

## Prelazione agraria e clausole estranee nel contratto di vendita

Trib. Ferrara 13 maggio 2025 - Martinelli, pres. ed est.

### Prelazione e riscatto - Preliminare di vendita - Clausole inopponibili al prelazionario.

*Qualora a seguito della stipula di un preliminare di vendita il titolare del diritto di prelazione agraria, ex art. 8, legge n. 580/1965, eserciti il suo diritto subentrando al promissario acquirente, il prelazionario non è tenuto ad onorare obbligazioni estranee alla causa astratta del contratto di compravendita in virtù di clausole negoziali poste nel preliminare nell'interesse delle altre parti o abusivamente inserite per danneggiarlo o pregiudicarne la libera determinazione di esercizio del diritto.*

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

**1. - Il caso e le questioni giuridiche.** Il Tribunale di Ferrara si è pronunciato su una complessa vicenda di prelazione agraria *ex art. 8, l. 26 maggio 1965, n. 590*, come estesa ai proprietari confinanti dall'art. 7, l. 14 agosto 1971, n. 817<sup>1</sup>. Nel caso di specie, i proprietari di un ampio fondo agricolo avevano stipulato con una società acquirente un contratto preliminare di compravendita comprendente, oltre al prezzo del fondo, alcune clausole atipiche. In particolare, l'acquirente si era obbligato a corrispondere a uno studio professionale da lui incaricato un compenso pari al 2 per cento del prezzo, quale remunerazione per attività tecnico-consulenziali svolte a supporto della vendita. Prima della stipula del definitivo, tuttavia, un coltivatore diretto confinante ha esercitato il suo diritto di prelazione agraria, manifestando l'intenzione di subentrare nel contratto alle medesime condizioni economiche già pattuite. Nel comunicare l'esercizio della prelazione, il prelazionario ha subito dichiarato di non voler assumere gli obblighi estranei alla compravendita (come la clausola di pagamento del compenso allo studio di consulenza). Ciò ha dato luogo a contestazioni: i venditori e lo studio professionale sostenevano che il prelazionario dovesse rispettare tutte le clausole del preliminare «a parità di condizioni», ivi inclusa quella sul compenso, mentre il prelazionario negava di essere tenuto a tale obbligo aggiuntivo, reputandolo estraneo alla causa tipica della vendita.

Le questioni giuridiche emerse riguardavano dunque: (a) la portata del diritto di prelazione agraria e il significato da attribuire al requisito della «parità di condizioni» tra prelazionario e terzo acquirente; (b) se il titolare della prelazione subentri integralmente in tutte le clausole del contratto preliminare, oppure solo in quelle inerenti alla compravendita (tema del subentro integrale *vs.* parziale); (c) la distinzione tra clausole pertinenti alla causa del contratto di vendita e clausole ad essa estranee, inserite eventualmente per finalità collaterali o nell'interesse di parti diverse; (d) la validità di tali clausole estranee, con particolare riguardo alla possibile nullità per indeterminatezza dell'oggetto (art. 1346 c.c.) nel caso di pattuizioni dai

---

<sup>1</sup> In origine, l'art. 8 della legge n. 590 del 1965 prevedeva che il diritto di prelazione spettasse solo agli affittuari coltivatori diretti, mezzadri, coloni o compartecipanti, purché l'acquisto rispettasse il limite della capacità lavorativa familiare (cosiddetto criterio del terzo). Lo stesso diritto spettava anche ai componenti della famiglia coltivatrice, a condizione che fossero lavoratori manuali o continuassero a lavorare attivamente nell'impresa familiare, nel caso in cui un membro della famiglia decidesse di vendere la propria quota. In seguito, la legge n. 817 del 1971 ha esteso la prelazione al coltivatore diretto proprietario di terreni confinanti con il fondo venduto, purché questo non fosse già coltivato da altri soggetti aventi diritto (come mezzadri o coloni), e anche ai mezzadri e coloni con contratti successivi alla legge n. 756 del 1964. La funzione della prelazione agraria è quindi di favorire e tutelare la proprietà agricola coltivatrice, permettendo ai coltivatori diretti di sostituirsi all'acquirente inizialmente scelto dal proprietario del fondo, modificando così il destinatario finale della vendita.

contenuti vaghi o non quantificati e alla loro compatibilità con norme imperative; (e) la possibile configurabilità di una promessa dell'obbligazione del fatto del terzo *ex art. 1381 c.c.*, qualora una parte del contratto preliminare si fosse impegnata verso l'altra a far sì che un terzo (il prelazionario) assumesse determinati obblighi; (f) la qualificazione del rapporto contrattuale sottostante alla clausola contestata, ossia se l'attività svolta dallo studio professionale andasse qualificata come contratto d'opera intellettuale (incarico di consulenza tecnica) ovvero come attività di mediazione immobiliare mascherata – distinzione rilevante sia per la diversa disciplina applicabile, sia per la legittimità della pretesa al compenso –; (g) l'eventuale responsabilità dei venditori, in particolare se l'inserimento di clausole anomale potesse costituire un abuso o una violazione dei doveri di buona fede contrattuale nei confronti del prelazionario o dei terzi.

**2. - Il diritto di prelazione agraria: contenuto e finalità.** Il diritto di prelazione agraria è uno strumento legale posto principalmente a tutela degli agricoltori diretti e degli imprenditori agricoli professionali (IAP), volto a favorire la continuità nella coltivazione del fondo e la ricomposizione fondiaria a vantaggio della “proprietà coltivatrice”<sup>2</sup>. In base all'art. 8, legge n. 590/1965, in caso di vendita di un terreno agricolo, il proprietario deve notificare la proposta di alienazione agli avari diritto (affittuari coltivatori diretti, mezzadri, coloni). Tali soggetti possono essere preferiti ai terzi nell'acquisto, esercitando la prelazione entro un termine legale e alle stesse condizioni offerte dall'acquirente estraneo. L'art. 7, legge n. 817/1971 ha poi esteso tale diritto anche ai proprietari di terreni confinanti che siano coltivatori diretti o IAP, a condizione che sul fondo posto in vendita non siano già insediati soggetti avari diritto prioritario come affittuari, mezzadri o coloni.

In caso di omessa notifica o violazione del diritto di prelazione, la legge accorda al prelazionario una tutela in forma specifica: il diritto di riscatto agrario, ossia la facoltà di sostituirsi al terzo acquirente anche dopo la vendita, subentrando retroattivamente nelle medesime posizioni contrattuali (art. 8, ult. comma,

---

<sup>2</sup> La prelazione agraria ha suscitato da tempo l'interesse della dottrina con analisi mirate ai diversi aspetti teorici e applicativi dell'istituto. Tra i contributi introduttivi e generali sul tema, cfr. A. JANNARELLI, *Prelazione agraria o prelazioni agrarie: considerazioni introduttive*, in *Riv. dir. agr.*, 2018, I, 145; ID., *Quale futuro per la prelazione agraria?*, in *Foro it.*, 1984, II, c. 2763; M. COMPORTI, *Profili generali della prelazione agraria*, in *Riv. dir. agr.*, 1998, 2, 149; M. TAMPONI, *Prelazione agraria*, in *Dig. civ.*, XVI, Torino, 1996; G. CASAROTTO, *La prelazione agraria*, in L. COSTATO - A. GERMANÒ - E. ROOK BASILE (diretta), *Trattato di diritto agrario*, Torino, 2011, vol. 1, 477; ID., *La prelazione agraria. Lineamenti dell'istituto. Dottrina e giurisprudenza*, Padova, 1980; L. GARBAGNATI - C. CANTÙ, *La prelazione agraria*, Milano, 2007. Per approfondimenti sui risvolti pratici e processuali, si vedano invece L. GARBAGNATI, *La prelazione nell'acquisto e nell'affitto di fondi rustici: aspetti pratici*, in questa Riv., 2016, 1, 5; A. GERMANÒ, *La prelazione agraria: problemi sostanziali e processuali*, in *Giur. agr. it.*, 1973, 391; V. MARTELLA, *La prelazione agraria: occasione continua di studio*, *ivi*, 1987, 6, 363. Con riferimento a questioni specifiche, come la prelazione nelle cessioni di quote societarie o la sua esclusione per destinazioni urbanistiche particolari, utili i contributi di S. CARMIGNANI, *Diritto di prelazione e cessione di quote di società*, in questa Riv., 1994, 12, 659; S. BOLOGNINI, *L'esclusione della prelazione agraria per i terreni destinati ad utilizzazione edilizia, industriale o turistica*, in *Riv. dir. agr.*, 2001, II, 214; E. CASADEI, *La prelazione del coltivatore nei casi di non perfetta coincidenza tra il bene trasferito e il fondo coltivato*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1970, 1354. Infine, per analisi sulle decisioni giurisprudenziali di particolare rilevanza, si segnalano E. ROMAGNOLI, *Grandi sentenze in materia di prelazione e riscatto*, in questa Riv., 1996, 3, 141; L. CORSARO, *Prelazione agraria (la prelazione del coltivatore nella costruzione giurisprudenziale)*, in A. CARROZZA (a cura di), *Diritto agrario*, Milano, 1983, 617; A. CARROZZA, *La prelazione agraria: tipi, fondamento e gerarchia*, in *Riv. dir. civ.*, 1981, 1, 707; ID., *Introduzione allo studio della prelazione legale nel diritto della riforma agraria*, in *Riv. dir. agr.*, 1971, I, 52; E. BASSANELLI, *La prelazione legale per lo sviluppo della proprietà coltivatrice*, *ivi*, 52; G. JETTI, *La prelazione agraria*, *ivi*, 114; E. SIRSI, *Prelazione agraria*, *ivi*, 1994, I, 49; A. SCIAUDONE, *Prelazione agraria*, *ivi*, 1993, I, 53; G. PISCIOTTA, *Prelazione agraria*, *ivi*, 1992, I, 64; N. FERRUCCI, *Prelazione agraria*, 1992, *ivi*, 343; M. GIUFFRIDA, *Prelazione agraria*, *ivi*, 1994, I, 231; L. COSTANTINO, *L'equilibrio degli interessi in gioco nella prelazione agraria*, in questa Riv., 2003, 157.

legge n. 590/1965)<sup>3</sup>. Tale meccanismo privilegia la posizione dell'agricoltore qualificato, anteponendolo ad acquirenti speculativi, in un'ottica di pubblico interesse allo sviluppo dell'impresa agricola a conduzione diretta<sup>4</sup>. Di contro, il proprietario alienante ha il diritto di ottenere che il prelazionario eserciti la prelazione alle condizioni economiche equivalenti a quelle pattuite col terzo: la legge richiede, cioè, la «parità di condizioni» onde assicurare che il venditore non subisca un pregiudizio economico dal fatto di vendere al prelazionario invece che al terzo.

Va evidenziato che la prelazione agraria è un vincolo legale ed inderogabile: qualsiasi patto volto ad escluderla o a eluderla è nullo per contrarietà a norme imperative. Ad esempio, la simulazione della vendita<sup>5</sup> o

<sup>3</sup> Con riguardo ai requisiti soggettivi necessari per l'esercizio della prelazione agraria, come noto, l'art. 7 della legge n. 817/1971 riconosce tale diritto esclusivamente ai coltivatori diretti, ovvero - secondo la definizione data dalla precedente legge n. 590/1965 - a coloro che personalmente e stabilmente svolgono attività di coltivazione dei terreni e cura del bestiame, purché il nucleo familiare contribuisca almeno per un terzo della forza lavoro necessaria. L'esercizio della prelazione è subordinato all'onere probatorio circa la concreta attività di coltivazione, protratta almeno per un biennio, e alla mancata alienazione di fondi agricoli nello stesso periodo, così da garantire continuità e reale dedizione al lavoro agricolo. In giurisprudenza è consolidato il principio secondo cui la qualifica di coltivatore diretto non può essere presunta, ma deve essere provata specificamente dimostrando l'effettivo e personale svolgimento dell'attività agricola nei termini fissati dalla legge; risulta invece irrilevante la mera iscrizione ad albi professionali o elenchi di settore (*ex multis*: Cass. 14 luglio 2021, n. 20070, in *Guida al diritto*, 2021, 34; Cass. 15 ottobre 2020, n. 999, *ivi*, 2021, 19; Cass. 8 gennaio 2020, n. 123, in *Giust. civ. Mass.*, 2020; Cass. 31 maggio 2018, n. 13787, in *Guida al diritto*, 2018, 47; Cass. 9 agosto 2016, n. 16651, *ivi*, 2016, 49-50; Cass. 20 gennaio 2006, n. 1112, in *Giust. civ. Mass.*, 2006, 1, 96. Nello stesso senso, fra le pronunce più recenti di merito: App. Torino 21 febbraio 2022, n. 187, in *Redazione Giuffrè*, 2022; Trib. Alessandria 29 settembre 2020, n. 539, *ivi*, 2020; Trib. Catania 7 dicembre 2018, n. 4790, *ivi*, 2019; Trib. Arezzo 23 ottobre 2017, n. 1180, *ivi*, 2017; App. Potenza 16 maggio 2017, n. 247, *ivi*, 2018). Sul tema del requisito soggettivo e sulla rilevanza concreta dell'attività di coltivatore diretto ai fini della prelazione agraria, la dottrina ha fornito numerosi approfondimenti, tra i quali si vedano N. RAUSEO, *Il requisito della coltivazione nell'esercizio del diritto di prelazione*, in questa Riv., 2022, 2; M.M. BARONE, *La rilevanza della qualifica di coltivatore diretto e della nuda proprietà ai fini della prelazione agraria*, *ivi*, 2020, 1; S. MASINI, *In tema di accertamento della qualifica di coltivatore diretto*, in *Giur. agr. it.*, 1990, 2, 99; S. MANSERVISI, *L'accertamento della qualità di coltivatore diretto per l'esercizio della prelazione*, in *Riv. dir. agr.*, 1990, II, 25; R. TRIOLA, *Prelazione e qualifica cooperativa di coltivatore diretto*, in *Giur. agr. it.*, 1988, 9, 485; M. GOLDONI, voce *Coltivatore diretto*, in *Dig. civ.*, IV ed., Torino, 1988; L. CORSARI, *Prelazione del confinante e titolo della coltivazione del fondo*, in *Giur. agr. it.*, 1982, 2, 112; G. VIGNOLI, *Una curiosa dicotomia della nozione di coltivatore diretto*, in *Giur. it.*, 1981, 7, 1043.

<sup>4</sup> Il riscatto agrario è stato oggetto di approfondimento da parte della dottrina sotto diversi profili. Tra i contributi più rilevanti dedicati specificamente ai requisiti e alle modalità di esercizio del diritto, cfr. E. MINICI, *Il diritto di riscatto agrario: requisiti e modalità di esercizio*, in *Giur. agr. it.*, 1990, 7-8, 391; V. GERI, *Brevi osservazioni in tema di prelazione e riscatto agrario*, *ivi*, 1985, 22; A. BORGHETTI, *Brevi osservazioni in tema di riscatto agrario*, in *Nuovo dir. agr.*, 1999, 293. Per considerazioni più generali sui rapporti fra prelazione e riscatto e sulle implicazioni giuridiche e interpretative dei due istituti, si vedano D. CALABRESE - E. CAPIZZANO - M. PERFETTI, *La prelazione e il riscatto agrari*, Padova, 1993; E. PEREGO, *Prelazione legale e riscatto: due aspetti del medesimo diritto e alcuni discutibili precedenti*, in *Giust. civ.*, 1983, 1, 2045.

<sup>5</sup> L'istituto della simulazione assume una particolare rilevanza nell'ambito della prelazione e del riscatto agrario, con riferimento specifico alla frequente divergenza tra il prezzo indicato formalmente nel contratto di compravendita (prezzo apparente) e il prezzo effettivamente versato dall'acquirente (prezzo reale). Quando il prezzo indicato è superiore a quello reale, il coltivatore diretto pretermesso dalla prelazione può utilmente agire per far valere la simulazione, tutelando così il proprio interesse a non versare una somma maggiore rispetto al reale prezzo di vendita. Nel caso contrario, cioè quando il prezzo indicato risulti inferiore a quello effettivamente pagato dall'acquirente, il prelazionario non ha alcun interesse a far accettare la simulazione, poiché questa situazione gli consentirebbe comunque di versare un prezzo inferiore. L'interesse alla simulazione in tal caso sarebbe esclusivamente del terzo acquirente, al quale tuttavia la giurisprudenza ha negato la possibilità di dimostrare con testimoni il prezzo effettivamente corrisposto, potendo tale simulazione essere provata soltanto mediante controdichiarazione avente data certa anteriore o contemporanea al contratto. A questo riguardo, secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale, mentre il riscattante può dimostrare la simulazione relativa oggettiva del prezzo al fine di esercitare il riscatto al reale prezzo di acquisto, il terzo acquirente retrattato non può far valere la simulazione per ottenere dal riscattante una somma maggiore rispetto al prezzo formalmente

altri stratagemmi per aggirare il prelazionario sono stati ritenuti privi di effetto o colpiti da nullità per frode alla legge<sup>6</sup>. Nondimeno, entro i limiti fissati dalla legge, resta salva l'autonomia negoziale delle parti nel conformare il contenuto del contratto di compravendita, purché – come si vedrà – non si introducano condizioni tali da frustrare la sostanza del diritto di prelazione riconosciuto dalla legge<sup>7</sup>.

---

trascritto. L'eventuale differenza tra prezzo apparente e prezzo reale può dunque essere oggetto esclusivamente di azione restitutoria o risarcitoria nei confronti del venditore alienante attraverso la garanzia per evizione (Cass. Sez. Un. 15 luglio 1991, n. 7838, in questa Riv. 1993, 21; Cass. 4 giugno 2013, n. 14046, in *Giust. civ. Mass.*, 2016; Cass. 16 giugno 2005, n. 12961, *ivi*, 2006; Cass. 24 giugno 2003, n. 10009 in *Guida al dir.*, 2003, 36, 76; Cass. 14 novembre 2018, n. 29271 ord., in *CED Cassazione*). Sull'istituto della simulazione con riferimento specifico alla prelazione e al riscatto agrario, si vedano inoltre le osservazioni di V. GERI, *Brevi osservazioni sul pagamento del prezzo nella prelazione agraria*, in *Giur. agr. it.*, 1991, 6, 350, nonché ID., *Il prezzo contrattuale e quello «vero» nella prelazione agraria e nel riscatto*, *ivi*, 1973, 5, 294; R. ROSSI, *A proposito del rimborso del prezzo nell'ipotesi di riscatto ex art. 8 della l. 26 maggio 1965 n. 590*, in *Dir. giur.*, 1973, 6, 906. Per ulteriori approfondimenti generali sulla simulazione, cfr. G. CHINÈ, *Diritto civile*, in N. LIPARI - P. RESCIGNO (a cura di), *Il contratto in generale*, Milano, 2009, 847; F. ANELLI, *Simulazione e interposizioni*, in V. ROPPO (a cura di), *Trattato del contratto*, vol. 3, Milano, 2006, 561; R. SACCO, *Le controdichiarazioni*, in P. RESCIGNO (a cura di), *Trattato di diritto civile*, vol. 10, Torino, 2002, 262; F. GALGANO, *Il negozio giuridico*, in *Trattato di diritto civile e commerciale Cicu-Messineo-Mengoni* (continuato da P. Schlesinger), II ed., Milano, 2002, 363; C.M. BIANCA, *Diritto civile*, vol. 3, *Il contratto*, II ed., Milano, 2000, 681; M. CASELLA, voce *Simulazione*, in *Enciclopedia del diritto*, Milano, 1990, 593; E. BETTI, *Teoria generale del negozio giuridico* (1960), rist. Napoli, 1994, 395; A. GENTILI, *Il contratto simulato. Teorie della simulazione e analisi del linguaggio*, Napoli, 1982; F. FERRARA, *Della simulazione dei negozi giuridici*, Roma, 1922; F. MESSINA, *La simulazione assoluta*, in *Riv. dir. comm.*, 1907, 1, 393.

<sup>6</sup> Sul tema delle clausole e delle condizioni che nel contratto siano inserite in modo artificioso per aggirare normative imperative o per dissuadere l'effettivo esercizio della prelazione, si vedano, ancora, le incisive riflessioni di V. ROPPO, *Causa concreta: una storia di successo? Dialogo (non reticente, né compiacente) con la giurisprudenza di legittimità e di merito*, in *Riv. dir. civ.*, 2013, 4, 957 ss., spec. 969, secondo cui in tali casi può configurarsi una frode alla legge ai sensi dell'art. 1344 c.c., con conseguente nullità parziale del negozio. In senso analogo si pone la recente analisi di M.C. RIZZUTO, *Prelazione agraria*, in *Riv. dir. agr.*, 2023, I, 46 ss., che sottolinea come spesso le parti ricorrono deliberatamente a prezzi simulati (superiori o inferiori al reale) o a condizioni contrattuali fittizie, proprio per scoraggiare il prelazionario dall'esercizio del diritto di riscatto, o per ottenere vantaggi indebiti. L'Autrice precisa che tali comportamenti potrebbero non soltanto costituire simulazione relativa, ma anche dare luogo a una più radicale nullità *ex art.* 1418 c.c., laddove emerga chiaramente una finalità elusiva ulteriore rispetto al semplice trasferimento della proprietà. Tuttavia, la giurisprudenza recente (Cass. 23 giugno 2021, n. 17958, in *Giust. civ. Mass.*, 2021, nonché Cass. 17 marzo 2015, n. 5201, *ivi*, 2015) chiarisce che, qualora il proprietario ricorra a operazioni negoziali complesse - formalmente lecite ma teleologicamente finalizzate a impedire l'esercizio della prelazione agraria - non si configura necessariamente una fattispecie di nullità assoluta *ex art.* 1418 c.c. o una frode alla legge, bensì opera un meccanismo di protezione simile a quello della nullità relativa, che consente comunque al titolare del diritto di riscatto di subentrare nella posizione dell'acquirente originario. In definitiva, tutte queste analisi sottolineano la rilevanza della nozione di causa concreta quale strumento decisivo per individuare e sanzionare comportamenti negoziali artificiosi o fraudolenti e assicurare una tutela sostanziale più efficace al prelazionario.

<sup>7</sup> Per un'attenta ricostruzione del dibattito relativo al rapporto tra diritto di prelazione e garanzia per evizione, si segnala il contributo di S. BOLOGNINI, *Diritto di prelazione e garanzia per evizione*, in *Riv. dir. agr.*, 2018, II, 283. L'Autrice osserva criticamente come nessuna delle soluzioni interpretative proposte dalla dottrina risulti pienamente soddisfacente. Pur riconoscendo infatti che l'art. 1418, comma 1, c.c. sancisce la nullità del contratto contrario a norme imperative, sottolinea che tale disposizione non trova applicazione se la legge prevede diversamente. In particolare, la legge n. 590/1965, all'art. 8, comma 5, ha espressamente disciplinato il rimedio del riscatto agrario, prevedendo che questo possa essere esercitato nei confronti del terzo acquirente, il che implica il valido trasferimento della proprietà a quest'ultimo. Tale previsione induce dunque a concludere che il legislatore del 1965 abbia implicitamente escluso la sanzione della nullità per la vendita effettuata in violazione del diritto di prelazione. Secondo l'Autrice, inoltre, qualora si volesse comunque seguire la tesi che ammette la nullità del contratto concluso in violazione del diritto di prelazione, resterebbe irrisolto il problema dell'incompatibilità tra la disciplina generale della nullità *ex art.* 1421 c.c., che consente l'esercizio dell'azione a chiunque vi abbia interesse e ne ammette il rilievo d'ufficio, e quella speciale dell'art. 8, comma 5, legge n. 590/1965, che al contrario riserva esclusivamente al titolare del diritto di prelazione il rimedio del riscatto.

Nel caso in esame, non era controversa la sussistenza in capo al confinante dei requisiti soggettivi per la prelazione (qualifica di coltivatore diretto, assenza di titoli preferenziali di altri aventi diritto, ecc.), né la tempestività ed efficacia dell'esercizio del diritto. Il fulcro della lite riguardava invece il contenuto delle «stesse condizioni» a cui il prelazionario deve attenersi: se esse includano qualsivoglia clausola pattuita tra venditore e terzo, oppure solamente gli elementi tipici inerenti alla cessione del fondo. La soluzione di tale quesito dipende dalla teoria che si adotta circa gli effetti dell'esercizio della prelazione: successione nel contratto già concluso col terzo, ovvero formazione di un nuovo contratto autonomo tra venditore e prelazionario.

**3. - Parità di condizioni ed effetti dell'esercizio della prelazione: subentro integrale o parziale?** L'art. 8, legge n. 590/1965 richiede espressamente che il prelazionario eserciti il diritto «a parità di condizioni» rispetto al terzo acquirente. Questa locuzione ha dato luogo, in giurisprudenza, a due indirizzi interpretativi contrapposti.

Secondo un primo orientamento, di stampo tradizionale, la prelazione agraria comporta una successione del prelazionario nel contratto preliminare stipulato tra il proprietario e il terzo. In tale prospettiva, l'agricoltore che esercita la prelazione si sostituisce integralmente al promissario acquirente, subentrando in tutte le pattuizioni convenute tra le parti originarie. La parità di condizioni viene intesa in senso letterale: il prelazionario deve accettare non solo lo stesso prezzo, ma anche ogni altra clausola contrattuale (termine di pagamento, modalità, garanzie, obblighi accessori, ecc.), pena l'inefficacia dell'esercizio del diritto. Questa tesi, fatta propria da numerose pronunce anteriori, enfatizza la simmetria contrattuale: il contratto definitivo tra proprietario e prelazionario sarebbe identico a quello che sarebbe intercorso col terzo, mutandone solo la persona dell'acquirente<sup>8</sup>. Anche una sentenza del 1994<sup>9</sup> viene sovente citata in tal senso. Questa impostazione garantisce che il venditore ottenga esattamente ciò che avrebbe ottenuto dal terzo; di contro, può rivelarsi penalizzante per il prelazionario, soprattutto se nel preliminare siano state inserite condizioni onerose o atipiche che esulano dalla normale dinamica di una compravendita agricola<sup>10</sup>.

Un diverso orientamento, minoritario, tende invece a ridimensionare l'idea del subentro contrattuale. Secondo tale tesi, l'esercizio della prelazione non comporta affatto la prosecuzione dello stesso contratto preliminare, bensì dà vita a un nuovo e distinto rapporto di compravendita tra proprietario e prelazionario, fondato *ex lege* sull'art. 8, legge n. 590/1965. In altre parole, la manifestazione del prelazionario di voler acquistare il fondo alle condizioni comunicate non realizza una «successione» nel contratto già stipulato col terzo, ma estingue quel vincolo e ne fa sorgere uno nuovo, direttamente tra alienante e prelazionario. Ne consegue che il contenuto del nuovo contratto andrebbe limitato a quanto necessario per la vendita stessa, senza automatica portata vincolante di tutte le pattuizioni accessorie concordate dall'originario promissario acquirente. Questa ricostruzione si fonda su una lettura meno letterale e più teleologica della parità di condizioni, ritenendo che la legge tuteli il prelazionario quanto agli elementi essenziali (prezzo e oggetto), ma non necessariamente lo costringa a rispettare clausole estranee che il terzo acquirente aveva accettato per propria convenienza. Un esempio di tale orientamento si rinviene in una recente pronuncia

<sup>8</sup> V. ad es. Cass. 28 novembre 2001, n. 15087; Cass. 23 febbraio 2000, n. 2050, in *Vita not.*, 2000, 184, con nota di R. TRIOLA, *Esercizio della prelazione e parità di condizioni*; Cass. 23 ottobre 1995, n. 11001, in questa Riv., 1996, 313, con nota di R. TRIOLA, *In tema di effetti dell'esercizio della prelazione*.

<sup>9</sup> Cass. 10 dicembre 1994, n. 10586, in questa Riv., 1995, 492.

<sup>10</sup> La giurisprudenza ha consolidato il principio secondo cui il titolare del diritto di prelazione, ai sensi dell'art. 8 della l. 26 maggio 1965, n. 590, ha facoltà (e non obbligo) di esercitare il diritto di riscatto agrario nei termini previsti dal quinto comma della stessa disposizione anche quando, sia nella proposta di vendita che nel successivo contratto notarile, venga indicato un prezzo fittizialmente superiore a quello realmente corrisposto dall'acquirente. Ciò in quanto il diritto di prelazione mira ad assicurare al prelazionario l'acquisto a condizioni identiche a quelle offerte al terzo, restando ferma la possibilità alternativa, per il soggetto pretermesso, di accettare le condizioni imposte dalle parti contraenti e successivamente agire per il risarcimento del danno (così Cass. 4 giugno 2013, n. 14046, cit.; Cass. 16 giugno 2005, n. 12961, cit.).

di legittimità<sup>11</sup> che ha qualificato l'effetto della prelazione agraria come genesi di un nuovo vincolo contrattuale autonomo tra il concedente e il prelazionario, piuttosto che come subentro in un contratto preesistente<sup>12</sup>.

Di fronte a questo contrasto giurisprudenziale, la Corte di cassazione nel 2025 ha adottato una posizione mediana e innovativa, destinata a fare chiarezza. Difatti, con la sentenza 22 aprile 2025, n. 10500, la Suprema Corte ha confermato in parte la ricostruzione tradizionale (riconoscendo che, in generale, il prelazionario assume la stessa posizione contrattuale del promissario acquirente), ma ha introdotto un distinguo fondamentale: il subentro non può estendersi alle obbligazioni che non siano conformi e inerenti alla causa tipica della vendita. In altri termini, il coltivatore che esercita la prelazione si sostituisce sì al terzo acquirente, ma «*assumendo le sole obbligazioni (...) conformi e inerenti alla causa della vendita*», restando invece libero dalle clausole che siano estranee a tale causa. Conseguentemente – ha statuito la Corte – il prelazionario non è tenuto a pagare la provvigione dovuta al mediatore, ancorché una clausola del preliminare lo prevedesse a carico dell'acquirente. Tale clausola, difatti, non incide sul sinallagma tipico compravendita/prezzo, ma impone al compratore un onere ulteriore scollegato dalla *causa vendendi*, e come tale non vincola il coltivatore prelazionario subentrante.

La soluzione della pronuncia della Cassazione n. 10500/2025 segna un significativo punto di equilibrio: viene preservato il principio della parità di condizioni – il prelazionario deve pur sempre corrispondere lo stesso prezzo e rispettare le condizioni essenziali pattuite – ma allo stesso tempo si impedisce che la prelazione *ex lege* possa essere frustrata da clausole “esorbitanti” rispetto alla vendita. Come osserva la Corte, occorre contemperare la necessità per il venditore di non subire uno squilibrio (da cui la regola della parità) con il diritto del prelazionario di non vedersi imposto obblighi non «conformi e inerenti alla causa della vendita», e che comportino «*condizioni di pagamento maggiormente onerose rispetto a quelle previste nei suoi confronti dalla legislazione relativa allo sviluppo della proprietà coltivatrice*»<sup>13</sup>.

**4. - Clausole estranee alla causa del contratto di vendita e loro inopponibilità.** Il cuore della decisione del Tribunale di Ferrara risiede nell'individuazione delle clausole estranee alla causa tipica della compravendita e nella dichiarazione della loro inopponibilità (oltre che nullità) nei confronti del prelazionario. Occorre dunque definire cosa si intende per clausola estranea alla causa del contratto di vendita.

In un contratto di compravendita, la causa in concreto risiede nello scambio tra la proprietà del bene e un corrispettivo in denaro (prezzo). Sono pertanto connaturali alla causa del contratto tutte le pattuizioni

<sup>11</sup> Cfr. Cass. 21 marzo 2024, n. 7525, in *Immobili & proprietà*, 2024, 5, 321, commentata da R. TRIOLA, *Agricoltura. Prelazione e riscatto*.

<sup>12</sup> Cfr. Cass. 21 marzo 2024, n. 7525, cit. La pronuncia chiarisce che, qualora il proprietario del fondo agricolo decida di venderlo a un terzo ad un prezzo superiore rispetto a quello inizialmente comunicato al titolare del diritto di prelazione, è sempre tenuto a una nuova *denuntiatio*, anche se quest'ultimo aveva in precedenza rifiutato la proposta formulata a condizioni economiche meno onerose. L'Autore evidenzia come tale principio rappresenti una novità significativa rispetto all'orientamento giurisprudenziale precedente, proprio in considerazione della rilevanza dell'incremento del prezzo.

<sup>13</sup> Così Cass. 22 aprile 2025, n. 10500, in [www.osservatorioagromafie.it](http://www.osservatorioagromafie.it) e in *Immobili & proprietà*, 2025, 6, 395, con nota di R. TRIOLA, *Agricoltura. Prelazione*. In questa recente pronuncia, la Suprema Corte ha stabilito che il titolare del diritto di prelazione agraria, esercitando il diritto previsto dall'art. 7 della l. 14 agosto 1971, n. 817, subentra nella posizione del promissario acquirente assumendo unicamente le obbligazioni direttamente collegate alla causa della vendita. In quest'ottica, come meglio si vedrà *infra*, la Corte ha escluso espressamente che possano essere imposte al prelazionario prestazioni accessorie o estranee alla funzione tipica del contratto di vendita, come ad esempio il pagamento della provvigione al mediatore prevista nello stesso contratto preliminare. Con questa decisione la Cassazione prende le distanze e disattende il precedente orientamento espresso da Cass. 28 settembre 2016, n. 19226 in *Imm. e prop.*, 2016, 12, 735, che invece, in relazione alla diversa fattispecie della prelazione del conduttore prevista dall'art. 38 della l. 27 luglio 1978, n. 292, aveva affermato l'obbligo del prelazionario di subentrare anche nelle condizioni accessorie concordate tra le originarie parti contrattuali.

che specificano o regolano questo scambio: il prezzo e le sue modalità di pagamento, i termini di consegna, le garanzie per vizi, eventuali condizioni direttamente afferenti all'alienazione del bene (ad es. riserva di usufrutto al venditore, costituzione di servitù contestuali alla vendita, ecc.), purché rientrino nella funzione economico-sociale tipica del negozio di compravendita. Viceversa, si possono definire estranee quelle clausole che introducono obblighi o vantaggi ulteriori, i quali non trovano giustificazione nella *causa vendendi*, ma attengono a interessi particolari di una delle parti o addirittura di soggetti terzi. Tali clausole spesso configurano vere e proprie obbligazioni a favore di terzi ovvero condizioni accessorie che potrebbero sussistere autonomamente dal contratto principale. Nel nostro caso, la pattuizione che imponeva all'acquirente di pagare un compenso ad un consulente tecnico non incideva in alcun modo sul trasferimento del fondo (oggetto) né sul corrispettivo dovuto ai venditori (prezzo), ma riguardava un rapporto di carattere diverso, relativo alla remunerazione di servizi professionali richiesti dalla parte acquirente. È emblematico che il beneficiario della clausola fosse un soggetto estraneo alla compravendita (lo studio tecnico), il quale non era né venditore né acquirente, ma un terzo rispetto al sinallagma principale. Siamo dunque in presenza di una clausola atipica, sicuramente non “inerente” allo scambio proprietà/prezzo. Come osservato dal Tribunale, tale clausola concerne «*asserite prestazioni professionali svolte nell'interesse della CE. s.r.l. [acquirente originaria] e non integranti la causa astratta della vendita*»<sup>14</sup>.

La conseguenza della qualificazione di una clausola come estranea è la sua inefficacia verso il prelazionario subentrante. In virtù del principio enunciato dalla pronuncia della Cassazione n. 10500/2025 e applicato dal Tribunale ferrarese, solo le clausole effettivamente funzionali alla compravendita possono vincolare il coltivatore diretto che esercita la prelazione, mentre quelle estranee non gli sono opponibili<sup>15</sup>. Nel caso

<sup>14</sup> Così il Tribunale di Ferrara nella sentenza in commento, secondo cui sono da considerare estranee alla causa del contratto di vendita quelle clausole che introducono obblighi o vantaggi ulteriori, non giustificabili alla luce della funzione economico-sociale tipica dello scambio tra proprietà del bene e prezzo. Questa soluzione è coerente con le riflessioni di V. ROPPO, *Causa concreta: una storia di successo? Dialogo (non reticente, né compiacente) con la giurisprudenza di legittimità e di merito*, cit., 957 ss. In particolare, secondo Roppo (p. 960), per verificare se una clausola è estranea alla causa è necessario fare riferimento alla causa concreta, intesa come «lo scopo pratico del negozio, sintesi degli interessi che lo stesso è concretamente diretto a realizzare, quale funzione individuale della singola e specifica negoziazione, al di là del modello astratto utilizzato». In questo senso, una clausola che preveda un vantaggio o un obbligo del tutto svincolato dallo scambio proprietà-prezzo si pone come atipica e ultranea. Emblematico l'esempio, citato dallo stesso Roppo (p. 961), di Cass. 8 maggio 2006, n. 10490 (in *Giur. it.*, 2007, 2203), nella quale la Suprema Corte ha ritenuto privo di causa (e dunque nullo) un contratto di consulenza parallelo a un incarico di amministratore societario, in quanto gli obblighi previsti dalla consulenza risultavano assorbiti da quelli, già remunerati, di amministratore. Altrettanto significativo il caso, esaminato sempre da Roppo (p. 966), di Cass. 21 ottobre 2005, n. 20398 (in *Il Fisco*, 2005, 7113), relativo a una complessa operazione finanziaria (*dividend washing*), nella quale l'assenza di una ragione economica concreta dello scambio patrimoniale rendeva il contratto privo di valida causa. Nel caso del Tribunale di Ferrara, dunque, la clausola che imponeva all'acquirente di pagare un compenso a un consulente tecnico esterno alla compravendita non incideva sul trasferimento della proprietà né sul prezzo, ma tutelava esclusivamente l'interesse di un soggetto terzo. Si tratta, pertanto, di una pattuizione chiaramente ultranea e non conforme alla causa tipica del contratto di vendita.

<sup>15</sup> Sul tema della distinzione tra clausole inerenti alla *causa vendendi* e clausole estranee, particolarmente utile è l'approfondimento teorico offerto da G. Villanacci, secondo cui la causa deve essere identificata non solo con la funzione astratta del tipo contrattuale, ma soprattutto con lo scopo pratico che le parti concretamente intendono realizzare con la singola operazione economica, a prescindere dallo schema negoziale adottato. In quest'ottica, la validità e la rilevanza delle singole clausole contrattuali si misurano attraverso un giudizio sulla loro concreta rispondenza alla funzione economico-sociale perseguita dalle parti e alla compatibilità con gli interessi tutelati dall'ordinamento giuridico (cfr. G. VILLANACCI, *L'interpretazione adeguatrice nella dinamica contrattuale*, Napoli, 2023, spec. 26-34). Secondo tale impostazione, dunque, le clausole che introducono obblighi o vantaggi ulteriori, che non trovano giustificazione nello scopo pratico dello scambio proprietà-prezzo, devono essere qualificate come estranee alla causa concreta della compravendita e, come tali, sono soggette a una verifica rigorosa della loro liceità e meritevolezza di tutela.

concreto, quindi, il prelazionario aveva diritto di acquistare il fondo corrispondendo il prezzo pattuito e osservando le condizioni di vendita propriamente dette, ma senza dover onorare la clausola sul pagamento dei compensi allo studio tecnico. Tale clausola, infatti, «non può produrre effetto nei confronti» del prelazionario. Egli ha potuto legittimamente rifiutare di subentrare in quell’obbligazione peculiare, senza che ciò infici la validità ed efficacia dell’esercizio della prelazione.

È importante notare che il Tribunale evidenzia come clausole siffatte possano talora essere inserite abusivamente, con il fine (nemmeno troppo celato) di scoraggiare il prelazionario dall’esercitare il proprio diritto. Una richiesta economica aggiuntiva – soprattutto se di importo significativo – può costituire un vero e proprio deterrente: nel nostro caso, il compenso pattuito in favore del consulente ammontava a ben 150.000 euro, onere che avrebbe potuto dissuadere chiunque dall’affiancare al prezzo tale ulteriore esborso. Operazioni del genere appaiono in evidente contrasto con la *ratio* delle norme sulla prelazione agraria, le quali mirano a permettere al coltivatore di acquisire il fondo «con il solo esborso del prezzo di compravendita pattuito inter partes, senza ulteriori aggravi o oneri». Non sorprende, quindi, che i giudici abbiano ritenuto tali pattuizioni contrarie a norme imperative e all’ordine pubblico economico sotteso alla disciplina agraria, dichiarandole radicalmente nulle. Come si vedrà meglio infra, le clausole in questione sono state qualificate nulle per illecità della causa (in quanto miranti a eludere la prelazione) oltre che per indeterminatezza, e comunque inopponibili al prelazionario.

Un discorso a parte meritano talune condizioni che, pur non essendo strettamente inerenti al trasferimento, ricorrono frequentemente nelle compravendite agrarie – ad esempio la vendita contestuale di beni mobili aziendali (scorte, attrezzi) o la stipula di un contratto agrario accessorio. La giurisprudenza ha affrontato casi di vendita “a corpo” comprendente terreni e altri beni non soggetti a prelazione, stabilendo che il prelazionario non può essere costretto ad acquistare ciò che esula dall’ambito agrario, pena il vanificarsi del suo diritto; ove il contratto sia artificiosamente congegnato per includere beni estranei al fine di impedire la prelazione, potrebbe configurarsi una frode alla legge con nullità parziale del contratto simulata. Nel nostro caso, tuttavia, la clausola aggiuntiva era nettamente separabile dal resto (riguardando un rapporto di servizio), sicché è stato agevole espungerla mantenendo ferma la vendita del fondo. Il prelazionario ha dunque acquisito la proprietà del bene agricolo alle condizioni sostanziali già concordate coi terzi, ma liberato dall’obbligo di pagare 150.000 euro ulteriori allo studio tecnico<sup>16</sup>.

**5. - Nullità delle clausole per indeterminatezza dell’oggetto (art. 1346 c.c.).** Oltre a sancirne l’inopponibilità al prelazionario, il Tribunale di Ferrara ha dichiarato le clausole contestate nulle in sé, ai sensi degli artt. 1346 e 1418 c.c., per indeterminatezza e indeterminabilità dell’oggetto. Si tratta di un ulteriore profilo di invalidità, esaminato *prima facie* dalla sentenza, con portata generale. In base all’art. 1346 c.c., l’oggetto del contratto o, per estensione, le prestazioni dedotte in contratto devono essere determinati o quanto

---

<sup>16</sup> Il tema della vendita agraria accompagnata da condizioni o beni estranei al trasferimento del fondo suscita delicate problematiche interpretative, in particolare rispetto al possibile intento fraudolento delle parti. In generale, come rileva efficacemente V. Roppo la nozione di causa concreta permette di smascherare proprio quelle situazioni nelle quali il contratto è costruito artificiosamente per aggirare la normativa sulla prelazione o altri divieti posti dall’ordinamento. L’autore osserva infatti che, quando le parti intenzionalmente «piegano» una figura contrattuale per conseguire un risultato che l’ordinamento vieta, si può configurare una fattispecie di frode alla legge ai sensi dell’art. 1344 c.c., con conseguente nullità parziale del negozio, limitatamente alle clausole o condizioni fraudolente [cfr. V. ROPPO, *Causa concreta: una storia di successo? Dialogo (non reticente, né compiacente) con la giurisprudenza di legittimità e di merito*, cit., spec. 969]. La causa concreta diviene dunque uno strumento decisivo per individuare situazioni di abuso dell’autonomia privata, consentendo al giudice di tutelare efficacemente i diritti del prelazionario senza invalidare l’intero accordo contrattuale. Nel caso qui considerato, infatti, proprio l’applicazione di questa lettura permette di espungere dal contratto la clausola riguardante il pagamento aggiuntivo per prestazioni estranee, mantenendo intatta la vendita del fondo agricolo e assicurando così la piena salvaguardia del diritto di prelazione.

meno determinabili. Clausole talmente generiche da non consentire di individuare con certezza la prestazione dovuta sono colpite da nullità testuale *ex art. 1418, comma 2 c.c.*<sup>17</sup>.

Nel caso concreto, il tenore letterale degli articoli 10.4 e 16.2 del preliminare era assai vago: essi facevano riferimento, rispettivamente, alle «*competenze maturate dallo Studio Associato Z. per l'attività professionale svolta al fine di consentire la sottoscrizione del presente contratto*» e alle «*competenze e spese professionali per la redazione del (...) contratto preliminare ed assistenza notarile*». Formulazioni di questo tipo, come ben rilevato nella sentenza, non consentono di individuare con certezza le attività effettivamente commissionate allo studio tecnico né la loro effettiva entità. In altri termini, il contratto preliminare non specificava quali servizi il consulente dovesse prestare né in che misura; menzionava solo genericamente un'attività di assistenza alla stipula e di predisposizione del contratto. Una tale genericità impediva sia di circoscrivere l'oggetto dell'obbligazione del compratore verso il consulente, sia di valutare la congruità del corrispettivo rispetto all'attività svolta. Proprio quest'ultimo punto è stato sottolineato: il prelazionario, al momento di decidere sull'esercizio del suo diritto, non era in grado di sapere quali prestazioni concrete si celassero dietro l'imponente cifra richiesta (150.000 €) e dunque non poteva valutare se tale onere aggiuntivo fosse giustificato o meno. Ciò configura un *deficit* informativo e una violazione del principio di determinatezza tale da incidere sul suo consenso<sup>18</sup>.

<sup>17</sup> La nullità delle clausole contrattuali per indeterminatezza e indeterminabilità dell'oggetto (artt. 1346 e 1418, comma 2, c.c.), dichiarata dal Tribunale di Ferrara nella sentenza in commento, si basa sulla necessità che il contratto definisca con precisione e chiarezza le prestazioni pattuite tra le parti. In dottrina si ritiene che la corretta e precisa determinazione dell'oggetto contrattuale sia essenziale non solo per assicurare la possibilità concreta di eseguire la prestazione, ma anche per consentire alle parti di valutarne anticipatamente la congruità e la portata effettiva. Una descrizione generica o vaga impedisce fin dalla stipula una chiara rappresentazione degli obblighi contrattuali, compromettendo il corretto equilibrio dell'accordo e creando i presupposti per possibili contestazioni o inadempimenti futuri [cfr. G. GITTI, *Oggetto e contenuto del contratto*, in V. ROPPO (diretto da), *Trattato del contratto*, vol. III, Milano, 2008, 49]. È proprio in questo senso che la decisione del Tribunale di Ferrara ha dichiarato la nullità delle clausole contestate, ritenendo che la loro formulazione troppo generica impedisce al prelazionario di identificare con certezza le attività oggetto del pagamento richiesto e di valutare adeguatamente l'entità del corrispettivo.

<sup>18</sup> Sul tema della nullità delle clausole per indeterminatezza dell'oggetto (artt. 1346 e 1418 c.c.) e della loro estraneità alla *causa vendendi*, si veda la riflessione critica di V. ROPPO, *Causa concreta: una storia di successo? Dialogo (non reticente, né compiacente) con la giurisprudenza di legittimità e di merito*, cit., spec. 969-970, secondo cui la nozione di causa concreta permette di individuare e sanzionare le clausole che introducono obblighi ulteriori, non riconducibili alla funzione economico-sociale del contratto di vendita, e che pertanto potrebbero integrare una frode alla legge *ex art. 1344 c.c.* In senso conforme, la più recente analisi di N. RAUSEO, *Prelazione agraria e diritto del mediatore alla provvigione*, in questa Riv., 2024, 3, 1 ss., spec. 3-4, evidenzia che le clausole contrattuali che impongono compensi a soggetti terzi rispetto al contratto di vendita (ad esempio, mediatori o consulenti), prive di un preciso collegamento con lo scambio tipico proprietà-prezzo, sono considerate atipiche e ultronee, e quindi non opponibili al prelazionario. La loro nullità deriva proprio dall'impossibilità per il prelazionario di determinare con precisione le prestazioni richieste e, di conseguenza, di valutare congruamente gli obblighi che assume con l'esercizio della prelazione. Sul punto, anche R. PENNAZIO, commentando Cass. 4 ottobre 2023, n. 27986, *La prelazione del coltivatore diretto sul fondo parzialmente destinato a scopi agricoli*, in *Giur. it.*, aprile 2024, 785 ss., spec. 786-787, ribadisce che il diritto di prelazione agraria è limitato agli obblighi strettamente connessi alla funzione tipica dello scambio tra proprietà e prezzo, escludendo le clausole che prevedano oneri estranei o ultronei, tali da pregiudicare il diritto preferenziale previsto dalla legge. Questa interpretazione trova conferma anche nella recente giurisprudenza di legittimità: L. CERBIO, *Il diritto di prelazione agraria in favore delle società agricole: note a margine di un recente orientamento*, nota a Cass. 7 agosto 2023, n. 23989, in *Il Notariato*, 2024, 1, 1 ss., spec. 4-5, ha chiarito che il diritto di prelazione non può essere frustrato da clausole aggiuntive imposte al prelazionario, che siano estranee o incompatibili con lo scambio proprietà-prezzo e che risultino incerte o indeterminabili nel loro contenuto. In definitiva, dunque, è coerente con tali indirizzi la soluzione adottata dal Tribunale di Ferrara che ha dichiarato la nullità delle clausole relative al pagamento di compensi per servizi professionali generici e indeterminati, imposti a favore di soggetti terzi e del tutto estranei alla causa concreta del contratto di vendita agricola.

La pronuncia ferrarese rimarca che la indeterminatezza originaria della clausola non può essere sanata nemmeno attraverso un'istruttoria *ex post*: a nulla rileva che, in giudizio, la parte attrice (lo studio tecnico) abbia cercato di dettagliare retroattivamente le molteplici attività svolte (ricerche presso uffici pubblici, analisi documentale, sopralluoghi, consulenze urbanistiche, redazione di bozze contrattuali, individuazione di confinanti aventi diritto, ecc.). Molte di tali attività, peraltro, non hanno trovato riscontro probatorio oppure risultavano già svolte da altri professionisti (come il notaio, che si era occupato di notificare la *denuntiatio* ai confinanti). In ogni caso, ha rilevato il giudice, non spetta al processo colmare le lacune di determinatezza di un contratto: se le parti non hanno chiarito *ex ante* l'oggetto della prestazione, non si può poi “determinare” in via giudiziale ciò che era indeterminato, anche perché ciò vanificherebbe la tutela del prelazionario che, al momento dell'eventuale accettazione, non disponeva di quegli elementi. Pertanto, la genericità delle clausole *de quibus* ha impedito al prelazionario di avere «*esatta contezza delle attività effettivamente affidate (ed eseguite) dallo Studio Z. e, dunque, di valutare la congruenza dell'attività asseritamente svolta con l'ingente importo richiesto*». Sulla scorta di tali considerazioni, il Tribunale ha dichiarato la nullità *ex artt. 1346 e 1418 c.c.* delle clausole in questione. Questa declaratoria di nullità ha efficacia *erga omnes* e valore assorbente: significa che le clausole sarebbero invalide per chiunque, a prescindere dall'intervento del prelazionario, e che ogni ulteriore questione (come le domande risarcitorie o restitutorie connesse) resta superata da tale pronuncia demolitoria.

In definitiva, nel contratto preliminare all'esame, le clausole sul pagamento dei compensi allo Studio tecnico difettavano dei requisiti minimi di determinazione dell'oggetto ed erano quindi *ab origine* nulle. Ciò ha offerto un ulteriore argomento per escluderne l'efficacia vincolante verso il prelazionario: non solo erano estranee alla causa e potenzialmente elusive della prelazione, ma mancavano proprio di un contenuto determinato che potesse essere trasferito al nuovo acquirente.

**6. - La (ir)rilevanza dell'art. 1381 c.c. nel caso di specie.** Si è accennato alla possibile applicazione dell'art. 1381 c.c. (promessa dell'obbligazione o del fatto del terzo), qualora una parte del contratto avesse garantito all'altra il fatto che il prelazionario avrebbe adempiuto certe obbligazioni. In teoria, si sarebbe potuto sostenere che i venditori – accettando di inserire nel preliminare la clausola a favore del consulente – avessero in qualche modo “promesso” all'acquirente (o direttamente al consulente) il fatto del terzo prelazionario, ossia che quest'ultimo avrebbe pagato il compenso. Tuttavia, il Tribunale ha escluso con nettezza una tale ricostruzione. Dalle clausole contrattuali non emergeva alcuna promessa espressa in tal senso da parte dei venditori; al contrario, la clausola 10.4 si limitava a prevedere un obbligo a carico dell'acquirente originario (CE. s.r.l.) di pagare il consulente. Non c'era quindi un impegno del venditore a garantire l'altrui adempimento. Come sottolineato in sentenza, «*non vi è stata nessuna “promessa dell'obbligazione del terzo” da parte delle odierni convenute [i venditori]*» e non è possibile interpretare in tal senso gli artt. 10.4 e 16.2 del preliminare. Del resto, se anche si fosse forzata una lettura in chiave di art. 1381 c.c., il “promittente” avrebbe potuto essere semmai identificato nella stessa società acquirente (CE. s.r.l.), effettiva committente dello Studio Z. In altre parole, sarebbe stato l'acquirente, semmai, a promettere al proprio consulente che il prelazionario avrebbe poi pagato la parcella; ma una tale promessa tra acquirente e consulente (terzo estraneo al preliminare) esulava completamente dallo schema contrattuale scrutinato dal giudice.

In conclusione, il richiamo all'art. 1381 c.c. si è rivelato inconferente. La vicenda è stata correttamente risolta nell'ambito delle norme sulla prelazione e sulla nullità contrattuale, senza necessità di ricorrere alla figura della promessa del fatto del terzo. Questo aspetto conferma che l'obbligo del prelazionario di pagare il consulente non sussisteva né in via diretta (per i motivi già detti), né in via indiretta tramite una costruzione *ex art. 1381 c.c.* che, difettandone i presupposti, è stata espressamente esclusa dal Tribunale.

7. - *Contratto d'opera professionale vs mediazione immobiliare: la natura del compenso conteso.* Un ulteriore profilo interessante riguarda la qualificazione del rapporto tra la società acquirente originaria e lo studio tecnico reclamante il compenso. Tale rapporto era stato formalmente presentato come un contratto d'opera intellettuale (incarico di consulenza tecnica e legale) volto ad assistere la società nella complessa operazione di acquisto del compendio agricolo. Prova ne è che il compenso era stato pattuito con la società acquirente e doveva essere corrisposto da quest'ultima (come infatti prevedeva il preliminare). Ci si potrebbe chiedere: se di un contratto d'opera si trattava – ovvero di un normale accordo tra un committente (l'acquirente) e un prestatore d'opera (lo studio) – in base a quale titolo il prelazionario avrebbe mai potuto essere chiamato a pagare tale compenso? In linea di principio, infatti, il contratto d'opera produce effetti solo tra le parti stipulanti (art. 1372 c.c.): il terzo subentrato non è parte di quel contratto e non assume gli obblighi contrattuali del committente, salvo diverso accordo. È evidente quindi che, per far valere la pretesa sul prelazionario, lo studio doveva sostenere che quell'obbligazione era stata resa parte integrante delle “condizioni di vendita” – e dunque opponibile al subentrante – grazie alla sua inclusione nel contratto preliminare notificato al prelazionario stesso. Ma, come abbiamo visto, questa pretesa è caduta sia perché la clausola era inopponibile *ab origine* al prelazionario, sia perché nulla. Resta però un aspetto sostanziale: lo Studio Z. era davvero un semplice consulente tecnico dell'acquirente, oppure di fatto svolgeva un ruolo assimilabile a quello di un mediatore immobiliare?

La distinzione non è di poco conto. Il mediatore (art. 1754 c.c.) è colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, rimanendo neutrale e indipendente da esse. Ha diritto a una provvigione da ciascuna delle parti se l'affare si conclude per effetto del suo intervento. Il prestatore d'opera professionale, invece, opera nell'interesse esclusivo di una delle parti (il committente) e ha diritto a un compenso da quest'ultimo, secondo tariffe o accordi specifici.

Nel nostro caso, formalmente lo studio agiva per conto esclusivo dell'acquirente (CE s.r.l.) come prestatore d'opera professionale specializzata, in forza di un rapporto diretto e stabile con tale società. Proprio per questo motivo, infatti, lo studio stesso aveva escluso esplicitamente di poter essere qualificato come “mediatore imparziale”, non ricorrendo il requisito di neutralità richiesto dall'art. 1754 c.c. Tuttavia, nella difesa svolta dal prelazionario è stata evidenziata una possibile contraddizione tra l'inquadramento formale del rapporto e la sostanza delle attività concretamente eseguite dallo studio. Quest'ultimo avrebbe svolto una serie di attività che, nella prassi, sono tipicamente attribuibili a un mediatore: il compenso pattuito era stato calcolato in percentuale sul valore dell'affare (2,5 per cento del prezzo), modalità tipicamente usata nella mediazione immobiliare e inusuale per una pura prestazione professionale; inoltre, le attività svolte concretamente comprendevano anche mansioni di carattere preliminare e preparatorio tipiche di un intermediario, quali la verifica dei confini, le ricerche di mercato e l'individuazione dei potenziali confinanti aventi diritto alla prelazione. Questi elementi hanno indotto il convenuto prelazionario a sostenere che, in realtà, lo Studio Z. svolgesse una mediazione immobiliare mascherata sotto la forma di un contratto di consulenza tecnica specialistica. A ciò si aggiunga che tale inquadramento mediatorio – se fondato – avrebbe richiesto necessariamente l'iscrizione dello studio presso il Ruolo degli agenti immobiliari (legge n. 39/1989), iscrizione che, come accertato dal Tribunale, non era stata mai effettuata. Rimane dunque un'ambiguità non risolta circa la reale natura sostanziale dell'attività svolta dallo Studio Z.: una prestazione d'opera intellettuale formalmente riferibile solo alla parte acquirente, oppure un'attività mediatoria svolta di fatto, ma senza i requisiti di legge? Questo nodo interpretativo presenta implicazioni giuridiche rilevanti, che sono state approfondite e risolte dal Tribunale nella sentenza.

Questa ambigua posizione ha diverse implicazioni giuridiche. In primo luogo, se realmente l'attività esercitata era di natura mediatoria (ancorché in esclusiva per una parte), essa sarebbe stata soggetta alla l. 3 febbraio 1989, n. 39, che richiede l'iscrizione al Ruolo dei mediatori tenuto dalla Camera di Commercio. La mancanza di iscrizione preclude al mediatore non autorizzato qualsiasi diritto alla provvigione (art. 6, legge n. 39/1989). Ebbene, come già rilevato, nel nostro caso è emerso che lo Studio Z. e i suoi titolari

non risultavano iscritti come agenti immobiliari. Il Tribunale ne ha tratto, in via di ulteriore considerazione, che l'eventuale attività di mediazione svolta dallo Studio andava considerata *tamquam non esset* nei confronti del convenuto prelazionario, «*in virtù della conseguente nullità*» prevista dalla legge. In altri termini, lo Studio, non essendo un mediatore abilitato, non avrebbe comunque potuto pretendere provvigioni – men che meno da un soggetto (il prelazionario) che mai si era rivolto ad esso. La giurisprudenza era peraltro chiara nell'escludere, già da prima, che al prelazionario agrario potesse incombere un obbligo di provvigione in favore del mediatore dell'affare. Nel lontano precedente di Cass. 20 febbraio 1979, n. 1092<sup>19</sup> (in tema di riscatto agrario esercitato dall'affittuario) si era affermato che il mediatore matura il diritto alla provvigione solo se l'affare si perfeziona definitivamente con il terzo, restando viceversa escluso se interviene il riscatto/prelazione (poiché l'operazione con il terzo viene meno)<sup>20</sup>. Più recentemente, come si vedrà oltre, questa conclusione è stata ribadita con nuovi argomenti.

In secondo luogo, se invece si guarda allo studio come a un professionista incaricato dall'acquirente (dunque rapporto di opera *ex art. 2222 c.c.*), diventa palese l'assenza di qualunque vincolo contrattuale con il prelazionario. Quest'ultimo non ha mai conferito incarichi allo studio né ha tratto specifico beneficio dalle sue consulenze (se non in via riflessa, per aver trovato il terreno “istruito” ai fini della vendita, ma ciò non costituisce certo un servizio richiesto dal prelazionario). Pertanto, eventuali compensi dovuti allo studio avrebbero dovuto semmai essere corrisposti dal suo cliente originario (la società CE), secondo i loro accordi interni. Di fatto, lo studio attore aveva convenuto in giudizio, in via subordinata, anche i venditori per ottenere il pagamento del compenso qualora fosse risultato non dovuto dal prelazionario; ma anche tale domanda è stata respinta dal Tribunale, per difetto di rapporto contrattuale diretto tra lo studio e i venditori e in mancanza di altri titoli di responsabilità a carico di questi ultimi. In definitiva, dunque, indipendentemente da come si qualifichi la posizione dello studio, il prelazionario non era tenuto a corrispondergli alcunché: o perché non mediatore (e quindi privo del titolo per pretendere provvigioni dal terzo), o perché mediatore non iscritto (e quindi incapace *ex lege* di far valere il diritto alla provvigione) o, infine, perché semplice mandatario dell'acquirente (e dunque estraneo al rapporto prelazionario-venditore).

Il Tribunale ha dedicato passaggi molto dettagliati a smontare la pretesa dello studio, accertando tra l'altro che molte delle attività qualificanti addotte come “specialistiche” non erano provate o erano state svolte da altri, e concludendo che l'unica prestazione effettivamente resa dallo studio era la redazione materiale del contratto preliminare – compito certamente utile, ma che rientra nella normale assistenza legale di parte acquirente. In ogni caso, proprio la genericità della formulazione contrattuale relativa a tali prestazioni ha reso impossibile per il prelazionario (e per il giudice) capire e valutare l'effettivo apporto dello studio, rafforzando le ragioni di nullità già evidenziate.

**8. - Orientamenti giurisprudenziali a confronto e precedente della Cassazione 2025.** La vicenda in esame si colloca nel contesto di un più generale dibattito giurisprudenziale sul tema prelazione agraria *vs* clausole

<sup>19</sup>

<sup>20</sup> Sulla questione dell'opponibilità al prelazionario agrario dell'obbligo di pagare la provvigione al mediatore, espressamente prevista nel contratto preliminare stipulato tra il venditore e il terzo originario acquirente, si veda N. RAUSEO, *Prelazione agraria e diritto del mediatore alla provvigione*, cit., spec. 2-5. L'Autrice chiarisce che l'obbligo della provvigione, anche ove incluso nel preliminare, resta in realtà strettamente personale e vincolante esclusivamente per le parti originarie che lo hanno previsto. Pertanto, il coltivatore prelazionario, subentrando nella posizione contrattuale del terzo promissario acquirente, non assume alcun obbligo di pagamento della provvigione, restando del tutto estraneo al rapporto intercorso tra le parti originarie e il mediatore. L'A. richiama, a conferma di tale orientamento, il precedente di Cass. 20 febbraio 1979, n. 1092 (in *Giur. agr. it.*, 1980, 219, con nota di R. TRIOLA, *Prelazione agraria, esercizio del riscatto e diritto del mediatore alla provvigione*), secondo cui il diritto alla provvigione matura soltanto in favore del mediatore nei confronti del terzo promissario acquirente, e non nei confronti del coltivatore prelazionario, che è invece escluso da tale obbligo in virtù della specifica disciplina della prelazione agraria.

contrattuali atipiche. Vale la pena riassumere brevemente gli orientamenti più rilevanti emersi negli ultimi decenni, per poi evidenziare la portata innovativa (o confermativa) della decisione odierna.

Come già segnalato, la giurisprudenza precedente aveva in prevalenza applicato in modo rigoroso il principio della parità di condizioni, sostenendo il subentro pieno del prelazionario in tutte le clausole contrattuali. Ad esempio, Cass. n. 11001/1995 ha statuito che il titolare della prelazione, esercitando il diritto subentra nella posizione del promissario acquirente, assumendo gli obblighi da costui assunti (principio che venne ripreso da altre pronunce coeve). In tale filone si inseriva apparentemente anche Cass. n. 10586/1994, sebbene quella sentenza contenesse *in nuce* alcune riflessioni sulla causa del contratto che avrebbero aperto spiragli per una lettura più sostanzialistica. D'altra parte, si registravano pronunce isolate di merito<sup>21</sup> che già negavano la figura del subentro, vedendo nella prelazione un contratto *ex novo*. Questo contrasto, come visto, è stato composto dalla Cass. n. 10500/2025, che ha recepito le istanze del prelazionario limitando il subentro alle sole condizioni conformi alla causa della vendita. La massima resa dalla Suprema Corte suona particolarmente chiara e costituisce d'ora innanzi un punto fermo: *«Il confinante che esercita il diritto di prelazione ex art. 7 l. 817/1971 (esteso al coltivatore diretto confinante il diritto di prelazione di cui all'art. 8 l. 590/1965) si sostituisce al promissario acquirente nel contratto preliminare stipulato con il proprietario, assumendo le sole obbligazioni ivi previste che siano conformi e inerenti alla causa della vendita; conseguentemente, non è tenuto al pagamento della provvigione dovuta al mediatore, ancorché regolata nello stesso contratto preliminare»*<sup>22</sup>. È un principio di diritto destinato a orientare la prassi: di fatto la Cassazione ha con ciò privilegiato una lettura finalistica della prelazione agraria, coerente con la sua natura di vincolo legale di ordine pubblico<sup>23</sup>.

È interessante confrontare questa soluzione con quella adottata in materia di prelazione urbana (locazioni commerciali). In tale ambito, la legge sull'equo canone (legge n. 392/1978) parimenti prevede un diritto di prelazione a favore del conduttore in caso di vendita dell'immobile locato (art. 38). La Cassazione, interpretando quell'articolo, ha però escluso che vi siano limitazioni alle condizioni liberamente concordate nel contratto di vendita con il terzo, salvo ovviamente la necessità di notificare al conduttore tutte le condizioni stesse. In particolare, con la sentenza 28 settembre 2016, n. 19226, la Suprema Corte ha affermato che nell'ambito della prelazione urbana il proprietario-venditore è libero di determinare prezzo e altre condizioni di vendita, incluse clausole come quella che pone a carico del compratore il pagamento di un compenso al mediatore incaricato, non essendovi in quella disciplina alcun limite salvo la scelta soggettiva dell'acquirente. La *ratio* di tale impostazione sta nel considerare la prelazione urbana un istituto sì a tutela del conduttore, ma di natura meno imperativa rispetto a quella agraria, e comunque tale da non

<sup>21</sup> Cfr. App. Catania 9 marzo 2002, in *Giur. merito*, 2002, 6.

<sup>22</sup> Massima a Cass. 22 aprile 2025, n. 10500 riportata, con nota di R. TRIOLA, *Agricoltura. Prelazione*, in *Immobili & proprietà*, cit., 395.

<sup>23</sup> Per una ricostruzione del dibattito giurisprudenziale sugli obblighi che gravano sul prelazionario agrario al momento del subentro nel contratto preliminare concluso tra venditore e terzo acquirente, è utile anzitutto il recente contributo di N. RAUSEO, *Prelazione agraria e diritto del mediatore alla provvigione*, cit., spec. 2-4. Secondo l'Autrice, nel contratto di prelazione agraria il coltivatore diretto non può essere tenuto al pagamento di obbligazioni estranee alla causa tipica del contratto di vendita (scambio proprietà-prezzo), quale è ad esempio la provvigione dovuta al mediatore incaricato dalle parti originarie del contratto, poiché tali obblighi sono personali e vincolano esclusivamente le parti che li hanno assunti direttamente. Per quanto riguarda la determinazione del prezzo da corrispondere nel riscatto agrario, il quadro giurisprudenziale è chiaramente analizzato da M.C. RIZZUTO, *Riscatto nella prelazione agraria, pagamento del prezzo "apparente", tutela del terzo acquirente*, in *Riv. dir. agr.*, 2023, I, 33 ss., spec. 38-42. Secondo Rizzuto, la Cassazione ha costantemente ribadito che il prezzo dovuto dal retraente al terzo acquirente deve essere esclusivamente quello risultante dal contratto di compravendita trascritto, senza possibilità per il retrattato di provare un prezzo superiore eventualmente corrisposto in sede di accordi riservati tra le parti. Tale orientamento risponde all'esigenza di garantire il diritto del coltivatore diretto prelazionario, evitando che lo stesso possa essere dissuaso o penalizzato nell'esercizio del riscatto, proprio mediante accordi occulti relativi al prezzo.

vincolare in modo stringente il contenuto economico dell'accordo (oltre al prezzo) tra venditore e terzo. Diverso è il caso della prelazione agraria, dove – come sottolineato nel caso di Ferrara – entrano in gioco «*disposizioni di ordine pubblico sulla prelazione e sul riscatto agrario*». La tutela del coltivatore diretto risponde a esigenze socio-economiche peculiari (la tutela del lavoro agricolo, la preservazione della piccola proprietà contadina) che giustificano una compressione più marcata dell'autonomia negoziale del venditore, impedendogli di frapporre ostacoli surrettizi. Pertanto, quella clausola sul mediatore che in ambito urbano-commerciali è stata reputata lecita ed efficace verso il prelazionario-conduttore, in ambito agrario è invece considerata una condizione impropria, produttiva di un aggravio non previsto dalla legge e in contrasto con lo spirito di questa. La stessa sentenza Cass. n. 10500/2025, infatti, collega la non debenza della provvigione al fatto che essa imporrebbe al prelazionario condizioni «*maggiormente onerose rispetto a quelle previste (...) dalla legislazione relativa allo sviluppo della proprietà coltivatrice*». Il riferimento è proprio alle leggi nn. 590/1965 e 817/1971, il cui scopo è facilitare l'acquisto dei terreni ai coltivatori: far gravare su di essi costi ulteriori (per di più verso soggetti estranei) contrasta con tale finalità.

La decisione in commento appare dunque in linea con l'orientamento giurisprudenziale più recente e attento alle peculiarità della prelazione agraria. La Cass. n. 10500/2025 si pone su questo solco, offrendo una soluzione equilibrata: il prelazionario paga lo stesso prezzo e rispetta le condizioni essenziali pattuite col terzo (ad esempio, se il pagamento è rateale o se vi è una caparra confirmatoria già versata, etc., dovrà adeguarsi), ma non può essergli richiesto altro, oltre a ciò che è funzionale alla vendita del fondo.

È altresì degno di nota che il Tribunale di Ferrara, nel rigettare la domanda subordinata del consulente contro i venditori, abbia osservato come non vi fosse alcuna violazione del dovere di buona fede da parte di questi ultimi nel consentire l'esercizio della prelazione. I venditori, infatti, erano tenuti *ex lege* a preferire il coltivatore confinante e a stipulare con lui il definitivo, pena incorrere in responsabilità contrattuale (per aver concluso un definitivo con il terzo pretermettendo il prelazionario). In ciò non può raversarsi malfede: la legge imponeva quel comportamento. Questa precisazione è importante perché talvolta gli acquirenti originari o i loro mandatari insinuano che il venditore “non abbia rispettato i patti” se asseconda il prelazionario; al contrario, il venditore virtuoso è proprio colui che, ricevuta la dichiarazione di esercizio della prelazione, adempie ai propri obblighi trasferendo il bene all'avente diritto.

**9. - Conclusioni: il valore sistematico della decisione nella prassi agraria.** La sentenza del Tribunale di Ferrara del 13 maggio 2025 – in consonanza con la pronuncia della Cassazione intervenuta poche settimane prima<sup>24</sup> – riveste un significativo valore sistematico e pratico in materia di contratti agrari. Essa lancia un messaggio chiaro agli operatori del settore (proprietari, acquirenti e professionisti coinvolti nelle vendite di fondi agricoli): le clausole contrattuali che esulano dalla causa tipica della compravendita agricola e che comportano oneri ulteriori per il prelazionario non potranno prevalere sul diritto di prelazione garantito dalla legge. In altri termini, non è possibile “scaricare” sul coltivatore prelazionante costi o obblighi che non siano parte integrante dell'affare vendita-terreno, nel tentativo di disincentivarlo o di aggirare la prelazione. Clausole come quelle esaminate – compensi a mediatori o consulenti, penali atipiche, obblighi di stipulare contratti ulteriori – sono destinate, alla luce di questa giurisprudenza, ad essere dichiarate inoperative e nulle se impugnate dal prelazionario.

Per la prassi contrattuale agraria, ciò implica maggiore trasparenza e correttezza nella predisposizione delle proposte di vendita (*denuntiatio*). Il proprietario che intenda vendere un fondo soggetto a prelazione dovrà comunicare all'avente diritto tutte le condizioni dell'accordo col terzo, ma avendo cura di non includervi condizioni estranee o sproporzionate rispetto all'oggetto della vendita. In caso contrario, tali condizioni non potranno essere fatte valere contro il coltivatore prelazionario. Si pensi al frequente ricorso, in passato, a espedienti per eludere la prelazione: vendita frazionata di più appezzamenti solo

<sup>24</sup> Il riferimento è alla più volte richiamata Cass. 22 aprile 2025, n. 10500, cit.

formalmente distinti, inclusione nel prezzo di beni non agricoli, patti di riscatto o opzioni a favore del terzo, ecc. La giurisprudenza ha sempre guardato con sospetto tali manovre, sanzionandole quando palesemente elusive (nullità per illecità della causa, simulazione, ecc.). Ora, con specifico riguardo ai costi di intermediazione o consulenza, si afferma con forza che il prelazionario non può essere gravato di esborsi ulteriori oltre al prezzo e agli oneri fiscali di legge. Se l'acquirente si avvale di un mediatore o di un consulente, dovrà farsene carico in proprio, senza aspettarsi che sia il prelazionario a subentrare anche in quell'onere. Del resto, il mediatore professionale conosce il rischio prelazione e può tutelarsi contrattualmente con il proprio cliente (ad esempio pattuendo che la provvigione è dovuta all'esito del preliminare, indipendentemente dal definitivo, oppure prevedendo una provvigione ridotta a carico del venditore in caso di prelazione – come talvolta avviene). In ogni caso, non è ammissibile trasferire il rischio d'impresa del mediatore sul prelazionario, il quale non ha sollecitato né beneficiato del suo intervento.

La decisione in commento rafforza anche la tutela del prelazionario sotto il profilo processuale. Infatti, laddove costui rilevi nella proposta di vendita clausole sospette di nullità o estraneità, potrà esercitare la prelazione accettando solo le condizioni legittime e contestando le altre, senza decadere dal diritto. Il precedente di Ferrara mostra che il prelazionario può dichiarare subito di non aderire a determinate clausole non attinenti (come ha fatto il prelazionario nella sua dichiarazione di esercizio) senza che ciò infici l'efficacia della prelazione, purché naturalmente la fondatezza di tale esclusione sia poi riconosciuta dal giudice. In tale evenienza, la prelazione verrà riconosciuta valida limitatamente alle condizioni dovute, con espunzione giudiziale delle clausole illegittime. Ciò evita al prelazionario il dilemma altrimenti gravoso se accollarsi oneri non dovuti pur di non perdere il fondo, oppure rinunciare all'acquisto. La giurisprudenza gli offre ora una terza via: accettare la vendita allo stato legittimo, rifiutando gli accessori indebiti. In definitiva, la sentenza in esame contribuisce a delineare un quadro di maggior certezza nei contratti agrari. Viene confermato il principio che la prelazione agraria si esercita alle stesse condizioni economico-legali essenziali, ma con il limite intrinseco della causa del contratto: ciò che non rientra in tale causa non può essere imposto al prelazionario. Questo orientamento – già fatto proprio dalla Corte di cassazione – consolida la natura di ordine pubblico della prelazione agraria, quale strumento di politica agraria che prevale su ingegnerie negoziali contrarie alla sua *ratio*. I venditori e gli acquirenti dovranno tenerne conto, impostando le trattative e i contratti in modo lineare e genuino. Allo stesso tempo, i professionisti (notai, avvocati, mediatori) avranno una guida nel consigliare i propri clienti: in presenza di prelazione agraria, le pattuizioni estranee o eccentriche non solo rischiano di essere inefficaci, ma possono travolgere parti del contratto per nullità, con conseguenze indesiderate. Meglio, dunque, evitare clausole “creative” che si ritorcano contro la validità dell'operazione.

In conclusione, la pronuncia del Tribunale di Ferrara del 13 maggio 2025 costituisce un precedente autorevole nell'ambito della contrattualistica agraria, in linea con i più aggiornati orientamenti della Cassazione. Essa conferma il *favor legis* per il prelazionario e funge da monito contro tentativi di elusione. Nel bilanciare i diritti delle parti, i principi affermati garantiscono una corretta applicazione del diritto di prelazione: il coltivatore diretto potrà acquisire il fondo agricolo pagando esclusivamente quanto dovuto per esso, senza ulteriori oneri; il proprietario alienante potrà essere certo di ricevere esattamente il corrispettivo pattuito; i terzi mediatori o consulenti, infine, sapranno che le loro spettanze dovranno trovare soddisfazione nei confronti di chi li ha effettivamente ingaggiati, e non di chi è subentrato per volontà di legge. In una materia in cui le esigenze economiche e sociali si intersecano, tale esito appare pienamente rispettoso sia della lettera sia dello spirito della normativa sulla prelazione agraria.

di Maurizio Flick