RUBRICA DI INFORMAZIONE GIURIDICA

A CURA DI SLM - STUDIO LEGALE MARCHIONNI & ASSOCIATI

Diritto di prelazione in caso di nuovo affitto

In materia di affitto agrario, l'art. 4-bis della L. 203/1982 attribuisce all'affittuario uscente il diritto di prelazione nel caso in cui il proprietario intenda concludere un nuovo contratto di affitto.


Foto A.A. Schenhof

La giurisprudenza ne ha chiarito condizioni e limiti, fornendo indicazioni utili per proprietari e affittuari. L'art. 4-bis della L. 203/82 prevede che, alla scadenza del contratto di affitto agrario, il conduttore, se ricorrono determinate condizioni, può esercitare il diritto di prelazione se il proprietario del fondo affittato intende concludere un nuovo contratto di affitto con un terzo. A tal fine, il proprietario è tenuto a comunicare all'affittuario le eventuali offerte ricevute da nuovi potenziali affittuari almeno 90 giorni prima della scadenza. Il conduttore può esercitare il diritto di prelazione notificando al locatore, entro 45 giorni dal ricevimento della comunicazione, la propria offerta alle medesime condizioni comunicate dal locatore per il nuovo affitto. Nel caso in cui il proprietario conceda il fondo in affitto a terzi entro i sei mesi successivi alla scadenza del contratto senza che sia stata effettuata la comunicazione, l'affittuario conserva il diritto di prelazione, esercitabile entro un anno dalla scadenza del rapporto 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 giurisprudenza ha tuttavia chiarito che il diritto di prelazione non opera automaticamente per il solo fatto che il terreno sia stato affittato a un altro soggetto. Perché possa configurarsi una violazione della prelazione, devono infatti ricorrere congiuntamente tre condizioni: (a) che il proprietario abbia ricevuto offerte di affitto da parte di terzi; (b) che tali offerte non siano state comunicate all'affittuario almeno novanta giorni prima della scadenza del contratto; (c) che il fondo

sia stato concesso in affitto a terzi entro sei mesi dalla scadenza del rapporto precedente. La mancanza di anche uno solo dei presupposti esclude la possibilità di ravvisare una violazione del diritto di prelazione. Un aspetto importante riguarda la prova di tali circostanze. La giurisprudenza ha chiarito che spetta all'affittuario dimostrare non soltanto l'esistenza delle offerte ricevute dal proprietario, ma anche il momento in cui sono pervenute, dovendosi escludere sia che il legislatore abbia inteso stabilire una presunzione assoluta secondo cui i contratti di affitto stipulati entro i sei mesi dalla scadenza del precedente rapporto siano l'effetto dell'accettazione di proposte risalenti ad epoca anteriore ai novanta giorni precedenti, sia che sussista, in capo al locatore, l'obbligo di comunicare le proposte contrattuali pervenutegli dopo la scadenza del predetto termine di novanta giorni, nonché quelle pervenute nei sei mesi successivi alla scadenza del contratto. Il diritto di prelazione presuppone la dimostrazione puntuale dei requisiti richiesti e in particolare l'esistenza di offerte ricevute in un determinato arco temporale e la loro mancata comunicazione all'affittuario uscente.

Un'altra questione riguarda la clausola contrattuale che prevede una scadenza improrogabile del contratto e l'obbligo dell'affittuario di riconsegnare il fondo alla scadenza. Secondo la giurisprudenza la prelazione ex art. 4-bis è un diritto eventuale il cui contenuto si determina solo a seguito della conoscenza delle condizioni offerte da terzi; una rinuncia formulata al momento della stipula del contratto potrebbe tradursi in una rinuncia a un diritto futuro e non ancora determinato. Occorre tuttavia distinguere questa ipotesi da quella espressamente prevista dall'art. 4-bis, comma 2, secondo cui il proprietario non è tenuto a comunicare le offerte ricevute quando l'affittuario abbia comunicato che non intende rinnovare l'affitto. La distinzione tra la comunicazione di non rinnovare il contratto e la rinuncia preventiva alla prelazione assume rilievo decisivo ai fini della legittimità della clausola. La valutazione dipende dal contenuto concreto della clausola.

Un'ulteriore questione riguarda le spese sostenute dall'affittuario per le lavorazioni agricole che non hanno ancora prodotto un raccolto al momento della riconsegna del fondo. Il riferimento normativo è l'art. 821 c.c., secondo cui chi fa propri i frutti deve, nei limiti del loro valore, rimborsare colui che abbia fatto spese per la produzione e il raccolto. La giurisprudenza ha precisato due aspetti fondamentali. Il primo riguarda il soggetto obbligo: l'obbligo grava su "chi fa propri i frutti" e non sul proprietario del terreno. Pertanto, qualora il raccolto venga acquisito dal nuovo affittuario, non può essere richiesto il rimborso al proprietario che non ne abbia beneficiato. Il secondo riguarda la natura delle spese sostenute: sono rimborsabili soltanto quelle "indispensabili e necessarie" alla produzione dei frutti. Occorre inoltre valutare il comportamento dell'affittuario uscente. Se quest'ultimo effettua delle lavorazioni in prossimità della scadenza contrattuale pur sapendo di dover riconsegnare il fondo, il diritto al rimborso può essere escluso. Assume infatti rilievo anche il principio secondo cui ciascuno deve adottare l'ordinaria diligenza per evitare danni prevedibili.

La disciplina della prelazione nel nuovo affitto agrario presenta profili interpretativi che richiedono un'attenta valutazione delle singole situazioni. Da qui l'opportunità di avvalersi di un'assistenza legale qualificata sia nella predisposizione e nell'interpretazione dei contratti, sia nella verifica dei presupposti per l'esercizio dei diritti e delle eventuali pretese economiche, al fine di prevenire controversie e tutelare gli interessi delle parti.

3 min. e 55 sec.
Avv. Giorgia Martinelli

Ulteriori informazioni su questo argomento o su fattispecie correlate possono essere richieste a:

avv. Giorgia Martinelli: +39 0461 23100 - 260200 - 261977

SLM - Studio Legale Marchionni & Associati

Viale San Francesco d'Assisi, 8 - 38122 TRENTO
T. 0461 231000-260200-261977 - F. 0461 269518
studio@slm.tn.it - www.slm.tn.it

Sede di CLES (TN): Piazza Granda, 44 - 38023 CLES (TN)
T. 0463 600028 - F. 0463 608271