

A cura di Cinzia De Stefanis

Il diritto di prelazione

Compravendita di terreni agricoli

Categoria: **Imprese**
Sottocategoria: **Agricoltura**

La prelazione agraria, riveste una grande importanza nella contrattazione per la compravendita dei terreni agricoli. Per prelazione agraria si intende il diritto di essere preferiti in fase di acquisto di terreni agricoli, e quindi avere la precedenza rispetto ad altri compratori.

Di cosa si tratta?

Premessa.....	2
Soggetti a cui spetta la prelazione agraria.....	2
Prelazione agraria del conduttore coltivatore diretto (articolo 8, Legge 26 maggio 1965, n. 590)	3
Prelazione agraria dei coltivatori diretti che siano proprietari di fondi confinanti.....	4
Società di persone agricole e prelazione agraria agricola.....	5
Prelazione agraria dell'imprenditore agricolo professionale.....	5
Prelazione agraria esercitata dalla società agricola	6
Obbligo di comunicazione del proprietario del fondo	6
Diritto di riscatto.....	6
PRELAZIONE AGRARIA - ESERCIZIO DEL DIRITTO DI RISCATTO.....	7
(ex art. 8, comma 5, Legge n. 590/1965 – art. 7, n. 2, Legge n. 817/1971).....	7
Riferimenti normativi.....	9
Allegato 1	10
L'Esperto risponde... ..	10

Premessa

La **prelazione agraria** costituisce uno degli strumenti attraverso il quale viene favorito il consolidamento o l'accrescimento dell'impresa agricola.

Tale istituto garantisce infatti la possibilità di concentrare in capo all'imprenditore agricolo la titolarità sia del terreno che degli strumenti produttivi ovvero di ampliare l'impresa a cui già faccia capo la proprietà dei terreni.

La sua istituzione risale alla **Legge 26 maggio 1965, n. 590**, alla quale hanno fatto seguito la **Legge n. 14 agosto 1971, n. 817**, il **Dlgs. 18 maggio 2001, n. 228** e il **Dlgs. 29 marzo 2004, n. 99**, con cui si è ampliata la platea dei soggetti titolare del diritto di prelazione e si sono delineati i criteri di preferenza nel caso di concorso di più aventi diritto.

NOTA BENE - La prelazione consiste nel diritto riconosciuto a particolari categorie di soggetti di essere preferiti in occasione della vendita di un terreno agricolo. Pertanto, ove il proprietario del terreno intenda procedere alla cessione, dovrà necessariamente informare il titolare del diritto di prelazione e proporre a quest'ultimo l'acquisto alle medesime condizioni pattuite con il terzo potenziale acquirente.

Soggetti a cui spetta la prelazione agraria

Il diritto di prelazione spetta alle seguenti **categorie di soggetti**:

→ i **coltivatori diretti che siano proprietari di fondi confinanti** con quello offerto in vendita, a condizione che su quest'ultimo non vi siano coltivatori diretti affittuari (articolo 7, Legge n. 14 agosto 1971, n. 817);

→ all'**imprenditore agricolo professionale (Iap)** iscritto nella previdenza agricola (articolo 1, terzo comma, della Legge 28 luglio 2016, n. 154, che ha introdotto il numero 2-bis nel primo comma dell'articolo 7 della Legge 14 agosto 1971, n. 817);

→ **alle cooperative agricole di coltivatori della terra** (articolo 16 della Legge 14 agosto 1971, n. 817).



Prelazione agraria del conduttore coltivatore diretto (articolo 8, Legge 26 maggio 1965, n. 590)

In tema di prelazione agraria del conduttore del fondo posto in vendita, il diritto in esame sorge solamente a determinate condizioni, ovvero purché:

- ➔ il conduttore sia nel godimento del fondo in virtù di un regolare contratto di affitto;
- ➔ il conduttore sia qualificabile come "coltivatore diretto": *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* (articolo 31 della Legge 26 maggio 1965, n.590);
- ➔ abbia una capacità lavorativa (propria o della sua famiglia) pari ad almeno un terzo di quella occorrente per far fronte alle esigenze culturali del fondo che si intende acquistare in prelazione e sempre che il fondo oggetto di prelazione, in aggiunta ad altri eventualmente posseduti non superi il triplo della superficie corrispondente alla capacità lavorativa familiare del coltivatore;
- ➔ conduca in coltivazione il fondo da almeno un biennio;
- ➔ nel biennio precedente il trasferimento del fondo soggetto alla prelazione non abbia alienato fondi rustici (fatta salva l'ipotesi in cui l'eventuale trasferimento sia avvenuto a scopo di ricomposizione fondiaria a favore degli enti di sviluppo o della Cassa per la formazione della proprietà contadina).

Prelazione agraria dei coltivatori diretti che siano proprietari di fondi confinanti

Diversa, ma con presupposti sostanzialmente simili (per non dire omogenei), è l'ipotesi di prelazione agraria del confinante del fondo offerto in vendita, prevista dall'**articolo 7 della Legge 14 agosto 1971 n. 817**.



OSSERVA - Il diritto di prelazione agraria, quindi, spetta anche al confinante a patto che siano rispettate determinate condizioni che:

- ➔ il confinante sia "coltivatore diretto" e che detta qualifica inerisca alla conduzione diretta del terreno confinante con quello offerto in vendita;
- ➔ il confinante coltivi il fondo di sua proprietà da almeno un biennio (e non anche che sia proprietario del fondo stesso da un biennio);
- ➔ il fondo oggetto della prelazione, in aggiunta a quello (o quelli) posseduti in proprietà dal confinante coltivatore diretto non superi il triplo della superficie corrispondente alla capacità lavorativa della sua famiglia;
- ➔ non abbia venduto fondi rustici nel biennio antecedente all'esercizio del diritto in commento.



ATTENZIONE! Oltre a detti requisiti fondamentali, perché sorga in capo al confinante il diritto di prelazione agraria, è necessario che il terreno in proprietà ed il fondo offerto in vendita siano tra loro confinanti e che sul fondo offerto in vendita non vi siano insediamenti di affittuari, mezzadri, coloni, compartecipanti o enfiteuti coltivatori diretti.

Invero, l'articolo 7, della Legge 14 agosto 1971 n. 817, esclude l'insorgere del diritto di prelazione a favore del confinante per il solo fatto che sul fondo offerto in vendita siano insediati affittuari, coloni, ecc.

Società di persone agricole e prelazione agraria agricola

La prelazione agraria è stata tradizionalmente riservata ai coltivatori diretti, e da ciò derivava l'impossibilità di riconoscere questo diritto alle società agricole, che non possono avere tale qualifica, riservata alle persone fisiche.

Oggi esistono però alcuni casi in cui la prelazione agraria spetta anche alla società agricole.



La riforma dell'impresa agricola (Dlgs. 29 marzo 2004, n. 99, modificato dal Dlgs. 27 maggio 2005, n. 101) ha infatti previsto il diritto di prelazione per l'acquisto dei terreni condotti in affitto o confinanti alle società agricole di persone (società semplici, società in nome collettivo e società in accomandita semplice.) in cui almeno la metà dei soci è in possesso della qualifica di coltivatore diretto come risultante dall'iscrizione nella sezione speciale del registro delle imprese di cui all'art. 2188 e seguenti del codice civile.

In questo caso, dunque, deve essere presente un collegamento con la figura del coltivatore diretto, a cui era tradizionalmente riservato il diritto di prelazione.

Ciò che conta è il numero dei soci, indipendentemente dalla loro quota di partecipazione, poiché il legislatore non ha fatto riferimento alla metà del capitale sociale, ma alla metà dei soci (da calcolare dunque per teste).

Prelazione agraria dell'imprenditore agricolo professionale

L'estensione del diritto di prelazione agraria all'imprenditore agricolo confinante, ha portato una piccola rivoluzione per il mondo agricolo, modificando la regola tradizionale, consolidata da oltre cinquant'anni, secondo cui il diritto di prelazione agraria spettava soltanto ai coltivatori diretti.

La nuova disciplina della prelazione agraria del confinante favorisce la creazione di aziende agricole di maggiori dimensioni, consentendo anche agli imprenditori agricoli professionali di ampliare la propria azienda acquistando i fondi limitrofi a quelli di loro proprietà, ma rende più complesso il procedimento per la vendita dei terreni agricoli, e le verifiche preliminari, essendo aumentato il numero dei soggetti aventi diritto alla prelazione.

A partire dal 25 agosto 2016, con l'entrata in vigore della **Legge 28 luglio 2016 n. 154**, chi mette in vendita un fondo rustico deve riconoscere il diritto di prelazione anche all'imprenditore agricolo professionale (Iap) confinante con il terreno oggetto di cessione.

Prelazione agraria esercitata dalla società agricola

Il diritto di prelazione dell'affittuario è stato esteso anche alle cooperative agricole di coltivatori della terra (**articolo 16, della Legge 14 agosto 1971 n. 817**).



OSSERVA - Per quanto attiene alla posizione della **società cooperativa**, la legittimazione all'esercizio della prelazione compete a favore delle cooperative agricole di coltivatori della terra, fermo restando che in tal caso imprenditore agricolo è l'ente cooperativa, non i singoli soci, che possono essere anche braccianti agricoli.

Obbligo di comunicazione del proprietario del fondo



L'**articolo 8, 4 comma, della Legge n. 590/1965**, nel suo quarto comma, prevede a carico del proprietario del fondo posto in vendita l'**obbligo di comunicazione**, al titolare del diritto di prelazione, della sua **intenzione di vendere il fondo**.

Tale notifica, che deve assumere la forma scritta, deve contenere tutti gli elementi utili affinché il titolare del diritto di prelazione (che sia esso conduttore o confinante) possa esercitare il predetto diritto conoscendo anticipatamente e chiaramente le condizioni di vendita.

Diritto di riscatto

La violazione della prelazione agraria determina, in favore del soggetto titolare, il cosiddetto "*diritto di riscatto*" ovvero il diritto di recuperare il bene nei confronti dell'acquirente o di ogni altro successivo avente causa.

Ciò si verifica ogni qualvolta il proprietario lo abbia venduto senza provvedere alla preventiva comunicazione ovvero abbia indicato nella medesima un prezzo superiore rispetto a quello risultante dal contratto di vendita. In tali casi il prelazionista potrà far valere il proprio diritto entro un anno dalla trascrizione del contratto di compravendita.

PRELAZIONE AGRARIA - ESERCIZIO DEL DIRITTO DI RISCATTO
 (ex art. 8, comma 5, Legge n. 590/1965 – art. 7, n. 2, Legge n. 817/1971)



Mitt. Sig.

 Via _____
 CAP Città (Prov.)

A mezzo racc.ta a.r.

Spett.le / Egr. Sig.

_____(nome acquirente)
 Via _____
 CAP Città (Prov.)

Il sottoscritto _____ (c.f. _____) nato a _____ il _____, residente in _____, Via _____, coltivatore diretto iscritto con P.I. agraria n. _____,

PREMESSO

- 1) Che con atto di compravendita datato _____ (Rep. n. _____ – Raccolta n. _____, Notaio Dott. _____), il signor _____ vendeva al signor _____ il/i fondo/i rustico/i sito/i nel Comune di _____ ed identificato/i al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio n. _____, particelle n. _____;
- 2) Che il predetto contratto di compravendita veniva conseguentemente trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari territorialmente competente in data _____;
- 3) Che il menzionato trasferimento risulta effettuato in violazione della prelazione agraria non essendo avvenuta nei confronti dell'esponente, quale titolare del relativo diritto, la notificazione prevista per legge (c.d. denunciatio);

Tutto ciò premesso, il sottoscritto _____

DICHIARA

formalmente di esercitare, con la presente missiva, nei confronti del signor _____ (c.f. _____) nato a _____ il _____, residente in _____, Via _____ (indicare i dati dell'acquirente), il riscatto degli immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di _____ al Foglio n. _____, particelle n. _____, tutti trasferiti con atto di compravendita del _____, (Rep. n. _____ – Raccolta n. _____, Notaio Dott. _____).

Il predetto retraente si impegna a pagare al signor _____ (*indicare il nome dell'acquirente*) il prezzo convenuto nella richiamata compravendita. Si invita, pertanto, il signor _____ (*indicare il nome dell'acquirente*) a rendere formale comunicazione di accettazione del riscatto, indicando le modalità mediante le quali intende ricevere il pagamento del prezzo di cui sopra. Da ultimo, si fa avviso che decorso infruttuosamente il termine di giorni 15 decorrenti dal ricevimento della presente ovvero in caso di diniego espresso, il retraente si riserva l'esercizio di ogni più opportuna azione avanti la competente sede giudiziaria al fine di far valere i propri diritti, con sicuro aggravio di spesa che sarà posto a Suo completo carico.

In attesa di un Suo cortese e sollecito cenno di riscontro si porgono distinti saluti.

Luogo, data _____

In fede

Firma

Mitt. Sign.

Via _____

CAP Città (Prov.)

Riferimenti normativi

- Legge 28 luglio 2016 n. 154;
- Dlgs. 29 marzo 2004, n. 99, così come modificato dal Dlgs 27 maggio 2005, n. 101;
- Legge n. 14 agosto 1971, n. 817;
- Legge 26 maggio 1965, n. 590.

Allegato 1**L'Esperto risponde...****Oggetto: Rinuncia all'esercizio del diritto di prelazione agraria****DOMANDA**

La rinuncia all'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'affittuario o del confinante è spesso utilizzata nella pratica quale mezzo più rapido ed efficiente per risolvere il problema, in tutti i casi in cui non c'è alcun interesse all'acquisto del fondo agricolo da parte dell'avente diritto

RISPOSTA

La giurisprudenza era in precedenza orientata ad ammettere che la proposta potesse essere comunicata con ogni mezzo, e quindi anche verbalmente (Cass. 29 maggio 1998, n. 5306; Cass. 26 gennaio 1995, n. 936; Cass. 2 agosto 1993, n. 8525; Cass. 17 luglio 1991, n. 7948; Cass. 8 luglio 1991, n. 7527), ma successivamente alcune sentenze hanno affermato che la rinuncia all'esercizio del diritto di prelazione può avvenire solo dopo la comunicazione in forma scritta della proposta di alienazione.

E' pertanto opportuno che nella dichiarazione di rinuncia sia espressamente indicato che al rinunziante è stata data comunicazione della proposta in forma scritta (anche se non necessariamente mediante lettera raccomandata, essendo pacificamente ammessi mezzi di comunicazione equipollenti).

La dichiarazione di rinuncia alla prelazione deve essere sempre espressa in forma scritta, non essendo riconosciuta la validità di una rinuncia espressa verbalmente (si veda, per esempio, **Cass. 16 aprile 1996, n. 3313; Cass. 21 marzo 1995, n. 3241**).