

Con sentenza n. 25351 del 20 settembre 2021, la terza sezione civile della Corte di Cassazione è intervenuta sulla prelazione agraria prevista dall'art. 4-bis, L. 3 maggio 1982, n. 203 (introdotta dall'art. 5, D.L.vo 18 maggio 2001, n. 228).

A ben guardare, non si tratta di una novità assoluta nel quadro del diritto positivo. Volendo individuare le disposizioni alle quali il legislatore del 2001 si è probabilmente ispirato bisogna richiamare la L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 40 (diritto di prelazione in caso di nuova locazione) e la L. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8 in tema di prelazione e riscatto agrario. Non a caso, infatti, l'art. 4-bis è intitolato "*Diritto di prelazione in caso di nuovo affitto*".

Il comma 1 prevede l'obbligo, in capo al locatore, di comunicare al conduttore (uscente) "le offerte ricevute, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno novanta giorni prima della scadenza". Il legislatore, quindi, ha contenuto l'obbligo di comunicazione da parte del locatore entro un preciso limite temporale, per cui soltanto chi ha fatto un'offerta al locatore fino a quella data sarà destinato a soccombere rispetto al diritto di prelazione eventualmente esercitato dal precedente conduttore. Il che vuol dire che tutte le proposte che giungano al locatore a partire dal novantesimo giorno antecedente la scadenza in avanti, cioè fino all'ultimo giorno prima della scadenza, non devono essere comunicate dal locatore al conduttore; e che rispetto alle proposte contrattuali pervenute al locatore dal novantesimo giorno anteriore alla scadenza in avanti il conduttore sarà destinato a soccombere, nel senso che non potrà esercitare il diritto di prelazione, posto che il locatore non è neppure tenuto a dargliene notizia. Il comma 2 esclude l'obbligo di comunicazione di cui al comma 1 qualora il conduttore "abbia comunicato che non intende rinnovare l'affitto" e nei casi di cessazione del rapporto "*per grave inadempienza o recesso del conduttore ai sensi dell'art. 5*". Il comma 3 prevede un meccanismo diverso da quello della L. n. 590 del 1965, art. 8. Nella prelazione agraria, infatti, quando il titolare della prelazione accetta l'offerta, il contratto è concluso e non c'è bisogno di stipularne un altro, a differenza di quanto avviene per la prelazione urbana (così, tra le altre, la sentenza 12 novembre 2013, n. 25419). Qui, invece, il meccanismo è diverso: la legge dice che il conduttore "ha diritto di prelazione se, entro quarantacinque giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al comma 1 e nelle forme ivi previste, offre condizioni uguali a quelle comunicategli dal locatore". Pertanto, mentre nella prelazione agraria è il venditore che fa l'offerta, l'art. 4-bis cit. dispone che sia il conduttore chiamato ad "offrire" condizioni uguali a quelle a lui comunicate; ed è il caso di rilevare che la legge non specifica quali conseguenze si verifichino se il locatore, ricevuta l'offerta da parte del conduttore, si rifiuti di sottoscrivere con lui il contratto o, più semplicemente, lasci cadere l'offerta rimanendo in silenzio. Il comma 4 riavvicina la fattispecie in esame a quella della prelazione agraria. La situazione è diversa da quella del comma 3, perché qui il locatore deve aver concesso in affitto il fondo a terzi, entro i sei mesi successivi alla scadenza, "senza preventivamente comunicare le offerte ricevute secondo le modalità e i termini di cui al comma 1 ovvero a condizioni più favorevoli di quelle comunicate al conduttore"; e in tal caso quest'ultimo "conserva il diritto di prelazione da esercitare nelle forme di cui al comma 3 entro il termine di un anno dalla scadenza del contratto non rinnovato". A seguito del positivo esercizio del diritto di prelazione, prosegue la norma, "si instaura un nuovo rapporto di affitto alle medesime condizioni del contratto concluso dal locatore con il terzo". In pratica, ciò significa che si viene a determinare una sostituzione *ex lege* di un contraente (cioè il precedente affittuario che ha esercitato il diritto di prelazione) ad un altro (quello individuato dal locatore); si tratta sempre dell'esercizio di un diritto di prelazione, ma con una conseguenza diversa da quella di cui alla L. n. 392/1978, art. 40 (ipotesi per la quale la giurisprudenza ha avvertito l'impossibilità di una sostituzione autoritativa dell'originario conduttore al soggetto al quale l'immobile sia stato nuovamente locato).

La Suprema Corte ha spiegato che le tre condizioni di cui all'art. 4-bis cit. devono coesistere affinché possa essere riconosciuto il diritto di prelazione. Occorre, cioè, che il concedente a) abbia ricevuto (evidentemente provocate dalla manifestazione della intenzione di concedere nuovamente in affitto il fondo, il cui affitto, già disdettato, sta per scadere) offerte di affitto da parte di terzi; b) non abbia comunicato all'affittuario, almeno novanta giorni prima della scadenza del contratto, le offerte ricevute; c) abbia concesso il fondo in affitto a terzi entro i sei mesi dalla scadenza del contratto.

Riferimenti Normativi:

- art. 8, L. 26 maggio 1965, n. 590, art. 40
- L. 27 luglio 1978, n. 392
- art. 4-bis, L. 3 maggio 1982, n. 203
- art. 5, D.L.vo 18 maggio 2001, n. 228