



SUSSISTENZA E MODALITÀ DI ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE AGRARIA

A cura di Ombretta Filippini e Marco Pasolini

**COMMISSIONE CONSULTIVA DI DIRITTO SOCIETARIO E COMMERCIALE
DELL'ODCEC DI BRESCIA**

Coordinatore: Luciano Aldo Ferrari **Delegato del Consiglio:** Marco Mattei

Membri: Astori Riccardo, Basorini Alessandro, De Toni Michele, Filippini Ombretta, Mai Palazzolo Davide, Pasolini Marco, Sardo Erica, Soardi Alberto, Vaianella Nicolò

Sommario: Cenni storici. Prelazione. – **Capitolo primo. Prelazione agraria.** – 1. La prelazione riconosciuta all'affittuario del fondo offerto in vendita (art. 8 legge 26 maggio 1965 n.590) c.d. prelazione agraria. – 1.1. Terreno agricolo. – 1.1.1. Terreno con destinazione diversa da agricola. – 1.2. Coltivatore diretto. – 1.2.1. Rapporto giuridico tra le parti. – 1.2.2. Oggetto del rapporto giuridico tra le parti. – 1.2.3. Famiglia coltivatrice. – 1.2.4. La prelazione dei partecipanti all'impresa familiare. – 1.2.5. La prelazione dei coeredi del venditore. – 1.2.6. Cooperative agricole. – 1.2.7. Società di persone agricole. – 1.3. Coltivazione biennale del fondo. – 1.4. Mancata alienazione di fondi nel biennio. – 2. La prelazione del proprietario del fondo confinante con quello offerto in vendita (art. 7 legge 14 agosto 1971 n. 817). – 2.1. La contiguità e la coltivazione dei fondi. – 2.1.1. Contiguità. – 2.1.2. Tipologia di coltivazione. – 2.2. Coltivatore diretto proprietario del fondo contiguo. – 2.3. Pluralità di confinanti. – 2.3.1. Criteri preferenziali. – **Capitolo secondo. Modalità di esercizio del diritto di prelazione agraria.** – **Capitolo terzo. Massimario delle sentenze. Prelazione agraria.**

Cenni storici - prelazione

Il *pactum prelationis* era conosciuto sin dai tempi più antichi. Nella Roma arcaica la proprietà era legata al nucleo familiare, successivamente tale regola si trasformò in una specie di prelazione prima a favore dei soli familiari e poi principio generale. Il *pactum prelationis*, aveva per oggetto l'obbligo di preferire nella vendita immobiliare una determinata persona e comportava un'obbligazione di non fare cioè di non preferire altri allo stipulante. In caso di omessa *denuntiatio* e successiva vendita a soggetto diverso dal preferito era stabilita un'azione per il risarcimento del danno.

Nel diritto germanico vigeva la proprietà gentilizia considerata inalienabile in quanto appartenente alla famiglia e perciò indisponibile per i singoli. L'indisponibilità veniva tutelata

attraverso lo *jure sanguinis*. Oltre alla prelazione *jure sanguinis* era prevista anche la prelazione *jure vicinitatis* o *contiguitatis*.

Il medioevo fu il periodo di maggior successo delle prelazioni e dei retratti per effetto dei quali in caso di mancato *denuntiatio* il consanguineo o il vicino avrebbero potuto esercitare il diritto di riscatto e annullare la vendita eseguita e ciò determinò un grave intralcio al commercio fondiario.

Alla fine de 1700 si registrò un'inversione di tendenza e in Italia si era creata l'opinione che la prelazione costituisse un rapporto di mera cortesia e non avesse rilevanza giuridica ma nel XX secolo l'istituto iniziò di nuovo ad avere sempre più rilevanza e oggi il patto di prelazione è presente nella maggior parte dei codici contemporanei . I diritti di prelazione hanno trovato rinnovato sviluppo nella legislazione postcodicistica a tutela e rafforzamento delle posizioni di categorie sociali utilizzatrici, a fini economici o abitativi, di beni immobili altrui. È soprattutto a livello di legislazione speciale che si nota un proliferare di nuove forme di prelazione caratterizzate da retratto ed opponibilità ai terzi. Tuttavia, la prelazione se assistita da Retratto, limita notevolmente la libertà dei cittadini in termini di scelta nelle transazioni commerciali e nel contempo determina un innalzamento dei costi transattivi e l'allungamento nel tempo delle trattative che può determinare anche depressione del mercato.

Una funzione positiva della prelazione *ex lege*, si giustifica in presenza di precise esigenze oggettive ed è il motivo che ha mosso la recente legislazione vincolistica agraria volta ad evitare di estranei nei contesti agrari e a favorire la coincidenza di titolarità del diritto ed esercizio dello stesso.

Capitolo primo

PRELAZIONE AGRARIA

La prelazione come originariamente introdotta dall'art. 8 della legge 26 maggio 1965 n.590 era un istituto focalizzato sulla figura del coltivatore diretto del fondo e sulla struttura dell'impresa familiare e della proprietà contadina. I principi che sono a fondamento dell'art. 8 della legge 590 si possono così riassumere:

- 1) Tutela del lavoro in senso generale (art. 42 della Costituzione).
- 2) Razionale sfruttamento del suolo e instaurazione di equi rapporti sociali (art. 44 della Costituzione).

L'art. 44 della Costituzione Italiana così recita:

Al fine di conseguire il razionale sfruttamento del suolo e di stabilire equi rapporti sociali, la legge impone obblighi e vincoli alla proprietà terriera privata, fissa limiti alla sua estensione secondo le regioni e le zone agrarie, promuove ed impone la bonifica delle terre, la trasformazione del latifondo e la ricostituzione delle unità produttive; aiuta la piccola e la media proprietà. La legge dispone provvedimenti a favore delle zone montane.

La disciplina del diritto di prelazione si è conservata pressoché intatta nel tempo dal 1965 fino ai provvedimenti più recenti:

art. 4 legge 441/1998

art. 7 d.lgs.228/2001

d.lgs 29 marzo 2004 n. 99

NATURA DELLA PRELAZIONE AGRARIA ED EFFETTI CONSEGUENTI

La prelazione, secondo il codice civile, indica la posizione di precedenza o priorità nell'acquisizione di un bene o di un diritto, in base ad una determinata norma di legge o a un atto di scelta discrezionale. La prelazione quindi può essere **CONVENZIONALE**, se concordata volontariamente tra le parti, o **LEGALE** se stabilita per legge. Gli effetti della prelazione convenzionale sono effetti obbligatori e il soggetto leso può richiedere il risarcimento del danno, mentre la prelazione legale ha effetti reali e l'alienante ha l'obbligo di informare l'avente diritto alla prelazione delle condizioni di vendita concordate con terzi,

affinché questo possa esercitare il suo diritto. Tuttavia all'interno di queste due tipologie di prelazioni esistono dei distinguo, e in riferimento alla prelazione agraria, che è una prelazione di tipo legale, se l'alienante non comunica al soggetto che ha il diritto di prelazione la sua volontà di vendere secondo le modalità stabilite dalla legge, l'avente diritto alla prelazione può entro un anno dalla trascrizione della vendita, riscattare il fondo dall'acquirente o da ogni suo avente causa. Il diritto di prelazione si configura come diritto potestativo dove l'opzionario ha facoltà di determinare la conclusione del contratto con la sua sola manifestazione di volontà.

Nel concetto di prelazione agraria si riassumono due tipologie di diritti di prelazione:

1. La prelazione riconosciuta all'affittuario del fondo offerto in vendita (art. 8 legge 26 maggio 1965 n.590).
2. La prelazione del proprietario del fondo confinante con quello offerto in vendita (art. 7 legge 14 agosto 1971 n.817).

Ciò che accumuna le due tipologie di prelazione è la figura soggettiva del COLTIVATORE DIRETTO, la prelazione agraria infatti non può essere applicata all'imprenditore agricolo professionale. Secondo l'articolo 2135 del Codice Civile *“è imprenditore agricolo colui che esercita una o più delle seguenti attività: coltivazione del fondo; selvicoltura; allevamento di animali; attività dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione del territorio”*, mentre la definizione di Coltivatore diretto è stabilita dall'art. 31 della legge 590/65: *“sono considerati coltivatori diretti coloro che direttamente ed abitualmente si dedicano alla coltivazione dei fondi all'allevamento e al governo del bestiame sempreché la complessiva forza lavorativa del nucleo familiare non sia inferiore a 1/3 di quella occorrente per la normale necessità del fondo e per l'allevamento ed il governo del bestiame”*.

1. La prelazione riconosciuta all'affittuario del fondo offerto in vendita (art. 8 legge 26 maggio 1965 n.590) c.d. prelazione agraria comune

Nella vendita di fondo agricolo ai fini del diritto di prelazione, le domande da porsi e a cui dare una risposta sono le seguenti:

- a) trattasi di terreno agricolo?
- b) sul fondo posto in vendita è insediato un coltivatore diretto?
- c) la durata della coltivazione del fondo
- d) la mancata vendita nel biennio precedente di altro fondo agricolo da parte del coltivatore.

1.1. Terreno agricolo

L'art.8 della Legge 590/65 parla genericamente di fondo, ma si ritiene che la prelazione possa esercitarsi solo per i fondi con destinazione agricola cioè di un terreno destinato all'agricoltura. Sono quindi esclusi gli edifici ed i fondi con destinazione diversa da quella agricola.

Necessità che il terreno sia accatastato come agricolo.

Casa colonica e fabbricato rurale: l'esistenza di un caseggiato nel fondo non esclude la prelazione, se esso è strumentale alla coltivazione del terreno. Caso tipico il fabbricato rurale o casa colonica, che comunque sono accatastati come terreni.

Qualora una costruzione insistente sul terreno agricolo venga accatastata al catasto edilizio, essa ha perso il suo connotato di fabbricato rurale e, come tale, la costruzione non rientra tra gli immobili a cui è applicabile la prelazione agraria.

Terreno circostante alla casa,

Il fondo perde la qualifica di fondo agricolo se le dimensioni sono così ridotte da potersi qualificare come bene assoggettato a vincolo pertinenziale rispetto alla casa. In tal caso il fondo è divenuto bene strumentale assoggettato alla stessa disciplina dell'immobile abitativo, e come tale, estraneo alla procedura della prelazione agraria. La soluzione di questo problema resta ancorato alla fattispecie concreta, nella quale si tratta di accertare se effettivamente il terreno abbia perso la sua natura di fondo agricolo, per avere acquisito in modo determinante natura di bene pertinenziale di alloggio abitativo (orto, giardino, cortile, parco ornamentale o di riposo, ecc.);

La ristrutturazione di casa colonica (o fabbricato rurale) in civile abitazione e della conseguente destinazione del terreno a servizio ed ornamento della stessa, come piazzale e giardino, non comporta, nel caso di vendita, l'insorgenza del diritto di prelazione del coltivatore-proprietario al fondo confinante, a condizione che resti accertata l'irreversibile perdita dell'attitudine del terreno alla coltivazione agricola.

Destinazione agrituristica del fondo: non fa venir meno il diritto di prelazione, perché non viene mutata la destinazione agricola del terreno, trattandosi di una forma di turismo nelle campagne volta a favorire lo sviluppo e il riequilibrio del territorio agricolo, agevolando la permanenza dei produttori agricoli sul territorio rurale;

Destinazione paesistica o a verde pubblico attribuita al terreno:

tale destinazione non si reputa ostativa alla prelazione agraria perché non appare incompatibile con la vocazione agricola del terreno.

In tema di fondo agricolo, in assenza di precisazioni legislative, la giurisprudenza ha inoltre precisato che:

- non ha alcun rilievo la dimensione del terreno, per cui rientrano nella casistica della prelazione agraria sia i piccoli appezzamenti di terreno agricolo che i fondi di grosse dimensioni;
non interessa il tipo di coltivazione, per cui qualunque terreno comunque coltivato dà luogo a prelazione;
- non importa che il fondo agricolo non sia attualmente coltivato, perché conta esclusivamente la sua suscettibilità ad essere anche in futuro coltivato;
- non è rilevante che il terreno sia coltivato a bosco, perché anche i boschi sono suscettibili di prelazione agricola.

1.1.1. Terreno con destinazione diversa da quella agricola

Il secondo comma dell'articolo 8 della legge n. 590 del 1965 stabilisce poi che “la prelazione non è consentita ... quando i terreni in base a piani regolatori, anche se non ancora approvati, siano destinati ad utilizzazione edilizia, industriale o turistica”.

Un fondo con destinazione diversa da quella agricola in virtù di uno strumento urbanistico pubblicato ma non approvato non ha diritto di prelazione.

Poiché l'art. 8 legge 590/1965, nell'escludere il diritto alla prelazione agraria a favore del coltivatore diretto nell'ipotesi in cui il trasferimento a titolo oneroso abbia ad oggetto un fondo con destinazione urbanistica diversa da quella agricola, si riferisce a qualsiasi strumento urbanistico di pianificazione del territorio, la norma trova applicazione anche in relazione alle previsioni dei piani territoriali regionali di coordinamento.

Per quanto sopra indicato nella fattispecie in cui un terreno sia parte con destinazione agricola e parte con destinazione edilizia, la prelazione ed il relativo retratto possono essere esercitati soltanto per la parte con destinazione agricola.

La giurisprudenza, nel chiarire che nel momento in cui sia l'esercizio del diritto di prelazione o il riscatto avviene a procedimento amministrativo già iniziato rivolto al cambiamento di destinazione urbanistica attraverso atti pubblici dell'amministrazione che incidono sull'assetto territoriale con scelte certe e conoscibili da terzi, ha precisato quanto segue:

- a) non basta un atto interno alla pubblica amministrazione inteso a creare il meccanismo dello strumento urbanistico, né basta evidentemente un atto privato, come la richiesta di variante da parte del proprietario del fondo agricolo (sentenza Cassaz. 21/1/2000 n. 673);
- b) occorre, invece, un procedimento amministrativo instaurato in modo formale e con scelte certe e conoscibili dai terzi (sentenza Cassaz. 21/01/2000 n. 673);
- c) il termine "piano regolatore" non deve essere inteso nel suo significato tecnico giuridico proprio della legislazione urbanistica, ma deve essere piuttosto riferito ad ogni strumento urbanistico pervenuto ad un grado di completezza e perfezione sufficiente per ritenere esistente una volontà precettiva della pubblica amministrazione volta a regolare l'assetto del territorio con quel carattere di stabilità, di determinatezza ed imperatività che caratterizza i provvedimenti "*jure imperii*" (giurisprudenza della Suprema Corte: v., con differenziate puntualizzazioni, Cass. 23 giugno 1999, n. 6401; Cass. 20 giugno 1998, n. 6161; Cass. 14 gennaio 1997, n. 306; Cass. 2 aprile 1996, n. 3028).

1.2. Coltivatore diretto

Il diritto di prelazione agraria spetta, in via preferenziale, al coltivatore diretto che conduce in affitto il terreno oggetto della compravendita da almeno due anni.

Qualificazione del soggetto coltivatore diretto:

per la l. n.590/1965 titolari del diritto di prelazione sono anzitutto gli affittuari (mezzadri, coloni e compartecipanti), coltivatori diretti del fondo offerto in vendita; sempre l'art. 8 l. n. 590/1965, al 3° comma, attribuisce un diritto di prelazione anche ai componenti la famiglia diretta coltivatrice, per il caso di vendita di quota del fondo da parte di uno fra loro.

A questi originari soggetti l'art. 7 l. n. 817/1971, ha aggiunto i coltivatori diretti proprietari di fondi a confine con quello offerto in vendita purché su quest'ultimo non siano insediati affittuari, mezzadri, coloni, compartecipanti o enfiteuti coltivatori diretti.

L'art. 16 l. n. 817/1971 ha poi esteso la prelazione, per entrambe le ipotesi di base, anche alle cooperative agricole di coltivatori diretti.

Infine, l'art. 2 d.lg. 29 marzo 2004, n. 99, attribuisce la prelazione anche alla società agricola di persone, qualora almeno la metà dei soci sia in possesso della qualifica di coltivatore diretto, come risultante dall'iscrizione nella sezione speciale del registro delle imprese.

La norma è congegnata in modo tale che l'esistenza sul fondo offerto in vendita di un coltivatore diretto non tanto attribuisce a quest'ultimo la preferenza sui proprietari confinanti, quanto esclude proprio il diritto di prelazione a favore di questi ultimi, anche se i coltivatori del fondo

non intendano esercitare il loro diritto di prelazione, quindi anche qualora il coltivatore diretto del fondo oggetto di vendita non eserciti il diritto di prelazione lo stesso diritto di prelazione non spetta ai proprietari confinanti.

1.2.1. Rapporto giuridico tra le parti

Prendendo le mosse dalla considerazione della prelazione accordata al conduttore del fondo, l'elencazione particolareggiata dei contratti che si rinviene al 1° co. dell'art. 8 l. n. 590/1965 è anzitutto indice della volontà legislativa di attribuire il diritto non a chi di fatto, in un modo o nell'altro, abbia la disponibilità del fondo su cui è costituita l'impresa coltivatrice diretta, ma unicamente a un insediamento qualificato da uno dei rapporti agrari specificati (ora, di regola, da un contratto di affitto agrario).

Il vincolo della prelazione potrà sussistere unicamente fra le parti del contratto medesimo con la conseguenza che la prelazione non compete:

- al comodatario (Cass., 31 ottobre 2008, n. 26286)
- al mero detentore che non abbia stipulato negozio alcuno;
- al conduttore il cui contratto sia nullo (Cass., 2 aprile 1984, n. 2157);
- al conduttore il cui contratto sia già scaduto e ciò anche se questi sia materialmente ancora presente sul fondo (Cass., 17 ottobre 1997, n. 10174);
- al subconcessionario, quantomeno prima del momento in cui, ai sensi dell'art. 21 l. 3 maggio 1982, n. 203, si sia verificata la sua sostituzione nel contratto stipulato dal proprietario con il primo concedente (e ciò anche nell'ipotesi, disciplinata dall'ult. co. di detta norma, in cui il locatore si sia opposto alla subconcessione).
- al concessionario del fondo (avente causa dall'usufruttuario) nei confronti del nudo proprietario (ne avrà diritto solo dopo la consolidazione).

Inadempimento dell'affittuario:

l'inadempimento dell'affittuario agli obblighi contrattuali non consente di paralizzare la pretesa prelazionale attraverso *l'exceptio inadimpleti*, non essendo la prelazione diritto discendente dal contratto, questo costituendo solo elemento della fattispecie da cui il diritto consegue ex lege (Cass., 19 settembre 1979, n. 4809). La sentenza passata in giudicato che pronuncia la risoluzione del contratto, poiché il suo effetto retroagisce, a norma dell'art. 1458 c.c., al momento dell'inadempimento, così ex tunc eliminando tale presupposto del diritto, esclude la pretesa dell'affittuario quando tragga origine da inadempienze di costui anteriori all'esercizio della prelazione/riscatto. (Cass., 12 marzo 1991, n. 2566 e Id., 10 dicembre 1996, n. 10985).

1.2.2. Oggetto del rapporto giuridico tra le parti

Data la definizione di Coltivatore diretto di cui all'art. 31 della legge 590/65 anche il contratto di affitto del fondo agricolo deve avere per oggetto fondi su cui si svolga attività di coltivazione, conformemente al requisito della coltivazione biennale posto dallo stesso 1° co. dell'art. 8 l. n. 590/1965, restando così esclusi, fra le altre ipotesi, l'affitto di terreno pascolativo e quello di terreni boschivi, nonché i contratti di vendita di erbe (contratto di pascipascolo). Non danno titolo per la prelazione neppure la locazione di strutture (stalle) senza terreno coltivabile, la locazione di vasche per itticultura, la soccida, anche nell'ipotesi di soccida con conferimento di pascolo (art.2186 c.c.), in quanto il contratto non ha per oggetto la coltivazione del fondo, ma solo l'allevamento e lo sfruttamento di bestiame e l'esercizio di attività connesse. La prelazione è stata ancora negata per i contratti di compartecipazione limitata a singole coltivazioni stagionali e per le concessioni per coltivazioni intercalari, in quanto si tratta di rapporti agrari non stabili, ma che si riferiscono a brevi cicli produttivi rispetto a quelli che caratterizzano la principale destinazione del terreno e che già l'art. 56 l. n. 203/1982 sottrae alla disciplina della legge medesima.

1.2.3. Famiglia coltivatrice

Riveste particolare interesse, in considerazione degli artt. 230 bis c.c. e 48 l. n. 203/1982, la questione se il diritto di prelazione debba attualmente ritenersi competere alla famiglia coltivatrice (o, secondo altra versione, ai singoli partecipi alla medesima), che è titolare del rapporto di affitto per effetto del predetto art. 48, o se invece il diritto spetti unicamente a chi assume una posizione maggiormente qualificata, per la sua posizione nell'ambito dell'impresa e della famiglia. A tale riguardo è utile ricordare che, anteriormente all'entrata in vigore della l. n. 203/1982 ma già nella vigenza dell'art. 230 bis c.c., la giurisprudenza della Cassazione era consolidata nel senso che il diritto in esame compete unicamente a chi coltivi direttamente il fondo quale titolare di uno dei contratti in parola e non già anche ad altri soggetti che non siano parte del contratto agrario, ancorché essi prestino la loro attività sul fondo in quanto legati al titolare del predetto contratto da altri rapporti, specificatamente dal vincolo della comunione tacita familiare o da quello di appartenenza allo stesso nucleo familiare. Successivamente alla l. n. 203/1982 si rinvencono ripetute pronunce che parimenti riaffermano la titolarità esclusiva del diritto di prelazione in capo a chi sia personalmente parte nel contratto agrario, ma ciò sulla base della – singolarissima – affermazione che l'art. 48 l. n. 203/1982 non potrebbe trovare applicazione per i rapporti di affitto costituiti in epoca anteriore alla sua entrata in vigore, escludendosi che detta norma abbia comportato la novazione soggettiva ex lege di tutti i rapporti

di affitto in corso, con la sostituzione, in qualità di conduttori, delle imprese familiari coltivatrici ai singoli contraenti del contratto preesistente; se ne dovrebbe allora – si direbbe – trarre l'implicito riconoscimento che, quantomeno per i rapporti sorti successivamente alla l. n. 203/1982, la titolarità della prelazione risulti modificata a favore anche dei partecipi (in quali termini, è poi altra questione).

È però singolare che a tutt'oggi non si rintraccino decisioni della Suprema Corte che concretamente riconoscano la prelazione all'impresa familiare. Ma quella dell'estensione della prelazione all'impresa familiare è una prospettiva che riteniamo debba rigettarsi, a ragione del prevalente rilievo che, per un'interpretazione generalmente accolta, la regola dell'art. 230 bis non vale a modificare la titolarità dell'impresa e dell'azienda, così che la stessa qualifica di imprenditore compete ancora esclusivamente al “capofamiglia”, mentre la disciplina dei poteri rappresentativi e della corresponsabilità previsti dall'art. 48 l. n. 203/1982 operano limitatamente al rapporto agrario: se ne deve allora trarre la conseguenza che, anche quando ricorra la fattispecie dell'impresa familiare, titolare del diritto di prelazione sia ancora il solo titolare dell'impresa e non già anche i familiari collaboratori, poiché a questi ultimi manca la stessa qualità di coltivatore diretto, richiesta dall'art. 8, 1° co., l. n. 590/1965 e che l'art. 31 l. n. 590/1965 attribuisce al solo titolare dell'impresa e non anche ai componenti del nucleo familiare.

1.2.4. La prelazione dei partecipi all'impresa familiare

La prelazione che il 3° co. dell'art. 8 l. n. 590/1965, accorda ai partecipi all'impresa familiare concerne l'ipotesi di una famiglia coltivatrice, i cui membri siano contitolari del fondo in regime di comunione ereditaria o in altro tipo di comunione familiare e prevede, **per il caso di trasferimento a titolo oneroso da parte di uno dei partecipi della quota di sua spettanza**, un diritto di prelazione a favore degli altri componenti la famiglia, sempre che questi siano coltivatori manuali o continuino l'esercizio dell'impresa familiare in comune. Tale norma, che almeno dalla scarsità di riscontri giurisprudenziali non risulta avere avuto frequente applicazione, pone un problema di coordinamento con la disposizione dell'art. 230 bis c.c., il cui penultimo comma pure prevede un diritto di prelazione a favore dei partecipi all'impresa nell'ipotesi di trasferimento dell'azienda: riteniamo si debba seguire un criterio di specialità, per cui che nelle ipotesi previste dall'art. 8, 3° co., l. n. 590/1965, in cui cioè sussista una comunione familiare, prevalga la disciplina della prelazione agraria, mentre nei casi rientranti nella sola fattispecie dell'art. 230 bis si applichi la disciplina prevista da tale norma.

1.2.5. *La prelazione dei coeredi del venditore*

L'ultimo comma dell'art. 8, prevede che ai soggetti di cui al primo comma sono preferiti, se coltivatori diretti, i coeredi del venditore. La norma è di facile interpretazione, ma appare di pressoché impossibile applicazione, perché presuppone un concorso tra la prelazione del coerede, ex art. 732 c.c., con quella del coltivatore diretto, quando si tratta invece di due fattispecie assolutamente alternative: se invero, come proprio dell'ipotesi dell'art. 732, un coerede cede l'unica cosa che possa efficacemente - con efficacia traslativa - cedere, ovvero la sua quota ereditaria, è incontestabile che non sussiste alcun diritto di prelazione agraria; se si ipotizzasse invece la cessione da parte di un coerede di una quota di proprietà di un fondo ricadente nell'asse, tale contratto sarebbe privo di efficacia traslativa: le sentenze pertanto che affermano che nel caso di cessione di quota ereditaria "prevale" il diritto del coerede in parte dicono cosa ovvia (a prescindere dall'inesattezza del verbo, poiché non v'è in partenza un concorso da dirimere), mentre nella parte in cui affermano (ma, si noti, con meri *obiter dicta*) che qualora si trattasse invece di cessione di quota di proprietà del fondo "prevarrebbe" la prelazione agraria, dicono cosa inesatta, poiché il contratto è privo di idoneità a operare quel "trasferimento", che è assunto nella fattispecie astratta dell'art. 8, 1o co. l. n. 590/1965.

A fronte di tutto ciò, si può affermare che la norma in questione diviene applicabile al solo caso in cui il fondo esaurisca la consistenza dell'asse ereditario, presupponendosi che in questa ipotesi la cessione della quota del fondo possa conseguire effetti traslativi .

1.2.6. *Cooperative agricole*

La Legge n. 817 del 14 agosto 1971 ha esteso la prelazione ad un'altra categoria di soggetti: le cooperative agricole. In questo caso: almeno la metà (50%) dei soci deve essere coltivatore diretto e deve avere coltivato il fondo per almeno due anni consecutivi.

1.2.7. *Società di persone agricole*

Le società di persone, e le società cooperative possono essere qualificate come società agricole se:

- l'oggetto sociale prevede l'esercizio "esclusivo" delle attività finalizzate alla coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento di animali e attività connesse (articolo 2135 del codice civile)

- la ragione sociale (in caso di società di persone) o la denominazione sociale (in caso di società di capitali) contiene l'indicazione "società agricola".

Il requisito dell'esclusività è soddisfatto quando la previsione contenuta nell'oggetto sociale trova riscontro nell'attività effettivamente svolta. Non viene meno se la società svolge ulteriori attività strumentali a quella principale per il conseguimento dell'oggetto sociale (ad esempio, acquistare o prendere in affitto terreni per ampliare l'attività agricola oppure contrarre un finanziamento per acquistare un trattore necessario alla coltivazione del terreno). Non possono qualificarsi come agricole e, quindi, non possono accedere al regime di tassazione su base catastale, le società che, a prescindere dall'oggetto sociale, esercitano, per esempio, attività industriale diretta alla produzione di beni o di servizi, attività di trasporto, bancaria, assicurativa, di sfruttamento di miniere, cave, ecc.

Sul tema ha inciso il decreto legislativo n. 99 del 2004 che, oltre a introdurre la figura dell'imprenditore agricolo professionale, prevede che la società agricola possa rivestire qualsiasi forma (tipo) di società ma riserva il diritto di prelazione, di cui in esame, soltanto alle società agricole di persone.

1.3. Coltivazione biennale del fondo

Affinché il coltivatore diretto affittuario sul fondo possa esercitare la prelazione è necessario che egli coltivi il fondo da almeno due anni.

Giurisprudenza

la giurisprudenza ha avuto occasione di effettuare i seguenti chiarimenti interpretativi:

- il biennio va calcolato ad anno solare e non ad annata agraria e deve trattarsi di periodo interamente decorso;
- non occorre che il titolo che attribuisce il diritto di coltivare il fondo sia unico per tutto il biennio, potendo accadere che per un periodo si tratti di contratto di affitto e per un altro periodo di compartecipazione o di coltivazione del fondo a titolo di proprietà;
- occorre che la coltivazione sia basata su un titolo giuridico effettivo e pertanto non è sufficiente un contratto di comodato oppure un insediamento de facto sul fondo agricolo;
- il periodo biennale va calcolato con riferimento al momento della stipulazione del contratto preliminare di vendita del fondo dal proprietario al terzo.

1.4. Mancata alienazione di fondi nel biennio

Un altro importante requisito per l'esercizio della prelazione è l'esigenza che il coltivatore "non abbia venduto, nel biennio precedente, altri fondi rustici di imponibile fondiario superiore a lire mille, salvo il caso di cessione a scopo di ricomposizione fondiaria" (art. 8, primo comma della legge n. 590 del 1965).

2. La prelazione del proprietario del fondo confinante con quello offerto in vendita (art. 7 legge 14 agosto 1971 n.817).

L'art.7 della legge 14 agosto 1971, n. 817 stabilisce che il diritto di prelazione "*...spetta anche...al 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*".

Il diritto di prelazione del confinante trova la propria ispirazione nella volontà di favorire l'espansione di aziende già istituite su fondo in proprietà, perseguendo, attraverso l'accorpamento, la finalità di una ricomposizione fondiaria, che si realizza autonomamente nel momento della volontaria cessione di fondi.

Elementi da valutare ai fini di tale diritto di prelazione sono:

- a) che si tratti di terreno agricolo;
- b) che sul fondo posto in vendita non siano insediati, sulla base di un titolo giuridico valido, coltivatori diretti, mezzadri, coloni, affittuari, compartecipanti od enfiteuti coltivatori diretti";
- c) la contiguità e la coltivazione dei fondi (quello offerto in vendita e altro fondo contiguo);
- d) che sul fondo contiguo sia insediato un proprietario coltivatore diretto il quale coltivi il fondo dal almeno due anni e non abbia venduto, nel biennio precedente, altri fondi rustici di imponibile fondiario;
- e) pluralità di confinanti

Per quanto riguarda i punti a) e b) si rimanda a quanto già specificato con la precisazione che, pur in mancanza di espressa previsione nella specifica norma della l. n. 817/1971, si debba estendere al fondo del confinante il requisito della destinazione urbanistica agricola, posto dal 2° co. dell'art. 8 l. n. 590/1965 per il fondo oggetto di prelazione considerando che la logica dell'accorpamento conduce a riconoscere l'omogeneità delle condizioni obiettive dei due fondi

interessati alla vicenda (e pertanto il confinante deve dare la dimostrazione anche di tale qualità del proprio fondo).

2.1. La contiguità e la coltivazione dei fondi (quello offerto in vendita e altro fondo contiguo)

2.1.1. Contiguità

L'identificazione della fattispecie "fondo confinante" si è ormai consolidata sul requisito della **contiguità fisica e materiale**, per contatto reciproco lungo una comune linea di demarcazione (sia essa meramente ideale, ovvero esteriorizzata mediante muri, siepi, recinzioni o altri segnali), senza poter essere ampliato alla diversa ipotesi della c.d. "contiguità funzionale", ossia di fondi materialmente separati ma tuttavia idonei ad essere accorpati in un'unica azienda agraria.

La giurisprudenza prevede una lunga casistica di situazioni di fatto che escludono la contiguità, rendendo inagibile la prelazione del confinante.

Le situazioni che si sono presentate all'attenzione della casistica giudiziaria possono essere così riassunte:

- strada vicinale: il terreno che costituisce la sede di una strada vicinale non aperta al pubblico transito, ovvero di una strada privata agraria, può risultare dall'unione di porzioni distaccate dai fondi confinanti; in siffatta ipotesi queste porzioni non restano nella proprietà individuale di ciascuno dei conferenti, così da risultare soggette a servitù di passaggio a favore degli altri, ma danno luogo alla formazione di un nuovo bene, oggetto di comunione e goduto da tutti in base a un comune diritto di proprietà; ne consegue che i fondi posti ai suoi lati non possono essere considerati contigui tra loro, ma vanno considerati come fondi non confinanti ai fini dell'istituto della prelazione agraria (sentenza Cassaz. 08/01/1996 n. 58);
- strada pubblica: i terreni non sono confinanti se sono separati da una strada comunale (sentenza Cassaz. 09/02/1994 n. 1331);
- strada privata: vanno ritenuti non contigui i fondi posti ai lati di una strada privata agraria, non insistente né sul fondo di proprietà del retraente, né su quello di proprietà del retratto (sentenza Cassaz. 17/07/2002 n. 10337);
- fossi: la prelazione opera ancorché l'attività di coltivazione del vicino non sia estesa fino alla linea di confine per l'esistenza di un fosso entro il quale scorra la linea di confine tra i due fondi agricoli (sentenza Cassaz. 26/03/2003 n. 4486);

- acqua pubblica: non si ha fondo contiguo nell'ipotesi di fondi separati da un corso naturale d'acqua avente carattere pubblico, a nulla rilevando che detto corso sia a volte in secca e che lo stesso non sia incluso nell'elenco delle acque demaniali, stante il carattere dichiarativo e non costitutivo di detti elenchi (sentenza Cassaz. 20/2/2001 n.2471);

- acqua privata: debbono considerarsi confinanti due fondi anche se separati da un canale di scolo delle loro acque, ove, mancando una contraria prova, questo canale debba presumersi comune, ai sensi dell'art. 897 cod. civ., con la conseguente contiguità materiale dei fondi, che si estendono fino alla metà del canale fra essi interposto (sentenza Cassaz. 17/12/1991 n.13558);

- striscia di terreno del venditore: non è possibile creare artificiosi diaframmi al fine di eliminare il requisito della confinanza fisica tra i suoli onde precludere l'esercizio della prelazione - così il riservarsi una porzione di terreno allo scopo di precludere la prelazione - (sentenza Cassaz. 09/04/2003 n.5573);

- costruzione aderente: non integra la situazione che conferisce il diritto di prelazione l'essere proprietario di un immobile, confinante con il fondo oggetto di compravendita, la cui superficie risulta occupata per la maggior parte da una casa di civile abitazione, da un magazzino, da un piazzale e da una strada privata di accesso, cosicché resta a destinazione agricola una area così esigua da non poterle attribuire quella qualifica di terreno coltivato (sentenza Cassaz. 22/01/1987 n. 579);

- edificio rurale: qualora questo sia organizzato al servizio del contiguo terreno agricolo, col quale costituisce un complesso unitario, la prelazione opera (sentenza Cassaz. 10/09/1986 n.5538);

- terreno utilizzato a campeggio: non vi è diritto di prelazione se il terreno circostante è adibito a campeggio, oppure ad insediamento industriale o turistico (sentenza Cassaz. 15/01/1987 n. 267).

2.1.2. Tipologia di coltivazione

con il termine "terreni" l'art.7 della legge 14 agosto 1971, n. 817 si riferisce univocamente ad una superficie specificamente destinata a coltivazione.

La prelazione deve ritenersi pertanto esclusa quando:

- l'area a confine con il fondo posto in vendita, per la sua particolare configurazione, non sia oggetto di attività di coltivazione, ad es., perché abbia destinazione extragricola, e ciò anche se la parte immediatamente contigua al fondo posto in vendita faccia parte di un più vasto appezzamento per la rimanente parte agricola (in quanto però la prima non sia ricollegata a quest'ultimo da vincolo pertinenziale).

- l'area a confine con il fondo posto in vendita sia esclusivamente boschiva. Compete invece se il bosco sia congiunto senza discontinuità a terreni a coltura e sussista un rapporto di complementarità con un'attività di coltivazione della terra: ciò come conseguenza dell'affermazione che di per sé la silvicoltura non soddisferebbe il requisito della coltivazione del fondo, nel senso inteso dall'art. 8 l. n. 590/1965, ma lo soddisferebbe se è attività connessa a quella di coltivazione.
- sul terreno confinante a quello posto in vendita inerisca una stalla per allevamento intensivo, non connesso a un'attività di coltivazione, o siano presenti vasche per l'itticoltura, o insista un edificio di abitazione che non abbia le caratteristiche funzionali della casa colonica, così che le parti poste a confine non possano ritenersi pertinenza del terreno agricolo.
- l'edificio insistente sull'area a confine con il terreno oggetto della pretesa prelazione abbia destinazione agricola e sia altresì in rapporto pertinenziale con il fondo a coltivazione (stalla, casa colonica, capannone per ricovero macchinari...), il diritto sussiste unicamente se la medesima sia posta in diretta continuazione con i terreni coltivati, dovendo cioè esistere una prosecuzione materiale tra la superficie edificata e questi ultimi, nel rispetto del principio della contiguità materiale e non meramente funzionale tra il fondo del confinante che vanta la prelazione e quello oggetto di tale diritto.

2.2. Coltivatore diretto proprietario sul fondo contiguo

Per effetto dell'art. 7 della legge n. 817 del 1971 il diritto di prelazione spetta al confinante purché egli sia contemporaneamente proprietario e coltivatore diretto del fondo confinante.

È stato chiarito che colui che è legittimato all'occupazione di terre del demanio civico non può ritenersi proprietario, ancorché occupatore legittimato, per cui nei suoi confronti non può operare la prelazione a favore del confinante (sentenza Cassaz. 18/01/1997 n.64).

I fondi confinanti con quello posto in vendita devono essere coltivati direttamente dal proprietario, in quanto solo in questo caso si attua, con l'accorpamento, lo scopo normativamente perseguito, ovvero la formazione di imprese dirette coltivatrici di più ampie dimensioni, più efficienti sotto il profilo tecnico ed economico

In capo al coltivatore diretto proprietario del terreno contiguo devono poi sussistere tutte le condizioni previste dall'art. 8 legge 26 maggio 1965 n. 590 per il coltivatore del fondo posto in vendita, cui il citato art. 7 rinvia ovvero:

- la coltivazione biennale dei terreni agricoli confinanti di sua proprietà;
- la mancata vendita di fondi rustici nel biennio precedente.

2.3. Pluralità di confinanti

La prelazione del confinante, allorquando più siano i fondi contigui, dà diritto a tutti i confinanti di esercitare il diritto di prelazione. Se uno solo la esercita, non si pone alcun problema. Se intendono esercitare il diritto di prelazione in più d'uno, si pone il problema di stabilire il criterio per attribuire la preferenza all'uno o all'altro.

L'art. 7 del decreto legislativo n. 228 del 2001 ha disposto testualmente: "Ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione o di riscatto di cui rispettivamente all'articolo 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, e successive modificazioni, ed all'articolo 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817, nel caso di più soggetti confinanti, si intendono, quali criteri preferenziali, nell'ordine, la presenza come partecipi nelle rispettive imprese di coltivatori diretti e imprenditori agricoli a titolo principale di età compresa tra i 18 e i 40 anni o in cooperative di conduzione associata dei terreni, il numero di essi nonché il possesso da parte degli stessi di conoscenze e competenze adeguate ai sensi dell'articolo 8 del regolamento (CE) n. 1257/99 del Consiglio, del 17 maggio 1999".

2.3.1. Criteri preferenziali

In questo modo la norma, volendo stabilire un criterio preferenziale, prevede un certo ordine di priorità, così individuato: a) al primo grado, coltivatori diretti o imprenditori agricoli di età compresa tra i 18 e i 40 anni, oppure, sembra nello stesso grado, anche se la dottrina afferma il contrario, il socio di cooperativa di conduzione associata dei terreni; b) in grado successivo, il numero dei coltivatori e degli imprenditori predetti, purché (sembra) siano in possesso di conoscenze e competenze adeguate ai sensi dell'art. 8 del Regolamento CE n. 1257/99 del Consiglio, emesso in data 17 maggio 1999.

Va anche osservato che la scala di preferenze è congegnata in modo tale da renderla operativa non soltanto se manca del tutto la condizione più favorita (ad esempio, il requisito di primo grado), ma anche se questa sia sussistente, allorquando peraltro essa non sia in grado di operare una soluzione: si pensi all'ipotesi di più fondi, in ognuno dei quali esista un coltivatore di età compresa tra i 18 e i 40 anni; è evidente che il requisito dell'età in tal caso non potrà recitare un ruolo decisivo ai fini della scelta e pertanto occorrerà ricorrere al secondo requisito (numero dei coltivatori), ed eventualmente anche al terzo requisito, allorquando neppure il secondo requisito sia determinante.

Va anche chiarito che mentre il numero dei coltivatori tiene conto di ogni unità in più per determinare il coltivatore favorito, non altrettanto accade per il requisito dell'età, giacché il legislatore mostra di considerare come dato da prendere in considerazione non l'effettiva età del singolo, ma allo stesso grado l'ampia fascia di età compresa tra i 18 e i 40 anni: pertanto il coltivatore di 18 anni ha identico titolo, quanto all'età, del coltivatore di 40 anni e lo stesso discorso vale per ogni età compresa tra i due valori limite.

Capitolo secondo

MODALITÀ DI ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE AGRARIA

L'art. 8 della legge 590/65 prescrive che l'obbligato debba "notificare con lettera raccomandata al coltivatore la proposta di alienazione trasmettendo il preliminare di compravendita", (cd. *denuntiatio*). Nella fattispecie normativa si rinviene una previsione di prelazione legale cui consegue un diritto di riscatto in capo ai soggetti identificati dalla legge, (generalmente coltivatori diretti con particolare rapporto con il fondo in vendita, cfr. Cass. civ., sez. III, 16/03/2005, n. 5682 in Guida al Diritto, 2005, 15, 85; Cass. 14307/2005, Guida al Diritto, n. 40/2005, 55; Cass. civ., 09/06/2004, n.10972 in Mass. Giur. It., 2004).

La legge 590 del 1965, infatti, attribuisce al titolare del diritto di prelazione agraria un diritto potestativo accessorio di riscatto al fine di potere agire nei confronti del terzo acquirente per ottenere la proprietà del bene alienato: tale diritto è soggetto al termine decadenziale di un anno dalla trascrizione dell'acquisto del terzo. La *ratio* è quella di consentire al titolare del diritto di prelazione di ottenere la proprietà del bene che - in difetto di *denuntiatio* - non abbia potuto acquisire esercitando tempestivamente il diritto di prelazione nei confronti dell'alienante, limitando tuttavia temporaneamente la possibilità di incidere nella sfera giuridica del terzo acquirente e armonizzando le ragioni del prelazionario pretermesso con il principio generale di tutela dell'affidamento dell'acquirente, che può vedersi privato del proprio diritto quantunque acquisito in buona fede, (così Trib. Bologna, sez. II, 20/10/2004 in Guida al Diritto, 2005, 23, 58).

Proprio al fine di legittimare sul piano legale il diritto di riscatto e, conseguentemente, valutarne i presupposti *ex lege*, particolare importanza assume la proposta di alienazione fatta dal venditore cui incombe l'onere di rispettare la prelazione: infatti, come già evidenziato qualora il proprietario – alienante non provveda alla notificazione ex art. 8 legge 26 maggio 1965 n. 590, "l'avente titolo al diritto di prelazione può, entro un anno dalla trascrizione del contratto di compravendita, riscattare il fondo dell'acquirente e da ogni altro successivo avente causa", (Cass. civ., sez. III, 22/01/2004, n.1103 in Arch. Civ., 2004, 1318). La *denuntiatio*, pertanto, rappresenta l'elemento di fatto più rilevante nel giudizio volto a risolvere i contrasti sorti tra il prelazionario pretermesso ed i terzi aventi causa dal venditore.

Riassumendo:

- 1) La *denuntiatio* da parte del venditore del fondo agricolo va fatta con una **raccomandata con ricevuta** di ritorno, in cui si dovranno indicare tutte le condizioni di vendita previste, questo

per far sì che il **coltivatore** possa esercitare il suo **diritto di prelazione**, cioè subentrare all'acquirente alle medesime condizioni, questo entro un termine di 30 giorni dal ricevimento della raccomandata.

2) Il coltivatore, per potere esercitare questo suo diritto di prelazione, dovrà inviare a sua volta al **proprietario del fondo** una raccomandata con ricevuta di ritorno in cui dichiarare la volontà di esercitare il proprio diritto di prelazione e procedendo al pagamento del prezzo stabilito.

Nell'ipotesi in cui il coltivatore non risponda, il proprietario sarà libero di procedere alla vendita.

Se è il proprietario del fondo a non inviare la comunicazione di vendita al coltivatore impedendogli di esercitare il suo diritto di prelazione, in quanto egli non era stato messo a conoscenza della vendita del fondo, il coltivatore potrà esercitare il cosiddetto "retrato", ovvero conseguire la **proprietà del fondo** pure contro l'acquirente.

Il **diritto di riscatto** deve essere esercitato entro un anno, a partire dalla trascrizione del contratto. Per esercitare il suo diritto di riscatto il coltivatore provvederà alla messa in mora sia del venditore che dell'acquirente, chiedendo il trasferimento della proprietà del fondo. In caso di riscatto il coltivatore dovrà versare il prezzo che il **primo acquirente** ha versato con la stipula del contratto di compravendita entro 3 mesi dall'esercizio del diritto di riscatto, trascorsi questi termini, se il coltivatore non provvede al pagamento perde ogni diritto, ed il fondo resterà di proprietà del primo acquirente .

Per quanto concerne la forma che la notifica ex art. 8 legge 590/65 debba rivestire, al fine di ritenere adempiuto l'obbligo previsto dalla legge a favore del coltivatore diretto, questo è stata oggetto di diverse interpretazioni.

L'orientamento giurisprudenziale risalente ha ritenuto, in modo costante, che la *denuntiatio* potesse ritenersi produttiva di effetti, (quindi anche ai fini del termine decadenziale previsto), solo qualora essa fosse stata resa in forma scritta, da ritenersi requisito di validità, (*ex multis*, Cass. civ. Sezione III, sentenza 5 ottobre 1991 n. 10429, n. 5568/1983, n. 8485/1987).

La proposta di vendita ex art. 8 l. cit. , pertanto, qualora effettuata solo verbalmente, dava luogo ad un negozio giuridico radicalmente nullo, se non giuridicamente inesistente.

La giurisprudenza più recente ha, tuttavia, invertito rotta e ritenuto di aderire al diverso orientamento per il quale “il diritto di prelazione agraria diventa attuale e concreto nel momento in cui il proprietario comunica ai soggetti interessati *anche verbalmente* la sua volontà di

alienare il fondo a titolo oneroso”, (Cass. civ., sez. II, 29/05/1998, n.5306 in Mass. Giur. It., 1998).

La Cassazione ha così ritenuto che “in tema di prelazione agraria, la norma che prevede le formalità della comunicazione, pur perseguendo finalità di interesse sociale, ha carattere dispositivo e non cogente e inderogabile, sicché è rimessa all’iniziativa delle parti l’adozione di forme alternative di comunicazione, purché idonee a consentire la piena conoscenza della proposta in funzione dell’esercizio della prelazione. E nell’ambito del principio generale di libertà delle forme è sufficiente anche la forma verbale, non derivando alcun ostacolo dalla disposizione di cui all’art. 1351 c.c., che per i contratti preliminari aventi forma scritta richiede “*ad substantiam*” la medesima forma, poiché la comunicazione non ha natura di proposta contrattuale”, (si tratta di Cass. civ., sez. III, 19/05/2003, n.7768 in Arch. Civ., 2004, 370).

SENTENZA CASSAZIONE CIVILE SEZ.III 30 NOVEMBRE 2005 N. 26079

Tuttavia la sentenza della Cassazione in esame, richiamati i precedenti in distonia, sconfessa l’indirizzo liberista optando, pertanto, per un ennesimo revirement, (non nel senso generale di mutamento ma in quello stretto di ripensamento), ed adduce a sostegno della decisione un diverso ordine di argomentazioni:

1. la *denuntiatio* è, quanto alla natura giuridica, una proposta contrattuale e, dunque, un atto di carattere negoziale essendo la lettera della legge inequivoca in tal senso;
2. il requisito della forma sotto pena di nullità non allude alla “forma in senso generale” ma a quella cd. speciale, imposta per taluni negozi, (art. 1350 c.c.);
3. la *denuntiatio* è un atto preparatorio di una fattispecie traslativa avente ad oggetto un bene immobile
4. funzione di garanzia della forma *de qua* dei diversi interessi coinvolti.

Quanto alla prima ragione addotta, il collegio precisa, infatti, che “la tesi invero della natura non negoziale della *denuntiatio*, seguita dal nuovo indirizzo giurisprudenziale, non è conciliabile con la lettera della legge, che non può essere del tutto trascurata, essa prevedendo, infatti, all’art. 8 comma 4°, espressamente a carico dell’alienante l’obbligo di notificare una “proposta”, intesa come proposta contrattuale, posto che l’incontro dei consensi del proprietario venditore e del coltivatore determina (come finisce, del resto, per ammettere lo stesso diverso indirizzo) la conclusione del contratto”.

Quanto alla seconda delle ragioni esposte, la Corte precisa che la configurazione della *denuntiatio* come proposta contrattuale ex art. 1326 c.c. si riflette, conseguentemente, sul piano

della forma, secondo una corretta lettura ermeneutica delle disposizioni di riferimento. Infatti, “come è stato evidenziato in dottrina, se è vero che nel nostro ordinamento vige il principio della libertà della forma come espressione dell’autonomia negoziale la quale consente al soggetto di emettere la dichiarazione di volontà secondo le modalità che preferisce, è ancor vero che il codice, nell’affermare che la forma è un requisito del negozio «quando risulta che è prescritta dalla legge sotto pena di nullità» (art. 1325 c.c.), si riferisce non alla forma in senso generale ma a quella forma per così dire speciale che la legge impone per alcuni negozi, quali «i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili», per i quali l’art. 1350, comma 1°, n. 1, c.c. richiede l’atto pubblico o la scrittura privata “*ad substantiam*”.

Tale premessa fa da sfondo alla terza delle ragioni addotte, alla stregua della quale, la *denuntiatio* deve essere considerata “non solo come atto negoziale ma anche come atto preparatorio di una fattispecie traslativa avente ad oggetto un bene immobile, cioè il fondo”, cosicché “ne deriva che tale comunicazione deve necessariamente rivestire, in applicazione dell’art. 1350 c.c., la forma scritta *ad substantiam*, con inevitabili riflessi sul piano probatorio, non essendo, per questo, consentita la prova testimoniale, ex art. 2725 c.c. “.

Infine, il collegio ritiene che “la riconduzione della *denuntiatio* alla forma scritta, d’altronde, assolve, come sottolineatosi, ad esigenze di tutela e di certezza, nel senso che rende certa l’effettiva esistenza di un terzo acquirente, evitando che la prelazione possa essere utilizzata per fini speculativi in danno del titolare del diritto; assicura, a sua volta, al terzo acquirente, in caso di mancato esercizio della prelazione nello *spatium deliberandi* a disposizione del coltivatore, la certezza della compravendita stipulata con il proprietario, sottraendo l’acquirente al pericolo di essere assoggettato al recesso esercitato dal coltivatore pretermesso; garantisce infine il coltivatore in ordine alla sussistenza di condizioni della vendita più favorevoli stabilite dal proprietario promittente venditore e dal terzo promissario acquirente”.

L’orientamento così espresso dalla Suprema Corte merita di essere condiviso senza riserve anche se l’iter argomentativo seguito non si sottrae ad alcune censure.

La forza della motivazione a sostegno della tesi, infatti, risiede più che altro nella prima delle ragioni, sul piano formale, e nell’ultima delle ragioni addotte, sul piano sostanziale.

Innanzitutto, infatti, l’art. 8 l. cit. è assolutamente chiaro nel prendere posizione in ordine alla natura giuridica della *denuntiatio*, qualificata come proposta contrattuale, (1326 c.c.): tale dato non può essere tanto oggetto di interpretazione quanto piuttosto di una semplice opera di diagnosi ermeneutica che prenda atto della decisione a monte presa in sede legislativa.

Comunque, sul piano sostanziale, nella fattispecie viene in essere una precisa funzione perseguita dalla legge attraverso la *denuntiatio* che è quella di garantire un delicato equilibrio dei diritti coinvolti, assicurando la effettività della prelazione a tutela del soggetto debole (coltivatore diretto), garantendo la certezza dei traffici giuridici immobiliari e scongiurando trattative emulative o in frode al terzo.

Orbene, se queste motivazioni integrano il nucleo fondamentale della *ratio legis* è indubbio che l'unico *vestmentum* che possa farsene portavoce è quello della forma scritta, la sola idonea nel caso ad assolvere la funzione di responsabilizzazione e certezza dell'atto.

Tuttavia, nell'art. 8 l. 590/65 non si rinviene una espressa comminatoria di nullità ex art. 1325 n. 4 c.c., e, proprio per sopperire a tale omissione, la Corte veicola la soluzione attraverso la riqualificazione della *denuntiatio* come atto preparatorio attratto dalle prescrizioni ex art. 1350 c.c.

La scelta non è delle più felici ma, in sua vece, sarebbe stato necessario aderire ad una concezione funzionale della forma, teleologicamente orientata, sulla scorta della più autorevole dottrina in materia, per la quale ogni come del diritto ha un perché giuridicamente rilevante.

In conclusione, può precisarsi che, al di là della forma adottata, qualora il terzo acquirente e l'alienante abbiano dolosamente concertato l'elusione della prelazione legale a danno del prelazionario, l'eventuale contratto dovrebbe ritenersi nullo, sulla scorta della migliore dottrina, se non per causa illecita ai sensi dell'art. 1344 c.c. comunque perché integrante gli estremi del contratto a danno del terzo, non meritevole di tutela né altrimenti tollerabile in diritto

Capitolo terzo

MASSIMARIO DELLE SENTENZE – PRELAZIONE AGRARIA

In materia di prelazione agraria, la *denuntiatio* di cui alla L. n. 590 del 1965, deve essere effettuata con lettera raccomandata cui deve essere, necessariamente, allegato il contratto preliminare di vendita concluso con il terzo. Non sono ammesse forme di comunicazioni equipollenti, tanto che, laddove dovessero essere effettuate, si configurerebbe una nullità insanabile. Trib. Arezzo, 09/01/2013.

Il diritto di prelazione e riscatto del coltivatore diretto, proprietario del terreno confinante, previsto dall'art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817, spetta, in generale, nel solo caso di fondi confinanti in senso giuridicamente proprio, cioè allorquando essi siano caratterizzati da contiguità fisica e materiale, per contatto reciproco lungo una linea comune di demarcazione. (Nell'enunciare l'anzidetto principio, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che, in base a congrua e corretta motivazione, aveva negato la sussistenza delle condizioni per esercitare il diritto di riscatto, in quanto i fondi oggetto di controversia erano separati da una stradella sul confine, ancorché non di uso pubblico). (Rigetta, App. Lecce, sez. dist. di Taranto, 18/02/2009) Cass. civ., Sez. III, 27/09/2011, n. 19747.

In tema di prelazione agraria, la norma che prevede le formalità della comunicazione, pur perseguendo finalità di interesse sociale (creazione di imprese coltivatrici moderne ed efficienti con conseguente incremento della produttività agricola), ha carattere dispositivo e non cogente e inderogabile, sicché è rimessa all'iniziativa delle parti l'adozione di forme alternative di comunicazione, purché idonee a consentire la piena conoscenza della proposta in funzione dell'esercizio della prelazione. E nell'ambito del principio generale di libertà delle forme è sufficiente anche la forma verbale, non derivando alcun ostacolo dalla disposizione di cui all'art. 1351 c.c., che per i contratti preliminari aventi forma scritta richiede "*ad substantiam*" la medesima forma, poiché la comunicazione non ha natura di proposta contrattuale. App. Roma, Sez. IV, 21/09/2011.

L'onere probatorio imposto al confinante che intenda esercitare il diritto di prelazione agraria, riguardo al fatto di coltivare direttamente e personalmente, in modo abituale, il fondo adiacente a quello posto in vendita è talmente pregnante da non poter essere assolto mediante la produzione di certificazione rilasciata a fini prevalentemente assistenziali, dalla quale è possibile trarre solo dati empirici e formali, al più idonea a fornire elementi indiziari

inutilizzabili in assenza di altre esigenze probatorie. Al contrario, la prova deve essere fornita in concreto in relazione alle esigenze colturali del fondo. App. Roma, Sez. IV, 13/07/2011

Alla luce di un'interpretazione evolutiva del sistema - che tenga conto dei successivi e più recenti interventi legislativi, i quali in modo non equivoco tendono ad equiparare l'attività di coltivatore diretto a quella di chi eserciti la silvicoltura - il diritto di prelazione e riscatto agrario di cui all'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, esteso dall'art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817 al coltivatore diretto proprietario di terreno confinante, deve essere riconosciuto anche al silvicoltore che eserciti, in via esclusiva o principale, tale attività, con il solo limite - in riferimento alla prelazione del confinante - che i terreni da vendere e quello di proprietà del silvicoltore siano entrambi boschivi. (Principio enunciato in una fattispecie alla quale era applicabile, "*ratione temporis*", il testo dell'art. 2135 cod. civ. nella versione antecedente la sostituzione operata dall'art. 1 del d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228). (Cassa con rinvio, App. Genova, 04/03/2005) Cass. civ., Sez. Unite, 14/04/2011, n. 8486.

In tema di disciplina dei rapporti agrari, il diritto di prelazione non spetta a chi sia proprietario di una casa di civile abitazione con annessi aia, stalla e piccolo orto confinante col fondo oggetto di compravendita, trattandosi di immobile inidoneo a configurare un "terreno coltivato", caratteristica quest'ultima a cui la legge subordina il sorgere, a favore del confinante, del predetto diritto. (Rigetta, App. Torino, 27/10/2008) Cass. civ., Sez. III, 11/02/2011, n. 3455

In materia di contratti agrari, per la comunicazione ("notifica") al coltivatore o al confinante della proposta di alienazione del fondo, ai fini della prelazione di cui alla L. n. 590/1965, art. 8 e alla L. n. 817/1971, art. 7, da parte del proprietario venditore, è richiesta la forma scritta "*ad substantiam*", non essendo idonea allo scopo l'effettuazione della stessa verbalmente. Cass. civ., Sez. III, 25/01/2011, n. 1731.

In tema di riscatto agrario da parte del confinante, qualora in sede di vendita di fondo rustico l'alienante si riservi la proprietà di una striscia di terreno tale da interrompere la contiguità e continuità fisica tra i due fondi, ne deriva una condizione obiettiva di non confinanza sufficiente ad escludere il diritto di prelazione, a meno che la riserva sia stata fatta senza nessuna utilità economica, all'unico scopo di vanificare, sopprimendo il requisito della confinanza, il diritto di prelazione del confinante. L'accertamento della sussistenza di apprezzabili ragioni giustificative della suddetta riserva in relazione alle esigenze di coltivazione del fondo rientra nei compiti istituzionali del giudice di merito e non è censurabile in sede di legittimità se adeguatamente motivato. (Rigetta, App. Brescia, 06/09/2005) Cass. civ., Sez. III, 13/12/2010, n. 25135.

In materia di contratti agrari, la comunicazione ("notifica") al coltivatore o al confinante della proposta di alienazione del fondo, ai fini della prelazione di cui all'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, e all'art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817, da parte del proprietario venditore, richiede la forma scritta "*ad substantiam*", dovendo per legge avvenire attraverso la notifica con lettera raccomandata. La "*denuntiatio*", infatti, non è solo un atto a contenuto negoziale, ma una vera e propria proposta contrattuale idonea a dare corpo, con l'accettazione da parte del destinatario, alla conclusione del contratto; ne consegue che anche la procura finalizzata al compimento di tale "*denuntiatio*" richiede, ai sensi dell'art. 1392 cod. civ., la medesima forma scritta "*ad substantiam*". (Rigetta, App. Brescia, 17/05/2005) Cass. civ., Sez. III, 31/05/2010, n. 13211.

Ai fini dell'esercizio della prelazione agraria da parte del proprietario confinante, ai sensi dell'art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817, è necessario non solo che egli rivesta la qualifica di coltivatore diretto, ma anche che coltivi direttamente il fondo adiacente a quello posto in vendita, non essendo sufficiente che egli eserciti altrove l'attività di agricoltore; ciò in quanto l'intento perseguito dal legislatore è l'ampliamento dell'impresa coltivatrice diretta finitima e non l'acquisto della proprietà della terra da parte di qualsiasi coltivatore diretto. Ai fini della prova, peraltro, la qualità di agricoltore non può desumersi da elementi formali quali gli elenchi redatti dal Servizio contributi agricoli unificati (SCAU), atteso che detta certificazione, rilasciata a fini essenzialmente assistenziali, è idonea soltanto a fornire elementi indiziari. (Rigetta, App. Sassari, 01/03/2005) Cass. civ., Sez. III, 27/01/2010, n. 1712.

In tema di prelazione agraria, l'esercizio del relativo diritto non incide sulla volontà del proprietario di alienare il proprio fondo né sulla formazione del relativo prezzo, ma individua solo il soggetto che ha diritto ad acquistarlo. Ne consegue che ove il proprietario di più fondi agricoli, tutti funzionali all'esercizio di un'azienda agricola unitaria, decida di alienarli congiuntamente, il proprietario coltivatore diretto, confinante con alcuni soltanto dei fondi messi in vendita, non può esercitare su essi alcun diritto di prelazione parziale, ove ciò ostacoli la cessione dell'intero compendio, ovvero determini che la cessione stessa avvenga ad un prezzo globale inferiore a quello pattuito tra il cedente ed il terzo. (Rigetta, App. Roma, 27/05/2004) Cass. civ., Sez. III, 10/11/2009, n. 23745.

In tema di prelazione agraria, assolve all'onere della "*denuntiatio*" di cui all'art. 8 della legge n. 590 del 1965 la comunicazione della proposta di vendita effettuata a mezzo raccomandata con allegato il contratto definitivo di compravendita stipulato in forma pubblica la cui efficacia sia stata sospensivamente condizionata al mancato esercizio della prelazione, poiché, in tal caso, risulta comunque realizzata la finalità di porre il destinatario nella condizione di decidere

sull'opportunità di esercitare la prelazione, fornendo la suddetta comunicazione i dati necessari integranti una proposta di alienazione. (Cassa con rinvio, App. Ancona, 21/06/2004) Cass. civ., Sez. III, 20/01/2009, n. 1348.

Per il disposto dell'art. 7 legge 14 agosto 1971 n. 817, al proprietario di un fondo agrario confinante con altro offerto in vendita compete il diritto di prelazione ovvero il succedaneo diritto di riscatto, se ricorrono nei suoi confronti tutte le condizioni previste dall'art. 8 legge 26 maggio 1965 n. 590, cui il citato art. 7 rinvia e, quindi, anche la coltivazione biennale dei terreni agricoli confinanti di sua proprietà, senza che assuma rilevanza, al fine di escludere questo elemento, l'uso nella norma del termine "terreno" in luogo del termine "fondo". Cass. civ., Sez. III, 16/06/2005, n. 12963.

Una mera attività di taglio dell'erba che spontaneamente cresce su un fondo non integra attività di coltivazione del fondo stesso (in quanto non implica alcuna pur minima attività volta a stimolare la produttività del fondo, circostanza questa indispensabile perché si abbia coltivazione). Deriva da quanto precede, pertanto, che non compete il diritto di prelazione (e di riscatto) al coltivatore diretto proprietario di un fondo confinante con quello in vendita, ove lo stesso si limiti, ogni anno, a falciare, sul terreno confinante a quello in vendita, l'erba che su questo cresce spontaneamente. Cass. civ., Sez. III, 16/03/2005, n. 5682.

La mancata vendita di fondi rustici nel biennio precedente costituisce, a norma dell'art. 8, 1° comma, L. n. 590 del 1965, condizione per l'insorgenza del diritto di prelazione in capo al coltivatore diretto proprietario del fondo confinante, ne consegue che la prova della sussistenza della condizione spetta a chi esercita il relativo diritto, tuttavia, trattandosi di provare un fatto negativo, l'onere relativo diviene attuale e concreto solo in quanto all'affermazione positiva di quel fatto faccia seguito una posizione della controparte di diniego del fatto stesso, sia pure sul piano meramente assertivo (in applicazione di tale principio di diritto la suprema corte ha cassato la sentenza del giudice di merito che aveva rigettato la domanda di riscatto del fondo rustico dell'attore, proprietario del fondo confinante, rilevando d'ufficio che questi non aveva fornito la prova del requisito consistente nel non aver effettuato vendite di fondi rustici nel biennio precedente). Cass. civ., Sez. III, 28/05/2003, n. 8501.

In applicazione del principio generale della libertà delle forme per la comunicazione degli atti giuridici e della manifestazione delle volontà negoziali, ove una determinata forma non sia prevista dalla legge "*ad substantiam*", la comunicazione ai fini della prelazione di cui all'art. 8 l. n. 590 del 1965 ed art. 8 l. n. 817 del 1971, al coltivatore o al confinante della proposta di alienazione del fondo a terzi, non essendo stata prevista da tale normativa a pena di nullità, può

essere validamente effettuata dal proprietario - alienante con le indicazioni richieste, anche verbalmente, non ostandovi il disposto dell'art. 1351 c.c. atteso che tale comunicazione non ha valore di proposta contrattuale sempre che di siffatta conoscenza della proposta da parte del coltivatore vi sia prova certa, orale o documentale. Il diritto di prelazione agraria, pertanto, diviene attuale e concreto nel momento in cui il proprietario comunica ai soggetti interessati la sua volontà di alienare il fondo a titolo oneroso, e dalla data di tale comunicazione, anche verbale, decorre il termine di 30 giorni entro il quale deve essere esercitato il diritto di prelazione o il soggetto preferito può rinunciare espressamente alla prelazione. Cass. civ., Sez. III, 17/01/2001, n. 577.