazione agraria il concedente è tenuto a trasmettere il preliminare di compravendita, con l'invito all'esercizio della prelazione in favore dell'avente diritto e mentre il contratto si perfeziona con l'accettazione da parte di quest'ultimo, nella prelazione in tema di affitto il conduttore è chiamato ad offrire condizioni uguali a quelle comunicategli dal locatore, con la conseguenza che si dovrà procedere – solo in un momento successivo – alla stipula del contratto di affitto, non essendo stato esso già predisposto con il terzo, a differenza di quanto accade con la conclusione del preliminare di compravendita. In caso di violazione del diritto di prelazione da parte del locatore che conceda in affitto il fondo a terzi, si prevede, dunque, un meccanismo che si avvicina al riscatto agrario, perché al conduttore è attribuito, entro un anno dalla scadenza del contratto, di esercitare la prelazione, sostituendosi al nuovo contraente. Ciò significa che, per effetto dell'esercizio del diritto potestativo, il prelante subentra direttamente nel contratto nel frattempo stipulato tra il locatore ed il nuovo conduttore.

A conclusione di queste brevi note, si può affermare che la norma di cui all'art. 4 *bis* è senza dubbio lacunosa e può dare adito facilmente ad elusioni da parte del locatore che non voglia, per qualsiasi ragione, preferire l'*ex* conduttore.

Il legislatore, pur avendo lodevolmente inserito il diritto di prelazione in caso di nuovo affitto allo scopo di favorire la stabilità dell'impresa agricola (soprattutto in un'epoca in cui la durata dei contratti non necessariamente coincide con la durata minima legale) ha previsto una disciplina destinata per lo più a fallire. Va detto intanto che l'affittuario, che intende far valere il suo diritto di prelazione violato, difficilmente potrà offrire la prova dell'esistenza di trattative verbali o scritte pervenute al locatore nello spazio temporale dei novanta giorni prima della scadenza del contratto di affitto⁵. La difficoltà di reperire le prove non consentirà all'affittuario pretermesso di far valere le sue ragioni e di ottenere il riconoscimento del suo diritto di prelazione. Ciò è infatti successo nel caso di specie su cui la Corte Suprema ha giudicato l'insussistenza del diritto di prelazione. L'attore aveva addotto, a prova della violazione del diritto di prelazione, la circostanza della stipula di un nuovo contratto con il terzo a distanza di due mesi e mezzo dalla scadenza del rapporto di affitto. Il che, presupponeva ragionevolmente – ad avviso dell'attore – l'esistenza di trattative serie con il locatore intercorse nel periodo antecedente la scadenza del precedente contratto.

⁴ Cfr. Cass. Sez. III Civ. 19 agosto 2003, n. 12098, in *Giust. civ.*, 2004, 1, 2319, la quale ha affermato che l'art. 40 della l. 27 luglio 1978, n. 392 attribuisce al conduttore la prelazione sulla stipulazione di un nuovo contratto di locazione da parte del locatore ma non prevede che, nel caso di violazione del diritto di prelazione dell'originario conduttore, quest'ultimo possa essere autoritativamente sostituito al soggetto al quale l'immobile sia stato nuovamente locato.

⁵ Cfr. R. TRIOLA, *La prelazione: due occasioni perdute*, in questa Riv., 2001, 545, il quale sottolinea l'inesattezza della formulazione del quarto comma, a meno di non ritenere che il legislatore abbia stabilito una presunzione *iuris et de iure* che i contratti stipulati entro i sei mesi dalla scadenza del precedente rapporto siano l'effetto dell'accettazione di proposte risalenti ai novanta giorni precedenti la scadenza stessa. Tale interpretazione è stata invero respinta dalla Corte di cassazione con la sentenza in commento.

Si ritiene che il legislatore, ove intenda perseguire il consolidamento delle imprese agricole in affitto, debba intervenire *de iure condendo* per migliorare il disposto di cui all'art. 4 *bis*⁶, al fine di rendere efficace una volta per tutte il diritto di prelazione in caso di nuovo affitto.

Nicoletta Rauseo

⁶ A prescindere da future modifiche legislative, non è escluso che le parti, sul piano negoziale, possano disciplinare diversamente la prelazione in caso di nuovo affitto a garanzia dei diritti dell'affittuario, attraverso lo strumento dell'accordo in deroga *ex art.* 45 della legge n. 203/1982.