

LA PRELAZIONE AGRARIA, TRA NOVITA' GIURISPRUDENZIALI E CASI PRATICI

Relatore: Avv. Riccardo Martinoli

Avvocato in Milano – esperto in Diritto Agrario

Dottore di ricerca in Diritto processuale civile

Università Cattolica del Sacro Cuore di Milano

Moderatore: Avv. Massimo Palazzi – Ordine Avvocati Busto Arsizio

Webinar 29 settembre 2021

La prelazione agraria titolari del diritto (p.f.)

- Art. 8 legge 26 maggio 1965, n. 590: prelazione dell'affittuario coltivatore diretto;
- Art. 7 legge 14 agosto 1971, n. 817: prelazione del proprietario confinante coltivatore diretto;
- Art. 1 legge 28 luglio 2016, n. 154: prelazione estesa all'I.A.P. proprietario del fondo confinante (no affittuario) iscritto alla gestione previdenziale agricola dell'INPS

Iscrizione previdenziale: sì per I.A.P.

no CD: effettiva coltivazione

La prelazione agraria titolari del diritto (p.g.)

- D.lgs. 29 marzo 2004, n. 99: SOCIETÀ AGRICOLE DI PERSONE in cui almeno la metà dei soci abbia la qualifica di coltivatore diretto risultante dall'iscrizione nella sezione speciale del registro delle imprese (diverso da CD; Cass. 6302/2019)
- Società agricole con qualifica I.A.P? Dubbio: si tende ad escluderla;
- Art. 16 legge 817/1971 prelazione delle Cooperative agricole di coltivatori della terra affittuarie; art. 1 D.lgs. 22/2001 e art. 7 ter D.L. 91/2014) prelazione delle Cooperative di imprenditori agricoli: ipotesi rare nella pratica applicativa.

Prelazione ad efficacia reale

- Il beneficiario pretermesso dall'acquisto può **esercitare il c.d. diritto di retratto** nei confronti dell'acquirente del fondo, salvo il pagamento del prezzo.

Retratto/Riscatto NO annullamento della compravendita

Termini:

- per l'esercizio della prelazione: **30 giorni** dalla comunicazione della proposta e preliminare (notifica a cura dell'alienante a mezzo raccomandata a/r o anche Ufficiale Giudiziario);
- per l'esercizio del riscatto: **1 anno** dalla trascrizione dell'atto di compravendita concluso in violazione del diritto di prelazione.

Prelazione ad efficacia reale

- Esclusa la rinuncia preventiva al diritto di prelazione per l'acquisto del fondo offerto in vendita. La rinuncia può intervenire solo dopo la trasmissione della proposta contrattuale.

Se inserita nel contratto di affitto agrario, la relativa clausola è nulla: non si può rinunciare ad un diritto non ancora sorto.

La nozione di prelazionario coltivatore diretto

■ Art. 31 legge 590/1965

[...] Sono considerati coltivatori diretti coloro che direttamente ed abitualmente si dedicano alla coltivazione dei fondi ed all'allevamento ed al governo del bestiame, sempreche' la complessiva forza lavorativa del nucleo familiare non sia inferiore ad un terzo di quella occorrente per la normale necessita' della coltivazione del fondo e per l'allevamento ed il governo del bestiame. Nel calcolo della forza lavorativa il lavoro della donna e' equiparato a quello dell'uomo.

Giurisprudenza: effettività della attività agricola **no attività occasionale**

nozione di CD diversa da quella prevista in ambito tributario

(segue)

- CD in pensione, ma che continua a svolgere effettivamente l'attività agricola è titolare del diritto di prelazione? *Sì, Cass. 12249/2007.*
- CD che si avvale di contratti di prestazioni di servizi agro – meccanici? *Sì, purché non svolgano integralmente tutte le attività inerenti la coltivazione del fondo Cass. 10626/1998. Diversa situazione potrebbe riguardare I.A.P.*
- Allevamento o governo del bestiame: se attività esclusiva esercitata sul fondo esclude la prelazione del coltivatore - allevatore.

(segue)

- L'impresa familiare coltivatrice: legge 203/1982 il contratto di affitto ed ogni altro rapporto agrario *intercorrono fra concedente e famiglia coltivatrice* (rileva solo nell'ipotesi di prelazione del CD affittuario) anche gli altri componenti della famiglia coltivatrice – non intestatari del contratto di affitto agrario – sono titolari del diritto di prelazione? Manca un orientamento preciso sul punto, dovrebbe prevalere risposta negativa, stante la necessità di interpretazione restrittiva delle disposizioni in materia di prelazione agraria.

Oggetto della prelazione: il fondo rustico

**Terreno destinato all'attività agricola,
che può comprendere anche fabbricati rurali**

Prelazione solo in caso di cessione a titolo oneroso: no donazione, permuta, trasferimento attraverso patto di famiglia. Sì trasferimento della nuda proprietà.

Esclusa in caso di vendita forzata del bene e di fallimento.

Ammessa nell'ambito di un concordato preventivo.

No terreni edificabili (siano essi residenziali, industriali, commerciali o artigianali)

(segue)

Verifica natura edificatoria tramite il piano regolatore, la legge specifica «anche se non ancora approvati»

La prelazione agraria si deve escludere tutte le volte in cui sia già iniziato un procedimento amministrativo preordinato al mutamento della destinazione urbanistica.

Proprietario del fondo presenta in comune richiesta di variante urbanistica, è sufficiente ad escludere la prelazione agraria? NO, è un atto privato. Necessario che gli atti del procedimento amministrativo siano formalizzati.

(segue)

Esclusa la prelazione per i terreni destinati a verde pubblico o a verde privato.

Vendita in blocco di fondi in parte agricoli e in parte non: la prelazione può essere esercitata solo sui fondi a destinazione agricola.

Sul fondo offerto in vendita sono presenti fabbricati non si esclude il diritto di prelazione. Tuttavia, il beneficiario può acquistare i fabbricati in prelazione solo se presentano i requisiti di ruralità.

Affittuario conduce il fondo rustico con annessi fabbricati, il proprietario decide di vendere solo i fabbricati, sussiste la prelazione? Sì, se i fabbricati risultano strumentali all'attività agricola

(segue)

Caso della vendita della c.d. casa di campagna (fabbricato destinato a civile abitazione con circostante terreno agricolo) sussiste prelazione del coltivatore confinante? Risposta deve essere fornita caso per caso: se il terreno agricolo è pertinenza dell'abitazione (caso tipico: parco) allora la prelazione deve escludersi.

Fondo rustico e unità aziendale

Proprietario (spesso coltivatore che si ritira dal lavoro) decide di vendere l'intero complesso aziendale (fabbricati e terreni). Problema della prelazione dei confinanti. Cass. 4685/2020 proprietario confinante non può esercitare il diritto di prelazione in modo parziale, allorquando l'acquisto frazionato del complesso di terreni posti in vendita non lasci intravedere una autonomia delle singole porzioni. Necessità di valutare il singolo caso.

(segue)

Il fondo da destinare ad impianto fotovoltaico

La concessione amministrativa esclude il diritto di prelazione, poiché il fondo perde i propri requisiti di agrarietà? Riferimento alla natura del fondo *ex* art. 8, co. 2, legge 590/1965.

La costituzione in favore del concessionario di un diritto di superficie attribuisce il diritto di prelazione del coltivatore (in specie confinante)? NO

(segue)

- Fondi rustici di proprietà di amministrazioni pubbliche o enti a partecipazione pubblica

Vendita del fondo avviene attraverso una procedura di aggiudicazione tramite gara. L'aggiudicazione è sottoposta alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del concessionario insediato sul fondo, ovvero del proprietario confinante.

(segue) la vendita ai coeredi

- Fondo rustico facente parte di una comunione ereditaria

Vendita della quota indivisa da parte del coerede (di cui fa parte il fondo) no prelazione del coltivatore. Altri coeredi potrebbero esercitare il c.d. retratto successorio *ex art. 732 c.c.*

Caso: coerede coltivatore diretto – non affittuario, né confinante - intende acquistare una quota indivisa del fondo rustico facente parte di una comunione indivisa.

Non sussiste il diritto di prelazione del coltivatore insediato.

La notifica della proposta c.d. *denuntiatio*

- Onere del venditore: deve individuare gli eventuali titolari del diritto di prelazione e trasmettere la proposta;
- Proposta di acquistare il fondo alle condizioni indicate; deve essere allegato il preliminare di compravendita

INDICAZIONE PRECISA DEL PREZZO DI ACQUISTO

Contratto di affitto cointestato anche al coniuge, oppure fondo in regime di comunione legale dei beni, denuntiatio deve essere trasmessa anche al coniuge (qualora risulti soggetto coltivatore).

La notifica della proposta c.d. *denuntiatio*

- Proposta irrevocabile, il venditore non può modificare le proprie intenzioni dopo la trasmissione
- Termine 30 giorni per manifestare la propria intenzione di acquistare il fondo offerto in vendita.
- Se in pendenza del termine si perfeziona l'acquisto, ovvero il fondo venga venduto per un prezzo difforme a quello indicato nella proposta, beneficiario può esercitare il riscatto;

Necessario indicare l'identità del promissario acquirente nella denuntiatio? Sì nell'ipotesi di prelazione dell'affittuario. No in quella del proprietario confinante: è sufficiente anche la notifica di un contratto per persona da nominare, Cass. 8454/2019.

Il pagamento del prezzo

- Ipotesi «fisiologica»

Esercizio del diritto di prelazione. La legge prevede un termine di tre mesi entro il quale il coltivatore deve provvedere al pagamento.

Termine sospeso fino ad un anno se il coltivatore dimostra con certificato dell'ispettorato agrario provinciale di aver presentato domanda ammessa all'istruttoria per la concessione del mutuo. D.lgs. 99/2004 estende questa disciplina anche ai casi in cui il coltivatore abbia presentato domanda di finanziamento ISMEA.

Termine decorre dal trentesimo giorno successivo dalla avvenuta notifica da parte del proprietario.

(segue)

- Ipotesi «patologica»

Acquisto in via di riscatto, art. unico legge 2/1979, i termini indicati decorrono, alternativamente, o dall'accordo fra riscattante e terzo acquirente, ovvero dal passaggio in giudicato della sentenza che *riconosce* il diritto.

(segue)

In tutti i casi nei quali il pagamento del prezzo è differito il trasferimento della proprietà è sottoposto alla condizione sospensiva del pagamento stesso entro il termine stabilito.

L'acquisto della proprietà avviene solo con il pagamento del prezzo.
Pagamento è fatto costitutivo della fattispecie traslativa.

Rifiuto da parte del proprietario del pagamento (specialmente se successivo all'esercizio del riscatto) necessaria l'OFFERTA REALE, in caso contrario decadenza dall'acquisto. Giurisprudenza rigorosa sul punto, non è sufficiente l'offerta formale reiterata nell'atto di citazione.

Competenza giurisdizionale

Le controversie attinenti al diritto di prelazione/riscatto NON sono controversie agrarie *ex* art. 409 c.p.c. e art. 11 D.lgs. 150/2011. Competente a deciderle è il Tribunale ordinario, non la Sez. Specilizzata agraria, salvo il caso di prelazione dell'affittuario, qualora sorga questione circa l'efficacia del contratto di affitto.

Parti necessarie del giudizio: prelazionario riscattante e terzo acquirente, no ipotesi *ex* art. 102 c.p.c nei confronti del proprietario alienante, suscettibile di essere chiamato in garanzia *ex* art. 106 c.p.c. dal convenuto nel giudizio di riscatto. *Cass. 12893/2012.*

La prelazione dell'affittuario coltivatore diretto

Presupposti:

- Contratto di affitto in corso da almeno due anni;
- Assenza di vendita di altri fondi nel biennio precedente (di imponibile fondiario superiore a lire mille);
- il fondo per il quale intende esercitare la prelazione in aggiunta ad altri eventualmente posseduti in proprietà (od enfiteusi) non deve superare il triplo della superficie corrispondente alla capacità lavorativa della sua famiglia.

La prelazione dell'affittuario coltivatore diretto

Pluralità di intestatari del contratto di affitto: *la prelazione spetta a tutti, la rinuncia di uno non si estende agli altri; anche uno solo può esercitare la prelazione sull'intero fondo condotto.*

Caso di esercizio congiunto: acquisto avverrà pro – quota.

Affittuario insediato esercita la prelazione, ma non coltiva il fondo da almeno due anni: *promissario acquirente (risultante dal preliminare) può chiedere l'accertamento della nullità dell'acquisto concluso dal coltivatore per violazione dei presupposti di legge, fermo restando il risarcimento dei danni.*

La prelazione dell'affittuario coltivatore diretto

Contratto di affitto agrario scaduto: *il conduttore non ha il diritto di prelazione. Discutibile è il caso del contratto in scadenza, ove la convenzione (es. ai sensi dell'art. 45 l. 203/1982) escluda il c.d. rinnovo tacito, verrebbe meno il requisito della continuità/effettività della conduzione. Esclusa la prelazione se il concedente ha già trasmesso la disdetta.*

Diversa ipotesi art. 4 bis. legge 203/1982. *Prelazione in caso di nuovo affitto è un diritto che sorge in ragione del contratto.*

La prelazione dell'affittuario coltivatore diretto

Diritto di prelazione spetta anche alla società agricola di persone (s.s.a.; s.n.c.; s.a.s.) che conduce in affitto il fondo, purché la metà dei soci sia titolare della qualifica di coltivatore diretto.

Acquisto del fondo in prelazione da parte di una società semplice e successivo mutamento dei soci, tale che la metà della compagine sociale non è più composta da coltivatori diretti: l'acquisto resta efficace, ma la società perde i benefici fiscali per l'acquisto di terreni agricoli da parte di soggetti coltivatori.

La prelazione del confinante proprietario coltivatore diretto

- **CONFINANTE**
- **PROPRIETARIO**
- **COLTIVATORE DIRETTO**

La prelazione del confinante proprietario coltivatore diretto

CONFINANTE

Concetto di confinanza/contiguità fra i fondi: discusso

Contiguità materiale e fisica fra fondi agricoli (fondi adiacenti e finitimi);

Adiacenza funzionale: utilità agricola aziendale dell'acquisto in prelazione.

Prevale la tesi restrittiva: confinante è solo il fondo posto in continuità materiale con quello offerto in vendita Cass. 3409/2018 e 11905/2015.

La prelazione del confinante proprietario coltivatore diretto

CONFINANTE

- Sussiste il diritto di prelazione allorquando sia creato artificiosamente un frazionamento fra i fondi offerti in vendita al solo fine di interrompere la contiguità (c.d. cintura di castità);
- Sussiste il diritto di prelazione anche in caso di riserva in favore del cedente di una striscia a confine che non abbia alcuna utilità economica per il venditore, ma sia solo funzionale ad escludere la prelazione (onere della prova incombe sul prelazionario);
- Rapporto di confinanza è escluso dalla a) frapposizione fra i fondi di una strada (anche vicinale non soggetta al pubblico transito; b) presenza di corsi d'acqua anche in comproprietà con il prelazionario; c) canali di irrigazione con funzione, anche solo in parte, di interesse generale.

(segue) valutazione confinanza terreni



La prelazione del confinante proprietario coltivatore diretto

PROPRIETARIO

- Coltivare da almeno due anni il fondo finitimo non rileva il titolo (proprietario/conduuttore) in forza del quale il fondo viene coltivato nel biennio, purché coltivazione effettiva e al momento dell'esercizio della prelazione sia proprietario.

CD affitta nel 2018 un fondo, nel 2020 ne diviene proprietario. 2021 il confinante intende vendere, CD ha diritto di prelazione? Sì, perché coltiva da almeno due anni il fondo (2018/20 affitto; poi quale proprietario)

La prelazione del confinante proprietario coltivatore diretto

PROPRIETARIO

- Assenza di affittuario coltivatore diretto sul fondo offerto in vendita

Sul fondo offerto in vendita è insediato un affittuario coltivatore: la prelazione del proprietario confinante è esclusa, anche in caso di rinuncia del diritto di prelazione da parte dell'affittuario coltivatore.

La sola presenza dell'affittuario esclude la prelazione del confinante, non rileva se in capo all'affittuario sia maturato il diritto di prelazione.

La prelazione del confinante proprietario coltivatore diretto

PROPRIETARIO

Solo c.d. insediamento stabile (affitto agrario) esclude la prelazione del proprietario confinante non anche altro titolo precario es. contratto di comodato.

Il fondo offerto in vendita è affittato ad un CD che lo coltiva effettivamente, il contratto viene risolto consensualmente prima della vendita, il proprietario confinante aveva diritto di prelazione? Sì, perché il fondo all'atto della compravendita era libero da affitto.

La prelazione del confinante proprietario coltivatore diretto

PROPRIETARIO

ATTENZIONE al c.d. affitto simulato !!!!

Il proprietario e il promissario acquirente si accordano per stipulare un affitto agrario avente durata due anni e contemporaneamente un preliminare di compravendita, ove l'affittuario si impegna a comprare decorso il termine di due anni. Eventuali confinanti hanno diritto di prelazione? Per far valere la prelazione gli interessati dovranno dimostrare l'avvenuta simulazione del contratto d'affitto agrario ed, in generale, il ricorso fraudolento a meccanismi elusivi del diritto di prelazione.

La prelazione del confinante proprietario coltivatore diretto

PROPRIETARIO

Art. 8 D.lgs. 99/2004 anche all'assegnatario del fondo acquistato dall'ISMEA spetta il diritto di prelazione, quale proprietario confinante (patto di riservato dominio).

La prelazione del confinante proprietario coltivatore diretto

COLTIVATORE DIRETTO

Anche nel caso del coltivatore confinante la nozione di coltivatore diretto è quella prevista ai sensi dell'art. 31 legge 590/1965.

Effettività della coltivazione

CD confinante non deve avere venduto fondi agricoli nel biennio precedente

La prelazione del confinante proprietario coltivatore diretto

COLTIVATORE DIRETTO

Coincidenza soggettiva fra il soggetto proprietario e chi effettivamente coltiva il terreno posto a confine solo in questo caso sussiste il diritto di prelazione.

Il particolare caso delle Società agricole (s.s.) che coltiva il fondo di proprietà/comproprietà di uno dei propri soci. Cass. 5952/2019 esclude il diritto di prelazione del proprietario (socio) confinante.

La prelazione del confinante proprietario imprenditore agricolo professionale

Solo ipotesi di IAP proprietario confinante non affittuario

Iscrizione alla gestione previdenziale agricola

La presenza sul fondo offerto in vendita di un IAP insediato quale affittuario esclude la prelazione dei confinanti? Non ci sono precedenti. Si potrebbe escludere ove IAP svolgesse effettivamente attività agricola.

Pluralità di proprietari confinanti

Ove tutti esercitino il diritto di prelazione la legge «fornisce» una soluzione

Art. 7 D.lgs. 228/2001: *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.*

Norma di difficile applicazione pratica. Se anche con l'applicazione di detti criteri non è possibile dirimere il conflitto due possibili soluzioni: a) si forma una comunione pro-indiviso b) la scelta deve essere lasciata al giudice.

Grazie per l'attenzione

Avv. Riccardo Martinoli

Foro Buonaparte, 55 - 20121 Milano

C.so Cavour, 11 - 28100 Novara

E-mail: riccardo.martinoli@muronilex.it

Pec: riccardo.martinoli@milano.pecavvocati.it

