

Prelazione agraria e clausole inopponibili al prelazionario

Cass. Sez. II Civ. 21 ottobre 2025, n. 27959 ord. - Carrato, pres.; Cavallino, est. - Ro.El. (avv. Meconi) c. Immobiliare Mare e Colline Srl in liquidazione (avv. Gaetani). (*Cassa in parte con rinvio App. Ancona 4 maggio 2023*)

Prelazione e riscatto - Preliminare di vendita - Attività di mediazione - Versamento della provvigione- Clausole inopponibili al prelazionario.

(*Omissis*)

FATTO

1. Con ordinanza ex art. 702 cod. proc. civ. depositata il 15-4-2019 il Tribunale di Fermo rigettava la domanda proposta da IMMOBILIARE MARE E COLLINE Srl nei confronti di Ro.El. titolare della ditta Oasi degli Angeli, al fine di ottenere il pagamento della somma di Euro 6.039,00 a titolo di provvigione; ciò, in relazione all'attività di mediazione svolta con riguardo alla vendita di terreno con fabbricato sito in R, Contrada (Omissis), tra De.Fi. e Me.Be., in quanto Ro.El. aveva esercitato il suo diritto di prelazione ai sensi dell'art. 8 della legge 26-5-1965, n. 590.

Avverso la suddetta ordinanza IMMOBILIARE MARE E COLLINE Srl proponeva appello, che, con sentenza n. 730/2023 depositata il 4-5-2023, la Corte d'Appello di Ancona accoglieva, condannando Ro.El. a pagare a favore di Mare E Colline Srl l'importo di Euro 6.039,00, oltre iva e spese di lite di entrambi i gradi.

Con detta sentenza la Corte territoriale dichiarava che l'obbligo di notifica ex art. 8 legge 590/1965 della proposta di alienazione mediante trasmissione del preliminare di compravendita, contenente anche la previsione dell'obbligo di corresponsione della provvigione, era assimilabile alla denuntatio ai sensi dell'art. 38 co. 2 legge 392/1978; Ro.El. aveva aderito alle condizioni di vendita e, perciò, anche a quella relativa al versamento della provvigione al mediatore, come statuito da Cass. 19226/2016 con riguardo all'art. 38 legge 392/1978.

2. Ro.El. ha proposto ricorso per cassazione sulla base di due motivi e IMMOBILIARE MARE E COLLINE Srl ha resistito con controricorso.

In prossimità dell'adunanza in camera di consiglio la ricorrente ha depositato memoria illustrativa.

All'esito della camera di consiglio del giorno 8-10-2025 la Corte ha riservato il deposito dell'ordinanza.

DIRITTO

1. Con il primo motivo la ricorrente deduce "vizio della sentenza ex art. 360 comma 1 n. 3 per violazione e falsa applicazione delle norme in tema di prelazione, in particolare dell'art. 8 della legge n. 590/1965 in tema di prelazione agraria"; lamenta che la sentenza abbia ritenuto la perfetta analogia tra la vicenda e quella oggetto della pronuncia di Cass. 19226/2016, nel mentre quest'ultima si era limitata ad affermare che, in tema di prelazione urbana, non era da escludere che il venditore inserisse tra le condizioni di vendita il pagamento della provvigione, pur con la precisazione che i due tipi di prelazione avevano diversa finalità, disciplina e natura.

2. Con il secondo motivo la ricorrente deduce "vizio ex art. 360 comma 1 n. 5 c.p.c. per omesso esame circa fatti decisivi per il giudizio, che sono stati oggetto di discussione tra le parti, nonché illogicità e carenza della motivazione e per vizio di ultra petizione"; lamenta che la Corte d'Appello abbia riformato l'ordinanza di primo grado ritenendo che la stessa avesse fondato la sua decisione solo sulla mancanza di attività di mediazione a favore di Ro.El., senza valutare gli aspetti che erano stati oggetto di discussione tra le parti.

3. Il primo motivo è ammissibile, diversamente da quanto eccepito dalla controricorrente, ed è altresì fondato, con conseguente assorbimento del secondo.

Il motivo è ammissibile in quanto individua in modo chiaro l'errore di diritto imputato alla sentenza impugnata, in relazione alla violazione dell'art. 8 legge 590/1965, ed è estraneo a qualsiasi questione di inammissibilità il dato che il motivo di ricorso risulti fondato per ragioni giuridiche almeno parzialmente diverse da quelle dedotte dalla ricorrente.

Al riguardo si ricorda come sia già stato enunciato il principio - e allo stesso deve darsi continuità - secondo il quale, in ragione della funzione del giudizio di legittimità di garantire l'osservanza e l'uniforme interpretazione della legge, nonché omologamente a quanto previsto dall'art. 384 co. 2 cod. proc. civ., la Corte di cassazione - nell'esercizio del potere di qualificazione in diritto dei fatti - può ritenere fondata la questione sollevata in ricorso anche per ragione giuridica diversa da quella specificamente indicata dalla parte e individuata d'ufficio; ciò con il solo limite che tale individuazione deve avvenire sulla base dei fatti come accertati nel giudizio di merito, esposti nel ricorso per cassazione e nella sentenza impugnata, nonché senza confliggere con il principio del monopolio della parte nell'esercizio della domanda e delle eccezioni in senso stretto (Cass. Sez. 3 28-3-2025, n. 8208; Cass. Sez. 3 22-3-2007, n. 6935; Cass. Sez. 3 29-9-2005, n. 19132).

Il motivo deve essere accolto, in quanto questione del tutto analoga a quella oggetto di causa è già stata decisa da questa Sezione con la sentenza n. 10500 del 22-4-2025, in relazione a fattispecie nella quale il soggetto al quale era chiesto il pagamento della provvigione aveva acquistato l'immobile esercitando il diritto di prelazione ex art. 7 della legge 14 agosto 1971 n. 817. Poiché quest'ultima disposizione normativa ha esteso a favore del coltivatore diretto proprietario di fondo confinante il diritto di prelazione già previsto dall'art. 8 legge 26 maggio 1965 n. 590 per il coltivatore diretto insediato sul fondo, gli argomenti svolti nel precedente citato si attagliano perfettamente al presente giudizio, nel quale la sentenza impugnata e le parti fanno sempre riferimento all'esercizio di prelazione ex art. 8 legge 590/1965.

Il richiamato precedente deve essere integralmente confermato, non fornendo né la sentenza impugnata né la controricorrente alcun elemento utile al fine di un possibile ripensamento rispetto alla suddetta decisione assunta.

Come si legge nella citata sentenza n. 10500/2025, le disposizioni sulla prelazione e sul riscatto agrario hanno carattere di norme di ordine pubblico con finalità sociali, economiche nonché di tutela e sviluppo delle imprese agrarie (Cass. Sez. 3 16-3-1991, n. 2830); nel ricorrere delle condizioni poste dall'art. 8 legge 590/1965 per l'insorgenza del diritto alla prelazione in questione, il diritto di prelazione può essere esercitato, secondo la previsione dello stesso art. 8 legge 590/1965, entro il termine di trenta giorni decorrente dalla data in cui in cui il coltivatore diretto riceve la proposta di vendita comunicata mediante trasmissione di copia del contratto preliminare di compravendita fra il proprietario del fondo rustico e un terzo (Cass. Sez. 3 16-11-2023, n. 31946, per tutte). Quindi, il diritto di prelazione in questione trova titolo nella legge, la stipulazione di contratto preliminare tra il proprietario del fondo e il terzo costituisce il presupposto per l'esercizio del diritto del coltivatore diretto, il quale rimane terzo rispetto al contratto preliminare concluso in forza dell'attività del mediatore. Inoltre, tale diritto di prelazione realizza una obiettiva situazione giuridica che non si esaurisce nell'ambito delle parti ma assume un aspetto di realtà, in quanto collegata con lo strumento del riscatto del fondo nei confronti del terzo acquirente. L'art. 8 legge 590/1965 riconosce il diritto potestativo di procedere all'esecuzione coattiva in forma specifica del diritto di prelazione violato; sulla base di questo dato Cass. Sez. 3 20-2-1979, n. 1092 ha affermato che l'acquisto del terzo è sottoposto alla condicio iuris che il coltivatore titolare del diritto di prelazione rinunci o decade da quel diritto potestativo, con la conseguenza che il diritto del mediatore alla provvigione nei confronti del venditore e dell'acquirente in forza di contratto stipulato in violazione del diritto di prelazione legale sorge soltanto nel momento in cui il titolare del diritto di prelazione rinunci o decade dal diritto.

Riguardo alla questione che si pone nella presente causa, in ordine all'esistenza del diritto del mediatore di ottenere la provvigione dal soggetto che esercita il suo diritto di prelazione, come già si legge in Cass. 10500/2025, si impone l'ulteriore rilievo che l'art. 8, co. 1, legge 590/1965 attribuisce il diritto di prelazione, testualmente, "a parità di condizioni". Sulla base di questa previsione questa Corte ha già più volte statuito che il titolare del diritto di prelazione è posto nell'alternativa tra il sostituirsi nel contratto preliminare al promissario acquirente, facendo proprie tutte le obbligazioni previste a carico di questi nel preliminare, e quindi non solo l'obbligazione di pagamento del prezzo, oppure rifiutare la proposta, senza poter discriminare nell'ambito delle clausole contrattuali tra quelle favorevoli e quelle sfavorevoli e tra quelle intuitu personae e quelle obiettive; però, ciò è stato dichiarato da questa Corte di legittimità con riguardo alle clausole comunque conformi alla causa astratta del contratto di compravendita (Cass. Sez. 3 10-12-1994, n. 10586; Cass. Sez. 3 23-2-2000, n. 2050; Cass. Sez. 3 28-11-2001, n. 15087). Per di più, sussiste in ogni caso il limite secondo il quale il soggetto che esercita la prelazione non è tenuto a osservare clausole che stabiliscano condizioni di pagamento maggiormente onerose rispetto a quelle previste nei suoi confronti dalla legislazione relativa allo sviluppo della proprietà coltivatrice (Cass. Sez. 3 18-2-1980, n. 1185; Cass. Sez. 3 24-11-1986, n. 6907; Cass. Sez. 3 6-12-2007, n. 25448, per tutte); sulla base di tale principio, questa Corte ha statuito, con riguardo al caso di preliminare che preveda pagamento immediato di parte del prezzo, che il soggetto che esercita il diritto di prelazione rimane tenuto a corrispondere la somma entro il termine di pagamento stabilito dal medesimo art. 8 (Cass. Sez. 3 21-11-1981, n. 6219; Cass. Sez. 3 24-11-2007, n. 24460).

Quindi, si esclude che l'obbligo di pagamento della provvigione al mediatore, seppure inserito nel contratto preliminare dai contraenti, possa vincolare il soggetto che esercita il diritto di prelazione, sia perché il rapporto di mediazione rimane distinto rispetto alla compravendita, sia perché la relativa clausola si risolve nel comportare condizioni di pagamento più onerose rispetto a quelle legali.

La soluzione alla quale si giunge non si risolve in una ingiusta negazione dei diritti del mediatore, perché non è superabile il dato che il titolare del diritto di prelazione rimane estraneo al rapporto con il mediatore, il quale non può vantare di avere svolto alcuna attività a suo favore; infatti, l'attività propria del mediatore, di messa in contatto delle parti al fine della conclusione dell'affare, è stata eseguita dal mediatore soltanto nei confronti del promittente venditore e del promissario acquirente e non a favore del titolare del diritto di prelazione, il quale - come già esposto - ha diritto di acquistare la proprietà in virtù della previsione legislativa.

È vero che è stato più volte affermato il principio secondo il quale il diritto del mediatore alla provvigione consegue alla conclusione dell'affare, mentre non rileva che l'affare sia concluso dalle medesime parti, ovvero da parti diverse da quelle tra le quali l'affare è stato proposto; però il principio è stato enunciato esclusivamente nel caso in cui sussista legame, anche se non necessariamente di rappresentanza, ma di continuità, tra la parte originaria che ha avuto rapporti con il mediatore e quella con cui è stato successivamente concluso l'affare, tale da giustificare, nell'ambito di reciproci rapporti economici, lo spostamento della trattativa o la stessa conclusione dell'affare su altri soggetti (Cass. Sez. 3 3-4-2009, n.

8126; Cass. Sez. 2 16-3-2018, n. 6552; Cass. Sez. 2 20-6-2024, n. 16973).

Nella fattispecie tale legame evidentemente non sussiste, in quanto il titolare del diritto di prelazione agraria ha esercitato un diritto proprio, che trova titolo nella legge ed è del tutto estraneo alle precedenti trattative sfociate nella stipulazione del contratto preliminare.

Come pure già si legge nella più volte richiamata Cass. 10500/2025, non può giungersi a diversa conclusione neppure sulla base del precedente di Cass. Sez. 2 28-9-2016, n. 19226, valorizzato dalla sentenza impugnata.

Quel precedente, riferendosi a esercizio della prelazione ex art. 38 legge 392/1978 da parte del conduttore di immobile locato a uso diverso da quello abitativo, ha statuito nel senso che la previsione del versamento di una determinata somma al terzo mediatore a titolo di provvigione facesse parte delle condizioni di vendita fissate dal venditore, per cui la causa dell'obbligo del compratore di effettuare tale versamento non risiedeva nell'attività di mediazione, ma nell'obbligazione assunta dal soggetto che aveva esercitato la prelazione aderendo alle condizioni di vendita.

Quella sentenza è giunta a tale conclusione espressamente evidenziando che l'art. 38 legge 392/1978 non contiene alcuna prescrizione in ordine alle condizioni di vendita dell'immobile locato, limitando l'autonomia negoziale del proprietario venditore solo in relazione alla scelta del compratore; sulla base di tale dato quella sentenza ha rilevato come non vi fosse ragione per escludere che tra le condizioni che potevano essere liberamente definite vi fosse quella della previsione di un versamento a favore di un terzo estraneo al contratto.

Si tratta di affermazioni che non possono essere estese alla presente fattispecie, in ragione del principio già esposto secondo il quale il soggetto che esercita la prelazione agraria non è tenuto a osservare clausole che stabiliscano condizioni di pagamento maggiormente onerose rispetto a quelle previste nei suoi confronti dalla legislazione relativa allo sviluppo della proprietà coltivatrice.

4. In conclusione, in accoglimento del primo motivo di ricorso (con assorbimento del secondo), deve essere enunciato il principio di diritto secondo il quale il coltivatore diretto che esercita il diritto di prelazione di cui all'art. 8, co. 3, legge 26-5-1965 n. 590 non è tenuto al pagamento della provvigione al mediatore, ancorché il pagamento della provvigione sia regolato dal contratto preliminare.

Poiché la ricorrente chiede anche la condanna della controricorrente alla restituzione degli importi pagati in esecuzione della sentenza della Corte d'Appello e la decisione su tale domanda impone ulteriori accertamenti in fatto, la decisione impugnata deve essere cassata con rinvio.

Il giudice del rinvio farà applicazione del principio enunciato, deciderà sulla domanda di restituzione e statuirà anche sulle spese del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso e dichiara assorbito il secondo;
cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa alla Corte d'Appello di Ancona in diversa composizione, anche per la statuizione sulle spese del giudizio di legittimità.

(*Omissis*)