

IL DIRITTO DI PRELAZIONE AGRARIA

La prelazione agraria rappresenta un aspetto essenziale che deve affrontare chi ha intenzione di acquistare un terreno agricolo. La prelazione agraria è disciplinata da poche norme e da una ricca giurisprudenza, che nel corso del tempo ha fornito interpretazioni differenti e in alcuni casi contrastanti. Per questo motivo, nell'ambito della contrattazione preliminare per la compravendita, è importante affidarsi a professionisti con una specifica competenza ed esperienza, che siano in grado di verificare la sussistenza o meno delle condizioni soggettive e oggettive e le corrette modalità per l'esercizio del diritto di prelazione.

Il diritto di prelazione agraria consiste nel diritto di essere preferiti ad altri per l'acquisto di un terreno agricolo a parità di condizioni.

Il legislatore ha individuato due grandi categorie di prelazione agraria, soggette a regole in parte diverse: quella dell'affittuario del fondo offerto in vendita (art. 8 L. 590/1965) e quella del proprietario del fondo confinante con quello offerto in vendita (art. 7 L. 817/1971).

Tradizionalmente la prelazione agraria era riservata al **coltivatore diretto**. La giurisprudenza è in più occasioni intervenuta per interpretare e precisare la definizione di coltivatore diretto. Recentemente si è affermato che *"ai fini della prelazione e del riscatto agrari, la qualifica di coltivatore diretto ai sensi dell'articolo 31 della legge 26 maggio 1965, n. 590, non è esclusa dalla circostanza che il medesimo soggetto svolga altra attività lavorativa (...), né richiede una valutazione di prevalenza dell'attività agricola rispetto alle altre oppure la verifica di quale sia principale fonte di reddito dell'interessato, risultando sufficiente che l'attività di coltivazione sia esercitata in modo abituale e che la complessiva forza lavorativa del nucleo familiare non sia inferiore ad un terzo di quella occorrente per la normale necessità della coltivazione del fondo"* (Cass. 13792/2018). In altre parole, la norma non richiede che l'attività agricola sia quella che occupa la maggior parte del tempo lavorativo dell'imprenditore e quella da cui ritrae la maggior parte delle proprie fonti di reddito. Ai fini del diritto di prelazione la qualifica di coltivatore di-

retto non richiede l'iscrizione al registro delle imprese, né l'iscrizione in albi o elenchi, ma configura una circostanza di fatto che può essere provata con ogni mezzo. Al fine del riconoscimento del diritto di prelazione, non è necessaria neppure l'iscrizione all'INPS nella gestione previdenziale e assistenziale dei coltivatori diretti, che può rappresentare solo un elemento indiziario.

La riforma dell'impresa agricola (D.Lgs. 99/2004 modificato dal D.Lgs. 101/2005) ha esteso il diritto di prelazione per l'acquisto dei terreni condotti in affitto o confinanti alle **società agricole di persone** (società semplici, Snc, Sas) in cui almeno la metà dei soci è in possesso della qualifica di coltivatore diretto come risultante dall'iscrizione nella sezione specializzata del registro delle imprese.

Il diritto di prelazione agraria è oggi riconosciuto, a seguito della L. 154/2016, anche all'**imprenditore agricolo professionale (Iap)** iscritto nella gestione previdenza agricola. Il diritto di prelazione dell'Iap non è però lo stesso di quello del coltivatore diretto. L'Iap ha infatti diritto di prelazione solo come confinante e non come affittuario. La legge, inoltre, ha specificamente previsto che il diritto di prelazione spetti esclusivamente all'Iap iscritto nella previdenza agricola (requisito che non è richiesto per il coltivatore diretto).

La legge di bilancio 2018 ha introdotto una nuova ipotesi di prelazione agraria nell'ambito del contratto di affiancamento per il giovane imprenditore in caso di vendita nei sei mesi successivi alla

conclusione del contratto.

Ai fini del riconoscimento della prelazione agraria da parte del proprietario confinante del fondo è necessario che il confinante coltivi direttamente il fondo. La giurisprudenza ha ad esempio esaminato l'ipotesi del confinante nudo proprietario del fondo gravato da usufrutto, dando soluzioni diverse. Con un primo orientamento ha escluso il diritto di prelazione del confinante nudo proprietario, perché il nudo proprietario non ha poteri di godimento che spettano invece all'usufruttuario e pertanto non può coltivare direttamente il fondo; secondo un diverso orientamento, il diritto di usufrutto non è sufficiente ad escludere l'esercizio della prelazione, dovendo valutare in concreto se sussista o meno per il nudo proprietario il requisito della coltivazione diretta. Un'altra ipotesi esaminata dalla giurisprudenza riguarda il caso del fondo confinante concesso in affitto a una società e la sussistenza del diritto di prelazione del socio che sia anche proprietario del fondo confinante. La giurisprudenza ha escluso il diritto di prelazione del socio, ove l'attività agricola sia riferibile alla società, non essendoci coincidenza tra la titolarità del fondo e l'esercizio dell'attività agricola.

Altre ipotesi discusse riguardano la sussistenza del diritto di prelazione in ipotesi di vendita di più terreni in blocco o di cessione dell'intera azienda agricola, ovvero l'ipotesi in cui più confinanti esercitino il diritto di prelazione. In quest'ultimo caso il legislatore è intervenuto con il D.Lgs. 228/2001, individuando i criteri per preferire l'uno o l'altro (la presenza di coltivatori diretti o imprenditori agricoli di età compresa tra i 18 e i 40 anni, il loro numero e il possesso

da parte di questi di conoscenze e competenze adeguate).

Un altro aspetto controverso riguarda la sussistenza del diritto di prelazione in capo al confinante in presenza di un affittuario. L'affittuario ha il diritto di prelazione quando coltiva il fondo da almeno due anni. Il confinante, invece, ha diritto di prelazione quando manca l'affittuario. Se un terreno è concesso in affitto a un coltivatore diretto da meno di due anni, l'affittuario non ha diritto di prelazione, ma non ce l'ha neppure il confinante, e il terreno può essere venduto liberamente. La giurisprudenza ha confermato che il confinante non ha diritto di prelazione quanto il terreno è affittato a un coltivatore diretto indipendentemente dal fatto che siano trascorsi i due anni necessari perché questo acquisti a sua volta il diritto di prelazione, evidenziando comunque che, pur non essendo richiesto il termine biennale, perché venga meno la prelazione del confinante è necessario che l'affitto non abbia un carattere di precarietà, tale da far presumere che sia stato predisposto al solo fine di eludere le norme sulla prelazione.

avv. Giorgia Martinelli

ULTERIORI INFORMAZIONI SU QUESTO ARGOMENTO O SU FATTISPECIE CORRELATE POSSONO ESSERE RICHIESTE A:

avv. Giorgia Martinelli e avv. Ettore Bertò
+39 0461 23100 - 260200 - 261977
gm@slm.tn.it - eb@slm.tn.it

SLM - Studio Legale

Marchionni & Associati

Viale San Francesco d'Assisi, 8
38122 TRENTO

T. 0461 231000-260200-261977

F. 0461 269518

studio@slm.tn.it
www.slm.tn.it

Sede di CLES (TN)

Piazza Granda, 44 - 38023 CLES (TN)
T. 0463 600028 - F. 0463 608271

Sede di VESTONE (BS)

Via G. Marconi, 4 - 25078 Vestone (BS)
T. 0365 820457 - F. 0365 879316