

F) Conclusione dell'affare	F12) – Terreno agricolo
-----------------------------------	--------------------------------

Nell'ipotesi di affari relativi alla vendita di un terreno agricolo, vorrei sapere se ed in che termini è sostenibile il diritto alla provvigione da parte del mediatore che segue le trattative.

Se l'oggetto dell'affare è la vendita di un terreno agricolo, la legge prevede una ipotesi di prelazione a vantaggio:

- dell'affittuario che coltivi il fondo da almeno due anni e si trovi nelle particolari condizioni descritte dall'art. 8 della L. 26-051965, n. 590,
- del "coltivatore diretto proprietario di terreni confinanti con fondi offerti in vendita, purché sugli stessi non siano insediati mezzadri, coloni, affittuari, compartecipanti od enfiteuti coltivatori diretti" (art. 7 della L. 14-08-1971, n. 817).

In tal senso, al fine di consentire l'esercizio della suddetto "diritto di preferenza", le norme prevedono che "il proprietario debba notificare con lettera raccomandata al coltivatore la proposta di alienazione, trasmettendo il preliminare di compravendita in cui devono essere indicati il nome dell'acquirente, il prezzo di vendita e le altre norme pattuite, compresa la clausola per l'eventualità della prelazione. Il coltivatore deve esercitare il suo diritto entro il termine di trenta giorni. Qualora il proprietario non provveda a tale notificazione o il prezzo indicato sia superiore a quello risultante dal contratto di compravendita, l'avente titolo al diritto di prelazione può, entro un anno dalla trascrizione del contratto di compravendita, riscattare il fondo dall'acquirente e da ogni altro successivo avente causa". (così, l'art. 8, commi 4° e 5° della L. 26-051965, n. 590).

La Cassazione ha inoltre precisato che, *"in tema di diritto di prelazione e riscatto agrario e con riguardo alla destinazione agricola del fondo rustico, per il riconoscimento del suddetto diritto si richiede ed è sufficiente l'esistenza di un fondo rustico ove destinato e suscettibile di un'attività di natura agraria, senza che sia rilevante né la sua estensione, né che nell'attualità esso sia o no coltivato. Pertanto, il diritto di prelazione del coltivatore resta precluso soltanto nel caso che siano accertate dimensioni del fondo talmente esigue da escludere ogni possibilità di coltivazione."* (Cass. civ., sez. III, 19-05-2003, n. 7769)

Ciò posto, qualsiasi ipotesi di vendita avente ad oggetto un terreno agricolo, imporrà una attenta valutazione delle suddette condizioni necessarie all'esercizio della prelazione legale, al fine di assicurare stabilità e certezza all'affare.

In via ulteriore, con specifico riferimento al problema della spettanza delle provvigioni a vantaggio del mediatore che abbia intermediato affari tra il venditore ed il prelazionario, merita di essere precisato che, in tale contesto, risulta difficilmente ipotizzabile la stessa configurabilità di una intromissione mediatizia.

Ed infatti, di fronte alla assoluta predeterminazione (per legge) della persona dell'altro (possibile) contraente cui indirizzare obbligatoriamente la dichiarazione dell'intenzione di vendere ed alla luce della tipizzazione del mezzo con cui generare la relazione (cfr. art. 8, commi 4° e 5° della L. 26-051965, n. 590), pare evidente come qualsiasi attività di messa in relazione da parte dell'ipotetico mediatore finirebbe per risultare inutile, oltre che pleonastica.

Altro e diverso problema, invece, è quello degli effetti derivanti da una mediazione condotta tra venditore e terzo acquirente, in relazione ad un contratto stipulato prima ed indipendentemente dalla denuncia al beneficiario della prelazione. Si tratta infatti di regolare, in questo caso, le conseguenze dell'eventuale esercizio della suddetta prelazione ovvero del vittorioso esperimento dell'azione di riscatto da parte del prelazionario.

In estrema sintesi, le conclusioni cui è pervenuta la dottrina e la giurisprudenza in tale frangente possono riassumersi nei seguenti termini:

- 1) *"l'atto di vendita a terzi di un fondo, in ordine al quale il coltivatore affittuario può esercitare - qualora il proprietario ometta di notificargli la proposta di alienazione o indichi un prezzo superiore, per l'esercizio del diritto di prelazione - il diritto di riscatto nei confronti dell'acquirente e di ogni altro successivo avente causa, entro un anno dalla trascrizione del contratto, ai sensi dell'art 8 della legge 26 maggio 1965 n. 590, deve considerarsi sottoposto alla condicio iuris negativa dello esercizio del detto diritto potestativo, nelle forme e nei termini previsti dalla legge. Pertanto, il diritto del mediatore alla provvigione, nascente da tale contratto sorge soltanto al momento in cui la condizione sospensiva negativa si avvera."* (Cass. civ., sez. III, 20-02-1979, n. 1092);
- 2) nessuna provvigione è comunque dovuta dal titolare dell'azione di riscatto che abbia utilmente esercitato tali facoltà, dal momento che tale soggetto è e rimane completamente estraneo all'originario rapporto di mediazione instauratosi con l'obbligato alla prelazione e/o con il terzo acquirente.

Risulterebbe difficile, del resto, riconoscere rilevanza causale all'intervento dell'intermediario con riguardo ad un affare concluso con modalità e termini predeterminati ed imposti dalla legge;

- 3) al pagamento della provvigione dovrebbe invece essere in ogni caso tenuto l'alienante, in considerazione del fatto che sia la prelazione, sia il successivo riscatto, non rappresentano per lui altro che una modificazione soggettiva degli effetti traslativi del contratto dal lato dell'acquirente, fermo rimanendo il contratto medesimo e, dunque, la conclusione dello stesso ai fini considerato dall'art. 1755 c.c.(cfr. per tale conclusione, cfr. U. Perfetti, La mediazione - Profili sistematici ed applicativi, Milano, 1996, pag. 130, in contrasto con l'orientamento giurisprudenziale richiamato sub 1 e volto a qualificare il meccanismo della prelazione legale come *condicio iuris* sospensiva negativa);
- 4) più problematica, infine, è la posizione del terzo acquirente che, subendo la prelazione o il riscatto, vedrebbe venire meno gli effetti della intervenuta vendita con il subingresso del prelazionario nella sua posizione contrattuale. La dottrina ha sostenuto che, nel caso di specie, il permanere dell'obbligo alla provvigione potrebbe fondarsi sul principio generale in forza del quale sono ininfluenti - sul diritto al compenso del mediatore - le vicende successive alla formazione del negozio.

La sostenibilità di tale conclusione, peraltro, trova due limiti: il primo riguarda il caso in cui il contratto di alienazione sia stato espressamente condizionato al mancato esercizio della prelazione; il secondo, attiene all'ipotesi in cui, pur in assenza di una espressa condizione negoziale sospensiva, il mediatore fosse comunque a conoscenza dell'altrui diritto di prelazione e tale circostanza egli abbia taciuto all'acquirente (in questi termini, argomentando ex art. 1757, 3° comma del c.c., A. Luminoso - G. Zuddas, La mediazione. Il contratto di agenzia, Torino, 2005, pag. 104).

Al tempo stesso, si sottolinea, peraltro, come il problema riguardante l'obbligo, a carico del terzo acquirente, di pagare la provvigione al mediatore anche nell'ipotesi in cui il prelazionario abbia utilmente esercitato il diritto di prelazione o, in seconda battuta, il diritto di riscatto del bene venduto, finisce per assumere, in concreto, una scarsa rilevanza pratica, dal momento che tale acquirente potrà normalmente ottenere dall'alienante la restituzione della provvigione pagata. (cfr. in tal senso, Cass. civ., sez. III, 15-02-1990, n. 1140, secondo cui *"Il compratore dal fondo rustico che ne subisce il riscatto da parte del proprietario confinante, mentre ha diritto a conseguire da questi il rimborso del prezzo pagato, ha diritto al risarcimento del danno in confronto del venditore, secondo le norme dettate dagli artt. 1483 e 1479 cod. civ., in base alle regole che disciplinano la garanzia per l'evizione, senza dover provare d'aver ignorato l'esistenza del diritto di prelazione in capo al proprietario confinante."*)