

La prelazione e il nuovo affitto di fondo rustico

di Francesco Tedioli – avvocato e professore a contratto di Diritto Commerciale presso l'Università di Mantova

Una recentissima sentenza della Suprema Corte (Cassazione, [sentenza n. 25351/2021](#)) definisce le condizioni, in presenza delle quali il precedente conduttore vanta il diritto di prelazione agraria in relazione alla stipula di un nuovo contratto di affitto. La pronuncia in commento offre una lettura molto formalistica (e assai sorprendente per “gli addetti ai lavori”) dell'[articolo 4-bis](#), L. 203/1982, così superando una diversa interpretazione, certamente in grado di tutelare, in modo più efficace, le ragioni dell'(ex) affittuario.

All'analisi del dettato normativo, seguirà un confronto tra la disciplina della prelazione agraria in caso di vendita del fondo e quella in tema di nuovo affitto, per concludere con le 2 possibili interpretazioni sorte in tema di prelazione del conduttore.

Il diritto di prelazione in caso di nuovo affitto

L'[articolo 5](#), D.Lgs. 228/2001, ha introdotto, nel testo della L. 203/1982, l'[articolo 4-bis](#), che regola il diritto di prelazione in caso di nuovo affitto, con lo scopo di garantire continuità all'impresa agricola insediata sul fondo. Tale previsione consente, dunque, ai titolari del diritto di prelazione di proseguire il rapporto di affitto oltre la scadenza¹, alle nuove condizioni proposte dal locatore.

Il Legislatore non prevede una novità assoluta e, probabilmente, si ispira all'[articolo 40](#), L. 392/1978 (diritto di prelazione in caso di nuova locazione) e all'[articolo 8](#), L. 590/1965 (prelazione e riscatto agrario). In particolare, il comma 1 stabilisce che il concedente, almeno 90 giorni prima della scadenza del contratto di affitto, debba comunicare al conduttore, laddove intenda affittare nuovamente a terzi il terreno, le offerte ricevute, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno. Dal punto di vista soggettivo, la prelazione viene accordata sia a favore dei conduttori coltivatori diretti, sia dei non coltivatori

¹ Solitamente, la decorrenza del contratto di affitto di fondo rustico è fissata dall'inizio dell'annata agraria, ossia l'11 novembre. Il contratto può durare una o più annualità, in forza di un accordo in deroga ex articolo 45, L. 203/1982, in difetto del quale ha una scadenza naturale di 15 anni.

(imprenditori e società agricole)² e ciò lo si desume dal riferimento alle scadenze previste dagli articoli [1](#) e [22](#), L. 203/1982.

Il comma 1 esclude che la prelazione operi nel caso di recesso del conduttore, quando quest'ultimo abbia comunicato al concedente che non intende rinnovare l'affitto, o quando l'affittuario sia gravemente inadempiente.

Al contrario, se la disdetta è stata formalizzata dal concedente e quest'ultimo voglia nuovamente affittare il fondo, deve comunicare al (l'ex) coltivatore le offerte ricevute, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno 90 giorni prima della scadenza.

Il vecchio conduttore, entro 45 giorni dal ricevimento della comunicazione e nelle forme previste dal comma 1, potrà offrire al locatore condizioni uguali a quelle che gli sono state comunicate. Va precisato che la legge non specifica quali conseguenze si verifichino se il locatore, ricevuta l'offerta, si rifiuti di sottoscrivere il contratto o non dia seguito alla proposta, rimanendo in silenzio.

Riassumendo, i presupposti del diritto di prelazione dell'affittuario sono:

- a) la ricezione da parte del concedente (evidentemente provocata dalla manifestazione della intenzione di concedere nuovamente in affitto a terzi il fondo il cui affitto, già disdettato, sta per scadere) di offerte di affitto;
- b) la mancata comunicazione all'affittuario delle offerte ricevute 90 giorni prima della scadenza del contratto;
- c) la concessione del fondo in affitto a terzi entro 6 mesi dalla scadenza del contratto³.

La prelazione può essere esercitata nel termine di 1 anno dalla scadenza del contratto non rinnovato (così il comma 4):

1. se essa viene violata;
2. se il concedente, entro i 6 mesi successivi alla scadenza del contratto, abbia concesso il fondo in affitto a terzi⁴ senza preventivamente comunicare le offerte ricevute con le modalità e nei termini previsti al comma 1, oppure a condizioni più favorevoli di quelle comunicate al conduttore. A seguito dell'esercizio della prelazione, si instaura, quindi, un nuovo rapporto di affitto alle medesime condizioni di quello concluso fra locatore e terzo.

² Tribunale Trento n. 860/2019. Dal punto di vista oggettivo, "l'istituto privatistico della prelazione agraria, in quanto disciplinato dall'articolo 4-bis, L. 203/1982, si applica anche ai rapporti di diritto pubblico aventi a oggetto i terreni agricoli demaniali" (così, TAR Torino, Piemonte, n. 15/2020, in Foro Amministrativo (II) 2020, 1, 65).

³ Corte d'Appello Milano n. 2607/2002, in Giur. Agraria, 2007, 1, 66.

⁴ La locuzione di cui all'articolo 4-bis, comma ultimo, L. 203/1982, laddove parla del locatore che "abbia concesso il fondo in affitto", si riferisce all'effettività del rapporto nuovo posto in essere, cioè alla sua decorrenza e non a una pura e semplice "stipulazione" cronologicamente diversa che stabilisce la futura decorrenza, assumendo a tal fine rilevanza il rapporto e non la vicenda stipulatoria (così, Tribunale Como, n. 290/2003, in *Giur. Agraria* 2007, 1, 66).

In questo modo, si viene a determinare una sostituzione *ex lege* di un contraente (il precedente affittuario (che ha esercitato la prelazione) a un altro (quello individuato dal locatore).

Va precisato che non è valida, in sede di stipula del contratto di affitto in deroga, una rinuncia preventiva al diritto di prelazione, perché si tratta di un diritto non ancora acquisito al momento della sottoscrizione del contratto⁵. Al pari di quanto avviene per la prelazione in caso di vendita di fondo rustico, la rinuncia di un diritto non è valida, salvo che non venga effettuata dall'affittuario dopo che questo sia venuto a conoscenza delle esatte condizioni e dei tempi di rinnovo⁶.

Differenze con il diritto di prelazione nell'acquisto del fondo

Nella prelazione agraria contemplata nell'[articolo 8](#), L. 590/1965, quando il titolare accetta l'offerta, il contratto di vendita è concluso e non c'è bisogno di stipularne un altro.

Diverso è il meccanismo della "*prelazione in caso di nuovo affitto*". La comunicazione del concedente non ha natura di proposta⁷ e, pertanto, non determina la conclusione del contratto secondo lo schema dell'[articolo 1326](#), cod. civ., ma sostanzia solo un mero atto di interpello, tale da consentire al conduttore di esercitare la prelazione.

Anche in caso di accordi in deroga, la *denuntiatio* fa, dunque, sorgere, al più, la reciproca obbligazione delle parti di addivenire alla stipula del contratto di affitto *ex* [articolo 45](#), L. 203/1982, tutelabile in giudizio attraverso lo strumento di cui all'[articolo 2932](#), cod. civ.⁸.

L'unico precedente di legittimità

L'unico precedente in tema è rappresentato da una pronuncia del 2004⁹ che, senza approfondire la questione, ricorda che il diritto di prelazione in favore del precedente affittuario, per un nuovo affitto, sussiste se il concedente:

1. abbia ricevuto offerte di affitto da parte di terzi (senza precisare quando le abbia ricevute);

⁵ A. Germanò, "Commento all'art. 5, d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228", in Nuove leggi civ., 2001, 764.

⁶ L'affittuario uscente potrà validamente rinunciare all'esercizio del diritto solo dopo che gli è stata comunicata la proposta di nuovo affitto. Le rinunce preventive sono invalide atteso che nel nostro ordinamento vige il principio generale per cui non ha alcun valore la rinuncia a un diritto espressa quando ancora lo stesso non sia sorto in capo al rinunciante, sul rilievo che "una consapevole e responsabile rinuncia può aversi solo nell'ipotesi in cui il titolare del diritto sia posto in grado di valutare tutti gli aspetti positivi e negativi della sua scelta" (Cassazione n. 10272/1995).

⁷ Tribunale di Vicenza 27 luglio 2004, in Riv. dir. agr., 2005, II, 103.

⁸ L. Garbagnati, "La prelazione nell'acquisto e nell'affitto dei fondi rustici: aspetti pratici", in Diritto e giurisprudenza agraria e dell'ambiente, 1, 2016, § 10. In giurisprudenza, si precisa che tali controversie sono comprese nella competenza della Sezione specializzata agraria (Tribunale di Ferrara n. 197/2009, in Dir. e giur. agr. 2010, 3, 186).

⁹ Cassazione n. 10818/2004.

2. non abbia comunicato all'affittuario almeno 90 giorni prima della scadenza del contratto, le offerte ricevute; e

3. abbia concesso in affitto a terzi entro i 6 mesi successivi alla scadenza del contratto.

Tutte e 3 le condizioni devono coesistere.

Tale giurisprudenza aggiunge anche che il diritto in questione viene meno se il nuovo contratto sia stato stipulato oltre i 6 mesi dalla scadenza del precedente¹⁰.

Una coeva pronuncia di merito¹¹ precisa, infine, che, ai fini dell'applicazione dell'[articolo 4-bis](#), L. 203/1982, è necessario che il contratto di affitto sia ancora in corso. Se, invece, il contratto è scaduto e il locatore stipula un nuovo affitto con terzi, si configurano un'inammissibile applicazione retroattiva della legge e un'impossibile esecuzione degli adempimenti del locatore da essa previsti.

L'interpretazione meno rigorosa

L'interpretazione generalmente accolta, in grado di conciliare l'apparente antinomia tra il comma 1 e il comma 4 della norma, è quella di ritenere che la legge abbia istituito una presunzione *iuris et de iure* per cui i contratti di affitto stipulati nei 6 mesi anteriori la scadenza di quello precedente costituiscono la conseguenza dell'accettazione di proposte risalenti a epoca anteriore ai 90 giorni precedenti tale data. Con la conseguenza che, solo dopo il decorso dei 6 mesi, il concedente potrà riaffittare il fondo a terzi.

L'interpretazione formalistica della Cassazione

Secondo la Cassazione il dato normativo non consente una simile lettura, definita come suggestiva, priva di riscontro nella norma e "ortopedica". Infatti, per aversi violazione del diritto di prelazione devono sussistere congiuntamente e non autonomamente 3 condizioni, che:

1. nei 90 giorni precedenti la scadenza del contratto, il locatore riceva una o più offerte di locazione;
2. non provveda a comunicarle al precedente conduttore;
3. sottoscriva un nuovo contratto con un nuovo offerente nei 6 mesi successivi.

¹⁰ Conforme anche Corte d'Appello Perugia, n. 330/2020, secondo cui "dal tenore letterale della norma non si può desumere che abbiano rilevanza, al fine del computo di 6 mesi, le trattative o offerte che hanno preceduto la stipulazione del contratto".

¹¹ Tribunale di Verona 16 febbraio 2002, in Dir. e giur. Agr. 2003, 379, con nota di Busetto.

L'onere della prova in ordine alla sussistenza dei predetti 3 requisiti di fatto grava sul prelazionante¹².

Proprio partendo dalla lettura testuale del comma 1, [articolo 4-bis](#), L. 203/1982, la Suprema Corte statuisce che il Legislatore ha contenuto l'obbligo di comunicazione, da parte del locatore, entro un preciso limite temporale (90 giorni prima della scadenza contrattuale), per cui soltanto chi ha fatto un'offerta al locatore fino a quella data, sarà destinato a soccombere rispetto al diritto di prelazione esercitato dal precedente conduttore.

In altre parole, tutte le proposte che dovessero giungere al locatore a partire dal 90° giorno antecedente la scadenza in avanti, fino all'ultimo giorno prima della scadenza (e, a maggior ragione, quelle pervenute nei 6 mesi successivi), non devono essere comunicate dal locatore al conduttore (uscente) e, rispetto a esse, il vecchio conduttore sarà destinato a soccombere: non potrà esercitare il diritto di prelazione, posto che il locatore neppure è tenuto a dargliene notizia.

Questa autorevole interpretazione è estremamente rigorosa, perché costringe il titolare del diritto di prelazione a una *probatio* diabolica: deve dimostrare che al locatore sono pervenute offerte di affitto nei 90 giorni precedenti la scadenza e che egli non le ha comunicate al conduttore.

Va ricordato, infatti, che l'onere della prova (e, quindi di dimostrare l'esistenza delle condizioni di legge, tra le quali una trattativa non comunicata) grava sul prelazionante, perché la prelazione costituisce una limitazione della libertà legale di contrarre.

Si è, poi, parlato di "prova diabolica", proprio perché i contratti di affitto agrario (ex [articolo 41](#), L. 203/1982), non necessitano di essere stipulati con un atto scritto; sono soggetti al principio di libertà di forma. Conseguentemente, le trattative finalizzate alla conclusione di questo tipo di contratto non hanno alcun vincolo formale e sono, per tale ragione, di dimostrazione quasi impossibile.

La lettura offerta dalla Suprema Corte rende, in pratica, inutile la previsione del termine di 6 mesi, per la stipula del contratto successivo, perché il locatore, non avendo comunicato nulla al conduttore, non è tenuto ad attendere quel periodo, prima di stipulare un nuovo contratto con un diverso affittuario.

L'interpretazione in commento pare, dunque, vanificare l'effetto di protezione che la norma accorda al conduttore e la finalità di garantire la continuità nella coltivazione.

¹² Di identico tenore Tribunale di Milano, n. 2607/2002, in *Giur. Agraria* 2007, 1, 66.

SCHEDA DI SINTESI

Scaduto il contratto di affitto di fondo rustico, il precedente affittuario a certe condizioni vanta il diritto di prelazione nell'eventualità di un nuovo affitto.



Tre concomitanti condizioni devono concorrere perché sorga questo diritto:

1. nei 90 giorni precedenti la scadenza del contratto, il locatore deve aver ricevuto una offerta di locazione;
2. non l'abbia comunicata al precedente conduttore; e
3. abbia sottoscritto un contratto con un nuovo offerente nei 6 mesi successivi.



L'onere di prova, in caso di violazione della prelazione grava sul conduttore prelazionante.



La formalistica lettura offerta dalla recente Cassazione svuota di significato il testo normativo o, comunque, consente facilmente di aggirarlo. Sarà difficilissimo per il conduttore provare intese pervenute nei 90 giorni dalla scadenza e, comunque sarà sufficiente far decorrere tale data, per poi liberamente affittare.



La diversa interpretazione, definita suggestiva e ortopedica, che presumeva che i contratti di affitto stipulati nei 6 mesi anteriori la scadenza di quello precedente fossero la conseguenza dell'accettazione di proposte risalenti a epoca anteriore ai 90 giorni precedenti tale data, tutelava molto più efficacemente l'ex conduttore.