

# *Denuntiatio* priva del preliminare di vendita e conseguente inefficacia della proposta e dell'accettazione da parte dei prelatori

Cass. Sez. III Civ. 17 novembre 2023, n. 31968 ord. - Scarano, pres.; Guizzi, est. - T.E. (avv. Giancaspro) c. L.F.A. ed a. (avv. Messeri). (*Conferma App. Firenze 20 settembre 2018*)

**Prelazione e riscatto - Prelazione - Obbligazione a contrarre - Inefficacia della *denuntiatio* per mancanza del preliminare di vendita - Proposta di preliminare recante prezzo e condizioni più onerose rispetto a quelle risultanti dalla *denuntiatio* - Recesso dalle trattative.**

(*Omissis*)

## FATTO

1. T.E., in proprio e come titolare dell'omonima impresa agricola, ricorre, sulla base di tre motivi, per la cassazione della sentenza n. 2114/18, del 20 settembre 2019, della Corte d'appello di Firenze, che - respingendone il gravame avverso la sentenza n. 20/13, del 9 gennaio 2013, del Tribunale di Arezzo - ne ha rigettato la domanda ex art. 2932 c.c., proposta nei confronti di A. e L.F.B. (quanto al primo anche nella qualità di titolare dell'impresa agricola "Fattoria La Valle di G., A. e B.L.F. Società Agricola Semplice"), in relazione ad un'obbligazione a contrarre assunta dagli stessi nell'esercizio della prelazione agraria L. 26 maggio 1965, n. 590, ex art. 8.

2. Riferisce, in punto di fatto, l'odierna ricorrente di aver notificato in data 29 febbraio 2009, ai predetti A. e L.F.B., in quanto proprietari di terreni agricoli confinanti con i propri, lettera raccomanda recante "denuntiatio" relativa ad un preliminare di vendita concluso con tale C.C.. Esercitato da costoro il diritto di prelazione con lettera raccomandata del successivo 13 marzo, la T. invitava i medesimi - dapprima in data 11 aprile e, poi, il 5 maggio 2009, reiterando, infine, l'invito anche l'8 e il 18 maggio - a procedere alla stipula del rogito. Nondimeno, avendo i prelatori comunicato - in data 5 maggio 2009 - l'intenzione di non adempiere al proprio obbligo, l'odierna ricorrente li conveniva in giudizio, per conseguire sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c.

Costituitisi in giudizio, i convenuti resistevano alla domanda, eccependo, in primo luogo, l'inefficacia della "denuntiatio", dal momento che alla stessa non era stato allegato il preliminare intervenuto tra la T. e il C.. Negavano, inoltre, i medesimi di aver esercitato - con la raccomandata del 13 marzo 2009 - il diritto di prelazione, avendo solo manifestato interesse ad avviare trattative finalizzate a tale scopo, tanto da prendere contatto con un tecnico indicato dalla T. per definire le condizioni di vendita. Avendo costui inviato - il successivo 6 aprile - una proposta di preliminare recante, tuttavia, prezzo e condizioni più onerose rispetto a quelle risultanti dalla "denuntiatio", i L.F. manifestavano, con la già indicata missiva del 5 maggio, l'intenzione di recedere dalle trattative.

Ciò premesso, l'adito Tribunale aretino rigettò la domanda, sull'assunto che la "denuntiatio" della T. non fosse stata conforme ai criteri formali richiesti dalla L. 14 agosto 1971, n. 817, art. 8 perché priva della trasmissione del contratto preliminare concluso con il terzo acquirente, donde la conseguente inefficacia della proposta e dell'accettazione da parte dei prelatori e, con essa, l'inesistenza di un obbligo coercibile ex art. 2932 c.c.

Esperito gravame dall'attrice soccombente, il giudice di appello lo rigettava, non solo confermando le conclusioni già raggiunte in prime cure circa la necessità che il contratto preliminare fosse unito alla "denuntiatio", ma anche rilevando la carenza di prova, in giudizio, della circostanza che tale contratto fosse stato "effettivamente concluso tra il terzo e la medesima attrice".

3. Hanno resistito all'avversaria impugnazione, con controricorso, i L.F., in proprio e nella già indicata qualità, chiedendo che la stessa sia dichiarata inammissibile o, comunque, rigettata.

4. La trattazione del ricorso è stata fissata ai sensi dell'art. 380-bis.1 c.p.c.

5. I controricorrenti hanno presentato memoria.

## DIRITTO

6. Con il primo motivo è denunciata - ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3) - violazione e falsa applicazione degli artt. 24 e 111 Cost. e dell'art. 101 c.p.c.

Si assume la nullità della sentenza, nella parte in cui la Corte fiorentina ha fondato il rigetto del gravame su una questione mai controversa tra le parti e dalle stesse discussa, ossia la mancata prova dell'esistenza del preliminare sottoscritto con il terzo quale presupposto per la "denuntiatio".

Ricorrerebbe, dunque, l'ipotesi della c.d. "sentenza a sorpresa", da ritenersi nulla per violazione del diritto delle parti al contraddittorio.

6.1. Il motivo è inammissibile.



Esso, infatti, investe una "ratio decidendi" della sentenza impugnata - ovvero, la carenza di prova che il contratto preliminare per cui è causa sia stato "effettivamente concluso tra il terzo e la medesima attrice" - che è "aggiuntiva" rispetto a quella già valorizzata dal primo giudice, vale a dire la mancata allegazione del testo del preliminare alla "denuntiatio".

Orbene, dal momento che la "ratio", già valorizzata dal primo giudice (e ribadita da quello di appello), resiste - in forza delle considerazioni che si svolgeranno di seguito - alle censure formulate con i motivi secondo e terzo del presente ricorso, deve darsi seguito al principio secondo cui, "allorché il provvedimento impugnato si fondi su di una pluralità di ragioni, tra loro distinte e autonome, singolarmente idonee a sorreggerla sul piano logico e giuridico, la ritenuta infondatezza o inammissibilità delle censure mosse ad una delle "rationes decidendi" rende inammissibili, per sopravvenuto difetto di interesse, le censure relative alle altre ragioni esplicitamente fatte oggetto di doglianza, in quanto queste ultime non potrebbero comunque condurre, stante l'intervenuta definitività delle altre, alla cassazione della decisione stessa" (Cass. Sez. 5, ord. 11 maggio 2018, n. 11493, Rv. 648023-01; in senso analogo già Cass. Sez. Un., sent. 29 marzo 2013, n. 7931, Rv. 625631-01; Cass. Sez. 3, sent. 14 febbraio 2012, n. 2108, Rv. 621882-01).

Non osta, d'altra parte, a tale esito la constatazione che la Corte fiorentina sembri attribuire, almeno nominalmente, "rilevanza esclusiva e tranchant" alla carenza di prova circa l'effettiva stipulazione del preliminare, giacché essa ha inteso, comunque, ribadire l'indispensabilità dell'allegazione del preliminare alla "denuntiatio", ai fini del valido esercizio del diritto di prelazione agraria. Ricorre, dunque, l'ipotesi in cui la sentenza del giudice di merito, "dopo aver aderito ad una prima ragione di decisione, esamini ed accolga anche una seconda ragione", e ciò "al fine di sostenere la decisione anche nel caso in cui la prima possa risultare erronea", senza per questo "incorre nel vizio di contraddittorietà della motivazione, il quale sussiste nel diverso caso di contrasto di argomenti confluenti nella stessa "ratio decidendi"", donde, allora, "il conseguente onere del ricorrente di impugnarle entrambe, a pena di inammissibilità del ricorso per cassazione" (Cass. Sez. 1, ord. 14 agosto 2020, n. 17182, Rv. 658567-01). Ciò di cui, del resto, si è mostrata consapevole la T., la quale - non a caso - ha impugnato entrambi le "rationes" contenute nella pronuncia della Corte fiorentina.

7. Con il secondo motivo la ricorrente denuncia - ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3) - violazione e falsa applicazione degli artt. 1418, 1424 e 2932 c.c., nonché della L. n. 590 del 1965, art. 8.

Censura la sentenza impugnata nella parte in cui la corte di merito ha affermato invalida o inefficace la "denuntiatio", benché la stessa contenesse, comunque, tutte le informazioni utili riguardo le condizioni di vendita risultanti dal preliminare, ancorché lo stesso non fosse stato allegato alla raccomandata del 29 febbraio 2009.

Richiama, al riguardo, il principio enunciato da questa Corte e secondo cui "la norma che prevede le formalità della comunicazione, pur perseguendo finalità di interesse sociale (creazione di imprese coltivatrici moderne ed efficienti con conseguente incremento della produttività agricola), ha carattere dispositivo e non cogente e inderogabile, sicché è rimessa all'iniziativa delle parti l'adozione di forme alternative di comunicazione, purché idonee a consentire la piena conoscenza della proposta in funzione dell'esercizio della prelazione", tra le quali pure la comunicazione verbale (e' citata Cass. Sez. 3, sent. 19 maggio 2003, n. 7768).

D'altra parte, osserva, la sanzione dell'inefficacia della "denuntiatio" potrebbe essere invocata solo dai prelazionari che non abbiano potuto esercitare il proprio diritto nei termini di legge, ma non in un caso - quale si assume essere quello presente - in cui la comunicazione abbia raggiunto lo scopo prefissato, avendo avuto il destinatario, comunque, conoscenza della proposta di vendita. E ciò specie ove si consideri che, diversamente da quanto affermato nella sentenza impugnata, il prelazionario non "subentra" nel contratto preliminare stipulato con il terzo.

8. Con il terzo motivo denuncia - ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3) - violazione e falsa applicazione della L. n. 590 del 1965, art. 8.

La censura, in questo caso, investe la decisione della Corte territoriale perché, "anche a voler ritenere necessaria la giuridica esistenza di un preliminare sottoscritto dal titolare del fondo agricolo viciniore perché sia efficace l'esercizio del diritto di prelazione esercitato dai proprietari dei fondi finitimi", ha escluso che fosse ad essa "equivalente la trascrizione delle condizioni pattuite con il terzo".

9. I motivi - da scrutinare congiuntamente, data la loro connessione - non sono fondati.

Su un piano generale, innanzitutto, deve osservarsi che - al contrario di quanto assumono i ricorrenti - è vano richiamarsi, in materia di prelazione agraria, al principio della libertà delle forme ex art. 1351 c.c., postulando che la c.d. "denuntiatio" possa compiersi persino con comunicazione verbale (e' richiamata in ricorso, come detto, Cass. Sez. 3, sent. 19 maggio 2003, n. 7768, Rv. 563265-01).

Si tratta, per vero, di orientamento, da tempo, abbandonato.

Difatti, come è stato di recente osservato, superando tale precedente diversa interpretazione, "questa Corte ha già avuto modo di affermare che per la comunicazione ("notifica") da parte del proprietario venditore al coltivatore o al confinante della proposta di alienazione del fondo, ai fini della prelazione di cui alla L. n. 590 del 1965, art. 8 e alla L. n. 817 del 1971, art. 7 è richiesta la forma scritta ad substantiam, non essendo allo scopo idonea la relativa effettuazione in qualsiasi modo, anche verbale", e ciò perché la c.d. "denuntiatio" non va "considerata solo quale atto negoziale ma anche come atto preparatorio di una fattispecie traslativa avente ad oggetto un bene immobile, cioè il fondo agrario, onde deve rivestire necessariamente la forma scritta, in applicazione dell'art. 1350 c.c." (così, in motivazione, Cass. Sez. 3, sent. 8 novembre

2018, n. 28495, Rv. 651574-01). E ciò perché tale forma "assolve ad esigenze di tutela e di certezza, rendendo, appunto, certa l'effettiva esistenza di un terzo acquirente, evitando che la prelazione possa essere utilizzata per fini speculativi in danno del titolare del diritto, e assicurando, a sua volta, al terzo acquirente, in caso di mancato esercizio della prelazione nello "spatium deliberandi" a disposizione del coltivatore (o del confinante), la certezza della compravendita stipulata con il proprietario, sottraendo l'acquirente al pericolo di essere assoggettato al retratto esercitato dal coltivatore (o confinante) pretermesso; garantisce, infine, il coltivatore (o confinante) in ordine alla sussistenza di condizioni della vendita più favorevoli stabilite dal proprietario promittente venditore e dal terzo promissario acquirente" (così, nuovamente, Cass. Sez. 3, sent. n. 28495 del 2018, cit.; ma nello stesso senso pure Cass. Sez. 3, sent. 31 gennaio 2014, n. 2187, Rv. 630244-01; Cass. Sez. 3, sent. 31 maggio 2010, n. 13211, Rv. 613161-01; Cass. Sez. 3, sent. 20 gennaio 2009, n. 1348, Rv. 606348-01; Cass. Sez. 3, sent. 20 aprile 2007, n. 9519, Rv. 598231-01).

E', pertanto, in questa prospettiva che deve ribadirsi quanto ancora di recente affermato da questa Corte, e cioè che, in tema di prelazione agraria, ai sensi della L. n. 590 del 1965, art. 8, comma 4, il proprietario è tenuto a notificare al coltivatore diretto del fondo confinante il contratto preliminare concluso con terzi (cfr. Cass. Sez. 3, ord. 27 marzo 2019, n. 8454, Rv. 653266-01), adempimento non "surrogabile" - come, invece, assume l'odierna ricorrente, in particolare con il terzo motivo del proprio atto di impugnazione - dalla trascrizione, nella "denuntiatio", delle condizioni contrattuali pattuite con il terzo. Difatti, "a norma della L. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8, comma 4, esteso dalla L. 14 agosto 1971, n. 817, art. 7, anche al proprietario di fondo confinante, il proprietario che intende alienare il proprio fondo rustico, deve notificare al coltivatore, o al proprietario confinante, la proposta di alienazione a terzi, trasmettendo il preliminare di compravendita nel quale debbono essere indicati il nome dell'acquirente, il prezzo di vendita e le altre norme pattuite", giacché è in virtù di tale comunicazione che "si mette in moto il procedimento acquisitivo della proprietà del fondo che si realizza attraverso il subentrare dello stesso affittuario, o del confinante, nel contratto preliminare, il quale deve essere adempiuto secondo le modalità in esso contenute" (Cass. Sez. 3, sent. 29 maggio 2012, n. 8545, Rv. 622629-01).

Non ignora, peraltro, questo collegio l'esistenza di taluni arresti di questa Corte di segno contrario all'orientamento sin qui illustrato, reputando, però, che esso vada senz'altro confermato. La tesi, qui riconfermata, che postula la necessità della trasmissione del preliminare al prelazionario è la sola coerente con quella ricostruzione della "denuntiatio" quale "atto preparatorio di una fattispecie traslativa complessa" (così, come detto, Cass. Sez. 3, sent. n. 28495 del 2018, cit.), che consente "il subentrare dello stesso affittuario, o del confinante, nel contratto preliminare" (così Cass. Sez. 3, sent. n. 8545 del 2012, cit.). Per contro, l'opposto indirizzo deve ritenersi un corollario della tesi - ormai ampiamente superata - che postulava l'applicazione, in tale ambito, del principio della libertà delle forme.

10. All'inammissibilità e infondatezza dei motivi consegue il rigetto del ricorso.

11. Le spese del presente giudizio seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso. Condanna la ricorrente al pagamento, in favore dei controricorrenti, delle spese del giudizio di cassazione, che liquida in Euro 7.000,00, più Euro 200,00 per esborsi, oltre spese forfetarie nella misura del 15% ed accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, nel testo introdotto dalla L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, la Corte dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte della ricorrente, se dovuto, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis.

*(Omissis)*