

## Il subentro nel contratto di affitto ai sensi dell'art. 4 bis della legge n. 203 del 1982

Corte d'app. Bologna, Sez. II Civ. 17 gennaio 2023, n. 2548 - Drigani, pres.; Giuliano, est. - (*Omissis*) (avv.ti Ruffini) c. (*Omissis*) (avv.ti De Belvis e Preite).

**Prelazione e riscatto - Prelazione in caso di nuovo affitto - Esercizio del diritto dell'ex affittuario - Sopravvenuta risoluzione consensuale del contratto tra concedente e nuovo affittuario - Irrilevanza - Subentro nel contratto.**

*Poiché l'esercizio della prelazione da parte dell'affittuario pretermesso, ai sensi dell'art. 4 bis, ultimo comma, della legge n. 203/1982, ha la stessa ratio del riscatto agrario, il subentro del conduttore nel nuovo contratto ha effetto ex tunc e pertanto è a lui inopponibile la sopravvenuta risoluzione consensuale intercorsa tra concedente e terzo contraente.*

Il testo della sentenza è pubblicato in [www.osservatorioagromagic.it](http://www.osservatorioagromagic.it)

Con la sentenza in commento, la Corte d'appello di Bologna ha affermato il diritto al subentro dell'originario affittuario nel nuovo contratto di affitto di fondo rustico, ai sensi dell'art. 4 bis della legge n. 203/1982, ritenendo irrilevante nella fattispecie la circostanza che tra il concedente ed il nuovo contraente fosse intervenuta, prima dell'introduzione del giudizio e dopo l'esercizio della prelazione, la risoluzione consensuale del rapporto. Il Tribunale in primo grado, pur riconoscendo in linea di tesi il diritto di prelazione dell'ex affittuario, aveva tuttavia escluso il diritto al subentro, per l'intervenuta risoluzione del nuovo contratto ed aveva, per converso, condannato il concedente al solo risarcimento del danno. I giudici di secondo grado hanno invece accolto l'impugnazione, dichiarando che il subentro dell'ex affittuario doveva essere riconosciuto in ogni caso, essendo a lui inopponibile la vicenda negoziale che aveva portato alla risoluzione del nuovo contratto.

Prima di entrare nel merito delle ragioni espresse dalla Corte d'appello, è opportuno rilevare che nella sentenza non vi è cenno al fatto se il subentro dell'ex affittuario fosse stato accordato in presenza delle tre condizioni poste dall'art. 4 bis della citata legge, ai fini del riconoscimento del diritto di prelazione dell'affittuario uscente. È bene far presente infatti che, con sentenza del 20 settembre 2021, n. 25351<sup>1</sup>, la Corte Suprema ha ritenuto che, affinché vi sia lesione del diritto di prelazione in caso di nuovo affitto, devono coesistere le tre condizioni indicate dall'art. 4 bis citato, ossia che il concedente alla scadenza del contratto abbia ricevuto offerte di affitto da parte di terzi, che non abbia comunicato all'affittuario le offerte ricevute nei novanta giorni prima della scadenza del contratto ed abbia concesso il fondo in affitto a terzi entro i sei mesi dalla scadenza del contratto stesso. È importante far presente che la Corte Suprema ha escluso 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 alla prelazione a favore del precedente affittuario*».

È stato inoltre precisato che il locatore non abbia alcun obbligo di comunicare le proposte contrattuali pervenute oltre i limiti temporali previsti dalla norma e che deve essere il conduttore a fornire la prova dell'esistenza delle condizioni di legge per il diritto di prelazione.

Per quanto riguarda la sentenza in esame, appare interessante l'interpretazione resa dalla Corte d'appello sul significato di «subentro nel contratto», al fine di superare la questione dell'opponibilità all'affittuario pretermesso della intervenuta risoluzione consensuale del nuovo affitto. Secondo i giudici di secondo grado, il subentro ex art. 4 bis della citata legge n. 203/1982 è del tutto simile per *ratio* e struttura alla prelazione e riscatto, agraria ed urbana. Per entrambe le disposizioni (l'art. 8 della legge n. 590/1965 e gli

<sup>1</sup> Cass. Sez. III Civ. 20 settembre 2021, n. 25351, in questa Riv., 2021, 5, con nota di N. RAUSEO, *La prelazione in caso di nuovo affitto di fondo rustico*. Cfr. Cass. Sez. III Civ. 8 giugno 2004, n. 10818.

artt. 38 e 39 della legge n. 392/1978) l'esercizio del diritto di riscatto avviene con una dichiarazione unilaterale recettizia fatta dall'avente titolo nei confronti del terzo acquirente ed ha come conseguenza la sostituzione dell'avente diritto al terzo, con effetto *ex tunc*<sup>2</sup>. I giudici di Bologna hanno, dunque, sottolineato che la pronuncia che decide il subentro nel contratto di affitto è di mero accertamento della già avvenuta sostituzione nel contratto, essendo irrilevanti le circostanze sopravvenute (nella fattispecie la risoluzione del nuovo rapporto di affitto). Il subingresso dell'affittuario pretermesso, che abbia esercitato il diritto di prelazione nei confronti del concedente, decorre quindi *ex tunc* dalla data della stipulazione del contratto con il terzo.

L'interpretazione resa dai giudici di Bologna appare coerente con il dettato dell'art. 4 *bis*, ultimo comma, della legge n. 203/1982. Tale comma disciplina il subentro dell'affittuario pretermesso, nel caso in cui il locatore, entro i sei mesi successivi alla scadenza del contratto, abbia concesso il fondo in affitto a terzi, senza aver preventivamente comunicato le offerte ricevute entro i termini di legge, ovvero a condizioni più favorevoli di quelle comunicate al conduttore. In caso di mancata *denuntiatio* da parte del locatore, l'ex affittuario potrà esercitare la prelazione con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, entro il termine di un anno dalla scadenza del contratto non rinnovato. Precisa la norma che «*per effetto dell'esercizio del diritto di prelazione si instaura un nuovo rapporto di affitto alle medesime condizioni del contratto concluso dal locatore con il terzo*». Il legislatore non ha fatto rivivere il precedente rapporto intercorso con l'affittuario (perché definitivamente cessato), né ha inteso richiedere la conclusione di un nuovo accordo tra il locatore ed il prelante, ma ha stabilito più semplicemente il subentro nel nuovo contratto di quest'ultimo in sostituzione del terzo. L'esercizio del diritto potestativo di prelazione e l'immediato subentro nel contratto per effetto della dichiarazione di prelazione, rendono irrilevante la sorte che possa aver avuto il rapporto di affitto con il terzo, ovvero le ragioni (risoluzione per mutuo consenso o per morosità) che possano aver indotto il locatore a cessare anticipatamente il rapporto con il terzo.

La scelta legislativa di riconoscere il subingresso del vecchio conduttore al nuovo costituisce una tutela reale dell'affittuario pretermesso. Vi è da chiedersi, tuttavia, se, in assenza di sanzioni o di più specifiche disposizioni, sia facilmente realizzabile il subentro nel contratto, una volta che il nuovo affittuario abbia già fatto ingresso sul fondo ed abbia già avviato l'attività agricola.

Tale preoccupazione deve essere stata alla base della disciplina della prelazione in materia di locazione urbana: l'art. 40 della legge n. 392/1978 (sull'equo canone) non ha previsto infatti, nel caso di violazione del diritto di prelazione dell'originario conduttore di immobile ad uso non abitativo, il subentro di diritto di quest'ultimo al soggetto al quale l'immobile sia stato locato<sup>3</sup>, ma soltanto il risarcimento del danno.

Per quanto riguarda il diritto di prelazione in caso di nuovo affitto, è utile segnalare una differenza con le norme sulla prelazione e riscatto agrari. Mentre nella prelazione agraria il concedente deve trasmettere il preliminare di compravendita intervenuto con il terzo ed invitare l'avente diritto all'esercizio della prelazione, con il conseguente prodursi del perfezionamento del contratto attraverso l'accettazione del prelante, nel meccanismo della prelazione in tema di affitto non si è ancora in presenza di un contratto stipulato con il terzo, ma soltanto di offerte. Il terzo comma dell'art. 4 *bis* in esame stabilisce infatti che l'esercizio del diritto di prelazione avvenga entro quarantacinque giorni dalla comunicazione del

---

<sup>2</sup> In relazione alla locazione urbana cfr. Cass. Sez. III Civ. 15 dicembre 2021, n. 40252, in *Giust. civ. Mass.*, 2022, la quale afferma che l'esercizio del diritto di riscatto - previsto dall'art. 39 della legge n. 392 del 1978 a favore del conduttore pretermesso nel caso di vendita del bene locato - ha come effetto non la risoluzione del contratto traslativo a vantaggio del terzo e la contestuale formazione di un titolo di acquisto «*ex nunc*» a favore del retraente, né un nuovo trasferimento del diritto sul bene dal terzo acquirente al titolare del diritto di riscatto, ma la sostituzione con effetto «*ex tunc*» di detto titolare al terzo nella stessa posizione che questi aveva nel negozio concluso, sulla base della propria dichiarazione unilaterale recettizia, sicché la pronuncia, che decida positivamente sul valido esercizio di detto diritto potestativo del conduttore, è di mero accertamento del già avvenuto trasferimento e il conduttore vittorioso non è, pertanto, tenuto a pagare al retrattato i canoni di locazione maturati nelle more tra la vendita ed il passaggio in giudicato della sentenza di accoglimento della domanda di riscatto.

<sup>3</sup> Cass. Sez. III Civ. 19 agosto 2003, n. 12098, in *Giust. civ.*, 2004, 1, 2319, secondo cui «*l'unico rimedio perseguibile dal prelatante pretermesso consiste nel diritto di ottenere dal locatore il risarcimento dei danni*».

concedente e che il conduttore offra condizioni uguali a quelle comunicategli. In sostanza, l'esercizio del diritto di prelazione porterà concedente ed *ex* conduttore alla sottoscrizione di un contratto ancora non in essere, fondato, quanto a canone e durata ed altre obbligazioni, sulla base delle offerte ricevute dal terzo.

Il subentro con effetto *ex tunc* dell'affittuario pretermesso, ai sensi dell'ultimo comma della disposizione, si realizza invece quando sia già avvenuta la stipula del contratto con il terzo nei sei mesi successivi alla scadenza del contratto ed è questa l'ipotesi in cui la *ratio* della norma appare simile a quella del riscatto agrario. Analogamente, nella fattispecie prevista in tema di retratto agrario, e segnatamente dall'art. 8, quinto comma, della legge n. 590/1965, il riscattante subentra di diritto nel contratto di compravendita concluso con il terzo, restando obbligato a quel punto a versare il prezzo al terzo retrattato, senza che sia necessario procedere alla stipula di un nuovo atto di compravendita.

La previsione del subentro dell'*ex* affittuario in caso di violazione del diritto di prelazione, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 4 *bis* della legge n. 203 del 1982, ha quindi analoga *ratio* del riscatto agrario, trattandosi di esercizio di un diritto potestativo che produce effetti *ex tunc*<sup>4</sup>. Contrariamente a quanto stabilito dall'art. 40 della legge n. 392/1978 in tema di locazione urbana, il sistema congegnato dall'ultimo comma dell'art. 4 *bis* della legge n. 203/1982 non consente al conduttore, nell'ipotesi di inadempimento del concedente, altro rimedio che quello della dichiarazione di subentro nel contratto, con esclusione quindi del solo risarcimento del danno<sup>5</sup>. Non vi è dubbio che, per come è formulata la norma, il conduttore avrebbe ricevuto maggiore tutela con il risarcimento del danno, invece che con il rimedio del subentro<sup>6</sup>.

Altro aspetto che differenzia la prelazione nel nuovo affitto dal riscatto agrario consiste nel fatto che la dichiarazione di subentro deve essere rivolta nei confronti del concedente e non nei confronti del terzo, che però sarà coinvolto – se del caso – nell'eventuale iniziativa giudiziaria dell'affittuario pretermesso per ottenere il rilascio del fondo. Nel riscatto agrario il coltivatore pretermesso deve invece agire nei confronti del terzo acquirente, non essendo il venditore un litisconsorte necessario<sup>7</sup>.

Corretta appare, in conclusione, la decisione della Corte d'appello di Bologna che ha ritenuto non opponibile al prelante la successiva risoluzione consensuale del nuovo contratto di affitto.

È opportuno sottolineare, per ultimo, che il diritto di prelazione con conseguente subentro, disciplinato dal quarto ed ultimo comma dell'art. 4 *bis*, può essere riferito soltanto all'ipotesi in cui il locatore abbia l'obbligo della *denuntiatio* relativamente alle offerte ricevute almeno novanta giorni prima della scadenza del contratto. Solo questa finestra temporale consente all'affittuario pretermesso di esercitare la prelazione e di pretendere il subentro nei sei mesi successivi alla scadenza del contratto. Diversamente, in presenza di affitto stipulato con il terzo negli ultimi novanta giorni prima della scadenza del precedente

<sup>4</sup> Cfr. G. Busetto, *Vecchie e nuove prelazioni*, in questa Riv., 2001, 547, il quale si domanda sul piano concreto «quale senso può avere la conservazione del diritto di prelazione a favore di chi, scaduto il contratto, è andato altrove a svolgere la sua attività».

<sup>5</sup> Secondo la consolidata giurisprudenza, poiché per la violazione del diritto ad esercitare la prelazione, nel caso di vendita del fondo, la legge appresta lo specifico rimedio del riscatto, idoneo a porre il coltivatore diretto nella medesima situazione in cui si sarebbe trovato se fosse stato messo in condizione di esercitare la prelazione, ove un tale diritto di riscatto non sia stato esercitato correttamente, non può il coltivatore stesso pretendere il risarcimento dei danni, riversando così su altri le conseguenze pregiudizievoli dipendenti dal proprio comportamento. Così Cass. Sez. III Civ. 18 luglio 1981, n. 4669, in *Riv. dir. agr.*, 1982, II, 284 ed altre conformi.

<sup>6</sup> Di tale avviso è anche E. Casadei in *Commento all'art. 5 del d.lgs n. 228 del 2001*, in *Riv. dir. agr.*, 2002, 288 e ss. L'autore segnala che la formulazione dell'art. 4 *bis* della legge n. 203/1982 «presta il fianco a manovre elusive non facilmente contrastabili». Uno dei casi è quello in cui il concedente, dopo la scadenza, si accollì la gestione del fondo fino allo spirare del primo semestre, per poi decidere di concedere il fondo in affitto a terzi, senza incorrere nelle richieste di subentro dell'*ex* affittuario.

<sup>7</sup> Legittimato passivo all'azione di riscatto agrario di cui all'art. 8 della legge n. 590/1965 è esclusivamente l'acquirente del fondo, non ricorrendo un'ipotesi di litisconsorzio necessario nei confronti del venditore del fondo, atteso che l'azione si rivolge soltanto contro l'acquirente e tende a realizzare la sostituzione del retraente al retrattato e cioè la modificazione soggettiva degli effetti traslativi del negozio di alienazione. Cfr. Cass. Sez. III Civ. 3 agosto 1987, n. 6698 in *Giur. agr. it.*, 1988, 568; Cass. Sez. III Civ. 1° aprile 1995, n. 3837, *ivi*, 1995, 483 e Cass. Sez. III Civ. 13 dicembre 2016, n. 25495, in *Guida al diritto*, 2017, 14, 73.

rapporto, non potrebbe essere riconosciuto il diritto di prelazione ed il conseguente subentro, per mancanza dei presupposti di legge<sup>8</sup>.

*Nicoletta Rauseo*

---

<sup>8</sup> Secondo R. TRIOLA, *La prelazione: due occasioni perdute*, in questa Riv. 2001, 545: «È evidente che i contratti di affitto stipulati negli ultimi novanta giorni prima della scadenza del precedente rapporto e nei sei mesi successivi possono essere il risultato di trattative maturate in tale periodo e con riferimento alle quali, pertanto, non vi poteva essere l'obbligo della denuntiatio come disciplinato dal primo comma e quindi risulta ulteriormente confermata la inesattezza della formulazione del quarto comma, secondo il quale il conduttore conserva un diritto di prelazione in realtà mai sorto».