

Prelazione agraria e contratto preliminare: il solo esercizio del diritto non determina la risoluzione del preliminare, salvo diversa pattuizione

Cass. Sez. III 19 maggio 2026, n. 15067 ord. - Rubino, pres.; Tassone, est. - Ci.Al. (avv. Napoli) c. St.Fr., St.Em., Ga.Sa. (Cassa con rinvio App. Catanzaro 26 settembre 2022)

Prelazione e riscatto - Prelazione - Preliminare di vendita di fondo rustico - Efficacia subordinata all'esercizio del diritto di prelazione del mezzadro-colono - Individuazione dell'evento risolutivo del rapporto - Criteri.

In materia di preliminare di vendita di fondo rustico, sottoposto alla condizione del mancato esercizio da parte del mezzadro-colono del diritto di prelazione, in base al disposto dell'art. 8, della legge n. 590 del 1965, la condizione cui è subordinata risolutivamente l'efficacia del preliminare non si verifica con il solo esercizio del diritto di prelazione, essendo necessario, da parte del prelazionante, anche il rispetto dei termini legali di pagamento del prezzo, a meno che, dal concreto regolamento di interessi posto in essere dagli stipulanti, non emerga che essi hanno inteso ricondurre il definitivo caducarsi del preliminare al solo esercizio del diritto di prelazione.

(Omissis)

FATTO

1. La controversia trae origine da un contratto preliminare di compravendita con il quale Ma.Vi. prometteva di vendere a Ga.Sa. un fondo rustico sito nel Comune di Squillace, rispetto al quale, successivamente, Sa.Pa. esercitava il diritto di prelazione agraria previsto dall'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, nella sua qualità di coltivatrice diretta del fondo confinante.
2. Con sentenza n. 970/2016 il Tribunale di Catanzaro accoglieva la domanda di Ma.Vi. volta a ottenere, in esecuzione del contratto preliminare, il trasferimento in favore di Ga.Sa. della proprietà del fondo rustico con sua contestuale condanna al pagamento del prezzo dovuto.
3. Avverso tale sentenza Ga.Sa., rimasto contumace in primo grado, proponeva appello, deducendo l'erroneità della decisione impugnata, per non avere il giudice di primo grado considerato che nell'aprile 2009 Sa.Pa. aveva esercitato il diritto di prelazione e, quindi, l'attore avrebbe dovuto rivolgere verso quest'ultima le sue richieste di pagamento del prezzo. Nelle more del giudizio di appello decedeva l'appellato Ma.Vi. e, a seguito di riassunzione, si costituivano gli eredi St.Fr. ed St.Em., nonché Ci.Al., in qualità di amministratore di sostegno a tempo indeterminato dell'altra erede Ma.Fr., insistendo per il rigetto dell'appello.
4. Con sentenza n. 1052/2022 la Corte d'Appello di Catanzaro accoglieva l'appello, sul rilievo per cui nel contratto preliminare era subentrata colei che legittimamente e regolarmente aveva esercitato il diritto di prelazione per mezzo della prevista dichiarazione, e che verso quest'ultima, nel caso di mancato pagamento, il proprietario del fondo avrebbe dovuto agire per l'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto ai sensi dell'art. 2932 c.c.
5. Avverso tale sentenza propone ora ricorso per cassazione, affidato ad un unico motivo, Ci.Al., in qualità di amministratore di sostegno di una degli eredi Ma.Vi., e precisamente Ma.Fr.. Restano intimate le altre parti indicate in epigrafe.
6. La trattazione del ricorso è stata fissata in adunanza camerale ai sensi dell'art. 380-bis.1, c.p.c. La ricorrente ha depositato memoria.

DIRITTO

1. Con un unico motivo la ricorrente denuncia "Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 8 commi 6 e 8 L. 590/65". Lamenta che, pur essendo pacifico ed incontrovertito il fatto storico che, alla comunicazione di esercizio della prelazione agraria da parte di Sa.Pa., proprietaria e coltivatrice diretta di fondo finitimo rispetto a quello promesso in vendita, non avesse fatto seguito il versamento del prezzo convenuto nel preliminare da parte della retraente, la Corte d'Appello di Catanzaro è incorsa in un grave errore interpretativo, afferente non la elezione della norma applicabile per la risoluzione della controversia, invero correttamente individuata nell'art. 8 commi 6 e 8 della legge 590/65, bensì nella interpretazione della stessa, e specificamente nella individuazione degli effetti derivanti dal predetto omesso versamento del prezzo.
 - 1.1. Il motivo è fondato.
 - 1.2. Nello scrutinare il motivo occorre anzitutto rilevare che l'art. 8 della legge n. 590 del 1965 espressamente prevede sia che "Ove il diritto di prelazione sia stato esercitato, il versamento del prezzo di acquisto deve essere effettuato entro il termine di tre mesi, decorrenti dal trentesimo giorno dall'avvenuta notifica da parte del proprietario, salvo che non sia diversamente pattuito tra le parti" (al comma sesto), sia che "In tutti i casi nei quali il pagamento del prezzo è differito il

trasferimento della proprietà è sottoposto alla condizione sospensiva del pagamento stesso entro il termine stabilito" (al comma ottavo).

Orbene, dopo esser pervenuta ad affermare che la previsione del differito pagamento del prezzo viene a configurare una condicio iuris dell'efficacia del contratto (v. Cass., n. 1432/1983), questa Suprema Corte ha già anche avuto modo di affrontare il problema degli effetti del mancato pagamento del prezzo, nei termini imposti dalla legge regolatrice dell'istituto della prelazione agraria, sul contratto preliminare stipulato tra il concedente e il terzo.

1.3. Una prima soluzione - che è quella a cui ha aderito la corte territoriale nella qui impugnata sentenza - esclude, ove il coltivatore, dopo aver esercitato la prelazione ometta di corrispondere il prezzo nel termine di tre mesi, la possibilità di una nuova validità del preliminare, posto che, costituendo il pagamento del prezzo condicio iuris sospensiva dell'efficacia del contratto, il mancato avverarsi di tale condizione travolge automaticamente il contratto medesimo conclusosi tra proprietario e prelazionante, senza necessità di domanda risolutoria del proprietario, restituendo, quindi, allo stesso la piena disponibilità sul suo bene.

Una seconda soluzione è quella secondo cui il mancato pagamento del prezzo non fa perdere efficacia al preliminare, fenomeno, questo, descritto in termini di "reviviscenza" del contratto preliminare tra le parti originarie.

1.4. Ed è questa la soluzione che il Collegio ritiene preferibile, già ribadita e precisata da precedenti arresti di questa Corte, ai quali si intende dare continuità, secondo cui "con riguardo al preliminare di vendita di fondo rustico, sottoposto alla condizione del mancato esercizio da parte del mezzadro-colono del diritto di prelazione, in base al disposto della L. n. 590 del 1965, art. 8, la condizione cui è subordinata risolutivamente l'efficacia del preliminare non si verifica con il solo esercizio del diritto di prelazione, ma è anche necessario, da parte del prelazionante, il rispetto dei termini legali di pagamento del prezzo, a meno che dal concreto regolamento di interessi posto in essere dagli stipulanti non emerga che essi hanno inteso ricondurre il definitivo caducarsi del preliminare al solo esercizio del diritto di prelazione" (v. Cass., n. 11858/1992; Cass., n. 11757/2002; Cass., n. 6120/2013; v. anche Cass., n. 31946/2023: "In tema di prelazione agraria, la dichiarazione del titolare di esercitare il relativo diritto non produce l'effetto traslativo della proprietà del fondo se non si avveri, entro il termine previsto dall'art. 8, comma 6, della L. n. 590 del 1965, la condizione sospensiva dell'effettivo versamento del prezzo e, nell'ipotesi di rifiuto anche pretestuoso dell'accettazione da parte del creditore, il deposito liberatorio della relativa somma nelle forme di cui all'art. 1210 c.c., senza che all'adempimento o al deposito si possano equiparare i fatti che escludono la mora del debitore, ma non lo liberano dalla sua obbligazione").

Il sopra citato orientamento di legittimità ha infatti un duplice pregio.

Quello, anzitutto, di chiarire che, con riguardo al preliminare di vendita di fondo rustico sottoposto alla condizione del mancato esercizio da parte del mezzadro-colono del diritto di prelazione, in base al disposto dell'art. 8 della legge n. 590/1965, la condizione, di natura risolutiva, cui è subordinata l'efficacia del preliminare non si verifica con il solo esercizio del diritto di prelazione, ma necessita anche del rispetto, da parte del prelazionante, dei termini legali di pagamento del prezzo, in mancanza del quale colui che esercita il diritto di prelazione agraria non subentra affatto nel contratto preliminare tra proprietario e terzo promittente acquirente.

Quello, in secondo luogo, di garantire adeguata tutela al promissario acquirente del contratto preliminare (ed a prescindere se nella fattispecie in esame il promissario acquirente, con la sua condotta processuale, avesse invero manifestato un interesse contrario alla esecuzione del contratto preliminare, posto che tale evenienza attiene all'area dei motivi soggettivi, in quanto tali stricto jure irrilevanti).

Solo i summenzionati principi di diritto, dunque, garantiscono l'equo bilanciamento tra la tutela del prelazionante (che ha diritto ad un termine minimo di tre mesi per il pagamento del prezzo, anche se il preliminare notificatogli contenga un "accordo" per un termine inferiore) e quella del promissario acquirente (che vede i suoi diritti sospesi in attesa dell'avvenimento della condizione e che ha diritto ad un termine massimo di sospensione (così la già citata Cass., n. 6120/2013).

2. Là dove, dunque, l'impugnata sentenza ha affermato: "Dal quadro probatorio, normativo e giurisprudenziale così delineato, discende nel caso oggetto di causa che nel contratto preliminare è subentrato il retraente che legittimamente e regolarmente ha esercitato il diritto di prelazione per mezzo della prevista dichiarazione, e che verso quest'ultimo, nel caso di mancato pagamento, il proprietario del fondo avrebbe dovuto agire per l'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto ai sensi dell'art. 2932 c.c.", è incorsa in violazione e falsa applicazione del citato art. 8 della legge n. 590/1965 (con la precisazione che il termine di cui al citato art. 8, comma 6, che qui viene in rilievo, è ancora quello di durata trimestrale, e non semestrale, non essendo applicabile, "ratione temporis", alla presente controversia la modifica apportata dall'art. 224, comma 4, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77).

3. Il motivo proposto, e dunque il ricorso, va accolto per quanto di ragione, con rinvio alla Corte d'Appello di Catanzaro, in altra sezione e comunque in diversa composizione, per nuovo esame, in applicazione dei sopra indicati principi di diritto, ed anche per provvedere sulle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso.

Cassa l'impugnata sentenza e rinvia alla Corte d'Appello di Catanzaro, in altra sezione e comunque in diversa composizione, anche per provvedere sulle spese del giudizio di legittimità.

(Omissis)

Fondazione



OSSERVATORIO
SULLA CRIMINALITÀ
NELL'AGRICOLTURA
E SUL SISTEMA
AGROALIMENTARE

Copyright © - www.osservatorioagromafie.it