

# Prelazione agraria: trattativa e stipulazione del preliminare d'acquisto

Cass. Sez. III Civ. 8 febbraio 2016, n. 2378 - Petti, pres.; Cirillo, est.; Fresa, P.M. (conf.) - S.L. (avv.ti Orlandi e Ferro) c. D.R. ed a. (avv. Ghelardi). (*Conferma App. Genova 13 febbraio 2013*)

## **Prelazione e riscatto - Prelazione - Preliminare di acquisto e trattativa.**

(*Omissis*)

### FATTO

1. I coniugi B.R. e D.R. convennero in giudizio, davanti al Tribunale di Savona, S.L., chiedendo che fosse emessa una sentenza costitutiva che trasferisse in capo a loro, pro indiviso, ai sensi dell'art. 2932 c.c., la proprietà dei terreni descritti in citazione, che la S. era intenzionata a vendere e che aveva offerto di acquistare ad un prezzo dagli attori accettato.

A sostegno della domanda esposero di essere coltivatori diretti dei terreni medesimi e che la convenuta, dopo avere inviato una proposta di acquisto per il prezzo di Euro 55 al metro quadrato, da loro accettata con lettera raccomandata, aveva poi preteso, con una successiva lettera, di introdurre una sorta di vendita all'asta, indicando che altri possibili acquirenti avevano offerto un prezzo maggiore.

Si costituì in giudizio la convenuta, contestando di avere mai inviato una proposta valida ai sensi della L. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8 e chiedendo il rigetto della domanda.

Il Tribunale rigettò la domanda, compensando le spese.

2. La pronuncia è stata appellata dagli attori soccombenti e la Corte d'appello di Genova, con sentenza del 13 febbraio 2013, in totale riforma di quella del Tribunale, ha accolto la domanda ed ha trasferito in favore di B.R. e D.R., ai sensi dell'art. 2932 c.c., la proprietà dei terreni da loro coltivati, ordinando la trascrizione dell'atto al competente ufficio del conservatore dei registri immobiliari e subordinando l'acquisto al pagamento della somma di Euro 55 al metro quadrato; ha altresì condannato la S. al pagamento delle spese dei due gradi di giudizio.

Ha premesso la Corte territoriale che la domanda avanzata dagli originari attori era volta ad ottenere una pronuncia costitutiva ai sensi dell'art. 2932 c.c., senza che avesse alcuna rilevanza il fatto che le parti in causa fossero i proprietari ed i coltivatori diretti dei terreni in oggetto, poichè il riferimento agli adempimenti di cui alla L. 26 maggio 1965, n. 590, era da considerare "fuor di luogo".

La Corte d'appello è poi passata a ricostruire le successive tappe della vicenda ed ha evidenziato che la S., con una prima lettera raccomandata del 4 maggio 2004, aveva comunicato al D. la sua intenzione di vendere il terreno; il successivo 6 maggio 2005 ella aveva indicato il prezzo di Euro 40 al metro quadrato per il terreno coltivato dagli attori e di Euro 55 per un'altra parte che era stata lasciata libera dal precedente occupante. Tale offerta conteneva una riserva di revoca in caso di ricezione di un'offerta superiore. L'offerta era stata accettata dai coniugi B. e D. in data 14 luglio 2005, ma poi smentita dalla S. con la successiva lettera del 4 agosto 2005, con la quale ella aveva dato notizia dell'esistenza di un'offerta superiore. In particolare, con la lettera del 6 settembre 2005, la S. aveva comunicato che tali signori P. e F. erano disposti ad acquistare il terreno in questione al prezzo di Euro 55 al metro quadrato e che, pertanto, i signori B. e D. erano tenuti ad "allineare" la loro offerta, pena, in caso in contrario, la vendita dei terreni agli altri offerenti. Tale ulteriore proposta era stata accettata dagli originari attori con lettera raccomandata del 27 settembre 2005, nel rispetto del termine indicato.

Alla luce di tale complessa ricostruzione dei rapporti intercorsi fra le parti, la Corte genovese ha escluso che potessero esistere dubbi di sorta. La missiva della S. in data 6 settembre 2005, con la quale si chiedeva ai coniugi D. di allineare la loro offerta, manifestava la definitiva volontà di vendere a quel prezzo, senza riserva di alcuna ulteriore facoltà di revoca. La successiva accettazione da parte dei D. aveva quindi completato la stipulazione del contratto, sussistendone tutti gli elementi, cioè il consenso, il prezzo e l'oggetto. Quanto all'oggetto, la Corte d'appello ha rilevato che l'esatta consistenza del terreno coltivato dagli appellanti risultava nell'atto di citazione introduttivo, con l'allegazione dell'estratto di mappa e senza contestazioni da parte dell'appellata.

Ha poi osservato il giudice d'appello, in relazione alle modalità di pagamento della controprestazione, che l'offerta di pagamento, trattandosi di richiesta di pronuncia ai sensi dell'art. 2932 c.c., doveva ritenersi soddisfatta con la domanda di esecuzione specifica del contratto; nel caso in esame, non essendoci alcuna indicazione circa il pagamento del prezzo, lo stesso doveva avvenire al momento del rogito. Come previsto dalla giurisprudenza in tema di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto, l'art. 2932 cit. non richiede che l'offerta sia reale o per intimazione, ma è sufficiente un'offerta nelle forme d'uso; per cui anche l'offerta della prestazione formulata con l'atto di citazione del promissario acquirente doveva ritenersi idonea ad integrare il presupposto di legge.

Sicchè doveva essere emessa una sentenza che tenesse luogo del contratto non concluso, disponendo che il trasferimento fosse "subordinato alla condizione del pagamento del prezzo convenuto".

3. Contro la sentenza della Corte d'appello di Genova propone ricorso S.L., con atto affidato a due motivi.

Resì stono B.R. e D.R. con un unico controricorso.

Le parti hanno depositato memorie.

## DIRITTO

1. Con il primo motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3) e 5), violazione e falsa applicazione della L. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8, degli artt. 1362, 1363 e 1367 c.c., nonché omesso esame di un fatto controverso e decisivo per il giudizio.

Rileva la ricorrente che la sua lettera del 6 settembre 2005 fu inviata ai coniugi B. - D. in quanto essi svolgevano attività di coltivatori diretti; la ricorrente, che aveva intenzione di vendere i terreni in questione, comunicò tale sua volontà alle controparti, ma tuttavia il perfezionamento della fattispecie di cui al citato art. 8 avrebbe richiesto che fosse inviato ai suddetti coniugi copia del preliminare di compravendita che la S. aveva stipulato con un terzo. La mancata trasmissione del preliminare avrebbe impedito la realizzazione della fattispecie prevista dalla legge.

2. Con il secondo motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3) e 5), violazione e falsa applicazione degli artt. 1325, 1326, 1346 e 2932 c.c., oltre ad omesso esame di un fatto controverso e decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti.

Si osserva, a sostegno, che nel contratto di compravendita la determinatezza o determinabilità dell'oggetto si ricava dalla descrizione analitica delle particelle interessate, che nella specie sarebbe mancante. La sentenza di appello non meriterebbe condivisione là dove ha affermato che l'estratto di mappa allegato alla citazione non era stato contestato dalla convenuta, perché gli stessi attori avevano dichiarato tale oggetto non definito. Altra censura viene poi mossa alle modalità di pagamento del prezzo; per l'accoglimento della domanda di cui all'art. 2932 c.c., infatti, non essendo stato pattuito il pagamento al momento della stipula del contratto definitivo, il promissario acquirente dovrebbe eseguire il pagamento prima di spiegare la domanda giudiziale, la quale altrimenti non potrebbe essere accolta. Nella specie, nulla fu stabilito in ordine al pagamento del corrispettivo; pertanto, la mancanza di un'offerta reale del prezzo, determinerebbe l'impossibilità di accogliere la domanda, perché la prestazione di pagamento del prezzo era immediatamente esigibile.

3. I due motivi, ancorché fra loro diversi, vanno trattati congiuntamente e sono privi di fondamento.

3.1. Occorre prendere le mosse da una considerazione di carattere generale e cioè che l'esistenza di un diritto di prelazione agraria non impedisce al venditore ed al titolare del diritto di prelazione di svolgere una "normale" trattativa, con stipulazione di un contratto preliminare e, eventualmente, con l'attivazione di un giudizio ai sensi dell'art. 2932 c.c., finalizzato ad ottenere una sentenza che tenga luogo del contratto non concluso.

Tale osservazione consente di comprendere il senso della corretta premessa compiuta dalla Corte d'appello di Genova là dove essa ha rilevato che il riferimento alle norme della L. n. 590 del 1965, era, nel caso di specie, fuor di luogo; la sentenza impugnata, infatti, ha aggiunto che, una volta incardinato il giudizio secondo lo schema dell'art. 2932 cit., non aveva alcuna importanza il fatto che le controparti del rapporto processuale fossero da un lato il proprietario del terreno oggetto di vendita e dall'altro i coltivatori diretti titolari, in quanto tali, del diritto di prelazione agraria.

Ciò posto, la Corte territoriale, come si è già detto, ha ricostruito lo svolgimento cronologico della vicenda oggetto del giudizio ed è pervenuta all'accertamento di merito, correttamente motivato e perciò non censurabile in questa sede, secondo cui la trattativa intercorsa tra le parti si era conclusa con l'accettazione, da parte dei coniugi D., della proposta di acquisto formulata dalla S.. Ed infatti, alla lettera del 6 settembre 2005 proveniente da quest'ultima - con la quale si chiedeva di "allineare" l'offerta a quella, più elevata, formulata da altro potenziale acquirente - i coniugi D. avevano aderito con la lettera raccomandata del 27 settembre 2005, contenente un'accettazione conforme alla proposta (art. 1326 c.c.). Con l'ulteriore conseguenza che, a quel punto, il contratto si era perfezionato, sussistendone tutti gli elementi, ossia "il consenso, il prezzo e l'oggetto, cioè il terreno coltivato".

L'equivoco in cui cade l'odierna ricorrente - e che svela l'infondatezza delle censure - sta nel ritenere che la trattativa svoltasi tra le parti, in quanto non rispettosa delle regole fissate dalla L. n. 590 del 1965, art. 8, fosse di per sé invalida. Ora, che nella specie non vi fossero i requisiti indicati dalla disposizione ora citata è indubbio, perché l'esercizio della prelazione agraria presuppone la trasmissione del contratto preliminare dal proprietario al coltivatore, l'esercizio della prelazione da parte di quest'ultimo entro trenta giorni ed il versamento del prezzo di acquisto nei successivi tre mesi. Ma nella specie, come si è detto, non si trattava di esercizio della prelazione agraria, bensì di normale trattativa tra promittente venditore e promissario acquirente.

Il che dimostra come il primo motivo di ricorso sia infondato.

3.2. L'aver chiarito questo profilo fondamentale della vicenda pone in evidenza anche l'infondatezza del secondo motivo di ricorso, il quale contiene in realtà due censure, l'una relativa alla corretta individuazione dell'immobile oggetto di acquisto e l'altra relativa al pagamento del prezzo.

3.2.1. Osserva il Collegio che la prima censura è inammissibile, poichè involge profili di merito non più sindacabili nella presente sede di legittimità. La Corte d'appello, con accertamento di fatto congruamente motivato, ha affermato che l'oggetto del contratto era da ritenere determinato in modo chiaro, facendosi riferimento alla descrizione contenuta nell'atto di citazione introduttivo del giudizio ed all'allegato estratto di mappa non contestato dalla S.. A fronte di tale motivazione, il ricorso contiene solo generiche contestazioni le quali, comunque, esigerebbero un accertamento di merito inammissibile, appunto, in questa sede.

3.2.2. Quanto al secondo profilo, concernente il versamento del prezzo, la censura è infondata.

La Corte d'appello con un accertamento di merito ha verificato che nel caso in esame non vi era stata, tra le parti, alcuna indicazione circa il pagamento del prezzo ed ha ritenuto, pertanto, che ciò dovesse intendersi nel senso del pagamento al momento del rogito.

Ciò premesso, la sentenza ha richiamato correttamente la giurisprudenza di questa Corte secondo cui, ove le parti di un contratto preliminare di vendita immobiliare abbiano convenuto che il pagamento del residuo prezzo debba essere effettuato all'atto della stipulazione del contratto definitivo, l'offerta di cui al secondo comma dell'art. 2932 c.c., è da ritenere soddisfatta con la domanda di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto (sentenza 14 gennaio 2010, n. 477, e ordinanza 29 dicembre 2011, n. 29849); con l'ulteriore conseguenza che, non essendo richiesta un'offerta reale o per intimazione, deve essere ritenuta sufficiente l'offerta della prestazione formulata con l'atto di citazione del promissario acquirente (sentenza 23 dicembre 2010, n. 26011). E poichè i coniugi D. avevano chiesto l'emissione di una sentenza di trasferimento della proprietà del bene dietro versamento della somma pattuita, le condizioni di legge erano state pienamente rispettate.

A questa giurisprudenza l'odierna pronuncia intende dare continuità.

Ciò comporta che le argomentazioni di censura contenute nel secondo motivo di ricorso sono infondate, poichè non superano la ratio decidendi della sentenza impugnata e pretendono di affermare che, non essendo state pattuite le modalità di versamento del prezzo, questo dovesse avvenire immediatamente, prima ancora di intraprendere il giudizio in questione. Il che non trova corrispondenza nel dettato dell'art. 2932 c.c., comma 2 e non è coerente con la logica complessiva che è sottesa all'istituto dell'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto.

4. Il ricorso, pertanto, è rigettato.

A tale pronuncia segue la condanna della ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di cassazione, liquidate in conformità ai soli parametri introdotti dal D.M. 10 marzo 2014, n. 55, sopravvenuto a disciplinare i compensi professionali.

Sussistono inoltre le condizioni di cui del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1-quater, per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso.

*(Omissis)*