

L'accettazione difforme dalle condizioni del locatore in caso di prelazione vale come controproposta e non perfeziona il contratto

Cass. Sez. III Civ. 13 giugno 2026, n. 19563 ord. - Rubino, pres.; Fanticini, est. - Pa.So. (avv. Massucci) c. Comune di Fermo (avv. Gentili). (*Conferma App. Ancona 2 ottobre 2020*)

Prelazione e riscatto - Affitto - A coltivatore diretto - Art. 4 bis della legge n. 203 del 1982 - Diritto di prelazione agraria - Presupposti - Contenuto - Accettazione non conforme - Controproposta - Conseguenze.

Il diritto di prelazione agraria, ex art. 4 bis della legge n. 203 del 1982, presuppone, per la sua efficace operatività, che il conduttore offra condizioni identiche a quelle comunicate dal locatore, sicché qualsiasi accettazione non conforme - ancorché motivata dalla contestazione di clausole ritenute illegittime - si risolve in una controproposta e non consente il perfezionamento del contratto.

(*Omissis*)

RILEVATO CHE

- Pa.So., unitamente ad altri affittuari di fondi rustici di proprietà del Comune di Fermo, agiva innanzi al Tribunale di Ascoli Piceno - Sezione specializzata agraria, chiedendo il riconoscimento del corretto esercizio del diritto di prelazione ex art. 4-bis della Legge n. 203/1982; a seguito di rinuncia alle domande originarie più ampie, la domanda veniva limitata a tale accertamento;
- il Tribunale, con la sentenza n. 403 del 31 maggio 2019, rigettava la domanda;
- Pa.So. proponeva impugnazione;
- la Corte d'Appello di Ancona - Sezione specializzata agraria, con la sentenza n. 1001 del 2 ottobre 2020, rigettava l'appello principale e accoglieva quello incidentale del Comune;
- per quanto qui rileva, il giudice di secondo grado rilevava che il Comune di Fermo aveva legittimamente esercitato la propria discrezionalità nel ridefinire le condizioni di affitto dei fondi rustici, in attuazione di un progetto pubblico di riconversione agricola, senza che ciò incidesse sul diritto di prelazione in sé; precisava, quindi, che ai sensi dell'art. 4-bis della legge n. 203/1982 il diritto di prelazione poteva essere validamente esercitato solo mediante accettazione integrale delle condizioni comunicate dal locatore, non limitatamente al canone ma anche a tutti gli obblighi contrattuali previsti nel bando e nelle offerte; invece, gli affittuari, pur dichiarando di voler esercitare la prelazione, avevano in realtà contestato le clausole contrattuali e proposto modifiche, così formulando una controproposta incompatibile con la prelazione, che presuppone invece un'adesione senza riserve;
- infine, la Corte di merito aggiungeva che non era fondata la doglianza relativa al mancato coinvolgimento delle organizzazioni sindacali, poiché l'art. 45 Legge n. 203/1982 ne limita l'intervento alla fase di stipulazione del contratto e non alla predisposizione delle condizioni di gara;
- avverso tale sentenza Pa.So. proponeva ricorso per cassazione, basato su un unico motivo;
- il Comune di Fermo resisteva con controricorso;
- le parti depositavano memorie ex art. 380-bis.1, comma 1, c.p.c.;
- all'esito della camera di consiglio del 28/5/2026, il Collegio si riservava il deposito dell'ordinanza nei successivi sessanta giorni, a norma dell'art. 380-bis.1, comma 2, c.p.c.;

CONSIDERATO CHE

- il motivo del ricorso è formulato "... ai sensi dell'art. 360 co. 1 n. 3 c.p.c. per violazione degli artt. 45e 58 della Legge 203/1982 anche in relazione agli artt. 1339 e 1419 co. 2 codice civile";
- la ricorrente afferma che la Corte d'Appello ha interpretato erroneamente l'art. 45 Legge n. 203/1982, ritenendo non necessaria la partecipazione delle organizzazioni professionali nella fase di formazione del contratto; infatti, in assenza di assistenza sindacale, le clausole derogatorie del contratto sono nulle e devono essere sostituite automaticamente con la disciplina legale; conseguentemente, la prelazione era stata correttamente esercitata, non potendosi pretendere l'adesione a clausole illegittimamente derogatorie alla disciplina vincolistica agraria;
- il motivo è infondato;
- la doglianza ripropone, nella sostanza, la tesi secondo cui la proposta contrattuale formulata dal Comune di Fermo, contenente clausole derogatorie rispetto alla disciplina legale, avrebbe dovuto ritenersi inefficace o automaticamente integrata ope legis, in difetto di assistenza delle organizzazioni professionali di categoria, con conseguente validità dell'accettazione resa dalla ricorrente alle sole condizioni di legge;
- siffatta impostazione non può essere condivisa alla luce del principio già affermato da questa Corte - con l'ordinanza n.



1749 del 16 gennaio 2024, resa tra le medesime parti e con riferimento a questione giuridica identica - secondo cui l'accettazione difforme dalla proposta negoziale impedisce la formazione del contratto, a nulla rilevando la eventuale nullità, totale o parziale, delle clausole contenute nella proposta stessa;

- in particolare, questa Corte ha chiarito che

- "una accettazione difforme dalla proposta contrattuale impedisce la conclusione del contratto";

- "nulla rileva che la proposta contenesse clausole (in tesi) nulle per contrarietà alla legge";

- l'oblato, ove intenda beneficiare del contratto, deve accettare la proposta così come formulata, potendo eventualmente far valere successivamente l'invalidità delle singole clausole;

- in difetto di accettazione conforme, "se nessun contratto si è perfezionato, è vano pretendere la sostituzione automatica di clausole ai sensi dell'art. 1339 c.c.";

- tale principio, pienamente pertinente al caso di specie, conduce a ritenere corretta la decisione della Corte d'Appello, che ha escluso il valido esercizio del diritto di prelazione;

- invero, la prelazione agraria ex art. 4-bis della Legge n. 203/1982 presuppone, per la sua efficace operatività, che il conduttore offra condizioni identiche a quelle comunicate dal locatore pertanto, qualsiasi accettazione non conforme - ancorché motivata dalla contestazione di clausole ritenute illegittime - si risolve in una controproposta e non consente il perfezionamento del rapporto;

- parimenti inconferente è il richiamo agli artt. 45 e 58 della Legge n. 203/1982, atteso che - come chiarito dalla citata ordinanza n. 1749/2024 - la questione della nullità delle clausole derogatorie e della loro eventuale sostituzione automatica presuppone pur sempre l'esistenza di un contratto validamente concluso, il quale, nel caso di specie, difetta proprio a causa dell'accettazione non conforme;

- né può condividersi l'assunto secondo cui la mancata assistenza delle organizzazioni sindacali nella fase delle trattative inciderebbe sulla validità della proposta, giacché questa Corte ha affermato che "Ai fini della validità della stipulazione di accordi in deroga alle norme vigenti in materia di contratti agrari, ai sensi dell'art. 45 della legge n. 203 del 1982, perché si abbia assistenza dell'associazione professionale di categoria è necessario che essa si espliciti in un'attività effettiva di consulenza e di indirizzo, volta a chiarire alle parti il contenuto e lo scopo delle singole clausole contrattuali che si discostino dalle disposizioni di legge, affinché la stipulazione avvenga con la massima consapevolezza possibile; purché abbia tali caratteristiche, non è necessario che l'assistenza operi sin dalla fase preliminare delle trattative, potendo i rappresentanti di categoria assistere le parti anche soltanto nella fase di sottoscrizione dell'accordo" (Cass. Sez. 3, 26/11/2003, n. 18055, Rv. 568485-01; la pronuncia è stata richiamata e ribadita dalla citata ordinanza n. 1749 del 16 gennaio 2024);

- deve pertanto concludersi che la Corte territoriale si è attenuta a principi di diritto conformi a quelli già enunciati da questa Corte in fattispecie sovrapponibile, avendo correttamente qualificato la condotta della ricorrente come accettazione non conforme e, dunque, inidonea a determinare il perfezionamento del contratto e il valido esercizio della prelazione;

- in conclusione, il ricorso va respinto, con conseguente condanna della ricorrente alla rifusione delle spese di lite, liquidate, secondo i parametri normativi, nella misura indicata nel dispositivo;

- va dato atto, infine, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, D.P.R. n. 115 del 2002, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello previsto per il ricorso, ove dovuto, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13;

P.Q.M.

la Corte

rigetta il ricorso;

condanna la ricorrente a rifondere alla controricorrente le spese di questo giudizio, liquidate in Euro 6.000,00 per compensi ed Euro 200,00 per esborsi, oltre ad accessori;

ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quanto previsto per il ricorso, se dovuto, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13.

(Omissis)