

L'OFFERTA PER LA PRELAZIONE AGRARIA E' IRREVOCABILE

(Cass. 7.12.2017n.29330)

L'art.8 della L.2590/65 e l'art.7 della L.8127/71 prevedono che il proprietario di un fondo rustico che stipuli un compromesso di vendita deve offrire la prelazione sull'acquisto al conduttore del fondo o, in mancanza, al proprietario confinante, se sono coltivatori diretti.

Nella sentenza che ora esaminiamo la Suprema Corte ha precisato che l'offerta in prelazione è irrevocabile, anche se viene risolto il preliminare di vendita che ha dato origine alla prelazione.

Il caso

Dopo aver stipulato il preliminare di vendita di un fondo rustico, la proprietaria inviò al confinante la comunicazione prevista dalla L.590/65, perché quest'ultimo potesse esercitare la prelazione nel termine di legge (30 giorni).

La raccomandata venne ricevuta dal confinante il 22.11.2003, ma con telegramma del 20.12.2003 la venditrice comunicò al confinante di non essere più intenzionata a vendere il fondo, avendo risolto il contratto preliminare; con atto notificato il successivo 22 dicembre il confinante manifestò tuttavia la propria volontà di esercitare la prelazione.

Il confinante agì quindi in giudizio per riscattare il fondo. In primo grado, il Tribunale accolse le domande sul rilievo della irrevocabilità della *denuntiatio* in pendenza del termine di trenta giorni previsto per l'esercizio della prelazione.

In secondo grado, tuttavia, la Corte d'Appello riformò la sentenza, affermando che la *denuntiatio* è revocabile e che, nel caso specifico, la revoca era intervenuta in data anteriore all'accettazione.

La Sentenza di Cassazione

Ricorrendo in Cassazione, il confinante sostiene vari motivi tra cui :

- il fatto che l'interesse del proprietario confinante è assolutamente prevalente, essendo volto a soddisfare esigenze di rilevanza costituzionale (in relazione agli artt.44 e 47 Cost.);
- il fatto che il termine di trenta giorni per accettare implica l'irrevocabilità della proposta per lo stesso termine.

La Suprema Corte, accogliendo il ricorso, osserva che il diritto di prelazione agraria si esercita secondo lo schema normativo degli artt. 1326 e 1329 c.c. e che la *denuntiatio* non è revocabile durante il termine di trenta giorni previsto per l'accettazione della proposta; il motivo sta nel fatto che *“la trasmissione del preliminare ha tutti i connotati della proposta contrattuale e che la possibilità di revoca mal si concilierebbe con la natura di atto unilaterale di adempimento di obbligo legale, destinato a rendere attuale l'altrui diritto soggettivo.”*

Perciò, conclude il Collegio, il riconoscimento della prelazione e la concessione di un termine per il suo esercizio *“comporta la necessità che, in pendenza del termine, il proprietario resti vincolato alla sua proposta in attesa delle deliberazioni del titolare del diritto, anche perchè - altrimenti - si rischierebbe di sottrarre al destinatario che fosse esposto all'eventualità della revoca la possibilità di utilizzare l'intero termine stimato congruo dal legislatore per valutare la proposta e determinarsi in ordine all'eventuale accettazione.”*

d.m.