

Paolo Tonalini

---

**PRELAZIONE AGRARIA E  
SOCIETÀ AGRICOLE**

---

Estratto

---

Paolo Tonalini

## PRELAZIONE AGRARIA E SOCIETÀ AGRICOLE

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.

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

Il diritto di prelazione agraria spetta tradizionalmente al soggetto avente la qualifica di coltivatore diretto, al quale questo diritto è stato sin dall'origine riconosciuto sia nella qualità di 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*).

Solo 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*). È però importante sottolineare che agli imprenditori agricoli professionali (Iap) iscritti nella gestione previdenziale agricola dell'Inps è stato attribuito il diritto di prelazione solo in qualità di proprietari del fondo confinante, e non quali affittuari del fondo offerto in vendita.

Nell'ambito di questo quadro normativo entrano anche le società agricole, a cui in alcune fattispecie è riconosciuto espressamente il diritto di prelazione agraria, mentre in altre la formulazione delle norme lascia spazio a diverse interpretazioni.

Le società agricole hanno assunto rilevanza con la riforma dell'impresa agricola, entrata in vigore dal 7 maggio 2004 (*d.lgs. 29 marzo 2004, n. 99, modificato dal d.lgs. 27 maggio 2005, n. 101, a partire dal 30 giugno 2005*), che ha sostanzialmente modificato il panorama dei soggetti che operano nell'ambito del mondo agricolo, fino ad allora dominato dal coltivatore diretto.

Da quel momento, infatti, le società agricole hanno avuto una crescente diffusione, in un primo momento quali società dedicate alla coltivazione, in forma associata, dei fondi agricoli di proprietà dei soci o di terzi, ma in seguito, sempre più frequentemente, anche quali proprietarie dei fondi agricoli da esse coltivati.

**PAOLO TONALINI**

Ricordiamo che le società agricole in possesso dei requisiti previsti dalla legge possono ottenere la qualifica di imprenditore agricolo professionale (Iap) e avere così diritto a tutte le agevolazioni tributarie in materia di imposte indirette e creditizie che in passato erano riservate ai coltivatori diretti, cioè alle persone fisiche che dedicano la propria attività manuale alla coltivazione del terreno. Le società agricole possono dunque chiedere le agevolazioni fiscali l'acquisto di fondi agricoli, e in particolare la cosiddetta agevolazione per la piccola proprietà contadina (Ppc), che oggi è "piccola" solo di nome, dato che può essere utilizzata per l'acquisto di fondi agricoli di qualsiasi dimensione. La riforma introdotta dal d.lgs. 99/2004 ha dunque reso appetibile la costituzione di società per l'esercizio in forma associata dell'attività agricola.

Le società agricole possono essere costituite nella forma di società di persone, società di capitali e società cooperative, ma devono essere sempre presenti tre requisiti, due di carattere formale (la ragione sociale o la denominazione devono contenere le parole "società agricola", e l'oggetto sociale deve prevedere l'esercizio esclusivo dell'attività agricola e delle attività connesse), e il terzo di natura sostanziale, che consiste nella presenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale o coltivatore diretto in capo a uno dei soci, nelle società di persone (un accomandatario nella s.a.s.), oppure uno degli amministratori, nelle società di capitali; nelle società cooperative la qualifica deve essere presente in capo a uno dei soci che sia anche amministratore.

In origine, la prelazione agraria era 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. La situazione è però cambiata con la riforma dell'impresa agricola introdotta dal d.lgs. 99/2004, e con le modifiche successive. Oggi esistono alcuni casi in cui la prelazione agraria è espressamente riconosciuta anche alla società agricole.

Anzitutto, hanno diritto alla prelazione agraria le società agricole di persone in cui almeno la metà dei soci ha la qualifica di coltivatore diretto. La riforma dell'impresa agricola ha infatti previsto il diritto di prelazione agraria alle società agricole di persone 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 (*art. 2, terzo comma, del d.lgs. 29 marzo 2004, n. 99*).

Il diritto di prelazione è riconosciuto sia per l'acquisto dei fondi agricoli condotti in affitto dalla società, sia per l'acquisto dei fondi agricoli confinanti con quelli di proprietà della società.

Come abbiamo visto, una società agricola di persone può essere considerata tale anche se tra i soci non sono presenti coltivatori diretti, è sufficiente che vi sia un soggetto avente la qualifica di imprenditore agricolo professionale (Iap), ma il diritto di prelazione agraria è espressamente attribuito esclusivamente alle società di persone in cui almeno la metà dei soci è in possesso della qualifica di coltivatore diretto, individuando così una particolare categoria di società agricole, che vengono abitualmente definite società agricole di coltivazione diretta. Ciò che conta, per verificare la presenza di questo requisito, è soltanto 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 per teste).

È inoltre espressamente previsto che la qualifica di coltivatore diretto deve risultare dall'iscrizione nella sezione speciale del registro delle imprese di cui all'art. 2188 e seguenti del codice civile, un requisito che non è invece richiesto per l'esercizio del diritto di prelazione da parte del coltivatore diretto quale persona fisica. Ricordiamo infatti che la giurisprudenza consolidata sulla prelazione agraria ritiene irrilevante, ai fini della qualifica di coltivatore diretto, l'iscrizione al registro delle imprese, come in altri albi o elenchi, facendo riferimento solo all'esercizio di fatto dell'attività agricola.

Il diritto di prelazione dell'affittuario è inoltre espressamente riconosciuto 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 (*Cass. 18 giugno 1996, n. 5577; Cass. 13 gennaio 1986, n. 151*). In questo caso 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*, e tale è

**PRELAZIONE AGRARIA E SOCIETÀ AGRICOLE**

l'opinione prevalente, ma alcuni interpreti ritengono che si applichi anche alla prelazione del confinante (*art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817*).

Il diritto di prelazione agraria è stato poi esteso alle cooperative di imprenditori agricoli che utilizzano, per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile, prevalentemente prodotti dei soci, ovvero forniscono prevalentemente ai soci beni e servizi diretti alla cura e allo sviluppo del ciclo biologico (considerate imprenditori agricoli ai sensi dell'*art. 1, comma 2, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 22*), 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 di cui agli articoli 2188 e seguenti del codice civile (*art. 7-ter del decreto legge 24 giugno 2014, n. 91, introdotto dalla legge di conversione 11 agosto 2014, n. 116*). In questo caso la legge fa espresso riferimento al diritto di prelazione di cui all'*art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590*, e all'*art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817*, pertanto a questo tipo di cooperative agricole spetta il diritto di prelazione sia quale affittuario, sia quale confinante. Possiamo notare che anche qui il legislatore ha fatto espresso riferimento all'iscrizione nella sezione speciale del registro delle imprese quale criterio per verificare la qualifica di coltivatore diretto, confermando una tendenza che potrebbe in futuro influenzare la giurisprudenza anche al di fuori dei casi in cui l'iscrizione al registro delle imprese è specificamente richiamata.

Più controversa è invece la possibilità di applicare alle società agricole la norma che ha riconosciuto il diritto di prelazione del confinante all'imprenditore agricolo professionale (Iap) iscritto nella previdenza agricola (*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 riferimento generico all'imprenditore agricolo professionale sembra comprendere anche le società agricole, che, come è noto, possono ottenere la qualifica di imprenditore agricolo professionale, in presenza dei requisiti previsti dalla legge, 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 non può essere presente nelle società.

L'interpretazione letterale della nuova norma porterebbe dunque a concludere che le società agricole, pur avendo la qualifica di imprenditore agricolo professionale, non possono beneficiare del diritto di prelazione agraria per l'acquisto dei fondi confinanti, e tale è attualmente l'opinione prevalente in dottrina, pur rimanendo il dubbio, in attesa di una presa di posizione della giurisprudenza.

Il riconoscimento del diritto di prelazione agraria in capo alle società agricole ci porta infine a prendere in considerazione il rapporto tra proprietà e coltivazione del fondo agricolo, nell'ambito del diritto di prelazione del confinante. Questo aspetto non riguarda il diritto di prelazione dell'affittuario, che non è connesso alla precedente proprietà di un fondo agricolo da parte del soggetto avente diritto alla prelazione. Nel caso della prelazione agraria del confinante, invece, dobbiamo ricordare che in base al combinato disposto dell'*art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817*, e dell'*art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590*, il diritto di prelazione è specificamente attribuito al proprietario del fondo confinante che lo coltiva direttamente.

Se la società agricola è proprietaria del fondo confinante con quello oggetto di vendita, e lo coltiva direttamente, soddisfa pienamente i requisiti previsti dalla legge.

Si è invece posto il dubbio per le società agricole di conduzione, che coltivano i fondi agricoli di proprietà di uno o più dei soci in forza di un contratto di affitto o di comodato. È questa, infatti, una situazione che si presenta molto frequentemente.

In questo caso si ritiene che la società agricola non abbia il diritto di prelazione agraria sul fondo oggetto di vendita, mancandole il requisito della proprietà del fondo confinante. Ma neppure il socio proprietario del fondo confinante (pur se in possesso della qualifica di coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale iscritto nella gestione previdenziale) può vantare il diritto di prelazione agraria, poiché non coltiva direttamente il fondo. Si verifica dunque una situazione particolare, in cui la prelazione agraria non spetta né alla società agricola che coltiva il fondo confinante con quello oggetto di vendita, né alla persona fisica proprietaria del fondo confinante con quello oggetto di vendita.

**PAOLO TONALINI**

La giurisprudenza di legittimità ha avuto modo di pronunciarsi sull'ipotesi di esercizio del diritto di prelazione da parte di uno dei comproprietari del fondo agricolo confinante con quello oggetto di compravendita, che coltivava il fondo confinante mediante una società semplice agricola di cui era socio.

In questo caso la Corte di Cassazione ha stabilito che *“il diritto di prelazione e di riscatto agrari (...) non spettano al socio della società semplice, affittuaria del fondo rustico, ancorché il socio sia anche comproprietario del fondo, dal momento che la norma richiede la coincidenza tra la titolarità del fondo e l'esercizio dell'attività agricola, nella specie riferibile alla società”* (Cass. 25 marzo 2016, n. 5952, successivamente richiamata anche da Cass. 16 giugno 2016, n. 20642).

In questa occasione, la Suprema Corte ha ricordato che *“le norme sul diritto di prelazione e di riscatto, di cui alla L. n. 590 del 1965, articolo 8 e successive modificazioni e alla L. n. 817 del 1971, articolo 8, sono norme di stretta interpretazione, che prevedono un numero chiuso di ipotesi e non consentono estensioni al di fuori di quelle tassativamente previste (...) per l'ovvia considerazione che il diritto di prelazione e di riscatto apportano, in concreto, una significativa limitazione del diritto di proprietà garantito dall'articolo 42 Cost., perché una delle prerogative fondamentali del proprietario è quella di alienare il proprio diritto ad un soggetto liberamente scelto; facoltà che risulta fortemente compressa dalle norme sul diritto di prelazione”,* richiamando precedenti sentenze in tal senso (Cass. 5 marzo 2007, n. 5072; Cass. 1 aprile 2003, n. 4914).

In applicazione del principio di diritto espresso dalla Corte di Cassazione, anche una recente sentenza di merito ha ritenuto che la coltivazione del fondo agricolo confinante per tramite di una società agricola affittuaria, di cui il proprietario del fondo è socio, non integri il requisito richiesto dalla legge per l'esercizio del diritto di prelazione agraria del confinante (Tribunale di Reggio Emilia, Sezione Specializzata agraria, 8 marzo 2022, n. 307).

La decisione conferma il consolidato orientamento giurisprudenziale che tende a interpretare le norme sulla prelazione agraria in senso restrittivo, considerandole non suscettibili di interpretazione analogica o estensiva, e pone l'accento sulla distinzione tra società e socio, anche nell'ambito delle società di persone, che pur essendo prive della personalità giuridica costituiscono senza dubbio un autonomo centro di imputazione giuridica.