

La prelazione agraria

Notaio Paolo Tonalini

16 novembre 2023

Intesa SanPaolo

La prelazione agraria

- ▶ Il diritto di prelazione agraria consiste nel diritto di essere preferiti ad altri per l'acquisto di un fondo agricolo, a parità di prezzo, quando il proprietario decide di venderlo.
- ▶ Questo diritto di prelazione è riconosciuto solo in presenza di determinate condizioni, soggettive e oggettive.

Due diritti di prelazione

- ▶ Nella definizione di prelazione agraria rientrano due distinti diritti di prelazione, soggetti a regole in parte diverse e rispondenti a differenti finalità:
- ▶ la prelazione riconosciuta all'**affittuario del fondo offerto in vendita** (*art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590*)
- ▶ la prelazione riconosciuta al **proprietario del fondo confinante** con quello offerto in vendita (*art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817*)

Compravendita e altri contratti

- ▶ Il diritto di prelazione è testualmente previsto per il **trasferimento a titolo oneroso (o di concessione in enfiteusi) di fondi agricoli** (*art. 8, primo comma, della legge 26 maggio 1965, n. 590*).
- ▶ Il diritto di prelazione è invece **espressamente escluso** quando il fondo agricolo è oggetto di **permuta, vendita forzata, liquidazione coatta, fallimento ed espropriazione per pubblica utilità** (*art. 8, secondo comma, della legge 26 maggio 1965, n. 590*).
- ▶ La giurisprudenza ha precisato che **non è ammesso l'esercizio della prelazione in caso di permuta, a meno che si tratti di un bene fungibile**, come per esempio titoli di Stato oppure titoli azionari o obbligazionari quotati in mercati regolamentati
- ▶ Il diritto di prelazione è **escluso anche in caso di donazione**, come pure negli altri casi di trasferimento a titolo gratuito privi dello spirito di liberalità, dato che la legge fa riferimento ai trasferimenti a titolo oneroso (*art. 8, primo comma, della legge 26 maggio 1965, n. 590*).
- ▶ Non si può ipotizzare un diritto di prelazione neanche nell'ambito di una **divisione**.

Compravendita e altri contratti

- ▶ Il diritto di prelazione non spetta neppure nel caso di **conferimento del fondo agricolo in una società**.
- ▶ Resta fuori dal campo di applicazione della prelazione agraria la **cessione delle quote di una società che sia proprietaria di terreni agricoli**
- ▶ Secondo l'opinione prevalente, il diritto di prelazione agraria è escluso anche quando il trasferimento del terreno agricolo avviene nell'ambito di un **accordo di transazione**). E' comunque consigliabile prestare particolare attenzione alle transazioni caratterizzate da un accordo che prevede il trasferimento del terreno agricolo a fronte del pagamento di un corrispettivo in denaro (pur se accompagnato dalla rinuncia alla lite), che si prestano a essere facilmente **riqualificate come compravendite** in sede giudiziale.
- ▶ E' soggetto al diritto di prelazione agraria il trasferimento del fondo agricolo quale corrispettivo della costituzione di una **rendita vitalizia**, ma non di un **vitalizio alimentare**, nel quale l'acquirente si obbliga a corrispondere, oltre a vitto, alloggio e quanto altro necessario, anche assistenza morale, che introduce un elemento di infungibilità nella prestazione.

Compravendita e altri contratti

- ▶ La giurisprudenza ha ritenuto applicabile il diritto di prelazione agraria nel caso di **vendita della nuda proprietà** del fondo agricolo o di una **quota indivisa del fondo**
- ▶ Il diritto di prelazione è normalmente **escluso nell'ipotesi di costituzione o di trasferimento del diritto di usufrutto**, poiché *l'art. 8, primo comma, della legge 26 maggio 1965, n. 590* fa riferimento, fra i diritti reali parziari, alla sola enfiteusi. La giurisprudenza, però, ha riconosciuto il diritto di prelazione in caso di **cessione congiunta della nuda proprietà e dell'usufrutto** da parte dei rispettivi titolari
- ▶ Il diritto di prelazione agraria spetta infine nell'ipotesi di **vendita all'asta da parte di un ente pubblico**, pertanto l'avente diritto deve essere messo in condizione di acquistare il fondo con preferenza rispetto all'aggiudicatario

L'oggetto della prelazione: il fondo agricolo

- ▶ Oggetto della prelazione agraria è sempre e soltanto un “fondo rustico” o fondo agricolo (*art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590*).
- ▶ Per fondo agricolo si intende comunemente il **terreno destinato all'agricoltura, che può essere comprensivo anche di uno o più fabbricati rurali**, cioè fabbricati destinati esclusivamente al servizio dell'attività agricola svolta sul fondo
- ▶ La Corte di Cassazione ha precisato che si deve tenere conto di **qualsiasi strumento urbanistico di pianificazione del territorio**, proveniente dal Comune o da altro ente territoriale.
- ▶ La giurisprudenza più recente esclude dalla prelazione agraria i terreni che rientrano nella destinazione a “**verde pubblico**”, e a “**verde privato**”.

L'oggetto della prelazione: il fondo solo in parte agricolo

- ▶ Se il terreno offerto in vendita ha solo in parte destinazione agricola, il diritto di prelazione spetta soltanto sulla parte agricola.
- ▶ E' pertanto opportuno che già nel contratto preliminare il prezzo complessivo sia scorporato nelle sue due componenti.

L'oggetto della prelazione: i fabbricati rurali

- ▶ La presenza di uno o più fabbricati sul fondo agricolo offerto in vendita non esclude il diritto di prelazione.
- ▶ Se si tratta di **fabbricati rurali**, cioè fabbricati destinati esclusivamente al servizio dell'attività agricola svolta sul fondo, **la prelazione può essere esercitata sull'intero fondo agricolo, comprensivo dei fabbricati.**
- ▶ In caso contrario, la prelazione può essere esercitata solo sul terreno agricolo, e non sui fabbricati.
- ▶ La vendita del solo fabbricato rurale non è soggetta a prelazione agraria.

La villa con il giardino

- ▶ Una situazione in cui la normativa sulla prelazione presenta qualche limite è quella della **vendita di un fabbricato di civile abitazione, non a destinazione rurale, con un terreno circostante qualificato come agricolo.**
- ▶ **Il diritto di prelazione è escluso solo per il terreno che può essere considerato strettamente pertinenziale all'abitazione (giardino, orto, cortile, parco).**

I soggetti in agricoltura

- ▶ **Il coltivatore diretto**
- ▶ **L'imprenditore agricolo professionale (IAP)**
- ▶ **Le società agricole**
 - ▶ Società semplice
 - ▶ Snc/Sas
 - ▶ Società di capitali
 - ▶ Società cooperative

Il coltivatore diretto

- ▶ E' considerato coltivatore diretto chi si dedica **manualmente e abitualmente** alla coltivazione dei terreni e all'allevamento del bestiame, purché la forza lavoro dell'agricoltore e dei membri del suo nucleo familiare che collaborano con lui nell'esercizio dell'attività non sia inferiore a un terzo di quella occorrente per le normali necessità dell'azienda agricola (*legge 590/1965*).
- ▶ Per le agevolazioni fiscali, è richiesta anche l'iscrizione INPS come coltivatore diretto
- ▶ Per la prelazione agraria l'iscrizione INPS non è indispensabile

L'imprenditore agricolo professionale (IAP)

- ▶ La qualifica di **imprenditore agricolo professionale (IAP)** ha sostituito la precedente figura dell'imprenditore agricolo a titolo principale.
- ▶ Per essere considerato imprenditore agricolo professionale occorrono **tre requisiti**:
 - ▶ - essere in possesso di **conoscenze e competenze professionali** in campo agricolo, come previsto dalle norme dell'Unione Europea (*regolamento n. 1257/1999*);
 - ▶ - dedicare alle attività agricole, direttamente o attraverso la partecipazione a una società, **almeno la metà del proprio tempo di lavoro complessivo**;
 - ▶ - ricavare dalle attività agricole **almeno la metà del proprio reddito globale da lavoro**, anche come socio o amministratore di società agricole.

Le società agricole: i tre requisiti

1. La società deve avere come oggetto esclusivo l'esercizio dell'agricoltura e delle attività connesse, individuate dall'*art. 2135 del codice civile*. Rientrano tra le attività agricole la coltivazione del fondo, la silvicoltura, l'allevamento di animali e tutte le attività connesse, cioè:
 - a) le attività dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali;
 - b) la fornitura di beni o servizi utilizzando prevalentemente le attrezzature o risorse dell'azienda agricola;
 - c) l'agriturismo.
2. La ragione sociale o denominazione deve contenere l'indicazione "società agricola".
3. Almeno un coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale deve essere presente tra i soci o gli amministratori (secondo il tipo di società).

Le società agricole di persone

- ▶ Nelle **società di persone** almeno **uno dei soci** deve essere in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale o coltivatore diretto.
- ▶ Gli altri soci possono anche non essere agricoltori, indipendentemente dal loro numero.
- ▶ Nelle società in accomandita semplice (s.a.s.) deve essere imprenditore agricolo professionale **almeno un socio accomandatario**.

La società semplice agricola

- ▶ La **società semplice** è sicuramente la forma giuridica più diffusa per l'esercizio associato dell'attività agricola.
- ▶ Fino al 31 dicembre 2006 la società semplice era l'unica forma societaria che consentisse agli agricoltori di **pagare le tasse in base alle rendite catastali dei terreni**, proprio come avviene per gli imprenditori agricoli individuali. Dal primo gennaio 2007 ciò è consentito anche alle altre società agricole (ad eccezione di Spa e Sapa).

Le società agricole di capitali

- ▶ Nelle **società di capitali** deve essere imprenditore agricolo professionale o coltivatore diretto **almeno un amministratore**.
- ▶ Poiché nelle società di capitali **gli amministratori possono anche non essere soci**, si può avere una società agricola in cui nessuno dei soci è un agricoltore, e solo uno dei membri del consiglio di amministrazione è in possesso della qualifica di IAP.
- ▶ Possiamo anche ipotizzare una società unipersonale in cui il socio unico non è agricoltore, e solo uno degli amministratori riveste la qualifica prevista dalla legge.

Le società cooperative agricole

- ▶ Nelle **società cooperative** occorre che **almeno un amministratore, che sia anche socio**, abbia la qualifica di **lap** o **coltivatore diretto**.

Chi ha diritto alla prelazione

- ▶ Il diritto di prelazione agraria spetta tradizionalmente al **coltivatore diretto**, sia quale **affittuario** del fondo offerto in vendita (*art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590*), sia quale proprietario del fondo **confinante** con quello offerto in vendita (*art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817*).
- ▶ La riforma dell'impresa agricola ha esteso il diritto di prelazione per l'acquisto dei terreni condotti in affitto o confinanti alle **società agricole di persone** (società semplici, s.n.c., s.a.s.) in cui **almeno la metà dei soci è in possesso della qualifica di coltivatore diretto** (*DLgs 29 marzo 2004, n. 99, modificato dal DLgs 27 maggio 2005, n. 101*).

Chi ha diritto alla prelazione

- ▶ Più recentemente il diritto di prelazione agraria per l'acquisto del fondo confinante è stato esteso agli imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti nella gestione previdenziale agricola dell'Inps (*art. 1, terzo comma, della legge 28 luglio 2016, n. 154, che ha introdotto il numero 2-bis nel primo comma dell'art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817*).
- ▶ Agli imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti nella gestione previdenziale agricola dell'Inps spetta però il diritto di prelazione solo in qualità di proprietari del fondo confinante, e non quali affittuari del fondo offerto in vendita.

La prelazione del coltivatore diretto

- ▶ Ai fini della prelazione agraria il coltivatore diretto è chi si dedica direttamente e abitualmente alla coltivazione dei fondi e all'allevamento del bestiame, purché la forza lavoro dell'agricoltore e dei componenti del suo nucleo familiare che collaborano con lui nell'esercizio dell'attività non sia inferiore a un terzo di quella occorrente per le normali necessità dell'azienda agricola.
- ▶ La Corte di Cassazione ha riconosciuto la qualifica di coltivatore diretto, al fine del riconoscimento del diritto di prelazione, anche a chi coltiva il fondo in modo non professionale, purché stabilmente e abitualmente (quindi in modo non occasionale), e quindi anche a chi svolge un'altra attività lavorativa principale, da cui trae un reddito superiore a quello derivante dall'attività agricola.

La prelazione del coltivatore diretto

- ▶ E' stato considerato coltivatore diretto **persino chi si dedica alla coltivazione del fondo per destinarne i frutti al consumo proprio**, senza trarne alcun reddito.
- ▶ La qualifica di coltivatore diretto, per il diritto di prelazione, **non richiede l'iscrizione al registro delle imprese**
- ▶ la prova della qualifica di coltivatore diretto può essere fornita con ogni mezzo, anche mediante prova testimoniale e per presunzioni
- ▶ Per il diritto di prelazione **non è necessaria l'iscrizione all'INPS.**

La prelazione del coltivatore diretto

- ▶ Secondo la giurisprudenza il diritto di prelazione spetta **anche al coltivatore diretto che si avvale di contoterzisti per le operazioni più importanti e complesse** nell'ambito della coltivazione del fondo.
- ▶ La Corte di Cassazione ha riconosciuto il diritto di prelazione **anche al coltivatore diretto di età avanzata** che ha dimostrato di svolgere effettivamente attività di direzione dei lavori di coltivazione del fondo.
- ▶ Secondo la giurisprudenza **non spetta il diritto di prelazione a chi svolge soltanto l'attività di allevamento del bestiame**, dovendo questa attività essere connessa a quella di coltivazione del fondo.
- ▶ Dall'interpretazione giurisprudenziale emerge dunque **una figura di coltivatore diretto diversa da quella prevista al fine delle agevolazioni fiscali per l'acquisto dei terreni agricoli (Ppc), per le quali è indispensabile l'iscrizione nella gestione previdenziale e assistenziale agricola dell'INPS**

La prelazione del confinante IAP

- ▶ Agli imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti nella gestione previdenziale agricola dell'Inps spetta il **diritto di prelazione agraria per l'acquisto del fondo confinante** (art. 1, terzo comma, della legge 28 luglio 2016, n. 154, che ha introdotto il numero 2-bis nel primo comma dell'art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817)
- ▶ Il diritto di prelazione dell'affittuario resta riservato al coltivatore diretto.

La prelazione delle cooperative agricole

- ▶ Il diritto di prelazione dell'affittuario è stato esteso anche alle cooperative agricole di coltivatori della terra (*art. 16 della legge 14 agosto 1971 n. 817*). In questo caso imprenditore agricolo è la cooperativa, non i singoli soci, che possono anche non essere coltivatori diretti ma braccianti agricoli.
 - ▶ La lettera della legge fa riferimento solo al diritto di prelazione dell'affittuario, richiamando espressamente *l'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590*, ma c'è chi ritiene che si applichi anche alla prelazione del confinante (*art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817*).

La prelazione delle cooperative agricole

- ▶ Più recentemente, il diritto di prelazione è stato esteso anche alle cooperative di imprenditori agricoli che utilizzano, per lo svolgimento delle attività agricole, prevalentemente prodotti dei soci, ovvero forniscono prevalentemente ai soci beni e servizi diretti alla cura e allo sviluppo del ciclo biologico (considerate imprenditori agricoli), quando almeno la metà degli amministratori e dei soci è in possesso della qualifica di coltivatore diretto, come risultante dall'iscrizione nella sezione speciale del registro delle imprese (*art. 7-ter del decreto legge 24 giugno 2014, n. 91, introdotto dalla legge di conversione 11 agosto 2014, n. 116*).
- ▶ A questo tipo di cooperative agricole spetta il diritto di prelazione sia quale affittuario, sia quale confinante.

Società agricole e prelazione agraria

- ▶ Non sembra che si possa applicare alle società agricole la norma che estende il diritto di prelazione del confinante all'imprenditore agricolo professionale (IAP) iscritto nella previdenza agricola.
- ▶ Il riferimento generico all'imprenditore agricolo professionale sembra comprendere anche le società agricole, ma la norma che estende il diritto di prelazione richiede espressamente che l'imprenditore agricolo professionale sia "iscritto nella previdenza agricola", e questa è una caratteristica specifica delle persone fisiche, che manca alle società.
- ▶ Questa è attualmente l'opinione prevalente tra gli interpreti, pur rimanendo qualche dubbio in attesa di una presa di posizione della giurisprudenza.

Forme giuridiche a confronto

Tipo di impresa	Agevolazioni sull'acquisto dei terreni	Imposte sul reddito	Prelazione affittuario	Prelazione confinante
Coltivatore diretto	SI	Rendite catastali	SI	SI
Iap	SI	Rendite catastali	NO	SI
Società semplice agricola	SI	Rendite catastali	SI*	SI*
Società di persone agricola	SI	Bilancio o rendite catastali	SI*	SI*
Srl agricola	SI	Bilancio o rendite catastali	NO	NO
Spa agricola	SI	Bilancio	NO	NO
Società cooperativa agricola	SI	Bilancio o rendite catastali	SI**	SI**

* Solo se almeno la metà dei soci sono coltivatori diretti.

** Solo alle società cooperative aventi determinate caratteristiche.

La prelazione dell'affittuario

La prelazione dell'affittuario

- ▶ Il diritto di prelazione agraria spetta all'affittuario solo se è coltivatore diretto.
- ▶ La prelazione agraria è stata infatti estesa agli imprenditori agricoli solo quali confinanti con il fondo agricolo offerto in vendita, e non quali affittuari.
- ▶ Il diritto di prelazione dell'affittuario ha lo scopo di consentire la riunione in un unico soggetto della proprietà e della conduzione del fondo agricolo.

La prelazione dell'affittuario

- ▶ Il diritto di prelazione spetta al coltivatore diretto affittuario solo se ricorrono queste condizioni:
 - ▶ coltiva il fondo in qualità di affittuario da almeno due anni, con un contratto non scaduto;
 - ▶ non ha venduto, nel biennio precedente, altri fondi rustici di imponibile fondiario superiore a lire mille (salvo il caso di cessione a scopo di ricomposizione fondiaria);
 - ▶ il fondo per il quale intende esercitare la prelazione, in aggiunta ad altri eventualmente posseduti in proprietà od enfiteusi, non supera il triplo della superficie corrispondente alla capacità lavorativa della sua famiglia.

La prelazione del confinante

La prelazione del confinante

- ▶ La prelazione agraria spetta al proprietario che coltiva il fondo confinante con quello posto in vendita, purché abbia la qualifica di:

- ▶ coltivatore diretto

oppure

- ▶ imprenditore agricolo professionale (IAP) iscritto nella gestione previdenziale agricola dell'Inps

La prelazione del confinante

- ▶ *L'art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817 dispone che il diritto di prelazione previsto dal primo comma dell'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, “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”.*
- ▶ La finalità rimane quella di consentire la riunione in un unico soggetto della proprietà e della conduzione del fondo agricolo, ma ad essa si aggiunge quella di **favorire la creazione di aziende agricole di maggiore estensione**, attraverso l'accorpamento dei fondi limitrofi.
- ▶ Dal 25 agosto 2016 la prelazione del confinante è stata estesa agli **imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti nella gestione previdenziale agricola dell'Inps** (art. 1, terzo comma, della legge 28 luglio 2016, n. 154)

La prelazione del confinante

- ▶ Perché sia riconosciuto il diritto di prelazione, l'*art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817* richiede che:
 - ▶ **il proprietario del fondo confinante lo coltivi direttamente;**
 - ▶ **sul fondo offerto in vendita non sia insediato un affittuario coltivatore diretto.**
- ▶ La giurisprudenza ha precisato che il diritto di prelazione non spetta al nudo proprietario del fondo confinante con quello offerto in vendita (Cass. 7 aprile 2015, n. 6904).

La prelazione del confinante

- ▶ Devono inoltre essere presenti le condizioni previste dall'*art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590*, pertanto:
 - ▶ il confinante **deve coltivare il fondo da almeno due anni**;
 - ▶ il confinante **non deve aver venduto, nel biennio precedente, altri fondi rustici di imponibile fondiario superiore a lire mille (salvo il caso di cessione a scopo di ricomposizione fondiaria)**;
 - ▶ il fondo per il quale il confinante intende esercitare la prelazione, in aggiunta a tutti gli altri da lui posseduti in proprietà od enfiteusi, **non deve superare il triplo della superficie corrispondente alla capacità lavorativa della sua famiglia.**

La prelazione del confinante

- ▶ Se il fondo confinante è **concesso in affitto o in comodato** (anche se a un familiare del proprietario o a una società agricola di cui sia socio), il diritto di prelazione non spetta né al proprietario (perché non coltiva il fondo confinante), né all'affittuario del fondo confinante (perché non ne è proprietario).
- ▶ Il diritto di prelazione **non spetta a chi esercita sul fondo confinante solo l'allevamento del bestiame.**
- ▶ Il diritto di prelazione **non spetta a chi si limita a tagliare l'erba che cresce spontaneamente sul terreno.**

La prelazione del confinante

- ▶ La presenza di un affittuario coltivatore diretto sul fondo offerto in vendita non attribuisce all'affittuario il diritto di essere preferito, nell'acquisto, ai proprietari confinanti, ma esclude completamente il diritto di prelazione dei confinanti.
- ▶ Il diritto di prelazione del confinante è dunque escluso anche se l'affittuario rinuncia al diritto di prelazione a lui spettante.
- ▶ La presenza di un affittuario coltivatore diretto, purché stabile e non fittizia, esclude il diritto di prelazione del confinante, anche se l'affittuario coltiva il fondo da meno di due anni.
- ▶ La conseguenza è che in tal caso il fondo può essere venduto liberamente, senza che alcuno possa esercitare un diritto di prelazione.

La prelazione del confinante

- ▶ Il confinante ha diritto di prelazione se l'affittuario ha rinunciato alla coltivazione del fondo, risolvendo il contratto di affitto o rinunciando alla proroga legale dello stesso in concomitanza con la vendita del fondo da parte del proprietario o le relative trattative (anche se il rilascio del fondo avviene in una data successiva)
- ▶ Il confinante ha diritto di prelazione in presenza di un contratto di affitto vicino alla scadenza.
- ▶ Il confinante ha diritto di prelazione in presenza di un contratto di affitto a favore di un soggetto che non ha la qualifica di coltivatore diretto.

Quando il fondo è confinante

- ▶ La giurisprudenza prevalente considera due fondi come “confinanti” esclusivamente quando tra di essi esiste una contiguità fisica e materiale, cioè hanno una comune linea di demarcazione
- ▶ E' escluso il diritto di prelazione per la semplice contiguità funzionale, cioè quando due fondi, pur se fisicamente separati, potrebbero essere utilmente accorpati in un'unica azienda.
- ▶ Nessun dubbio che siano confinanti due fondi che si toccano su un lato, cioè hanno una linea di confine in comune.
- ▶ Maggiori dubbi ha invece sollevato l'ipotesi in cui i due fondi si **tocchino solo in uno spigolo**, cioè, da un punto di vista strettamente geometrico, abbiano un comune un solo punto, anziché una linea. In questo caso la giurisprudenza ritiene che **i fondi non siano confinanti**.

Strada pubblica e ferrovia

- ▶ Secondo la giurisprudenza prevalente, esclude il diritto di prelazione, poiché fa venir meno la contiguità materiale, la presenza lungo il confine tra due fondi di:
 - ▶ una **strada pubblica** (comunale, provinciale, statale o autostrada)
 - ▶ una **ferrovia**

Strada interpodereale privata

- ▶ La presenza di una **strada privata creata dal proprietario del fondo destinando a tale scopo una porzione del terreno di sua proprietà non esclude la contiguità materiale con il fondo limitrofo, e quindi non esclude il diritto di prelazione agraria.**
- ▶ Lo stesso può dirsi per le strade interpoderali **realizzate lungo il confine tra più fondi, in seguito all'accordo tra i proprietari frontisti, ciascuno dei quali ha fornito l'area necessaria alla realizzazione di una metà della strada, pertanto il confine tra i due fondi coincide con la mezzeria della strada** (sulla quale può essere presente una servitù di passaggio a favore di terzi). Anche in questo caso c'è contiguità materiale, e dunque si ritiene prevalentemente che **sussista il diritto di prelazione agraria.**

Strada vicinale

- ▶ La cosiddetta “**strada vicinale**”, è quella strada che, pur essendo originariamente di proprietà privata (di solito dei proprietari frontisti), nel corso del tempo è stata **assoggettata al diritto di uso pubblico a favore della collettività**. Ciò avviene, normalmente, quando la strada, anziché essere destinata esclusivamente al servizio di uno o più fondi agricoli, è diventata anche una via di accesso a una piccola frazione (gruppo di case) o cascina. Le strade vicinali soggette a uso pubblico sono normalmente **iscritte nell’apposito elenco tenuto dal Comune, e spesso sono riportate sulle mappe catastali con l’indicazione di strada vicinale**.
- ▶ Secondo la giurisprudenza, i fondi agricoli presenti ai lati della strada vicinale non possono essere considerati contigui, e pertanto è **escluso il diritto di prelazione**.

Corsi d'acqua

- ▶ Secondo la giurisprudenza, manca la contiguità materiale tra i fondi, e dunque è **escluso il diritto di prelazione**, quando questi sono separati da:
 - ▶ un fiume
 - ▶ un torrente
 - ▶ un corso d'acqua naturale
 - ▶ un canale o roggia demaniale (indipendentemente dal fatto che esso sia incluso nell'elenco delle acque pubbliche, che non ha carattere costitutivo ma solo dichiarativo).

Fossi e canali di scolo

- ▶ Si considerano invece confinanti i fondi separati da un semplice **fosso** o da un **canale di scolo** delle acque.
- ▶ Questo può appartenere a uno dei due fondi oppure essere comune alle due proprietà (*art. 897 c.c.*), che si estendono fino alla mezzeria del fosso o canale.
- ▶ In questo caso, dunque, **c'è il diritto di prelazione**

Striscia di terreno interposta

- ▶ La contiguità materiale tra i fondi è ovviamente esclusa dalla presenza di una **striscia di terreno di proprietà di terzi**, per quanto piccola.
- ▶ Non dobbiamo però pensare che il venditore possa eludere il diritto di prelazione del confinante frazionando e **riservandosi la proprietà di una piccola porzione di terreno** in prossimità del confine. In questo caso, infatti, se il terreno frazionato, per la sua forma e la sua dimensione, non risulta idoneo a una coltivazione separata, è stato comunque **riconosciuto il diritto di prelazione del confinante**.
- ▶ La prelazione non spetta, invece, se i fondi sono separati da un **appezzamento di terreno che ha una propria autonomia strutturale e funzionale**.

La « *denuntiatio* »

- ▶ Quando ricorrono i requisiti previsti dalla legge per la presenza del diritto di prelazione a favore dell'affittuario o dei confinanti, il venditore deve notificare a tutti gli aventi diritto:
 - ▶ la **proposta di alienazione**;
 - ▶ il **preliminare di compravendita**, che deve indicare il nome dell'acquirente, il prezzo di vendita e le altre clausole pattuite, compresa quella che prevede l'eventualità di esercizio della prelazione.
- ▶ La comunicazione inviata dal proprietario agli aventi diritto all'esercizio della prelazione è tradizionalmente indicata con il termine “*denuntiatio*”.

La « *denuntiatio* »

- ▶ La legge prevede la notifica con lettera raccomandata.
- ▶ Si ritiene però che la previsione sia derogabile, e pertanto sia **ammesso sostituire la raccomandata con altro mezzo equipollente**, cioè che possa fornire la prova dell'avvenuta ricezione della comunicazione da parte del destinatario.
- ▶ Non è richiesto che la raccomandata sia con avviso di ricevimento, ma ovviamente ciò è consigliabile, per rendere più facile il riscontro dell'avvenuta ricezione da parte degli aventi diritto, e il computo del termine di trenta giorni concesso per l'esercizio della prelazione.
- ▶ La legge prevede espressamente che siano notificati sia la proposta di alienazione (che come tale deve recare la sottoscrizione del proponente), sia il contratto preliminare di compravendita.

L'esercizio della prelazione

- ▶ Chi riceve la notifica della proposta ha trenta giorni di tempo per esercitare il diritto di prelazione (*art. 8, quarto comma, della legge 26 maggio 1965, n. 590*).
- ▶ Entro questo termine deve **comunicare in forma scritta la propria volontà di accettare la proposta**, esercitando il diritto di prelazione.
- ▶ L'accettazione, essendo un atto unilaterale recettizio, **produce i suoi effetti solo nel momento in cui viene a conoscenza del destinatario**, quindi è necessario che la comunicazione dell'accettazione pervenga al proponente, cioè al venditore, entro trenta giorni dalla notifica della proposta.
- ▶ L'accettazione della proposta, regolarmente comunicata in forma scritta al proponente nel termine previsto dalla legge, **comporta la conclusione del contratto di compravendita** tra il proprietario del fondo agricolo e il coltivatore che ha esercitato il diritto di prelazione.
- ▶ Sarà necessario **ripetere il contratto con atto notarile, al fine di consentirne la trascrizione nei registri immobiliari**, ma anche per **rispettare tutte le prescrizioni formali e sostanziali previste dalla legge a pena di nullità**.

Il pagamento del prezzo

- ▶ Chi ha esercitato il diritto di prelazione **deve versare il prezzo entro tre mesi**, decorrenti dal trentesimo giorno dall'avvenuta notifica da parte del proprietario, salvo che non sia diversamente pattuito tra le parti (*art. 8, sesto comma, della legge 26 maggio 1965, n. 590*).
- ▶ La legge prevede la sospensione del termine nel caso in cui il coltivatore che ha esercitato il diritto di prelazione abbia presentato **domanda, ammessa all'istruttoria, per ottenere un mutuo** ai sensi dell'*art. 1 della legge 26 maggio 1965, n. 590*.
- ▶ In questo caso il **termine di tre mesi è sospeso fino alla concessione del mutuo, ovvero al suo diniego**, ma comunque per non più di **un anno** (*art. 8, settimo comma, della legge 26 maggio 1965, n. 590*).

Il diritto di riscatto

- ▶ L'avente diritto a prelazione è tutelato con l'attribuzione del **diritto di riscattare il terreno venduto**.
- ▶ Se il proprietario non ha notificato la proposta di alienazione e il contratto preliminare, l'avente diritto a prelazione può riscattare il fondo dall'acquirente (e da ogni altro successivo avente causa) entro un anno dalla trascrizione del contratto di compravendita (*art. 8, quinto comma, della legge 26 maggio 1965, n. 590*).
- ▶ Il diritto di riscatto può essere esercitato anche quando nella proposta notificata è indicato un prezzo superiore a quello risultante dal contratto di compravendita successivamente stipulato (*art. 8, quinto comma, della legge 26 maggio 1965, n. 590*).

Il diritto di riscatto

- ▶ Per l'esercizio del diritto di riscatto è sufficiente una **dichiarazione stragiudiziale, comunicata al terzo acquirente.**
- ▶ E' però necessario **agire in giudizio per ottenere il riconoscimento dell'avvenuto riscatto**, nel caso in cui il terzo acquirente si opponga.
- ▶ In seguito al riscatto, **il coltivatore avente diritto a prelazione subentra nella posizione del terzo acquirente.**

Il diritto di riscatto

- ▶ Il riscattante deve pertanto **versare il prezzo al terzo acquirente riscattato entro tre mesi** dal momento in cui il terzo acquirente ha comunicato la propria adesione alla dichiarazione stragiudiziale di riscatto, oppure, in caso di contestazione, dal passaggio in giudicato della sentenza che riconosce il diritto di riscatto.
- ▶ Il pagamento deve avere per oggetto solo l'importo del prezzo stabilito per la compravendita.
- ▶ **Per il risarcimento dei danni, il terzo acquirente deve invece rivolgersi al venditore.**
- ▶ L'offerta di pagamento del prezzo può avvenire senza particolari formalità in presenza di un accordo tra le parti. In caso contrario, è necessario procedere all'offerta reale (*art. 1209 c.c.*) e, se il proprietario rifiuta di ricevere il pagamento, al deposito liberatorio del prezzo presso una banca (*art. 1210 c.c.*).

Il risarcimento dei danni

- ▶ L'acquirente che subisce il riscatto riceve dal riscattante la restituzione del prezzo che ha pagato per l'acquisto del fondo agricolo.
- ▶ Egli ha inoltre diritto al risarcimento dei danni da parte del venditore, secondo le regole stabilite dal codice civile in caso di evizione (*art. 1483 c.c.*).
- ▶ Il diritto al risarcimento del danno deriva semplicemente del mancato acquisto del fondo agricolo in conseguenza dell'esercizio del riscatto, indipendentemente dalla colpa del venditore.
- ▶ Il terzo acquirente ha diritto al rimborso di tutte le spese legittimamente sostenute per la stipula del contratto di compravendita, e pertanto l'importo delle imposte pagate, le spese notarili, l'eventuale mediazione, nonché le spese necessarie o utili sostenute per il fondo (*art. 1479 c.c.*).

Il risarcimento dei danni

- ▶ Il risarcimento degli ulteriori danni, compreso il mancato guadagno, richiede invece la colpa o il dolo del venditore (*art. 1223 c.c.*).
- ▶ La giurisprudenza, peraltro, tende a riconoscere presente la colpa o il dolo nel comportamento del venditore che ha garantito espressamente l'inesistenza di diritti di prelazione spettanti a terzi
- ▶ Il risarcimento è escluso se l'acquirente, nell'atto di compravendita, ha dichiarato di avere direttamente provveduto alla verifica circa la presenza di eventuali diritti di prelazione spettanti a terzi, ovvero si è espressamente **assunto il rischio dell'esercizio della prelazione da parte di terzi**.
- ▶ Il coltivatore riscattante è stato ritenuto responsabile in solido per il risarcimento dei danni subiti dal terzo acquirente, se con il suo comportamento **ha fatto credere di non essere interessato all'acquisto**, al fine di indurre il terzo all'acquisto per esercitare poi il diritto di riscatto.

La rinuncia alla prelazione agraria

- ▶ Se l'avente diritto, una volta informato delle condizioni proposte per la compravendita, **non è interessato ad acquistare il fondo**, è sufficiente che **dichiari di non accettare la proposta e pertanto di rinunciare all'esercizio del diritto di prelazione**.
- ▶ In questo caso si parla correntemente di “rinuncia al diritto di prelazione”, ma più correttamente si dovrebbe dire che l'affittuario o il confinante “**rinuncia all'esercizio del diritto di prelazione**”, in relazione a una specifica proposta di alienazione che gli è stata comunicata.
- ▶ E' molto **dubbia l'ammissibilità di una rinuncia preventiva al diritto di prelazione**, mentre è comunemente riconosciuta la possibilità di rinunciare all'esercizio del diritto di prelazione, dichiarando di rifiutare la proposta di alienazione, dopo averne ricevuto comunicazione

La rinuncia alla prelazione agraria

- ▶ 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 valida una rinuncia verbale.
- ▶ Nel caso dell'**affittuario**, la rinuncia alla prelazione deve necessariamente essere **sottoscritta con l'assistenza dell'associazione di categoria a cui egli è iscritto** (*art. 23 della legge 11 febbraio 1971, n. 11, come modificato dall'art. 45 della legge 3 maggio 1982, n. 203*).

Conseguenze fiscali dell'esercizio delle prelazione agraria

- ▶ Quando il diritto di prelazione viene esercitato in seguito alla notifica della *denuntiatio*, le imposte indirette sono applicate al momento della **registrazione dell'atto che riproduce il contratto di compravendita** (in realtà già concluso con l'incontro di proposta e accettazione), oppure della sentenza che accerta la conclusione del contratto.
- ▶ Il **contratto preliminare** (se non sottoposto a condizione, oppure sottoposto a condizione risolutiva dell'esercizio della prelazione) ha scontato l'ordinaria tassazione, e non è prevista la possibilità di chiedere la restituzione dell'imposta pagata.
- ▶ Se invece il contratto preliminare di compravendita è soggetto a **condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione**, sconterebbe subito l'imposta di registro in misura fissa, e in seguito all'esercizio del diritto di prelazione **non sarebbe più dovuta l'imposta proporzionale**, rimanendo il contratto preliminare privo di efficacia.

Conseguenze fiscali del riscatto agrario

- ▶ Al fine dell'applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, la prassi dell'amministrazione finanziaria accoglie l'interpretazione, prevalente in giurisprudenza e nella dottrina, secondo cui **l'esercizio del diritto di riscatto comporta la sostituzione del riscattante nella posizione dell'originario acquirente, con effetto retroattivo.**
- ▶ Il riscattante è pertanto tenuto a **pagare le imposte previste per l'acquisto del fondo agricolo**, e può avvalersi delle agevolazioni fiscali, ricorrendone i presupposti.
- ▶ Per effetto dell'esercizio del diritto di riscatto (e in conseguenza della sentenza che lo accerta), **viene meno anche la causa del pagamento dell'imposta versata dall'originario acquirente per la registrazione del contratto di compravendita.**
- ▶ **L'acquirente che ha subito il riscatto ha pertanto diritto al rimborso dell'imposta da lui corrisposta per la registrazione dell'atto, per la parte eccedente la misura fissa.**

La prelazione agraria

Notaio Paolo Tonalini

16 novembre 2023

Intesa SanPaolo