

## PRELAZIONE AGRARIA: AL MEDIATORE NON SPETTA LA PROVVIGIONE

Con sentenza n. 10500 del 22.04.2025, la Corte di Cassazione ha sancito un rilevante principio di diritto: nel caso di esercizio del diritto di prelazione, l'affittuario o il confinante che lo eserciti nulla deve, a titolo di provvigione, nei confronti del mediatore.

Capita, frequentemente, che gli affittuari o i confinanti ricevano la notifica di un preliminare di compravendita, alla cui conclusione il promittente venditore ed il promissario acquirente sono giunti tramite l'attività svolta da parte di un mediatore, qual è tipicamente un'agenzia immobiliare. Nella quasi totalità dei casi, nel preliminare è espressamente previsto che le parti debbano corrispondere al mediatore una certa percentuale, a titolo di provvigione. L'affittuario o il confinante, che riceve la notifica del preliminare, nel momento in cui decide se esercitare il diritto di prelazione, si trova a dover valutare se far fronte anche al pagamento della provvigione del mediatore.

Sebbene, in un lontano precedente del 2001, la Corte di Cassazione avesse già sostenuto che *"l'avente diritto alla prelazione rimane completamente estraneo al rapporto obbligatorio di mediazione, instaurato tra l'obbligato alla prelazione ed il terzo promissario acquirente del bene; così come è certo - e la notazione è anche della dottrina - che lo stesso titolare del diritto di prelazione non beneficia in modo diretto, sul piano causale, dell'opera del mediatore, poichè l'affare viene concluso in virtù dell'esercizio di un diritto riconosciuto per legge proprio all'esito e in conseguenza dell'accordo intervenuto tra gli altri due soggetti"*, in una successiva pronuncia del 2016, quell'orientamento era stato superato, riconoscendo la debenza della provvigione nel caso in cui l'attività di mediazione fosse stata espressamente menzionata nel preliminare.

Riformando la sentenza di secondo grado che aveva fatto proprio il precedente del 2016, la recente pronuncia di legittimità chiarisce che nel caso di prelazione agraria il mediatore non ha mai il diritto alla provvigione quand'anche la sua attività sia espressamente menzionata nel preliminare.

La Corte ricorda, infatti, che *"il diritto di prelazione [...] trova titolo nella legge, la stipulazione di contratto preliminare tra il proprietario del fondo e il terzo costituisce il presupposto per l'esercizio del diritto del coltivatore diretto, il quale rimane terzo rispetto al contratto preliminare concluso in forza dell'attività del mediatore [...] il titolare del diritto di prelazione rimane estraneo al rapporto con il mediatore, il quale non può vantare di avere svolto alcuna attività a suo favore; infatti l'attività del mediatore, di messa in contatto delle parti al fine della conclusione dell'affare è stata*

*eseguita dal mediatore soltanto nei confronti del promittente venditore e del promissario acquirente e non a favore del titolare del diritto di prelazione, il quale ha diritto di acquistare la proprietà in virtù della previsione legislativa”.*

Questo il principio di diritto espresso dalla Suprema Corte: *“il confinante che esercita il diritto di prelazione di cui all’art. 7 legge 14 agosto 1971 n. 817 [...] si sostituisce al promissario acquirente nel contratto preliminare stipulato con il proprietario del fondo, assumendo le sole obbligazioni ivi previste che siano conformi e inerenti alla causa della vendita; conseguentemente, egli non è tenuto al pagamento della provvigione dovuta al mediatore, ancorché regolata nello stesso contratto preliminare”.*

Quindi, tutti coloro che, ricevuto un preliminare ed avendone titolo, decidano di esercitare il diritto di prelazione agraria non saranno più tenuti al pagamento della provvigione del mediatore, quand’anche quest’ultima sia espressamente menzionata nel preliminare notificato.