

CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Studio n. 66-2006/C

La prelazione agraria

Approvato dalla Commissione Studi Civilistici il 24 febbraio 2006

1. Ragione giustificativa

La prelazione agraria trova la sua origine nell'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, il quale così dispone: "in caso di trasferimento a titolo oneroso o di concessione in enfiteusi di fondi concessi in affitto a coltivatori diretti, a mezzadria, a colonia parziaria, o a compartecipazione, esclusa quella stagionale, l'affittuario, il mezzadro, il colono o il compartecipante, a parità di condizioni, ha diritto di prelazione purché coltivi il fondo stesso da almeno due anni, 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, ed il fondo per il quale intende esercitare la prelazione in aggiunta ad altri eventualmente posseduti in proprietà od enfiteusi non superi il triplo della superficie corrispondente alla capacità lavorativa della sua famiglia".

Quindi nella sua origine unico scopo della prelazione agraria era quello di collegare la proprietà del fondo agricolo con il soggetto che con la sua opera determinava lo sfruttamento del suolo, senza peraltro privare il proprietario del suo diritto, ma soltanto condizionandone l'esercizio a vantaggio di una determinata categoria di soggetti, i quali, sfruttando la redditività della terra, beneficiavano di una sorta di rapporto privilegiato tra proprietà e soggetto lavoratore.

Si afferma infatti che scopo della prelazione sia quello di favorire, nel generale interesse dello sviluppo dell'agricoltura, la riunione nella stessa persona della qualità di proprietario del fondo e di lavoratore della terra ⁽¹⁾.

Nel 1971, con la legge 14 agosto 1971, n. 817, viene attuata anche la prelazione a favore del proprietario di terreno confinante, purché egli stesso coltivatore diretto del suo fondo contiguo. In tal caso la funzione della prelazione

appare diversa rispetto a quella precedente, in quanto la prelazione del confinante mira all'accorpamento dei fondi agricoli al fine di migliorare la redditività dei terreni ⁽²⁾; cioè di formare imprese diretto-coltivatrici di più ampie dimensioni, più efficienti sotto il profilo tecnico ed economico ⁽³⁾.

In questo modo si parla di prelazione agraria comune per indicare la prelazione che incide sul fondo posto in vendita a favore di coltivatore diretto insediato sul fondo stesso; invece di prelazione del confinante per indicare la prelazione prevista a vantaggio di proprietario coltivatore diretto di fondo contiguo al terreno agricolo posto in vendita.

2. Conseguenze per la violazione di queste norme

L'interesse generale che caratterizza tutta la tematica della prelazione agraria è stato uno degli elementi che hanno ritenuto manifestamente infondata l'eccezione di incostituzionalità delle predette leggi per contrasto con l'art. 42, terzo comma della Costituzione, vertendosi in tema di limitazioni del diritto di proprietà ⁽⁴⁾.

Il giudizio d'incostituzionalità è stato sollevato sotto diversi profili, pervenuto soltanto una volta in sede di Corte costituzionale ⁽⁵⁾, sempre peraltro valutato all'insegna della manifesta infondatezza della prospettata questione di legittimità costituzionale ⁽⁶⁾.

Comunque uno degli elementi focali sui quali appare fondata questa giurisprudenza è l'affermazione che la normativa in discorso trova piena giustificazione nell'interesse pubblico che caratterizza tutta questa normativa sulla prelazione agraria. Di qui il dubbio: che accade se questa normativa viene violata? Torna applicabile l'art. 1418, primo comma c.c. sulla nullità virtuale? Va subito detto che una sentenza della Cassazione ha ritenuto applicabile l'art. 1418 al nostro caso, in una fattispecie caratterizzata dal fatto che il proprietario aveva venduto al coltivatore diretto, peraltro dopo che il termine per l'esercizio della prelazione era abbondantemente scaduto, sentenza peraltro correttamente criticata dalla dottrina ⁽⁷⁾.

Questa posizione peraltro è stata corretta da un indirizzo contrario, che appare maggioritario in giurisprudenza, il quale sostiene che la violazione di una norma imperativa non dà luogo necessariamente alla nullità del contratto giacché l'art. 1418, primo comma, cod. civ., con l'inciso "salvo che la legge disponga diversamente", esclude tale sanzione ove sia predisposto un meccanismo idoneo a realizzare ugualmente gli effetti voluti della norma, indipendentemente dalla sua concreta esperibilità e dal conseguimento reale degli effetti voluti; e che pertanto la vendita di un fondo compiuta senza il rispetto delle norme sul diritto di prelazione di cui agli artt. 8 della legge n. 590 del 1965 e 7 della legge n. 817 del 1971, non è

viziata da nullità ai sensi del citato art. 1418 (né ai sensi dell'art. 1344 cod. civ.) sussistendo il rimedio dell'esercizio del riscatto⁽⁸⁾

Pertanto non sembra che la violazione della normativa in tema di prelazione agraria abbia effetti sulla validità del contratto, il che determina una certa sicurezza per il notaio e lo impegna esclusivamente sul piano della diligenza professionale, con precipuo riferimento alla possibilità di retratto.

A. Prelazione agraria comune

Allorquando il notaio si accinge a rogare un atto che abbia per oggetto un fondo agricolo, sua prima preoccupazione, nel nostro caso, deve essere quella di valutare: a) se si tratta di terreno agricolo; b) se sul fondo posto in vendita sia insediato un coltivatore diretto; c) se la coltivazione del fondo abbia una durata almeno biennale; d) infine la mancata vendita nel biennio precedente di altro fondo agricolo da parte del coltivatore.

Ognuno di questi elementi va valutato analiticamente.

3. Fondo agricolo

La legge parla di fondo, senza altra specificazione. Si deve pertanto trattare di un fondo agricolo, cioè di un terreno destinato all'agricoltura, il che esclude il bene qualificabile come edificio, salvo quanto si vedrà più avanti per la casa colonica o l'edificio rurale.

Nel silenzio della legge la giurisprudenza ha avuto modo di esaminare numerose fattispecie pratiche, pervenendo alle seguenti conclusioni:

- 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 ⁽⁹⁾;
- non interessa il tipo di coltivazione, per cui qualunque terreno comunque coltivato dà luogo a prelazione ⁽¹⁰⁾;
- non interessa che il fondo agricolo non sia attualmente coltivato, perché conta esclusivamente la sua suscettibilità ad essere anche in futuro coltivato ⁽¹¹⁾;
- non interessa che il terreno sia coltivato a bosco, perché anche i boschi sono suscettibili di prelazione agricola ⁽¹²⁾;
- l'esistenza di un caseggiato nel fondo non esclude la prelazione, se esso è strumentale alla coltivazione del terreno ⁽¹³⁾.

In proposito è sorto il problema se debba ritenersi sussistente la prelazione agraria allorquando il terreno agricolo abbia una costruzione che sia stata

accatastata al catasto edilizio. Si è avuto modo di precisare ⁽¹⁴⁾ che se la costruzione sia stata accatastata all'urbano, essa ha perso il suo connotato di fabbricato rurale e, come tale, la costruzione non rientra negli obblighi attinenti alla prelazione agraria.

Quanto al terreno circostante alla casa, si è chiarito nella stessa nota quanto segue: se il terreno è di dimensioni così ridotte da potersi qualificare come bene assoggettato a vincolo pertinenziale rispetto alla casa, si può affermare che anche il terreno abbia perso il connotato di fondo agricolo, per avere acquisito quello di 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.);

- l'eventuale 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 ⁽¹⁵⁾;
- non si reputano ostative alla prelazione agraria la destinazione paesistica o a verde pubblico attribuita al terreno, perché esse non appaiono incompatibili con la vocazione agricola del terreno ⁽¹⁶⁾.

4. 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". La norma nella sostanza esclude la prelazione se il terreno è destinato a perdere la natura di terreno agricolo per acquisire natura di bene edificabile o comunque da utilizzare per scopi diversi da quelli agricoli.

Occorre molta attenzione per rendere operativa questa norma, perché la norma potrebbe prestarsi ad abusi operativi destinati soltanto ad impedire l'esercizio della prelazione. Così si è avuto modo di chiarire che la circostanza della ristrutturazione della casa colonica in civile abitazione e della destinazione del terreno del fondo 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 solo nel caso che resti accertata l'irreversibile perdita dell'attitudine alla coltivazione agricola in conseguenza

dell'effettiva trasformazione del suolo coltivabile, senza che di conseguenza a dimostrare quella diversa destinazione pertinenziale sia sufficiente la descrizione del bene contenuta nel contratto o la mera istanza del relativo accatastamento ⁽¹⁷⁾.

Tant'è vero che se il terreno abbia destinazione agricola soltanto in parte, mentre per altra parte abbia acquisito destinazione edilizia, la prelazione ed il retratto possono essere esercitati soltanto per quella parte ⁽¹⁸⁾.

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, come quelli di cui alla Legge Regione Veneto n. 61/1985, che impongono prescrizioni e vincoli di tipo urbanistico.

Non sussistono le condizioni per il riscatto agrario, (che, ai sensi dell'art. 8 legge 590/1965, devono essere presenti sia al momento in cui avrebbe potuto esercitarsi la prelazione sia al momento in cui viene proposta la domanda di riscatto) allorché il fondo abbia destinazione diversa da quella agricola in virtù di uno strumento urbanistico pubblicato, anche se non approvato, al momento della domanda di riscatto E non importa che lo strumento di pianificazione provenga dal Comune o da altra autorità ⁽¹⁹⁾.

Scopo della norma è quello di evitare l'applicazione di una disposizione a tutela dello sviluppo della proprietà coltivatrice laddove il procedimento amministrativo volto a cambiare la destinazione agricola del terreno sia giunto ad un grado di sviluppo sufficiente a rendere evidente la volontà dell'amministrazione di regolare diversamente l'assetto del territorio. Si ha certamente una compensazione equilibrata tra l'interesse pubblico a che i coltivatori diretti acquisiscano la proprietà di un terreno agricolo a preferenza di altri e l'interesse pubblico ad assecondare prioritariamente l'utilizzazione edificatoria dell'area ⁽²⁰⁾.

Ma è stato anche chiarito che la norma postula che nel momento in cui la prelazione o il riscatto vengano esercitati sia già iniziato un procedimento amministrativo rivolto al cambiamento di destinazione urbanistica attraverso atti pubblici dell'amministrazione che incidano sull'assetto territoriale con scelte certe e conoscibili da terzi ⁽²¹⁾.

Sono numerose le sentenze della Cassazione, chiamata ad interpretare questa norma, in ordine alla quale essa appare ancorata alle seguenti conclusioni:

- 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 ⁽²²⁾;

b) occorre, invece, un procedimento amministrativo instaurato in modo formale e con scelte certe e conoscibili dai terzi ⁽²³⁾;

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*" ⁽²⁴⁾.

5. Qualifica di coltivatore diretto

Elemento particolarmente importante da tenere in considerazione è quella della qualifica di coltivatore diretto in capo al soggetto preferito in tema di prelazione agraria.

E va chiarito che questa qualifica è rimasta intatta anche a seguito di due recenti provvedimenti legislativi introdotti nel nostro ordinamento su impulso della normativa comunitaria: il D.Lgs. 18 maggio 2001, n. 228 e il D.Lgs 29 marzo 2004, n. 99 ⁽²⁵⁾.

In precedenza esisteva soltanto l'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, il quale al primo comma menzionava l'affittuario coltivatore diretto, il mezzadro, il colono parziario, il compartecipante; al terzo comma menzionava, nell'ipotesi di comunione, il componente della famiglia coltivatrice per la cessione di quota del fondo agricolo purché coltivatore manuale e continuatore dell'esercizio dell'impresa familiare in comune.

Successivamente l'art. 16 della legge 14 agosto 1971, n. 817 ha esteso la legittimazione all'esercizio della prelazione 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, cioè legati alla cooperativa da un rapporto distinto da quello che dà diritto alla prelazione.

Infine l'art. 48 della legge 3 maggio 1982, n. 203 sui patti agrari ha instaurato il rapporto agrario direttamente con la famiglia coltivatrice, ritenuta titolare dell'impresa familiare coltivatrice; da ciò la conclusione che il diritto di prelazione spetta non più soltanto al formale titolare del rapporto agrario (affitto agrario o

altro), bensì a qualunque soggetto componente della famiglia coltivatrice, ancorché questo soggetto non risulti parte formale del contratto agrario posto in essere.

In ogni caso, insomma, la legittimazione in precedenza (prima dell'entrata in vigore delle predette norme d'impulso comunitario) sorgeva in capo al coltivatore diretto, salve poi le più recenti differenziazioni del concetto di coltivatore diretto che si erano avute in ordine alla famiglia coltivatrice ed in ordine alle cooperative agricole.

In definitiva, in questo modo la legittimazione dei soggetti a rendere operativa la prelazione agraria del coltivatore sul fondo si fondava, in precedenza, su due elementi: a) un rapporto formale del coltivatore con il proprietario del fondo, che giustificasse la coltivazione del fondo stesso come coltivazione regolarmente autorizzata; b) l'effettivo radicamento sul fondo da parte del soggetto. In sintesi: coltivazione concreta del fondo autorizzata formalmente dal proprietario con contratto agrario appropriato.

Pertanto, pur dopo le predette norme ampliative, la veste di coltivatore diretto ha continuato a costituire l'elemento basilare per godere del diritto di esercizio della prelazione agraria.

L'art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817 ha ampliato le fattispecie di prelazione, prevedendole anche a favore del proprietario coltivatore diretto di fondo confinante. Questo il testo della norma: "detto 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 contenuto della norma è chiaro: il diritto di prelazione spetta al confinante, purché egli sia contemporaneamente proprietario e coltivatore diretto ed a patto che sul fondo offerto in vendita non vi sia altro coltivatore diretto, nel quale caso la prelazione del confinante non sorge. Si badi che 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.

Anche la c.d. prelazione del confinante trova applicazione se il proprietario del fondo confinante rivesta la qualifica di coltivatore diretto e ad un tempo se sul fondo posto in vendita non esista un coltivatore diretto. E' stato infatti sostenuto che operi la prelazione del confinante, allorché sul fondo venduto sia insediato un affittuario "capitalista", espressione con la quale la dottrina qualifica colui che non è coltivatore diretto, cioè colui che conduce l'impresa agricola utilizzando manodopera salariata ⁽²⁶⁾.

Occorreva pertanto concludere che, nella logica della legislazione anteriore, la coltivazione diretta del fondo agricolo rappresentava elemento determinante in tutte le vicende della prelazione:

- per individuare il soggetto legittimato ad esercitare il diritto di prelazione sul fondo venduto (prelazione prevista soltanto a favore di soggetto coltivatore diretto);
- per impedire il diritto di prelazione dei confinanti (l'esistenza sul fondo venduto di soggetto coltivatore diretto impediva il funzionamento della prelazione del confinante);
- per individuare il soggetto legittimato ad esercitare il diritto di prelazione del confinante (il diritto spettava a soggetto che fosse ad un tempo proprietario del fondo e coltivatore diretto di esso).

Ma ad un tempo questa conclusione era fortemente correlata al bene posto in vendita, perché il diritto di prelazione presupponeva indispensabilmente l'esistenza di un fondo agricolo concretamente assoggettato a coltivazione.

L'art. 7 del decreto legislativo n. 228 del 2001 ⁽²⁷⁾ ha certamente lo scopo di prevedere un criterio di priorità allorché i coltivatori che intendono esercitare il diritto di prelazione siano più di uno. Per effetto di questa norma, infatti, in primo grado hanno diritto di esercitare il diritto di prelazione i giovani proprietari coltivatori ancorché vi intervengano come soci di cooperativa, in secondo grado i proprietari più numerosi, in terzo grado infine i proprietari coltivatori più attrezzati sul piano della professionalità (seguendo i criteri fissati dalla normativa comunitaria).

L'aver l'art. 7 del decreto legislativo n. 228 del 2001 previsto, a fianco del coltivatore diretto del fondo, anche gli "imprenditori agricoli a titolo principale" non significa peraltro che il legislatore abbia inteso ampliare la sfera dei beneficiari del diritto di prelazione oltre gli stretti confini dei coltivatori diretti. La stessa dottrina specialistica che si è occupata dell'argomento afferma infatti a chiare note che l'art. 7 in discorso "non introduce ulteriori requisiti rispetto a quelli fissati dalla disciplina previgente, cosicché i titolari del diritto di prelazione dovranno essere individuati sulla scorta delle previsioni contenute negli articoli 8 della legge n. 590 del 1965 e della legge n. 817 del 1971" e che pertanto i nuovi criteri "potranno essere utilizzati soltanto per dirimere il conflitto tra più confinanti" ⁽²⁸⁾.

In conclusione, si può affermare che la norma abbia avuto solo la funzione di stabilire un criterio di priorità, ma non quello di modificare la situazione finora esistente delle condizioni minime necessarie per l'esercizio del diritto di prelazione, consistenti, lo si ribadisce, nella necessaria qualificazione di coltivatore diretto del fondo.

Una lieve modifica va invece attribuita al decreto legislativo n. 99 del 2004, il quale prevede fra le società agricole tutti i tipi di società, a determinate condizioni, ma riserva il diritto di prelazione soltanto alle società agricole di persone. Ciò è ulteriore prova del fatto che ampliando la sfera degli imprenditori agricoli non viene automaticamente ampliata la sfera dei soggetti beneficiari del diritto di prelazione; tant'è vero che non tutte le società agricole di persone godono del diritto di prelazione, ma soltanto le società che abbiano tra i soci un buon numero di coltivatori diretti. Ciò è ulteriore dimostrazione del fatto che l'elemento coltivatore diretto persona fisica assume un ruolo prevalente anche in questa vicenda.

In definitiva, non si può negare lo scopo ampliativo che quest'ultima norma viene ad assumere, fermo restando che il requisito della metà dei soci coltivatori diretti riconduce drasticamente la novità ampliativa nei tradizionali limiti disegnati dal legislatore in precedenza.

Accertato che il soggetto beneficiario del diritto di prelazione deve rivestire la qualificazione di coltivatore diretto, si tratta di valutare quale sia l'ambito operativo di questa qualificazione ed altresì come vada comprovata in concreto.

Il concetto di "coltivatore diretto" viene ricavato dalla norma contenuta nell'art. 31 della legge n. 590 del 1965, che così dispone: "ai fini della presente legge sono considerati coltivatori diretti coloro che direttamente ed abitualmente si dedicano alla coltivazione dei fondi ed all'allevamento ed al governo del bestiame, semprechè la complessiva forza lavorativa del nucleo familiare non sia inferiore ad un terzo di quella occorrente per la normale necessità della coltivazione del fondo e per l'allevamento ed il governo del bestiame".

Ma esistono norme dalle quali desumere come vada comprovata tale qualifica ai fini della prelazione agraria? Lo esclude la giurisprudenza, la quale ha affermato che "l'art. 2, secondo comma, della legge 29 novembre 1962 n. 1680 - in forza del quale l'esistenza delle condizioni previste dal primo comma per il riconoscimento della qualità di coltivatore diretto deve essere attestata dall'ispettorato provinciale agrario, sentito il competente ufficio delle imposte dirette - è dettato ai soli effetti dell'esenzione dall'imposta di successione e da quella sul valore globale dell'asse ereditario netto e non trova, di conseguenza, applicazione per il riconoscimento di detta qualifica ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione agraria, previsto dall'art. 8 della legge 26 maggio 1965 n. 590 (come modificato dall'art. 7 della legge 14 agosto 1971 n. 817), l'accertamento della quale rientra nei poteri del giudice del merito, sulla base delle risultanze acquisite al processo, fra le quali va considerato il certificato dell'ufficio del lavoro (attestante l'avvenuta coltivazione diretta del fondo da parte dell'esercente la prelazione) che, seppure privo del valore da attribuirsi alle pubbliche certificazioni, contiene - stante la provenienza da un pubblico ufficio - elementi presuntivi di convincimento idonei a fornire la prova della qualità in parola,

ove il suo valore non venga annullato da altri elementi acquisiti al giudizio e comprovanti l'insussistenza dei requisiti voluti dalla legge" ⁽²⁹⁾. Altra decisione ha attribuita alla certificazione dell'ispettorato provinciale agrario valore di presunzione semplice non vincolante per il giudice di merito ⁽³⁰⁾

Occorre pertanto concludere che la dimostrazione della qualificazione di coltivatore diretto debba effettuarsi e valutarsi di volta in volta, tenendo evidentemente conto di tutta la documentazione che il soggetto che si qualifica come coltivatore diretto sia in grado di esibire.

6. Coltivazione biennale del fondo

Una delle condizioni perché il coltivatore insediato sul fondo possa esercitare la prelazione è che egli coltivi il fondo per un certo periodo di tempo: in precedenza la norma stabiliva quattro anni, invece a seguito della modifica introdotta dall'art. 7 della legge n. 817 del 1971, il quadriennio è divenuto un biennio; questa la norma (art. 8, primo comma della legge n. 590 del 1965): "in caso di trasferimento a titolo oneroso di fondi concessi in affitto a coltivatori diretti...l'affittuario...ha diritto di prelazione purché coltivi il fondo stesso da almeno due anni...".

Scopo della norma è quello di garantire, prescrivendo un periodo determinato di permanenza sul fondo, un minimo di professionalità da parte del coltivatore, atto a giustificare il diritto di preferenza che gli viene concesso ⁽³¹⁾.

In proposito 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 ⁽³²⁾;
- occorre che la coltivazione sia basata su un titolo giuridico effettivo e pertanto non sarebbe sufficiente un contratto di comodato oppure un insediamento de facto sul fondo agricolo ⁽³³⁾;
- il periodo biennale va calcolato con riferimento al momento della stipulazione del contratto preliminare di vendita del fondo dal proprietario al terzo ⁽³⁴⁾.

7. 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).

La giustificazione di questa preclusione è quella di valutare quel comportamento del coltivatore come comportamento speculativo e non come intento di coltivare la terra ⁽³⁵⁾. Per cui il legislatore ha ritenuto di non attribuire vantaggi ad un soggetto che nel breve periodo precedente abbia dimostrato di avere scarsa propensione per una utilizzazione reddituale del fondo caratterizzata dalla coltivazione personale.

Con riferimento all'eccezione rappresentata dalla cessione di fondo agricolo a scopo di ricomposizione fondiaria, è stato chiarito che la fattispecie si verifica sia nel caso di vendita a favore degli enti di sviluppo finanziati dalla Cassa per la formazione della proprietà contadina, sia nel caso di vendita a favore di privati per acquistare altri terreni con mutui agevolati e benefici tributari nonché con il controllo dell'Ispettorato provinciale agrario, allo scopo di accorparli ad unità poderali più ampie ⁽³⁶⁾.

Quanto alla prova della mancata alienazione nel biennio di fondi è stata ritenuta sufficiente la certificazione notarile, addotta dal coltivatore, sulle visure ipotecarie limitata peraltro alla conservatoria dei registri immobiliari nell'ambito territoriale della residenza dell'affittuario ⁽³⁷⁾.

8. Tipologia negoziale

La legge 817/1971 nell'indicare la tipologia negoziale che governa la prelazione agraria, menziona espressamente il "trasferimento a titolo oneroso o la concessione in enfiteusi". Peraltro successivamente menziona la parola "prezzo", ed altresì il "preliminare di compravendita" come strumento da notificare necessariamente per dare regolare corso alla *denuntiatio*.

Dal che la giurisprudenza ha tratto la conseguenza che rientra nella prelazione agraria qualsiasi tipologia negoziale che abbia come caratteristica di costituire un corrispettivo per la cessione del fondo agricolo e purché il corrispettivo sia fungibile, cioè che possa essere prestato da chiunque.

La casistica che ha maggiormente interessato la giurisprudenza può così riassumersi: vendita *pro quota*, vendita con patto di riscatto, vendita della nuda proprietà, rendita vitalizia, vendita all'asta; e fra gli atti esclusi dalla prelazione (la legge menziona espressamente la permuta, la vendita forzata, l'espropriazione forzata, il fallimento, ma deve ritenersi esclusa anche la donazione), varie ipotesi di permuta, nonché profili non netti della donazione.

L'opinione giurisprudenziale può essere così sintetizzata nella varia casistica che si è occupata dell'argomento.

a) Vendita della nuda proprietà

Nel caso di vendita della nuda proprietà si ritiene che spetti la prelazione, perché il coltivatore che acquista la nuda proprietà percorre in parte la strada necessaria per addivenire alla proprietà dell'intero fondo e quindi è nello spirito della prelazione l'asseccarla ⁽³⁸⁾.

b) Vendita con patto di riscatto

La vendita con patto di riscatto è soggetta alla prelazione, atteso che l'acquisto della proprietà per effetto dell'esercizio della prelazione deve prevalere sull'esercizio del riscatto convenzionale, dato l'interesse pubblico che caratterizza la prima ipotesi ⁽³⁹⁾.

c) Vendita di quota indivisa

La vendita di quota di proprietà indivisa comporta la prelazione sia a favore del coltivatore, sia a favore del comproprietario che abbia anche la qualifica di coltivatore diretto, perché il coltivatore in questo caso è comunque favorito, sia pure pro quota, a nulla rilevando che nell'eventuale divisione potrebbe a lui non essere attribuita la porzione di fondo in precedenza coltivato ⁽⁴⁰⁾.

d) Vendita per asta pubblica

La fattispecie di vendita per asta pubblica, talvolta utilizzata dalla pubblica amministrazione per effettuare una scelta concorsuale del soggetto acquirente, deve rispettare la prelazione agraria, perché trattasi di fattispecie non paragonabile alle ipotesi di vendita forzata, liquidazione coatta amministrativa, fallimento, espropriazione per pubblica utilità, ipotesi, queste ultime, espressamente escluse dalla prelazione agraria per effetto dell'art. 8, secondo comma della legge n. 590 del 1965 ⁽⁴¹⁾.

e) Cessione in rendita vitalizia

Dà luogo a prelazione la cessione del fondo in rendita vitalizia, ma non in vitalizio alimentare, caratterizzato dall'obbligo dell'acquirente di corrispondere, vita natural durante, vitto, alloggio, e quanto necessario per i suoi bisogni, compresa l'assistenza morale. Si è ritenuto che in questo caso la prestazione è così personalizzata, da escludere la possibilità della prelazione ⁽⁴²⁾; ma questa conclusione è stata anche sostenuta sulla base del rilievo che il vitalizio alimentare, oltre all'*intuitus personae* nella scelta del soggetto, racchiude un elemento d'incertezza rappresentato dalla variabilità e dalla discontinuità delle prestazioni in rapporto allo stato di bisogno del vitaliziando, elementi tutti che confliggono con la struttura stessa della prelazione ⁽⁴³⁾.

f) Transazione

Si afferma anche che la transazione non rientra nella tipologia di negozi che danno luogo alla prelazione, data la complessità della regolamentazione che si mira a conseguire con la transazione ⁽⁴⁴⁾.

g) Operazioni societarie

Si è detto che non si ha trasferimento a titolo oneroso di fondo rustico nell'ipotesi che il fondo appartenga ad una società di capitali e si proceda ad una cessione delle azioni della società, perché la cessione comporta il subingresso di altri nella qualità di socio, non nella titolarità dei beni sociali, che resta alla società ⁽⁴⁵⁾.

E' stato ritenuto fattispecie di permuta il conferimento del fondo agricolo in società, in quanto l'atto ha in tal caso come controprestazione l'acquisto dello status di socio ⁽⁴⁶⁾. Mentre altra volta si è chiarito che non sussiste prelazione in caso di conferimento di un terreno in società da parte di un socio, non configurandosi un'alienazione a titolo oneroso del fondo in considerazione della natura e infungibilità della controprestazione del trasferimento del bene, costituita dalla qualità di socio ⁽⁴⁷⁾

h) Permuta

La prelazione non trova applicazione nel caso di permuta del fondo con altro bene (art. 8, secondo comma della legge n. 590 del 1965).

Il motivo per cui la permuta è stata esclusa dal diritto di prelazione è che essa permuta confligge in modo strutturale con il diritto di prelazione: quest'ultimo presuppone tra il terzo acquirente del fondo agricolo e il coltivatore prelazionante parità di condizioni, nel senso che il coltivatore è in grado di offrire al proprietario del terreno una controprestazione identica a quella che è in grado di offrire il terzo. Nella permuta ciò non accade, perché il proprietario del terreno è soddisfatto soltanto con lo scambio del terreno con un altro bene, il quale peraltro gli può essere trasferito solo dal terzo che ne sia proprietario, non certamente dal coltivatore che non ha alcun diritto reale sul bene stesso.

Di qui la norma dell'art. 8 della legge 590/1965, la quale, escludendo la permuta dalla prelazione, si riferisce ad ogni ipotesi di permuta e non soltanto alla permuta del terreno agricolo con altro terreno agricolo, sia perché non esiste nel testo legislativo alcuna limitazione in tal senso, sia perché la ratio della norma è quella di tutelare in ogni caso il proprietario che intende conseguire un bene determinato e infungibile e non un semplice corrispettivo in denaro, la fungibilità del quale rende indifferente, per il proprietario, il soggetto tenuto a corrispondere la somma di denaro corrispondente al prezzo ⁽⁴⁸⁾.

In definitiva, sulla base della predetta riflessione, si è ritenuto che anche la permuta del fondo agricolo con un fabbricato impedisce il realizzarsi della prelazione ⁽⁴⁹⁾.

Addirittura la Cassazione afferma che la legge si limita a parlare di “permuta”, espressione onnicomprensiva che non limita il suo operare ad uno scambio del terreno agricolo con un bene individuato e determinato, ma che concerne lo scambio del terreno con un bene di qualsiasi natura ⁽⁵⁰⁾ e fermo restando che il concetto di permuta non viene meno nell’ipotesi che esista un conguaglio in denaro, purché il conguaglio adempia alla funzione accessoria di pareggiare la differenza di valore fra le due cose reciprocamente trasferite e costituisca, pertanto, elemento secondario ed accessorio rispetto al valore del bene cui si accompagna, ma non quando il versamento in denaro sia prevalente rispetto al valore della cosa trasferita ⁽⁵¹⁾.

Mentre non si ha permuta qualora il bene scambiato con il fondo sia privo dei requisiti della determinatezza e dell’infungibilità, come accade nel caso di titoli azionari facilmente reperibili sul mercato ⁽⁵²⁾.

Altra volta si è precisato che non si ha permuta nell’ipotesi di corrispettivo della vendita rappresentato da azioni considerate non come titoli di credito attributivi del particolare status di socio, ma per il loro valore monetario preventivamente determinato ⁽⁵³⁾.

i) Atti a titolo gratuito e divisione

La legge presuppone, per l’esercizio della prelazione, che il fondo sia alienato con corrispettivo e pertanto è da ritenersi che non rientrino nella fattispecie che dà luogo ad alienazione soggetta a prelazione né negozi giuridici a titolo gratuito, come la donazione, né negozi non traslativi ma semplicemente dichiarativi, come la divisione.

l) Negotium mixtum cum donatione

Di recente la Cassazione ha ribadito che il diritto di prelazione presuppone un trasferimento a titolo oneroso, mentre se la compravendita è utilizzata al fine di arricchire il compratore della differenza tra il valore del bene ed il prezzo stabilito, è configurabile un “*negotium mixtum cum donatione*”, che costituisce donazione indiretta, e, pertanto, la predetta disciplina è inapplicabile ⁽⁵⁴⁾.

Riferendosi poi ad un suo già consolidato orientamento, la Suprema Corte ha affermato che il *negotium mixtum cum donatione*, ipotesi che si verifica in tutti i casi in cui si trasferisce un bene a prezzo di favore, costituisce donazione indiretta, cioè atto parzialmente a titolo gratuito. E ha specificato che non si può quest’atto frantumare nei due aspetti oneroso e gratuito e ritenere la prelazione applicabile per un solo aspetto, data l’unitarietà della fattispecie negoziale.

9. Forma della *denuntiatio*

L'art. 8, terzo comma della legge n. 590 del 1965 dispone che il proprietario "deve notificare con lettera raccomandata al coltivatore la proposta di alienazione trasmettendo il preliminare di compravendita". A questa notificazione della propria volontà di alienare il fondo si dà il nome di *denuntiatio*.

La dottrina e la giurisprudenza discutono molto sulla natura della *denuntiatio*: un'opinione afferma che essa ha natura di proposta contrattuale ai sensi dell'art. 1326 cod. civ. ⁽⁵⁵⁾, con la conseguenza che in caso affermativo, è sufficiente l'accettazione della persona titolare del diritto di prelazione per ritenere il contratto concluso con quest'ultimo. Per un'altra opinione, invece, la *denuntiatio* costituisce strumento autonomo rispetto alla proposta contrattuale ⁽⁵⁶⁾.

Si comprende come aderire all'una o all'altra opinione comporti conseguenze rilevanti: se si accetta l'opinione che la *denuntiatio* sia una proposta contrattuale, occorre affermare che non sia possibile esercitare la prelazione senza che la *denuntiatio* sia formalmente presentata. In tal modo, insomma, si riterrebbe errata l'opinione giurisprudenziale, per la quale non conta la forma della *denuntiatio*, bensì la circostanza che il preferito abbia preso effettiva conoscenza dell'intenzione del proprietario di cedere il fondo e delle condizioni del programmato contratto.

E addirittura si perviene all'affermazione assurda di ritenere necessario che la *denuntiatio* avvenga per scrittura privata autenticata, allo scopo di ottenere che la risposta affermativa di voler esercitare la prelazione si saldi con la proposta (anch'essa peraltro almeno per scrittura privata autenticata) allo scopo di ottenere l'idoneità del titolo ai fini della pubblicità immobiliare.

Quanto alla forma della *denuntiatio*, nella sua formulazione originaria l'art. 8, 4° comma della legge 590/1965 stabiliva che il proprietario dovesse "notificare al coltivatore la proposta di alienazione indicandone il prezzo". La norma era piuttosto scarna e si discuteva se fosse sufficiente l'indicazione del prezzo.

Successivamente la norma è stata modificata dall'art. 8 della legge 14 agosto 1971, n. 817, che ha così disposto: "il proprietario deve notificare con lettera raccomandata al coltivatore la proposta di alienazione trasmettendo il preliminare di compravendita in cui devono essere indicati il nome dell'acquirente, il prezzo di vendita e le altre norme pattuite compresa la clausola per l'eventualità della prelazione".

Si tratta, come può vedersi, di norma più ampia e rigorosa della precedente, perché essa da un lato qualifica la "notifica" imponendo l'invio con lettera raccomandata, e, da un altro lato, impone la trasmissione del contratto preliminare con nome, prezzo e clausole pattizie.

Si è posto subito il problema se questa forma della *denuntiatio* debba ritenersi richiesta a pena di nullità. Attualmente la giurisprudenza risponde negativamente;

essa afferma che la comunicazione può essere anche verbale; l'importante è che essa giunga a destinazione e che il proprietario possa provarlo ⁽⁵⁷⁾.

Il preliminare da trasmettere deve essere valido e pertanto non è sufficiente un preliminare non sottoscritto da una delle parti o sottoscritto con il crocesegno ⁽⁵⁸⁾.

E si è addirittura affermato che "l'inosservanza da parte del proprietario di tutti gli adempimenti imposti dall'art. 8 della legge 590 è sanata dalla dichiarazione del coltivatore di avvalersi della prelazione, accettando incondizionatamente la proposta, pur nella consapevolezza della sua non completa conformità alla norma suddetta" ⁽⁵⁹⁾.

Non vi è alcun dubbio che l'interpretazione giurisprudenziale ha sostanzialmente superato la rigidità formale della norma, forse allo scopo di salvaguardare in tal modo il diritto del coltivatore di esercitare la prelazione.

Così si è chiarito:

- che la comunicazione al coltivatore può avvenire anche con modalità diverse da quelle previste dall'art. 8 della legge n. 590 del 1965, dovendosi escludere carattere cogente al procedimento notificatorio e quindi ammettere la possibilità della sua sostituzione con una comunicazione della proposta di acquisto completa di tutti gli elementi essenziali ⁽⁶⁰⁾;
- che l'invio della *denuntiatio* per lettera raccomandata non costituisce una formalità prescritta a pena di inefficacia, bastando mezzi idonei al raggiungimento dello scopo, che è quello di consentire l'esercizio della prelazione a chi ne ha diritto ⁽⁶¹⁾;
- che è idonea la trasmissione di copia non firmata del contratto preliminare in sostituzione dell'originale ⁽⁶²⁾;
- che la comunicazione può anche essere verbale ⁽⁶³⁾.

In definitiva, si può affermare che quello che conta, per la giurisprudenza, non è il contenente (che può essere: lettera raccomandata, lettera semplice, notifica per ufficiale giudiziario, comunicazione orale), bensì il contenuto, il che significa che la comunicazione, che deve comunque provenire dal proprietario del terreno in vendita e non da altri, deve necessariamente indicare almeno il prezzo e il nome del promissario acquirente.

Ed occorre altresì avvertire che le norme sulla prelazione agraria non trovano applicazione allorquando le trattative per la vendita del fondo agricolo intervengano direttamente tra proprietario del fondo e coltivatore. Se ne intuiscono le ragioni: la prelazione agraria ha lo scopo di dare la preferenza al coltivatore allorquando sia programmata la vendita del terreno a soggetto diverso dal coltivatore stesso; ma

non ha più ragion d'essere una preferenza se non vi è alcuna competizione tra soggetti diversi destinatari dell'acquisto del fondo ⁽⁶⁴⁾.

10. Rinuncia alla prelazione

Uno dei problemi che ha determinato l'insorgere di contrasti interpretativi è stato quello della rinuncia all'esercizio della prelazione: in particolare ci si è chiesti in quale momento e con quali formalità il coltivatore possa effettuare una valida rinuncia alla prelazione.

In proposito talvolta si è chiarito che la rinuncia non possa precedere la *denuntiatio*, ma debba essere successiva a questa, in quanto deve trattarsi di rinuncia ad un programma negoziale ben preciso ⁽⁶⁵⁾. Mentre altra volta la giurisprudenza ha affermato che perché la rinuncia sia valida, a parte la forma scritta, basta che essa presupponga che il beneficiario della prelazione abbia avuto conoscenza completa di tutti gli elementi essenziali della proposta di acquisto: ed ha sottolineato che in tal caso la rinuncia in forma scritta può essere presentata anche anteriormente alla *denuntiatio* ⁽⁶⁶⁾.

Pare, in definitiva, che il tempo utile ai fini di una valida rinuncia sia quello successivo all'avvenuta informazione del coltivatore sull'intento di alienazione del fondo rustico e che pertanto, comunque sia stata data questa informazione (che deve contenere come elementi base il soggetto promittente acquirente, il prezzo e le condizioni di vendita del bene), determini l'insorgere del meccanismo della prelazione, il che appare sufficiente per ritenere la rinuncia regolarmente presentata. Vale a dire: insorto il diritto di prelazione, la rinuncia può essere presentata; ma perché il diritto di prelazione possa qualificarsi come insorto, occorre che il coltivatore sia adeguatamente informato sul contenuto del programma di cessione del bene.

Una volta effettuata la *denuntiatio*, in qualsiasi forma, la rinuncia deve comunque essere presentata per iscritto, a pena d'invalidità, con la conseguenza che, ai sensi dell'art. 2725 cod. civ., la prova testimoniale atta a dimostrare l'avvenuta rinuncia è ammessa soltanto nel caso di perdita incolpevole del documento contenente la rinuncia stessa ⁽⁶⁷⁾. E si è anche affermato che il consenso manifestato dal coltivatore al trasferimento del terreno a terzi implica la rinuncia, ma a patto che possa desumersi che il coltivatore abbia ricevuto comunicazione in una forma qualsiasi (non necessariamente nella forma stabilita dalla legge, ma in una forma qualsiasi) ma completa di tutti gli elementi essenziali della proposta ⁽⁶⁸⁾.

Si è posto il problema se la rinuncia all'esercizio della prelazione possa ritenersi regolarmente presentata allorquando la *denuntiatio* concerna un

preliminare di vendita per persona da nominare, nel quale non sia ancora individuato il soggetto promittente acquirente. In proposito la giurisprudenza appare ferma nel dichiarare che il contratto preliminare stipulato nella forma del contratto per persona da nominare, per l'incertezza che esso comporta in ordine al soggetto acquirente e per il disorientamento che provoca nel coltivatore, cui non vengono prospettati elementi sicuri ed immutabili di valutazione, non può essere utilmente adottato nel sistema normativo della prelazione agraria ⁽⁶⁹⁾.

B. Prelazione del confinante

11. Funzione e condizioni di operatività

L'art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817 ha esteso la prelazione agraria al coltivatore diretto proprietario di terreni confinanti (c.d. prelazione del confinante) con una disposizione del seguente tenore: "detto 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, partecipanti od enfiteuti coltivatori diretti".

Come affermato in precedenza, la funzione della prelazione del confinante tende all'accorpamento dei fondi agricoli al fine di migliorare la redditività dei terreni; intende cioè favorire la formazione di imprese diretto-coltivatrici di più ampie dimensioni, più efficienti sotto il profilo tecnico ed economico ⁽⁷⁰⁾.

Il terreno confinante destinatario della prelazione agraria deve avere una propria autonomia colturale e produttiva. In proposito è stato chiarito che l'esistenza di questi elementi non può essere data soltanto dalla mera prospettazione delle parti, ma deve essere fondata "su circostanze oggettive e l'indagine relativa va condotta con riferimento alla situazione esistente al momento in cui i diritti di prelazione e di riscatto vanno esercitati" ⁽⁷¹⁾. Va da sé che queste precisazioni la giurisprudenza le ha fornite in stretto collegamento con una lite giudiziaria; mentre il compito di un simile accertamento non spetta certamente al notaio chiamato a redigere un atto pubblico, il quale dovrà inevitabilmente fondare le proprie valutazioni sulle dichiarazioni di parte e sugli accertamenti catastali.

Le condizioni perché operi la prelazione del confinante possono così riassumersi:

- a) sul piano oggettivo occorre la contiguità dei fondi (quello offerto in vendita e altro fondo contiguo);
- b) sul piano soggettivo occorre che sul fondo contiguo sia insediato un proprietario coltivatore diretto;

c) sempre sul piano soggettivo, come elemento di esclusione, occorre che sul fondo posto in vendita non esista un coltivatore diretto sulla base di un titolo giuridico valido.

Ognuna di queste condizioni di operatività della prelazione del confinante ha offerto occasione per dibattiti giurisprudenziali e dottrinali. E va rilevato che proprio la prelazione del confinante è quella che crea maggiori preoccupazioni all'operatore giuridico che intenda muoversi, sul piano negoziale, con sufficiente tranquillità, ad evitare l'insorgere di litigiosità tra le parti.

12. Contiguità dei fondi

Il concetto di "fondo confinante" è stato ritenuto corrispondente o a quello di confinanza in senso giuridicamente proprio, oppure a quello di contiguità fisica e materiale, per contatto reciproco lungo la comune linea di demarcazione ⁽⁷²⁾; sia questa linea di demarcazione meramente ideale oppure materializzata con muri, siepi, recinzioni o altri segnali; e comunque con esclusione del concetto di contiguità allorquando si verifica la c.d. contiguità funzionale, ossia quando i fondi sono separati ma idonei ad essere accorpati in un'unica azienda agraria ⁽⁷³⁾.

Così chiarito il concetto di fondi confinanti, 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 interpoderale: confinante deve considerarsi anche il fondo non unito materialmente a quello posto in vendita se la separazione materiale sia dovuta solo ad una stradella interpoderale che insista sul terreno dei due fondi e non impedisca, quindi, la possibilità di estensione delle coltivazioni e di accorpamento delle aziende agrarie ⁽⁷⁴⁾;
- strada pubblica: i terreni non sono confinanti se sono separati da una strada comunale ⁽⁷⁵⁾;
- 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 ⁽⁷⁶⁾;
- 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 ⁽⁷⁷⁾;
- 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 ⁽⁷⁸⁾;

- 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 ⁽⁷⁹⁾;
- 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 ⁽⁸⁰⁾;
- 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) ⁽⁸¹⁾;
- 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 ⁽⁸²⁾;
- edificio rurale: qualora questo sia organizzato al servizio del contiguo terreno agricolo, col quale costituisce un complesso unitario, la prelazione opera ⁽⁸³⁾;
- terreno utilizzato a campeggio: non vi è diritto di prelazione se il terreno circostante è adibito a campeggio, oppure ad insediamento industriale o turistico ⁽⁸⁴⁾.

13. 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.

Si è 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 possa operare la prelazione a favore del confinante ⁽⁸⁵⁾.

Occorre, poi, che ricorrano nei suoi confronti 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 e, quindi, anche la coltivazione biennale dei terreni agricoli confinanti di sua proprietà ⁽⁸⁶⁾.

Ed altrettanto dicasi per la mancata vendita di fondi rustici nel biennio precedente che costituisce, a norma dell'articolo 8 primo comma della legge n. 590 del 1965, condizione anch'essa per l'insorgenza del diritto di prelazione in capo al coltivatore diretto proprietario del fondo confinante ⁽⁸⁷⁾.

Occorre, ancora, che i fondi confinanti con quello del quale si chiede il riscatto siano 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, laddove l'esercizio della prelazione non è previsto in favore di chi sul fondo eserciti l'allevamento del bestiame o di chi eserciti attività di coltivatore diretto su fondi diversi rispetto a quelli confinanti ⁽⁸⁸⁾. E' stato anche chiarito che tali condizioni non possono ritenersi integrate dalla mera attività di "taglio" dell'erba che cresce spontaneamente nel terreno, la quale non comporta alcun atto di gestione produttiva del fondo ⁽⁸⁹⁾.

14. Elemento di esclusione

Come accennato più sopra, elemento di esclusione della prelazione del confinante è la circostanza che sul fondo messo in vendita esista un coltivatore diretto sulla base di un titolo giuridico valido.

E si è chiarito che il diritto di prelazione del confinante non spetta anche se il coltivatore diretto insediato sul fondo posto in vendita abbia rinunciato alla prelazione a lui spettante; e che sussiste, per converso, il diritto di prelazione del confinante nel caso in cui l'insediamento dell'affittuario (o, comunque, di un coltivatore diretto del fondo) abbia, prima della stipulazione del rogito, perduto di stabilità per effetto di un accordo - efficace - in forza del quale il coltivatore del fondo vendutosi sia impegnato al rilascio del fondo stesso, accordo che deve, ovviamente, intercorrere con il proprietario ed essere accertato in modo preciso e senza equivoci ⁽⁹⁰⁾.

Trattasi di fenomeno c.d. ostativo all'applicazione della prelazione del confinante, cioè che esclude la prelazione del confinante; ma se la esclude, è

eccezione alla regola della prelazione del confinante e pertanto essa eccezione va interpretata in senso rigoroso, non suscettibile di applicazione analogica.

La legge parla di mezzadro, colono, affittuario, compartecipante, enfiteuta. Tutti, peraltro, coltivatori diretti ⁽⁹¹⁾.

In linea di principio gli insediamenti dei coltivatori diretti sul fondo che escludono la prelazione del confinante sono gli stessi che determinano la prelazione sul fondo venduto; e quindi un elemento ostativo (nei confronti del confinante) per negare la prelazione rappresenta anche un elemento positivo (nei confronti del proprietario) per ammettere la prelazione. E si intuisce la correlazione tra le due norme: in quanto viene ad essere assecondata la prelazione del coltivatore insediato sul fondo, si esclude che operi una prelazione a favore del confinante.

Tutto ciò quindi ubbidisce ad una logica di composizione di interessi in possibile conflitto, salvo in un caso: non esiste il diritto di prelazione sul fondo a vantaggio dell'enfiteuta coltivatore diretto, ma tale qualifica, malgrado ciò, opera come limite per l'insorgenza del diritto di prelazione a favore del confinante. La dottrina ha tentato di dare una spiegazione all'apparente anomalia, che in qualche modo vulnera il rapporto logico che si instaura tra i due interessi in contrasto con il fatto che l'enfiteuta può acquisire la proprietà del fondo utilizzando lo strumento dell'affrancazione ⁽⁹²⁾.

E' necessario che la qualifica di coltivatore diretto sia in diretto collegamento con il fondo offerto in vendita e quindi non si tiene conto di un coltivatore diretto che lo sia per la coltivazione di fondi diversi da quello posto in vendita, ma non per questo ⁽⁹³⁾.

Una recente sentenza della Cassazione ⁽⁹⁴⁾ ha proposto il seguente nuovo problema: se nel fondo in vendita il coltivatore diretto abbia subaffittato, nella prelazione agraria prevale il subaffittuario o il confinante? Detta Cassazione ha ritenuto di dover favorire il confinante coltivatore diretto, mentre la dottrina ha ritenuto che si debba favorire il subaffittuario, a patto che il proprietario locatore sia stato informato del subaffitto ⁽⁹⁵⁾.

In tema di rinuncia all'esercizio della prelazione, con attinenza alla prelazione del confinante, va sottolineato quanto segue: si sa che la prelazione del confinante sorge soltanto se sul terreno venduto non sia insediato un coltivatore diretto; se esista un coltivatore diretto, la prelazione del confinante non opera, neppure nell'ipotesi che il coltivatore testé menzionato intenda rinunciare ad esercitare il proprio diritto di prelazione sul fondo posto in vendita. Ma un conto è la rinuncia all'esercizio della prelazione, altro conto la rinuncia a continuare ad esercitare il contratto di affitto che lo lega al fondo; se esiste una rinuncia, da parte del coltivatore, al rinnovo del contratto di coltivazione in essere, ciò basta a far considerare questa fattispecie come fattispecie di assenza (ancorché futura) del

coltivatore sul fondo e pertanto a far nascere il diritto di prelazione del confinante ⁽⁹⁶⁾.

15. 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.

La Cassazione aveva individuato il seguente criterio, prima che intervenisse il legislatore con l'art. 7 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228: va favorito l'ampliamento delle dimensioni territoriali dell'azienda diretto-coltivatrice, che meglio realizzi le esigenze di ricomposizione fondiaria, di sviluppo aziendale e di costituzione di unità produttive efficienti sotto il profilo tecnico ed economico ⁽⁹⁷⁾. Questo in astratto. Per tradurre in concreto questi concetti astratti è stato chiarito ⁽⁹⁸⁾:

- a) è il giudice che in concreto deve valutare tutto ciò;
- b) non ha alcun rilievo la priorità temporale dell'iniziativa dell'uno o dell'altro confinante; non ha alcun rilievo la preferenza espressa dal proprietario venditore del fondo;
- c) occorre tener conto: 1) delle dimensioni dei terreni; 2) delle caratteristiche topografiche fisiche e colturali dei terreni; 3) dell'esuberanza della forza lavoro dei confinanti; 4) della stabilità nel tempo dell'azienda che si costituirà.

Comunque la base di questa opinione è data da Cass. Sez. Unite, 18 ottobre 1986, n. 6123 ⁽⁹⁹⁾, e successivamente variamente commentata da vari Autori, la quale sentenza rappresenta il punto di arrivo di una lunga discussione, intesa a chiarire quali fossero i criteri per stabilire il modo di risolvere il problema della preferenza del confinante. Si fronteggiavano in proposito varie opinioni.

Alcuni affermavano addirittura che in caso di pluralità di confinanti non operasse la prelazione ⁽¹⁰⁰⁾, soluzione questa peraltro isolata. Altri ritenevano che prevalesse la priorità temporale dell'esercizio del diritto ⁽¹⁰¹⁾; altri ancora ritenevano che dovesse prevalere la scelta effettuata dal proprietario venditore ⁽¹⁰²⁾; altri richiamavano la norma contenuta nell'art. 8, 9° comma della legge 590/1965 che applicavano per analogia sostenendo l'applicazione congiunta del diritto di prelazione a favore di tutti i confinanti ⁽¹⁰³⁾.

L'opinione predetta della Cassazione a Sezioni Unite è stata fatta propria dalla giurisprudenza successiva, in misura tale da legittimare la sensazione che si trattasse di un indirizzo ormai consolidato ⁽¹⁰⁴⁾. Di recente, invece, 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".

In questo modo la norma, volendo stabilire un criterio preferenziale ("quali criteri preferenziali"), 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⁽¹⁰⁵⁾, la qualità di 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.

16. Prelazione e simulazione

E' particolarmente delicato il problema dell'utilizzo della simulazione per scoraggiare il coltivatore a richiedere il procedimento di prelazione, oppure per

contestare che in concreto la tipologia negoziale rientri nel novero dei negozi assoggettabili a prelazione.

Nel primo caso viene solitamente operato sul prezzo di cessione del terreno, che viene simulatamente mantenuto alto allo scopo di scoraggiare il coltivatore ad effettuare l'acquisto del fondo.

Nel secondo caso si tenta addirittura di contestare l'insorgenza del diritto stesso di prelazione, simulando ad esempio una donazione al posto di un contratto di trasferimento del bene a titolo oneroso. E' anche accaduto che, allo scopo di evitare l'esercizio della prelazione del confinante, il proprietario del fondo abbia simulato un atto di compravendita del fondo con un contratto di affitto a coltivatore diretto, costringendo il proprietario del fondo confinante ad esercitare il retratto misurandosi con i limiti probatori previsti dagli artt. 2724 e 2725 c.c.

E si intuisce come il momento più qualificante per far emergere la simulazione, da parte del coltivatore pretermesso, appare quello del retratto. Di qui una sorta di compenetrazione tra azione di retratto e azione intesa a far dichiarare l'esistenza della simulazione, compenetrazione e reciproco coordinamento sul quale la magistratura non ha mancato di appuntare i propri orientamenti interpretativi.

a) Concetto di terzo

E' risaputo che, ai sensi degli artt. 1414 e segg. del codice civile, il contratto simulato non produce effetto tra le parti (le quali pertanto possono far valere la simulazione fra di loro); mentre i terzi possono far valere la simulazione quando essa pregiudica i loro diritti.

Pertanto i terzi, nell'ipotesi di negozio simulato, possono rinunciare a far valere la simulazione (nel qual caso essa non può essere fatta valere dalle parti nei confronti dei terzi), oppure decidere di farla valere allorquando la simulazione sia di danno per il loro interesse.

Nell'ipotesi di prelazione agraria il coltivatore del fondo o il confinante che agiscono per retratto, possono avere interesse a far valere la simulazione allorquando il prezzo che compare nel contratto di vendita sia superiore rispetto a quello effettivamente versato; oppure allorquando si tratti di contestare un apparente (simulato) contratto di donazione nei confronti di un effettivo (dissimulato) contratto di vendita. E possono, in contrario, non avere alcun interesse a far valere la simulazione allorquando il prezzo di vendita che figura nel contratto sia (quasi sempre per esigenze di risparmio fiscale) inferiore al prezzo effettivo versato fuori contratto.

Per questo la qualificazione di "terzo" in capo al soggetto che agisce per retratto e contemporaneamente intenda far valere la simulazione è importante. Ed a ciò ha provveduto la giurisprudenza della Cassazione, la quale ha affermato che il soggetto che propone azione di riscatto e

contemporaneamente chiede che sia accertata la simulazione del contratto posto in essere dal proprietario del fondo agricolo, deve ritenersi "terzo" nei confronti di quest'ultimo contratto, con tutte le conseguenze di legge ⁽¹⁰⁶⁾.

b) Collegamento con il riscatto

La giurisprudenza, peraltro, ha tenuto a chiarire che ai fini dell'esercizio dell'azione di simulazione occorre che contemporaneamente sia instaurata azione di riscatto del bene. Infatti si è chiarito che l'azione di simulazione postula un interesse correlato all'esercizio di un proprio diritto, che con riferimento alla vendita di un fondo agrario concesso in affitto a coltivatore diretto, va individuato nel diritto di prelazione o nel succedaneo diritto di riscatto, ai sensi dell'art. 8 legge n. 590/65. Ne consegue che accertata l'inesistenza del diritto di riscatto, difetta l'interesse a far dichiarare la simulazione del contratto o di uno dei suoi elementi (es. il prezzo) ⁽¹⁰⁷⁾.

La tutela concessa dal legislatore all'affittuario del fondo rustico, al quale il comportamento del concedente abbia impedito di concretamente avvalersi del diritto di prelazione, consiste fondamentalmente nell'esercizio del diritto di riscatto, mentre le altre azioni (di nullità, dichiarazione di inefficacia, simulazione) sono dal coltivatore esperibili in quanto funzionalmente collegate ad un contemporaneo esercizio dell'azione di riscatto, con la conseguenza che il termine perentorio di un anno dalla trascrizione del contratto previsto per tale azione non può ritenersi spostato, nell'inizio del suo decorso, dal previo esperimento di una delle altre azioni, comportando un indefinito prolungamento di quel termine, con pregiudizio della certezza dei rapporti giuridici ⁽¹⁰⁸⁾.

Sulla base di queste riflessioni si può concludere affermando che l'azione per far dichiarare la simulazione del contratto posto in essere deve essere proposta contemporaneamente all'azione di retratto e nel termine per questo stabilito (un anno dalla data di trascrizione dell'atto di cessione del fondo agricolo) e che il coltivatore che impugna è qualificato come terzo, con possibilità di richiedere o meno l'accertamento della simulazione con qualsiasi mezzo.

Si pone, pertanto, il problema di stabilire come ovviare, sul piano operativo del notaio, all'ipotesi che, per esigenze fiscali, sia indicato in atto un prezzo d'acquisto inferiore al prezzo effettivo. Anche questo problema è stato affrontato in giurisprudenza, la quale ha chiarito che l'unica possibilità offerta per contrastare l'azione di retratto a prezzo indicato nell'atto (e quindi a prezzo inferiore a quello effettivo) sia di dotarsi di controdeklarazione scritta, che peraltro può essere utilizzata soltanto se dotata di data certa anteriore o contestuale all'atto pubblico di compravendita ⁽¹⁰⁹⁾.

17. Prelazione del coerede

L'art. 9 ultimo comma della legge n. 590 del 1965 dispone che "ai soggetti di cui al primo comma sono preferiti, se coltivatori diretti, i coeredi del venditore". Vi è incertezza sull'interpretazione di questa norma e pare che l'incertezza derivi dal fatto che prima di risolvere il problema occorre affrontare l'ulteriore problema se la norma si applichi o meno quando trova applicazione l'art. 732 c.c. Detto in altre parole, la preferenza al coerede viene attribuita soltanto nell'ipotesi che la comunione ereditaria sia ancora in essere e non si sia verificata la divisione ereditaria, oppure anche nell'ipotesi che i coeredi siano diventati ormai semplici comunisti?

La giurisprudenza della Cassazione ritiene che se sia venuta meno la comunione ereditaria, la norma non debba più essere applicata e pertanto non vi sia più alcuna ragione di attribuire la preferenza ivi prevista ⁽¹¹⁰⁾.

La dottrina è invece divisa: alcuni affermano che anche dopo la divisione dell'eredità la norma trovi applicazione ⁽¹¹¹⁾; altri invece sposano in pieno l'opinione della Cassazione, sul presupposto che la norma presupponga in pieno l'operatività dell'art. 732 sulla prelazione del coerede, norma che prevede l'esistenza della comunione ereditaria ⁽¹¹²⁾.

Anche se poi si perviene alla conclusione che l'unica ipotesi in cui può verificarsi un conflitto tra coltivatore e coerede sia quella del patrimonio ereditario identificato con un unico fondo rustico, caratterizzato dall'eventualità che un coerede intenda alienare la sua quota del fondo corrispondente alla sua quota di eredità ⁽¹¹³⁾.

18. Retratto

Il retratto o riscatto è stato ritenuto il rimedio tipico previsto per l'ipotesi di violazione della disciplina sulla prelazione ed è stato qualificato come diritto potestativo complementare al diritto di prelazione, lo strumento per la tutela della prelazione, il mezzo che serve ad assicurare ed a realizzare gli stessi obiettivi perseguiti dalla legge con la prelazione ⁽¹¹⁴⁾.

Il diritto del coltivatore di subentrare al terzo acquirente del fondo agricolo in caso di mancata osservanza delle norme sulla prelazione:

- a) è un diritto potestativo del retraente;
- b) si estrinseca in una dichiarazione unilaterale recettizia;
- c) va presentata nel termine legale di decadenza di un anno, che decorre dalla data della trascrizione dell'atto di vendita;

d) va espressa o con atto stragiudiziale, oppure mediante atto giudiziale di citazione a giudizio ⁽¹¹⁵⁾.

Con la dichiarazione di riscatto il coltivatore si sostituisce nella stessa posizione del terzo acquirente, nel senso che si opera una sorta di *restitutio in integrum* del coltivatore, con effetto *ex tunc* ⁽¹¹⁶⁾.

La giurisprudenza si è posta il problema se il diritto di retratto sorga nel momento dell'atto di vendita del fondo rustico a terzi, oppure nel momento in cui si verifica la formalità della trascrizione; ed ha risposto nel primo senso, stabilendo che il coltivatore diretto proprietario del terreno confinante con quello alienato acquista il diritto di riscatto nel momento e per effetto della vendita e non dalla sua trascrizione, che fa solo decorrere il termine di decadenza per l'esercizio del riscatto⁽¹¹⁷⁾.

Ed ha ulteriormente chiarito che ciò vale anche per il sistema tavolare: infatti, benché l'effetto traslativo della proprietà nell'ipotesi di pubblicità tavolare si verifichi al momento dell'iscrizione nei registri, ciò non significa che da quel momento operi il diritto di riscatto; giacché il diritto di riscatto sorge nel momento in cui è stato posto in essere il trasferimento del fondo a terzi, violando le norme sulla prelazione a favore del soggetto favorito dalla legge (coltivatore diretto sul fondo o proprietario coltivatore diretto sul fondo confinante).

La Cassazione ha chiarito che il diritto di riscatto vale sia per la prelazione del coltivatore del fondo alienato, sia per la prelazione del confinante, perché il richiamo fatto dall'art. 7 della legge 817 del 1971 al primo comma dell'art. 8 della legge 590/1965 vale per la modifica apportata al termine di insistenza sul fondo agricolo (ridotto da quattro a due anni), ma coinvolge certamente l'intera norma contenuta nell'art. 8 della legge 590, includendo nel richiamo anche il retratto, ad evitare che sia frustrato lo scopo della stessa prelazione ⁽¹¹⁸⁾.

Basta la semplice dichiarazione negoziale del coltivatore di voler esercitare il diritto di riscatto per far scaturire la sostituzione del coltivatore stesso al terzo acquirente del fondo agricolo, e non occorre pertanto agire giudizialmente ⁽¹¹⁹⁾. L'azione giudiziaria ha lo scopo non di costituire il riscatto, ma solo quello di dichiararne l'esistenza. Evidentemente sarà necessario proporre azione giudiziaria se si intende esercitare il riscatto a condizioni diverse da quelle risultanti dall'atto di vendita al terzo⁽¹²⁰⁾.

Il riscatto va esercitato entro l'anno dalla trascrizione dell'atto di acquisto, pena la decadenza, la quale non subisce interruzione o sospensione per effetto di dichiarazioni del coltivatore⁽¹²¹⁾. La giurisprudenza della Cassazione segue un indirizzo costante, per cui deve ritenersi la perentorietà del termine decadenziale previsto dalla legge per l'esercizio del retratto ⁽¹²²⁾ ed altresì l'ininfluenza dei motivi per i quali non si sia potuto esercitare l'azione di retratto⁽¹²³⁾. Nel caso in cui l'atto

di cessione del fondo agricolo a terzi sia dissimulato, il termine decorre dalla data della trascrizione del contratto apparente⁽¹²⁴⁾.

E' intuibile affermare che il retratto operi quando l'acquisto del terzo sia avvenuto:

- a) senza alcuna comunicazione al coltivatore da parte del proprietario alienante;
- b) con comunicazione incompleta rispetto all'atto posto in essere;
- c) prima della scadenza del termine per l'accettazione da parte del coltivatore⁽¹²⁵⁾;
- d) senza che al coltivatore siano state offerte le stesse condizioni offerte al terzo⁽¹²⁶⁾;
- e) in parti frazionate del fondo, mentre al coltivatore il fondo era stato offerto in modo unitario⁽¹²⁷⁾;
- f) dopo che il coltivatore abbia accettato di acquistare, ma prima che si sia verificato il trasferimento della proprietà in capo ad esso, per effetto di una dilazione di pagamento del prezzo⁽¹²⁸⁾.

E si è anche affermato che la trascrizione a favore del terzo non impedisce l'acquisto a favore del coltivatore che abbia esercitato il riscatto successivamente alla data della trascrizione, motivando la conclusione con il rilievo che la legge, nel caso di riscatto, riconosce ad uno degli acquirenti (il riscattante) un diritto preferenziale rispetto al riscattato⁽¹²⁹⁾. Questa risposta, pur valida, nel senso che la priorità della trascrizione dell'acquisto non pregiudica l'esercizio del riscatto avvenuto successivamente, va motivata anche con il rilievo che in questo caso non si tratta di stabilire una priorità tra due acquisti negoziali autonomi, ma soltanto di sostituire la persona del coltivatore al terzo nell'esistente contratto di acquisto, per di più con effetti *ex tunc*.

Appare degna di nota anche la seguente puntualizzazione: in tema di contratti agrari, il legislatore non ha sancito la nullità dei contratti di acquisto di fondi rustici stipulati in violazione delle norme sulla prelazione agraria, ma si è limitato a stabilire che il coltivatore diretto può esercitare il cosiddetto "retrato" sul fondo alienato, nei confronti di qualsiasi avente causa, entro l'anno dalla trascrizione del contratto, con la conseguenza che detti contratti sono (e restano, in via definitiva) pienamente validi in caso di mancato, tempestivo esercizio del retratto da parte del coltivatore diretto⁽¹³⁰⁾.

E si è anche precisato che il proprietario del fondo confinante, ove voglia esercitare il diritto di riscatto, deve dimostrare di essere titolare di un diritto di proprietà sul fondo contiguo a quello venduto, o con il relativo atto di acquisto, o per maturata usucapione, a nulla rilevando che sul fondo alienato egli sia titolare di un diritto di servitù di passaggio⁽¹³¹⁾.

Di recente è accaduto che un fondo sia stato acquistato, in violazione delle norme sulla prelazione, da più soggetti; viene esercitato il retratto e il retraente non versa tante somme quanti sono i creditori retrattati, bensì una sola somma genericamente a favore di tutti i creditori retrattati.

La Cassazione ⁽¹³²⁾, occupandosi del problema, ha chiarito vari aspetti che possono essere così sintetizzati:

- a) l'esercizio dell'azione di retratto opera sulla base di una *condicio iuris*: il versamento del prezzo a favore dell'acquirente del terreno agricolo;
- b) la somma versata all'acquirente non si sostanzia in un compenso per l'acquisto del bene da parte di chi esercita vittoriosamente l'azione di retratto, ma ha solo il significato di un debito di restituzione a un creditore della somma da questi versata per l'acquisto del fondo;
- c) trattandosi di un obbligo di restituzione di una somma di denaro, il problema della solidarietà o meno di quest'obbligo va valutato non *ex parte debitoris*, ma *ex parte creditoris*, con il risultato che se i creditori sono più di uno, si verifica la seguente situazione, fissata dalla sentenza di Cassazione del 18 giugno 2001, n. 8235, che ha così deciso: "in tema di obbligazioni solidali, nel rapporto con pluralità di debitori sussiste una presunzione di solidarietà passiva, ai sensi dell'art. 1294 cod. civ., la cui ratio è quella di tutelare l'interesse del creditore a disporre, ai sensi dell'art. 1292 cod. civ., della facoltà di una sola esecuzione nei confronti del patrimonio prescelto, mentre tale presunzione di solidarietà è del tutto esclusa nel caso di rapporto obbligatorio con pluralità di creditori (anche se essi invocano la medesima fonte del loro diritto nei confronti del debitore), salva la sola ipotesi di una espressa pattuizione di solidarietà da parte dei creditori stessi";
- d) conseguentemente il versamento di una somma unica a titolo di restituzione del prezzo se i creditori (vale a dire gli acquirenti del bene agricolo, che devono avere in restituzione quanto da loro versato per l'acquisto del bene) sono più d'uno viola la norma che, sulla base dei principi generali, impone il versamento differenziato in correlazione con l'obbligo di tacitare singolarmente ognuno dei creditori.

Per effetto dei principi predetti il retrattante, nel caso di specie, avrebbe dovuto versare con il sistema dell'offerta reale tante somme quanto erano i creditori.

19. Responsabilità del notaio

Si tratta di sapere quale ruolo si trovi a svolgere il notaio allorché il rogito a lui richiesto venga ad interferire con fattispecie di prelazione agraria. La legge

appare chiara nell'attribuire al proprietario del fondo il compito di effettuare al coltivatore preferito le previste notifiche ed al coltivatore interpellato il compito di fornire le adeguate risposte e di effettuare il previsto versamento del prezzo nei termini di legge.

In questa situazione, pertanto, il notaio viene ad assumere soltanto il ruolo di pubblico ufficiale rogante, chiamato ad esplicitare la sua attività allorquando il meccanismo della prelazione sia stato già attivato dai soggetti interessati.

A stretto rigore, pertanto, nessun rimprovero potrebbe essere rivolto al notaio, né devono essergli ascritti compiti operativi che egli non ha, né sul piano funzionale, né sul piano professionale. Accertare che il fondo sia agricolo; che sul fondo esista o meno un coltivatore diretto; che costui abbia la prevista forza lavorativa; che egli sia insediato sul fondo da almeno due anni; che nel biennio antecedente al preliminare di vendita egli non abbia venduto altro terreno agricolo se non per i casi espressamente previsti: trattasi di compiti che non spettano al notaio.

Tutto ciò a stretto rigore. Peraltro il notaio deve preoccuparsi, sul piano della mera diligenza professionale, che l'acquirente del bene sulla base di rogito ad opera sua non venga in futuro assoggettato ad azione di retratto. In questo ambito egli deve (sempre sul piano della diligenza professionale) informare le parti sui rischi di una prelazione non attivata nei meccanismi di legge; se espressamente incaricato, di valutare se tutta la procedura si sia svolta regolarmente e fornire tutte le indicazioni che valgano a farla svolgere regolarmente; fornire insomma tutti i consigli destinati a dare il massimo di certezza e di regolarità all'atto di compravendita posto in essere.

Non esiste in materia una giurisprudenza che chiami in causa il notaio (come invece avviene per le visure ipotecarie), il quale, se le parti, anche mentendo, dichiarano di avere effettuato tutte le necessarie procedure e insistono perché il notaio riceva l'atto, non può opporsi al ricevimento del rogito, se del caso facendo dichiarare alle parti tutto ciò che valga a scagionare il notaio dall'osservanza delle norme sulla prelazione agraria.

Non va infatti dimenticato che non esiste un registro pubblico che attesti la qualità di coltivatore diretto, poiché l'ispettorato provinciale agrario non rilascia queste attestazioni per motivi di privacy, il che renderebbe del tutto impossibile l'attività del notaio.

Giovanni Casu

-
- 1) Cfr. Cass. 9 marzo 1992, n. 2812, in *Giust. civ.*, 1992, I, 1736; Cass. 30 gennaio 1990, n. 634, in *Vita not.*, 1990, 119.
 - 2) V. Cass. 19 novembre 1994, n. 9806, in *Dir. giur. agr. amb.*, 1995, 626, con nota di GRASSO.
 - 3) Cfr. Cass. 24 maggio 2002, n. 7635, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2003, 24, con nota di Busetto.
 - 4) V. Cass. 16 marzo 1991, n. 2830.
 - 5) Corte Cost. 26 gennaio 1990, n. 32, in *Giur. cost.*, 1990, 117.
 - 6) Cfr., fra le tante, Cass. 13 febbraio 1992, n. 1743, in *Dir. e giur. agr.*, 1992, 281; Cass. 7 aprile 1989, n. 1674, in *Giur. agr. it.*, 1989, 422; Cass. 12 luglio 1991, n. 7779, in *Dir. e giur. agr.*, 1992, 361.
 - 7) La sentenza della Cassazione è Cass. 13 giugno 1992, n. 7244, in *Giust. civ.*, 1993, I, 77 e in *Riv. dir. agr.*, 1994, II, 299, con nota critica di BORGHI, il quale afferma che risulta poco comprensibile l'idea che un contratto con l'affittuario decaduto violi le norme sulla prelazione, quasi si tratti di un irregolare esercizio della stessa.
 - 8) Così espressamente Cass. 24 maggio 2003, n. 8236, in *Riv. giur. agr. amb.*, 2004, II, 31.
 - 9) V. Cass. 2 febbraio 1995, n. 1244, in *Riv. dir. agr.*, 1996, II, 325; Cass. 2 marzo 2000, n. 2327, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2001, 37.
 - 10) Così Cass. 25 marzo 2003, n. 4374, in *Giust. civ., Mass.*, 2003, 597; Cass. 2 febbraio 1995, n. 1244, in *Riv. dir. agr.*, 1996, II, 325.
 - 11) Cfr. Cass. 2 febbraio 1995, n. 1244, in *Riv. dir. agr.*, 1996, II, 325.
 - 12) V. Cass. 17 ottobre 1984, n. 5242, in *Giur. agr. it.*, 1985, 96.
 - 13) Cass. 29 ottobre 1985, n. 5317, in *Giust. civ., Mass.*, 1985, 1611.
 - 14) Consiglio nazionale del notariato, Nota 17 dicembre 1993.
 - 15) Così espressamente Cass. 27 novembre 1991, n. 12684, in *Riv. dir. agr.*, 1995, II, 140, con nota di FERRUCCI.
 - 16) Così CALABRESE, *La prelazione agraria*, Padova, 2004, 51, che cita a sostegno Cass. 20 dicembre 1990, n. 12090, in *Dir. e giur. agr.*, 1992, 161, con nota di ORLANDO e Cass. 28 aprile 1990, n. 3592.
 - 17) V. Cass. 10 agosto 1988, n. 4920, in *Giust. civ., Mass.*, 1988, 1178.
 - 18) V. Cass. 24 novembre 1986, n. 6910, in *Giust. civ.*, 1987, I, 873, con nota di TRIOLA.
 - 19) Cass. 24 marzo 2003, n. 4274, in *Giust. civ.*, 2003, I, 1508.
 - 20) Cass. 9 aprile 2003, n. 5577, in *Giust. civ.*, 2003, I, 2076.
 - 21) Così Cass. 21 gennaio 2000, n. 673, in *Foro it.*, 2000, I, 769.
 - 22) Cass. 21 gennaio 2000, n. 673, in *Vita not.* 2000, 267.
 - 23) Cass. 21 gennaio 2000, n. 673, in *Vita not.* 2000, 267.
 - 24) Cass. 19 gennaio 2000, n. 534, in *Vita not.*, 2000, I, 267. Su queste tre proposizioni ruota un po' tutta la giurisprudenza della Suprema Corte: v., con differenziate puntualizzazioni, Cass. 23 giugno 1999, n. 6401, per la quale il giudice deve anche d'ufficio ricercare, coordinare ed interpretare tutte le parti degli strumenti urbanistici rilevanti, comprese le planimetrie contenenti le zonizzazioni, aventi anch'esse il valore precettivo delle norme del diritto obiettivo, ricorrendo eventualmente ad una consulenza tecnica al fine di una migliore esplicazione di detti allegati grafici; Cass. 20 giugno 1998, n. 6161, in *Dir. giur. agr. amb.*, 1998, II, 407, per la quale è stata ritenuta ininfluente l'adozione di un piano attuativo per rendere operativo uno strumento urbanistico già adottato; Cass. 14 gennaio 1997, n. 306, in *Vita not.*, 1997, I, 251, che ha ritenuto sufficiente una variante al piano regolatore; Cass. 2 aprile 1996, n. 3028, in *Foro it.*, 1996, I, 2036, che ha ritenuto sufficiente un piano regolatore generale adottato, ancorché non approvato dall'autorità tutoria.

Per disporre di un quadro sufficientemente indicativo di come si è mossa la giurisprudenza nell'interpretare detta norma v. SESTI, *Destinazione edilizia, industriale o non agricola in fieri e diritti di prelazione e riscatto sulla vexata quaestio dell'esatta nozione di "strumento urbanistico" ai fini dell'esclusione del retratto*, in *Dir. e giur. agr. e amb.*, 2001, II, 45 e segg.; TRIOLA, *Fondo con destinazione non agricola e prelazione*, in *Giust. civ.*, 1994, I, 2807.

- 25) V. più ampiamente lo studio CASU, *La prelazione agraria a seguito dei decreti legislativi 18 maggio 2000, n. 228 e 29 marzo 2004, n. 99*, in *CNN-Notizie*, 15 ottobre 2004.
- 26) V. Cass. 1 luglio 1987, n. 5757, per la quale "ai fini della esclusione del diritto di prelazione e del rimedio del riscatto a favore del coltivatore diretto proprietario di terreni confinanti con il fondo posto in vendita, nel caso di insediamento su quest'ultimo di "mezzadri, coloni, affittuari, compartecipanti od enfiteuti coltivatori diretti", la considerazione unitaria della disciplina legislativa in materia e il fatto che l'art. 7 della legge 14 agosto 1971 n. 817 indichi il rapporto di affittanza agraria tra altri tipici rapporti agrari tutti presupponesti la qualità di coltivatore diretto, inducono a ritenere che anche l'affittuario, al pari degli altri soggetti indicati dalla norma, debba possedere detta qualità perché il suo insediamento possa costituire ostacolo al sorgere del diritto in capo al confinante, con la conseguenza che tale diritto non è escluso dalla presenza sul fondo offerto in vendita di un affittuario cosiddetto "capitalista", cioè non coltivatore diretto"; cfr. anche Cass. 19 agosto 1983, n. 5417, in *Giust. civ., Mass.*, 1983; Cass. 13 dicembre 1982, n. 6836, *ivi*, 1982; Cass. 21 novembre 1981, n. 6223, *ivi*, 1981; Cass. 24 marzo 1981, n. 1697, n. *Giust. civ.*, 1981, I, 1257; Cass. 15 dicembre 1980, n. 6504, in *Giust. civ.*, 1981, I, 772; Cass. 27 ottobre 1990, n. 10391, in *Giust. civ., Mass.*, 1990, 1800; Cass. 6 agosto 1991, n. 8579, in *Giust. civ., Mass.*, 1991, 1164). Occorre peraltro, per escludere la prelazione del confinante, non un contratto fittizio, ma un insediamento stabile ed effettivo.
- 27) Si riproduce integralmente il testo della norma, per esigenze di chiarezza. Essa così recita "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".
- 28) V. in tal senso SCIANDONE, *Op. cit.*, pag. 361.
- 29) Così espressamente Cass. 1 settembre 1982, n. 4769.
- 30) Cass. 24 maggio 1984, n. 3194, in *Giust. civ., Mass.*, 1984, 1081.
- 31) Così CALABRESE, *La prelazione agraria*, Padova, 2004, 24.
- 32) Così Cass. 27 aprile 1978, n. 1970, in *Giust. civ.*, 1978, I, 1675; Cass. 12 febbraio 2002, n. 1971, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2003, 24, con nota di Busetto.
- 33) Cass. 2 aprile 1980, n. 2135.
- 34) Cfr. Cass. 9 agosto 1991, n. 8658, in *Dir. e giur. agr.*, 1992, 605.
- 35) V. CALABRESE, *La prelazione agraria*, Padova, 2004, 26.
- 36) Cass. 26 febbraio 1994, n. 1946, in *Riv. dir. agr.*, 1994, II, 231, con nota di Ferrucci.
- 37) Così Cass. 23 giugno 1999, n. 6402, in *Foro it.*, 1999, I, 2584; Cass. 25 febbraio 1994, n. 1932, in *Giust. civ., Mass.*, 1994, 213.
- 38) Nella sostanza in questo senso v. Cass. 27 luglio 1973, n. 2204, in *Giust. civ.*, 1974, I, 264; Cass. 22 agosto 1990, n. 8561, in *Giur. agr. it.*, 1991, II, 27, con nota contraria di R. Triola.
- 39) Cass. 3 giugno 1991, n. 6227, in *Giust. civ.*, 1991, I, 2267.
- 40) Cass. 22 gennaio 1991, n. 591, in *Vita not.*, 1991, 513; analogamente v. Cass. 26 luglio 2001, n. 10218, in *Notariato*, 2002, 145, con nota di Salvador; Cass. 23 novembre 1985, n. 5829, in *Giur. agr. it.*, 1987, 91.

- 41) Cass. 12 ottobre 1982, n. 5264, in *Vita not.*, 1983, 184; Cass. 23 ottobre 1979, n. 5548, in *Vita not.*, 1980, 491.
- 42) Cass. 18 dicembre 1986, n. 7679, in *Riv. not.*, 1987, 1136.
- 43) Così Cass. 30 ottobre 1980, n. 5855, in *Giust. civ.*, 1981, I, 519, con nota di PEREGO; Cass. 14 giugno 1982, n. 3625, in *Giust. civ., Mass.*, 1982, 1320.
- 44) Cass. 29 maggio 1984, n. 3283, in *Giust. civ.*, 1985, I, 835.
- 45) Cass. 17 febbraio 1984, n. 1190, in *Riv. not.*, 1984, 902.
- 46) Cass. 1 febbraio 1991, n. 8458, in *Vita not.*, 1992, 141.
- 47) Cass. 20 agosto 1990, n. 8492, in *Giur. agr. it.*, 1990, 672; Cass. 1 agosto 1991, n. 8458, in *Vita not.*, 1992, 141; Cass. 8 giugno 1992, n. 7039, in *Giust. civ.*, 1993, I, 695.
- 48) Cass. 20 dicembre 1980, n. 6573, in *Giust. civ.*, 1981, I, 764; Cass. 28 aprile 1981, n. 2584, in *Riv. not.*, 1981, 1089; in *Giur. agr. it.*, 1982, II, 500, con nota di GERMANO'; Cass. 21 novembre 1981, n. 6225, in *Giust. civ.*, 1982, I, 679.
- 49) Così Cass. 16 giugno 1984, n. 3607, in *Giur. agr. it.*, 1985, II, 222, con nota di VERDE; Cass. 13 febbraio 1985, n. 1211, in *Giur. agr. it.*, 1985, II, 283, con nota di CALABRESE; Cass. 16 agosto 1988, n. 4948, in *Giur. agr. it.*, 1989, II, 28.
- 50) Cass. 21 novembre 1981, n. 6225, in *Giust. civ.*, 1982, I, 678, che parla di "qualsiasi ipotesi di reciproco trasferimento del fondo con altri beni".
- 51) Così Cass. 19 luglio 1990, n. 7391, in *Giur. agr. it.*, 1990, II, 600; cfr. anche Cass. 26 agosto 1982, n. 4729; Cass. 3 novembre 1990, n. 10573, in *Giur. agr. it.*, 1991, 480.
- 52) Così Cass. 23 novembre 1985, n. 5829, in *Giur. agr. it.*, 1987, II, 91.
- 53) Cass. 11 febbraio 1989, n. 863, in *Riv. not.*, 1989, 855 e in *Riv. dir. agr.*, 1990, II, 162, con nota di RAGIONIERI.
- 54) Cass. 15 maggio 2001, n. 6711, in *Nuovo dir. agr.*, 2001, 851; nello stesso senso cfr. Cass. 18 luglio 1991, n. 7696, in *Riv. not.*, 1992, 827.
- 55) Così in giurisprudenza Cass. 15 ottobre 1970, n. 2039, in *Giust. civ.*, 1970, I, 1765; Cass. 28 ottobre 1976, n. 3957, in *Foro it.*, 1977, I, 1495; Cass. 27 ottobre 1981, n. 5617, in *Giust. civ., Mass.*, 1981; Cass. 14 maggio 1983, n. 3325, in *Giur. agr. it.*, 1984, 99; Cass. 15 settembre 1983, n. 5568; Cass. 18 novembre 1987, n. 8485, in *Giur. agr. it.*, 1988, 94; Cass. 5 ottobre 1991, n. 10429, in *Vita not.*, 1992, 586; per la dottrina v. TRIOLA, , *La prelazione agraria*, Milano, 1990, 72; CASAROTTO, *La prelazione agraria*, Padova, 1980, 59; BASSANELLI; *La prelazione legale per lo sviluppo della proprietà coltivatrice*, in *Riv. dir. agr.*, 1972, I, 75; SPALLANZANI, *La prelazione nella vendita di fondi rustici*, in *Riv. not.*, 1983, 954.
- 56) MIRABELLI, *L'atto non negoziale nel diritto privato italiano*, Napoli, 1955, 332; FURGIUELE, *Contributo allo studio della struttura delle prelazioni legali*, Milano, 1984, 45; TAMPONI, voce *Prelazione agraria*, in *Digesto delle discipline privatistiche*, Sezione civile, vol. XIV, Torino, 1996, 190. Per la giurisprudenza v. Cass. 8 luglio 1991, n. 7527, in *Vita not.*, 1991, 970; Cass. 5 maggio 1993, n. 5189, in *Vita not.*, 1994, 192; Cass. 14 aprile 2000, n. 4858, in *Foro it.*, 2000, I, 2529 con nota di BELLANTUONO.
- 57) E' stato infatti affermato che "il proprietario concedente comunica in qualunque modo, anche verbalmente, la sua volontà di alienare il fondo a titolo oneroso e non ha carattere cogente ed inderogabile il procedimento notificatorio predisposto dall'art. 8 della legge 590 del 1965; pertanto quando sia raggiunta la prova, incumbente sullo stesso proprietario, di tale comunicazione completa di tutti gli elementi essenziali della proposta di acquisto" deve ritenersi valida la rinuncia del coltivatore, purché espressa per iscritto: così Cass. 26 gennaio 1995, n. 936, in *Riv. dir. agr.*, 1995, II, 303; analogamente v. Cass. 29 maggio 1998, n. 5306; Cass. 17 luglio 1991, n. 7948, in *Giust. civ.*, 1992, I, 448, per la quale "l'invio della *denuntiatio* mediante lettera raccomandata non costituisce formalità prescritta a pena di inefficacia, essendo sufficiente, senza necessità di adozione di forme solenni, che la proposta di alienazione sia effettuata in maniera e

con mezzi idonei al raggiungimento dello scopo perseguito dalla legge, che è quello di consentire l'eventuale esercizio della prelazione da parte degli aventi diritto"; così anche Cass. 8 luglio 1991, n. 7527, in *Nuova giur. civ. e comm.*, 1992, I, 153, con nota di G. JESU, la quale ha chiarito che per effetto del principio della libertà di forme previsto dal nostro ordinamento la *denuntiatio* può essere fatta in qualunque modo, anche verbalmente, non essendo le prescrizioni dell'art. 8 legge 590/1965 previste a pena di nullità; basta quindi la trasmissione anche di copia informale del contratto preliminare che contenga gli elementi essenziali (così Cass. 23 aprile 1991, n. 4374, in *Dir. e giur. agr.*, 1992, II, 426; Cass. 13 giugno 1992, n. 7250, in *Riv. not.*, 1992, 1248 e in *Riv. dir. agr.*, 1993, 47, con nota di N. FERRUCCI); non essendo indispensabile che il contratto preliminare sia trasmesso in originale (Cass. 19 novembre 1984, n. 5896, in *Giust. civ., Mass.*, 1984) o in copia registrata (Cass. 27 maggio 1980, n. 3456, in *Giur. agr. it.*, 1982, 419).

- 58) Cass. 3 giugno 1980, n. 3620, in *Giur. agr. it.*, 1981, 290.
- 59) Così Cass. 21 marzo 1995, n. 3241, in *Dir e giur. agr. e amb.*, 1997, 587.
- 60) V. Cass. 5 maggio 1993, n. 5189, in *Vita not.*, 1994, 192.
- 61) Cass. 17 luglio 1991, n. 7948, in *Vita not.*, 1992, 156.
- 62) Cass. 23 aprile 1991, n. 4374, in *Dir. e giur. agr.*, 1992, 426.
- 63) V. Cass. 17 gennaio 2001, n. 577, in *Riv. not.*, 2001, 650; Cass. 27 gennaio 1999, n. 723, in *Vita not.*, 1999, 89 con nota di TRIOLA; Cass. 9 ottobre 1998, n. 10020, in *Giust. civ.*, 199, I, 3054.
- 64) Cfr. in questo senso Cass. 11 luglio 1987, n. 6068, in *Giur. agr. it.*, 1987, II, 671, per la quale nell'ipotesi di contrattazione diretta fra proprietario e coltivatore del fondo, la stipulazione sia di un preliminare che della vendita, trovano la loro disciplina unicamente nelle clausole negoziali e nelle comuni norme del codice civile senza che possa trovare applicazione - ancorché il coltivatore dichiarò di esercitare il diritto di prelazione - la disciplina della prelazione agraria di cui all'art. 8 della citata legge n. 590 del 1965, che, per sua natura e modalità, appare dettata per il diverso caso in cui l'affittuario coltivatore diretto faccia valere il proprio diritto di essere preferito in relazione ad una contrattazione del proprietario con un terzo soggetto. Analogamente v. Cass. 27 luglio 1984, n. 4461, in *Giur. agr. it.*, 1985, 373; Cass. 11 aprile 1985, n. 2739, in *Giur. agr. it.*, 1986, 183.
- 65) Così Cass. 29 aprile 2005, n. 8997; Cass. 13 gennaio 1979, n. 283, in *Giust. civ.*, 1979, I, 606, con nota di R. TRIOLA; Cass. 3 aprile 1981, n. 1900, in *Riv. not.*, 1981, 877; Cass. 10 agosto 1988, n. 4920, in *Giust. civ.*, 1988, I, 2886; Cass. 3 settembre 1985, n. 4590, in *Vita not.* 1986, 176, con nota di A. TRIOLA; Cass. 13 novembre 1984, n. 5727, in *Giur. agr. it.*, 1985, 342.
- 66) Così Cass. 14 aprile 2000, n. 4858, in *Foro it.*, 2000, I, 2529, con nota di BELLANTUONO; Cass. 29 maggio 1998, n. 5306, in *Giur. it.*, 1999, 1841, con nota di MUNGARI; Cass. 26 gennaio 1995, n. 936, in *Riv. dir. agr.*, 1995, 303; Cass. 29 maggio 1998, n. 5306, *Dir giur. agr. amb.*, 1998, 569.
- 67) Cass. 21 marzo 1995, n. 3241, in *Dir e giur. agr. e amb.*, 1997, 587.
- 68) Cass. 2 agosto 1993, n. 8525, in *Foro it.*, 1994, 154, con nota di D. BELLANTUONO.
- 69) Così Cass. 25 gennaio 1991, n.751, in *Vita not.*, 1991, 507; Cass. 31 gennaio 1986, n. 634, in *Vita not.* 1986, 271; Cass. 13 maggio 1983, n. 3272, in *Giust. civ.*, 1984, I, 2573, con nota di TRIOLA; Cass. 8 aprile 1981, n. 1998, in *Giust. civ.*, 1981, I, 1605, con nota di TRIOLA.
- 70) Cfr. in tal senso TAMPONI, voce *Prelazione agraria*, in *Digesto delle discipline privatistiche*, Sezione civile, vol. XIV, Torino, 1996, 184.
- 71) Cfr. Cass. 3 aprile 1990, n. 2767, in *Riv. dir. agr.*, 1991, II, 220, con nota di FERRUCCI.
- 72) V. Cass. 26 marzo 2003, n. 4486, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2004, II, 416 con nota di FLORE; Cass. 17 luglio 2002, n. 10337, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2002, 595; Cass. 9 novembre 1994, n. 9319, in *Dir. giur. agr.amb.*, 1995, 493.

- 73) Cfr. Cass. 6 agosto 2002, n. 11779, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2003, II, 219; Cass. 17 luglio 2002, n. 10337, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2002, 595; Cass. 9 novembre 1994, n. 9319, in *Dir. giur. agr. amb.*, 1995, 493.
- 74) Cass. 29 settembre 1995, n. 10272, in *Dir. giur. agr. amb.*, 1996, 801.
- 75) Così Cass. 9 febbraio 1994, n. 1331, in *Vita not.*, 1986, 272.
- 76) Cass. 17 luglio 2002, n. 10337, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2002, 595.
- 77) Cass. 26 marzo 2003, n. 4486, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2004, 416, con nota di FLORE.
- 78) Cass. 8 gennaio 1996, n. 58, in *Riv. not.*, 1163.
- 79) Cass. 20 febbraio 2001, n. 2471, in *Riv. not.* 2001, 855.
- 80) Cass. 17 dicembre 1991, n. 13558, in *Vita not.*, 1992, 58.
- 81) Così Cass. 9 aprile 2003, n. 5573; Cass. 13 agosto 1997, n. 7553, in *Vita not.* 1998, 188.
- 82) Cass. 22 gennaio 1987, 579, in *Giur. agr. it.*, 1988, 123.
- 83) Cass. 10 settembre 1986, n. 5538, in *Giur. agr. it.*, 1988, 123.
- 84) Cass. 15 gennaio 1987, n. 267, in *Vita not.*, 1987, 250.
- 85) Così Cass. 18 gennaio 1997, n. 64, in *Dir. giur. agr. amb.*, 1997, II, 645, con nota di ORLANDO.
- 86) Cass. 16 giugno 2005, n. 12963.
- 87) Cass. 28 maggio 2003, n. 8501.
- 88) Cass. 27 luglio 2002, n. 11134, in *Giust. civ., Mass.*, 2002, 1384; Cass. 21 febbraio 2002, n. 2505, in *Giust. civ., Mass.*, 2002, 267, la quale ha reputato non necessaria l'iscrizione del coltivatore nel registro delle imprese.
- 89) V. Cass. 16 marzo 2005, n. 5682.
- 90) Così Cass. 18 aprile 2003, n. 6290; Cass. 21 aprile 2005, n. 8369.
- 91) In dottrina, v. GRECO, *La prelazione agraria*, Roma, 1986, 104; TRIOLA, *La prelazione agraria*, Milano, 1990, 83; CAPIZZANO-CALABRESE-PERFETTI, *La prelazione e il riscatto agrari*, Padova, 1993, 235 e ss.
- 92) V. CASAROTTO, *La prelazione agraria*, Padova, 1980, 59.
- 93) V. Cass. 29 novembre 1990, n. 11494, in *Giur. agr. it.*, 1991, 230; Cass. 27 dicembre 1991, n. 13927, in *Foro it., Rep.*, 1991, voce *Agricoltura*, n. 130.
- 94) Cass. 1 marzo 1995, n. 2309, in *Riv. dir. agr.*, 1996, II, 38, con nota di PARENTE.
- 95) Cfr. BASSO, *Il diritto di prelazione del subaffittario*, in *Riv. dir. agr.*, 1996, 51.
- 96) Da ultimo Cass. 21 aprile 2005, n. 8369, per la quale nel caso di alienazione di fondo rustico, su cui sia insediato un coltivatore, il diritto di prelazione (e riscatto) insorge in capo al proprietario confinante solo ove detto coltivatore abbia rinunciato alla prosecuzione del rapporto agrario, in quanto solo la rinuncia alla conduzione del fondo (che si manifesta con la dismissione della coltivazione dello stesso) elimina la condizione che impedisce il sorgere del diritto del proprietario limitrofo, rappresentata appunto dall'insediamento del coltivatore sul fondo. Ne consegue che in caso di sola rinuncia alla prelazione e non pure alla continuazione del contratto, che non è implicita nella prima, il perdurare dell'insediamento impedisce il sorgere del diritto di prelazione del confinante. Analogamente v. Cass. 1 giugno 2001, n. 7450, in *Vita not.*, 2001, I, 1318; Cass. 18 marzo 1994, n. 2590, in *Dir. giur. agr. amb.*, 1994, 350, con nota di TRIOLA.
- 97) Cass. 1 aprile 2003, n. 4916.
- 98) Cfr. sostanzialmente in tal senso Cass. 3 febbraio 1987, n. 956, in *Giur. agr. it.*, 1988, II, 122; Cass. 5 febbraio 1987, n. 1129; Cass. 10 marzo 1987, n. 2486; Cass. 5 maggio 1990, n. 3742; Cass. 18 luglio 1991, n. 7970; Cass. 9 novembre 1994, n. 9319, in *Dir. giur. agr. amb.*, 1995, II, 493; Cass. 8 agosto 1995, n. 8701, in *Riv. dir. agr.*, 1996, II, 237.
- 99) In *Riv. dir. agr.*, 1987, II, 37.
- 100) GERI, *Verso una corretta soluzione del riscatto agrario di più confinanti*, in *Giur. agr. it.*, 1981, 651.

- 101)** AIELLO, *Sull'esercizio del diritto di prelazione (o di riscatto) da parte di più confinanti: a chi la preferenza?*, in *Giur. agr. it.*, 1979, 369.
- 102)** Così per tutti BRUNI, *Prelazione agraria e pluralità di confinanti*, in *Giust. civ.*, 1987, 364.
- 103)** Cfr. per tutti CARPINO, *La prelazione nell'acquisto dei fondi rustici*, in *Manuale del diritto agrario*, a cura di IRTI, Torino, 1978, 428; CASAROTTO, *La prelazione agraria*, Padova, 1980, 59.
- 104)** Cfr. sostanzialmente nel senso manifestato dalla Sezioni Unite, Cass. 3 febbraio 1987, n. 956, in *Giur. agr. it.*, 1988, II, 122; Cass. 5 febbraio 1987, n. 1129; Cass. 10 marzo 1987, n. 2486; Cass. 5 maggio 1990, n. 3742; Cass. 2 febbraio 1991, n. 1004; Cass. 18 luglio 1991, n. 7970; Cass. 9 novembre 1994, n. 9319, in *Dir. giur. agr. amb.*, 1995, II, 493; Cass. 8 agosto 1995, n. 8701, in *Riv. dir. agr.*, 1996, II, 237.
- 105)** TRIOLA, *La prelazione: due occasioni perdute*, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2001, pag. 545.
- 106)** Cfr. Cass. 24 marzo 1984, n. 1961, in *Arch. civ.*, 1985, 361; Cass. 3 settembre 1987, n. 7191, in *Giust. civ.*, 1988, I, 445.
- 107)** V. Cass. 1 aprile 1995, n. 3836, in *Foro it., Mass.*, 1995, 478.
- 108)** Cfr. Cass. 11 novembre 1988, n. 6089, in *Giur. agr. it.*, 1989, 441.
- 109)** V. Cass. 16 gennaio 1973, n. 151, in *Giust. civ.*, 1973, I, 1787; Cass. 17 gennaio 1980, n. 382, in *Foro it.*, 1981, I, 507; Cass. 4 febbraio 1985, n. 768, in *Giur. agr. it.*, 1986, 28, con nota di RUSSO; Cass. 10 dicembre 2003, n. 18824, in *Notariato*, 2004, 479, con nota di PASTORE.
- 110)** Cass. 21 aprile 1997, n. 3424, in *Dir. giur. agr. amb.*, 1997, 472, per la quale il diritto di prelazione in favore del coerede, disciplinato dall'art. 732 cod. civ., e prevalente, ove anche il coerede sia coltivatore diretto, sul diritto di prelazione del coltivatore diretto del fondo, presuppone una situazione in cui la maggior parte delle varie componenti dell'asse ereditario si trovi ancora nello stato di indivisione quale risultante al momento dell'apertura della successione, sicché ove siano state compiute operazioni divisionali che abbiano portato ad eliminare l'anzidetto stato la comunione residuale sugli immobili ereditari si trasforma in comunione ordinaria, senza possibilità di applicazione del menzionato art. 732 cod. civ.; analogamente v. Cass. 26 luglio 2001, n. 10218, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2002, 161, con nota di Busetto; Cass. 15 febbraio 1993, n. 1850, in *Vita not.*, 1993, 795.
- 111)** Così RECCHI, *Prelazione e diritto di acquisto nella proprietà familiare coltivatrice*, in *Riv. dir. agr.*, 1971, I, 771; CARROZZA, *La prelazione agraria: tipi, fondamento e gerarchia*, in *Riv. dir. agr.*, 1981, I, 707.
- 112)** TRIOLA, *La prelazione agraria*, Milano, 1990, 163.
- 113)** Così CORTI, *Il sistema delle prelazioni in materia di impresa familiare, famiglia coltivatrice e comunione ereditaria*, in *Riv. dir. agr.*, 1994, 350; FERRARA, *L'ordine di preferenza delle prelazioni legali*, in *Rass. dir. civ.*, 2005, 644.
- 114)** Cass. 11 settembre 1972, n. 2724, in *Riv. dir. agr.*, 1973, II, 27, con nota di ROMOLI; in *Riv. dir. agr.*, 1974, II, 22, con nota di JETTI; in *Giur. agr. it.*, 1975, II, 30, con nota di MORSILLO; Cass. 22 novembre 1974, n. 3792, in *Giust. civ.*, 1975, I, 797, con nota di TRIOLA; Cass. 16 ottobre 1976, n. 3498, in *Riv. not.*, 1977, 131; e in *Giur. agr. it.*, con nota di MORSILLO.
- 115)** Così Cass. 11 giugno 1987, n. 5084, in *Giur. agr. it.*, 1987, II, 548; Cass. 19 agosto 1991, n. 8871.
- 116)** Cass. 18 luglio 1981, n. 2669; Cass. 22 novembre 1974, n. 3792, in *Riv. dir. agr.*, 1976, II, 114; Cass. 15 luglio 1980, n. 4569, in *Giur. agr. it.*, 1981, II, 412; Cass. 2 aprile 1984, n. 2159, in *Giur. agr. it.*, 1985, II, 35, con nota di CAPPIELLO; Cass. 17 agosto 1988, n. 4957, in *Vita not.*, 1988, 723.
- 117)** Cass. 26 luglio 2001, n. 10220, in *Riv. not.*, 2002, 391.
- 118)** Così Cass. 29 settembre 1995, n. 10272, in *Riv. dir. agr.*, 1996, II, 71, con nota di CARROZZA.

- 119)** Cass. 22 aprile 1981, n. 2347, in *Riv. not.*, 1981, 896; Cass. 1 dicembre 1987, n. 8931, in *Giur. agr. it.*, 1988, II, 93; Cass. 7 agosto 1988, n. 4957, in *Vita not.*, 1988, 723; Cass. 8 maggio 2001, n. 6391.
- 120)** Cass. 11 giugno 1987, n. 5084, in *Giur. agr. it.*, 1987, II, 548.
- 121)** Cass. 30 maggio 1980, n. 3569; Cass. 19 febbraio 1981, n. 1028, in *Vita not.*, 1980, 1263.
- 122)** Da ultimo v. Cass. 9 marzo 1999, n. 2004; così anche Cass. 10 novembre 1979, n. 5803; Cass. 14 gennaio 1984, n. 310, in *Giur. agr. it.*, 1984, II, 96, con nota di TRIOLA.
- 123)** Così Cass. Cass. 14 gennaio 1984, n. 310, cit.; Cass. 4 ottobre 1991, n. 10388, in *Vita not.*, 1992, II, 138; Cass. 9 marzo 1999, n. 2004, in *Vita not.*, 1999, I, 180.
- 124)** Cass. 18 aprile 2001, n. 5680.
- 125)** Cass. 25 settembre 1972, n. 2779, in *Riv. not.*, 1973, 892; e in *Giur. agr. it.*, 1975, II, 155, con nota di M. MAZZA; Cass. 18 aprile 1975, n. 1478, in *Giur. agr. it.*, 1977, II, 610, con nota di ROSSI CARLEO.
- 126)** Cass. 2 ottobre 1984, n. 4867, in *Giur. agr. it.*, 1985, II, 98, con nota di GERI; Cass. 13 aprile 1988, n. 2931, in *Riv. dir. agr.*, 1990, II, 37, con nota di MANSERVISI.
- 127)** Cass. 14 dicembre 1979, n. 6525, in *Riv. not.*, 1980, 850.
- 128)** Cass. 21 novembre 1986, n. 6846; Cass. 12 gennaio 1988, n. 114.
- 129)** Cass. 23 dicembre 1974, n. 4388, in *Giur. agr. it.*, 1976, II, 81.
- 130)** Cass. 29 settembre 1999, n. 10761, in *Vita not.*, 1999, I, 1393.
- 131)** Cass. 18 dicembre 1998, n. 12683.
- 132)** Cass. 29 ottobre 2001, n. 13416.

(Riproduzione riservata)