

# Prelazione agraria del confinante

*Il diritto di prelazione riconosciuto al proprietario del fondo confinante con quello offerto in vendita è quello che più si presta a dubbi nell'applicazione pratica. È importante quindi verificare la presenza dei presupposti per la sussistenza del diritto di prelazione sia sotto il profilo soggettivo, sia sotto il profilo oggettivo.*

L'art. 7 della L. 817/1971 stabilisce che il diritto di prelazione spetta anche al coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale (IAP) iscritto nella previdenza agricola, proprietario del fondo confinante con quello offerto in vendita, purché sullo stesso non sia insediato un affittuario coltivatore diretto e se ricorrono le condizioni previste dall'art. 8 della L. 590/1965.

Il primo aspetto da verificare è la qualità di confinante. La giurisprudenza considera due fondi come confinanti esclusivamente quando tra di essi esiste una contiguità fisica e materiale, cioè hanno una comune linea di demarcazione (Cass. 11905/2015). La presenza di una strada pubblica lungo il confine tra i due fondi esclude sempre il diritto di prelazione, venendo meno la contiguità materiale tra i fondi. La situazione è più complicata quando lungo il confine tra due fondi vi è una strada privata. La presenza di una strada creata dal proprietario del fondo destinando a tale scopo una porzione del terreno di sua proprietà non esclude la contiguità materiale con il fondo limitrofo e quindi non esclude il diritto di prelazione agraria. Lo stesso può dirsi per le strade interpoderali realizzate lungo il confine tra più fondi, in seguito all'accordo tra i proprietari, ciascuno dei quali ha fornito l'area necessaria alla realizzazione di una metà della strada. Anche in questo caso c'è contiguità materiale, e dunque sussiste il diritto di prelazione agraria. Diverso è il caso della cd. "strada vicinale", cioè quella strada che, pur essendo originariamente di proprietà privata (di solito dei proprietari frontisti), nel corso del tempo è stata assoggettata al diritto di transito pubblico a favore della collettività. In questa ipotesi, la giurisprudenza ha affermato che devono considerarsi non confinanti i fondi posti ai lati di una strada vicinale, posto che il terreno che costituisce la sede strada-

le, anche se può risultare dall'unione di porzioni distaccate dai fondi confinanti, dà luogo alla formazione di un nuovo bene oggetto di comunione e goduto da tutti in base ad un comune diritto di proprietà (Cass. 24622/2007). Si considerano invece confinanti i fondi separati da un semplice fosso o da un canale di scolo delle acque. La contiguità materiale tra i fondi è invece esclusa dalla presenza di una striscia di terreno di proprietà di terzi per quanto piccola. Il venditore non può però eludere il diritto di prelazione del confinante frazionando e riservandosi la proprietà di una piccola porzione di terreno in prossimità del confine. In questo caso, infatti, se il terreno frazionato, per la sua forma e la sua dimensione, non risulta idoneo a una coltivazione separata, è stato comunque riconosciuto il diritto di prelazione del confinante (Cass. 5573/2003).

Il diritto di prelazione del proprietario confinante del fondo offerto in vendita è escluso quando sullo stesso sia insediato un affittuario coltivatore diretto. In questa ipotesi la legge privilegia l'interesse dell'affittuario già operante sul fondo alla prosecuzione dell'attività di coltivazione, rispetto all'interesse del confinante a ingrandire la propria azienda agricola. L'insediamento deve essere effettivo e stabile e deve sussistere non solo in termini di attualità ma anche di prospettiva futura, dovendo essere preordinato alla prosecuzione da parte di questi dell'attività di coltivazione esistente al momento della stipula dell'atto di acquisto (Cass. 6122/2013). In particolare, la giurisprudenza ha affermato che il diritto di prelazione del confinante non viene meno quando, al momento in cui il fondo sia venduto, il rapporto di affitto sia prossimo alla scadenza e vi sia stata rinuncia alla prosecuzione del rapporto da parte dell'affittuario. In altri termini, deve essere già certo, al momento della vendita

del fondo, che il rapporto con il coltivatore diretto insediatovi sia cessato o destinato a cessare, per sua scadenza naturale o per accordo delle parti, prima o quanto meno in prossimità della vendita e che il fondo, se non sia stato già liberato, si liberi a breve, sulla base dell'accordo precedente (Cass. 19234/2015).

Ulteriore requisito perché sussista il diritto di prelazione del proprietario confinante è la coltivazione del fondo da almeno due anni. Il periodo minimo di due anni si riferisce esclusivamente alla coltivazione del fondo e non anche al diritto di proprietà, che deve sussistere solo al momento della conclusione del contratto preliminare di compravendita del fondo oggetto di prelazione. Pertanto, il diritto di prelazione spetta anche a chi è proprietario del fondo da meno di due anni purché lo coltivi da almeno due anni anche se non come proprietario ma in forza di altro titolo idoneo.

La Corte di Cassazione è recentemente intervenuta sul requisito della coltivazione diretta del fondo da parte del proprietario (Cass. 22226/2021 affermando che

l'esercizio del diritto di prelazione può essere consentito anche al nudo proprietario del fondo confinante essendo egli pur sempre titolare di un diritto di proprietà, seppure temporaneamente compreso dall'esistenza dell'altrui diritto reale sul medesimo bene, a condizione che coltivi legittimamente e direttamente il terreno da almeno due anni. A questo proposito, la giurisprudenza ha precisato che la disponibilità del bene non deve necessariamente essere qualificata dalla preesistenza di un rapporto agrario, essendo sufficiente che il possesso e la coltivazione del fondo non siano "contra ius". Viene così superato l'orientamento che richiedeva ai fini della prelazione che la durata biennale della coltivazione del fondo fosse originata da uno dei rapporti agrari di cui all'art. 8 L. 590/1965 (affitto, ecc...). Il nudo proprietario gode di un titolo legittimo quando l'usufruttuario gli abbia consentito la coltivazione senza necessità di un esplicito contratto di comodato o affitto.

Ai fini del riconoscimento del diritto di prelazione in capo al confinante deve

sussistere coincidenza tra la titolarità del fondo e l'esercizio della coltivazione diretta. Il diritto di prelazione non può essere riconosciuto al proprietario che abbia concesso in affitto il fondo a una società, ancorché di persone, come la società semplice. Secondo la giurisprudenza non importa che il proprietario sia anche socio della società affittuaria del fondo, poiché è questa ad essere nel godimento del bene e ad agire all'esterno come titolare dell'attività agricola (Cass. 5952/2016).

avv. Giorgia Martinelli

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

**avv. Giorgia Martinelli**  
**+39 0461 23100 - 260200 - 261977**  
**gm@slm.tn.it**

SLM - Studio Legale  
Marchionni & Associati  
Viale San Francesco d'Assisi, 8  
38122 TRENTO  
T. 0461 231000-260200-261977  
F. 0461 269518

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

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