

In ordine al diritto di prelazione agraria in caso di nuovo affitto del fondo.

L'art. 4-bis della L. n. 203 del 1982, inserito dall'art. 5 del d.lgs. n. 228/2001 e recante "Norme sui contratti agrari", prescrive che: *"1. Il locatore che, alla scadenza prevista dall'articolo 1, ovvero a quella prevista dal primo comma dell'articolo 22 o alla diversa scadenza pattuita tra le parti, intende concedere in affitto il fondo a terzi, deve comunicare al conduttore le offerte ricevute, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno novanta giorni prima della scadenza. Le offerte possono avere ad oggetto anche proposte di affitto definite dal locatore e dai terzi ai sensi del terzo comma dell'articolo 23 della legge 11 febbraio 1971, n. 11, come sostituito dal primo comma dell'articolo 45 della presente legge. 2. L'obbligo di cui al comma 1 non ricorre quando il conduttore abbia comunicato che non intende rinnovare l'affitto e nei casi di cessazione del rapporto di affitto per grave inadempienza o recesso del conduttore ai sensi dell'articolo 5. 3. Il conduttore ha diritto di prelazione se, entro quarantacinque giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al comma 1 e nelle forme ivi previste, offre condizioni uguali a quelle comunicategli dal locatore. 4. Nel caso in cui il locatore entro i sei mesi successivi alla scadenza del contratto abbia concesso il fondo in affitto a terzi senza preventivamente comunicare le offerte ricevute secondo le modalità e i termini di cui al comma 1 ovvero a condizioni più favorevoli di quelle comunicate al conduttore, quest'ultimo conserva il diritto di prelazione da esercitare nelle forme di cui al comma 3 entro il termine di un anno dalla scadenza del contratto non rinnovato. Per effetto dell'esercizio del diritto di prelazione si instaura un nuovo rapporto di affitto alle medesime condizioni del contratto concluso dal locatore con il terzo".*

La ragione economica che sottende alla scelta del legislatore è quella di tutelare la **continuità funzionale** della conduzione agricola del fondo, garantendo, quindi, quanto è più possibile, la **stabilità dell'impresa agricola** che deve intendersi prevalente sul diritto del proprietario.

Sul punto, l'On.le Corte di Appello - Sezione specializzata agraria non ha mancato di rilevare che:

“.. .. ad avviso di questa Corte - sulla scorta della lettera della legge e della giurisprudenza formatasi al riguardo (cfr. Cass. civ., sez. III, 8 giugno 2004, n. 10818; App. Milano, 8 novembre 2002, n. 2607) - deve escludersi qualsiasi ragionevole dubbio circa la necessità che **per configurarsi violazione del diritto di prelazione debbano sussistere congiuntamente i seguenti presupposti: a) che nei 90 gg. precedenti la scadenza del contratto il locatore riceva una o più offerte per una nuova locazione; b) che non provveda a comunicarle al precedente conduttore; c) che sottoscriva un nuovo contratto con il nuovo offerente nei sei mesi successivi.**

La correttezza di tale interpretazione è confermata dal tenore del 4° comma dell'art. 4 bis, che subordina la conservazione in capo al precedente conduttore del diritto di prelazione alla circostanza che il locatore entro i sei mesi successivi alla scadenza del contratto abbia concesso il fondo in affitto a terzi, senza preventivamente comunicare le offerte ricevute secondo le modalità e i termini di cui al comma 1 ovvero a condizioni più favorevoli di quelle comunicate al conduttore.. .. **Dunque, in mancanza di prova della ricorrenza di tutti i presupposti legali, non poteva apprezzarsi alcuna violazione del diritto di prelazione del precedente conduttore**” (Corte di app. di Bari - Sez. specializzata agraria, sent., 10.07.2018, n. 1131).

In tal senso, come ha attentamente rilevato la Corte nel su citato precedente, è anche la Corte di Cassazione:

“l'art. 4 bis, inserito - dall'art. 5 del d.lgs. n. 228/2001 - dopo l'art. 4 della l. n. 203/1982, prevede il diritto di prelazione dell'affittuario per nuovo affitto del fondo condotto se il concedente a) abbia ricevuto (evidentemente provocate dalla manifestazione della intenzione

di concedere nuovamente in affitto il fondo, il cui affitto, già disdettato, sta per scadere) offerte di affitto da parte di terzi; b) non abbia comunicato all'affittuario, almeno novanta giorni prima della scadenza del contratto, le offerte ricevute; e) abbia concesso il fondo a terzi entro i sei mesi dalla scadenza del contratto.

E' soltanto in presenza dei detti presupposti, dunque, che sussiste il diritto dell'affittuario ad un nuovo affitto(Cass. civ., sez. III, 8 giugno 2004, n. 10818).

Ottobre 2020