LA PRELAZIONE AGRARIA

RASSEGNA DI CASI E QUESTIONI

Lido di Camaiore – 19 settembre 2026

1. <u>Generalità</u>

Il diritto di prelazione consiste nel diritto di un soggetto, c.d. prelazionario, ad essere preferito a parità di condizioni rispetto a soggetti terzi nella stipulazione di un certo contratto, quando e se il titolare del bene concesso in prelazione, c.d. concedente, addivenga alla decisione di perfezionarlo.

Il soggetto prelazionario non ha un diritto a pretendere la conclusione di un certo contratto, né il diritto potestativo al suo perfezionamento (come invece avrebbe avuto, rispettivamente, se avesse stipulato un negozio preliminare ovvero un patto di opzione); oggetto del diritto di prelazione è solo la pretesa a che il concedente, qualora decida di concludere un certo contratto traslativo (a cui non è obbligato), preferisca il prelazionario al soggetto terzo, il tutto a parità di condizioni tra il primo ed il secondo.

Il diritto di prelazione può trovare il proprio fondamento sia nella legge sia nella volontà delle parti, individuandosi, nel primo caso, la c.d. prelazione legale e nel secondo caso la c.d. prelazione convenzionale. Ferma restando l'identità del diritto ad essere preferito del soggetto prelazionario, la differenza principale tra le due tipologie di prelazione indicate si ravvisa nella loro diversa efficacia:

- reale per la prelazione legale;

- obbligatoria per quella convenzionale.

In altri termini,

- la violazione del diritto di prelazione convenzionale legittima il prelazionario leso alla sola richiesta del risarcimento danni nei confronti del concedente ovvero anche nei confronti del terzo acquirente, qualora sia provato il concorso di colpa nella violazione della prelazione, ferma restando la validità dell'acquisto in capo a quest'ultimo;

- nella prelazione legale, invece, la violazione del diritto del prelazionario legittima lo stesso all'esercizio del c.d. retratto o diritto di riscatto. Si tratta di un diritto potestativo complementare al diritto di prelazione in senso stretto che consiste nella manifestazione negoziale di volontà all'acquisto del bene, a cura del soggetto prelazionario leso, espressa in un negozio unilaterale e recettizio nei confronti del terzo acquirente, da notificare allo stesso a pena di decadenza entro un anno dalla trascrizione del negozio traslativo compiuto in violazione della prelazione. L'effetto consiste nel subentro del soggetto retraente nel negozio traslativo a suo tempo posto in essere, con efficacia *ex tunc*.

Si verifica, in pratica, una modifica soggettiva del negozio traslativo nella parte acquirente in quanto, al soggetto terzo che ha acquistato in violazione del diritto di prelazione legale subentra il soggetto prelazionario a seguito di una sua esclusiva manifestazione di volontà senza che il terzo acquirente possa opporsi alla modifica della propria situazione patrimoniale. Tuttavia, il terzo acquirente che subisca il riscatto del prelazionario è comunque legittimato ad agire contro l'alienante per ottenere il risarcimento del danno per subita evizione totale del bene compravenduto.

2. Normativa

L'istituto della prelazione agraria risulta disciplinato da:

- art. 8, legge 26 maggio 1965 n. 590;

- art. 7, legge 14 agosto 1971 n. 817;

- d.lgs 18 maggio 2001, n. 228;

- d.lgs 29 marzo 2004, n. 99 come modificato dal d.lgs 27 maggio 2005, n. 101;

- legge 28 luglio 2016, n. 154;

- d.lgs 29 marzo 2004, n. 99 (con cui si è ampliata la platea di soggetti titolari del diritto di prelazione e si sono delineati i criteri di preferenza nel caso di concorso tra più soggetti aventi diritto);

- legge 15 marzo 2024, n. 36, art. 8.

3. ***Ratio***

Si tratta di una chiara ipotesi di prelazione legale ad efficacia reale, la cui *ratio* giustificativa si ravvisa nell'esigenza di favorire lo sviluppo dell'impresa agricola nell'interesse superiore dell'economia.

La prelazione agraria, infatti, trova la sua **giustificazione logica**

- nel caso di riconoscimento del diritto in capo al coltivatore diretto del fondo da alienare, nell'esigenza di riunire in capo al medesimo soggetto la qualità di proprietario e di utilizzatore proficuo del fondo in oggetto;

- nel caso di diritto riconosciuto in capo al coltivatore diretto e proprietario confinante, nel favorire l'unione dei fondi agricoli al fine di migliorare la redditività dei terreni, dal momento che più ampie risultano essere le dimensioni delle proprietà diretto-coltivatrici e più efficiente risulta essere l'esercizio sulle stesse dell'attività agricola.

4. Presupposti: schema di sintesi

Dall'esame dell'originario testo delle norme di legge (e salvo il cenno al successivo ampliarsi delle categorie di soggetti od enti cui spetta tale diritto), emerge che i requisiti che debbono ricorrere affinché sorga il diritto di prelazione sono schematicamente i seguenti:

A) per il conduttore del fondo posto in vendita (ex art. 8 legge n. 590/1965):

- che sia tale in virtù di regolare contratto di fitto;

- che sia qualificabile come "coltivatore diretto" (sono coltivatori diretti coloro che direttamente ed abitualmente si dedicano alla coltivazione dei fondi all'allevamento e al governo del bestiame sempreché la complessiva forza lavorativa del nucleo familiare non sia inferiore ad un 1/3 di quella occorrente per la normale necessità del fondo e per l'allevamento ed il governo del bestiame);

- conduca in coltivazione il fondo da almeno un biennio;

- nel biennio precedente il trasferimento del fondo soggetto alla prelazione non abbia alienato fondi rustici;

B) per il coltivatore diretto che sia proprietario di fondi confinanti (ex art. 7 legge n. 817/1971):

- il confinante deve essere coltivatore del fondo ed avere la qualifica di coltivatore diretto;

- il confinante deve coltivare il fondo di sua proprietà da almeno un biennio (non occorre che sia anche proprietario del fondo da almeno un biennio);

- il confinante non deve aver venduto fondi rustici nel biennio antecedente all'esercizio della prelazione;

- il fondo oggetto della prelazione in aggiunta a quello o a quelli posseduti in proprietà dal confinante coltivatore diretto non deve superare il triplo della superficie corrispondente alla capacità lavorativa della sua famiglia;

- perché sorga in capo al confinante il diritto di prelazione agraria, è necessario che il terreno in proprietà ed il fondo offerto in vendita siano tra loro confinanti (contiguità fisica e non funzionale);

- perché sorga in capo al confinante il diritto di prelazione agraria è necessario che sul fondo offerto in vendita non vi siano insediamenti di affittuari, mezzadri, coloni, compartecipanti o enfiteuti coltivatori diretti (invero l'art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817, esclude l'insorgere del diritto di prelazione a favore del confinante per il solo fatto che sul fondo offerto in vendita siano insediati tali soggetti)[1].

5. In particolare: il requisito soggettivo della qualifica di "coltivatore diretto"

[1] Sul momento temporale di riferimento per la determinazione dei requisiti vedi: **Cass. civ., Sez. III, Ordinanza, 13/09/2018, n. 22260 (Esistenza temporale dei requisiti): «***In tema di retratto agrario, le condizioni soggettive ed oggettive che legittimano l'avente diritto a riscattare il fondo dall'acquirente devono esistere sia alla data della vendita del fondo al terzo, che segna la nascita del diritto, sia alla data in cui tale diritto viene esercitato, coincidente con quella della ricezione della dichiarazione di riscatto da parte del retrattato, con la conseguenza che, ove prima o nell'intervallo di tempo tra i suddetti momenti si verifichi il mutamento della destinazione da agraria ad edilizia o urbana in generale, del fondo oggetto di retratto, la vicenda traslativa a favore del retraente non si perfeziona, mentre tale mutamento non rileva quando sopravvenga dopo il concreto esercizio del retratto e sia sussistente al momento della decisione del giudizio in cui il retratto sia ancora in discussione*» (rigetta CORTE D'APPELLO VENEZIA, 21/01/2015) (*CED Cassazione, 2018*) e **Cass. civ., Sez. III, Sentenza, 26/07/2016, n. 15356 (Permanenza dei requisiti): «***In materia di prelazione agraria, le condizioni per l'esercizio della facoltà di riscatto vanno riscontrate nel momento in cui sorge detta facoltà col compimento dell'atto di alienazione al terzo in violazione del diritto di prelazione, oppure nel momento in cui essa viene esercitata, senza che il giudice debba verificare la persistenza dei requisiti previsti dall'art. 8 della l. n. 590 del 1965 per tutta la durata della causa, dalla sua proposizione sino al momento della emanazione della sentenza. (In applicazione di tale principio, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata, la quale aveva preso in considerazione, ai fini della valutazione del requisito della capacità lavorativa, l'età del retraente con riferimento alla data della decisione, anziché a quella della stipula dell'atto di vendita o della citazione di primo grado)*». (cassa con rinvio, App. Caltanissetta, 02/09/2013) (*CED Cassazione, 2016*). Per un caso di esercizio del diritto di prelazione in occasione del trasferimento del diritto di enfiteusi, vedi **Cass. civ., Sez. III, Sentenza, 22/12/2015, n. 25756 (Trasferimento dell'enfiteusi): «***In caso di trasferimento a titolo oneroso del diritto dell'enfiteuta, a norma dell'art. 965 c.c., il diritto di prelazione agraria sussiste, ai sensi dell'art. 8 della l. n. 590 del 1965, in favore dell'affittuario, del mezzadro o del colono, nonché, ai sensi dell'art. 7 della l. n. 817 del 1971, in favore del coltivatore diretto proprietario di terreni confinanti*». (Cassa con rinvio, App. Roma, 17/10/2012) (*CED Cassazione, 2015; Imm. e propr., 2016, 3, 189*)

Il **requisito soggettivo fondamentale** che deve sussistere, affinché sorga il diritto di prelazione agraria, attiene alla qualifica di **coltivatore diretto,** che deve necessariamente essere posseduta dal soggetto prelazionario, sia esso il soggetto che coltiva il fondo da vendere oppure il proprietario del fondo confinante.

Daniela BOGGIALI – Quesito n. 5587/c del 21 marzo 2005:

"*La disciplina prevista dall'art. 7 legge 817/71 appare, quindi, incentrata sulla figura del coltivatore diretto, in quanto la coltivazione diretta del fondo agricolo rappresenta un elemento determinante:*

– per impedire il diritto di prelazione dei confinanti, in quanto l'esistenza sul fondo venduto di soggetto coltivatore diretto impedisce il funzionamento della prelazione del confinante;

– per individuare il soggetto legittimato ad esercitare il diritto di prelazione sul fondo venduto, in quanto la prelazione è prevista soltanto a favore di soggetto coltivatore diretto (Casu, La prelazione agraria a seguito dei decreti legislativi 18 maggio 2001, n. 228 e 29 marzo 2004, n. 99, Studio n. 5108/C, approvato dalla Commissione Studi Civilistici il 21 luglio 2004; G ermanò, Manuale di diritto agrario, Torino, 2000, 185)"

Per tale si intende, ai sensi dell'art. 31 della detta L. n. 590/1965, colui che abitualmente e direttamente si dedica alla coltivazione dei fondi, all'allevamento ed al governo del bestiame sempre che la complessiva forza lavorativa del suo 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. Tuttavia, la precisazione normativa pone in astratto i termini di riferimento per l'assunzione della qualifica di coltivatore diretto del terreno, mentre l'accertamento in concreto della stessa avviene a cura del giudice di merito a seconda del singolo caso; in tale giudizio, l'autorità giudiziaria può valersi, quali elementi da cui trarre presunzioni semplici per l'esistenza della detta qualificazione, sia dell'attestazione, di carattere

fiscale, dell'Ufficio dell'Ispettorato provinciale agrario che riconosce la qualità in coltivatore diretto in capo al soggetto in esame, sia del certificato dell'ufficio del lavoro attestante l'avvenuta coltivazione diretta del fondo da parte dell'esercente la prelazione.

Più nel particolare, affinché al coltivatore diretto del fondo, sia esso affittuario, colono, mezzadro o compartecipe, sia riconosciuto il diritto di prelazione occorre: in primo luogo, che sussista un rapporto formale con il proprietario del fondo che legittimi la coltivazione dello stesso, dovendo la sua coltivazione essere regolarmente autorizzata; in secondo luogo, che effettivamente e concretamente essere radicato sul fondo ed esercitare sullo stesso l'attività di coltivazione[2].

Sul punto:

La sintesi in **Daniela BOGGIALI – Quesito n. 5587/c del 21 marzo 2005**

"*La qualità di coltivatore diretto deriva dalla diretta ed abituale coltivazione della terra e dal governo del bestiame; non occorre che tale attività sia prevalente rispetto ad altre attività eventualmente svolte dal coltivatore, né rileva il carattere periodico o stagionale dei lavori agricoli (Cass. 18 gennaio 1983, n. 475; Cass. 7 marzo 1981, n. 1289; Cass. 11 giugno 1979, n. 3294; Cass. 23 aprile 1980, n. 2664). Non è, inoltre, necessaria l'esistenza di una qualsiasi forma di prova documentale, dalla quale debba risultare la*

[2] Sulla valutazione della capacità lavorativa del coltivatore diretto vedi **Cass. civ., Sez. II, Ordinanza, 23/11/2022, n. 34516 (Attività agricola): «***Ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione agraria, nella valutazione della capacità lavorativa del titolare del relativo diritto e della famiglia, si deve tener conto di attività, come la vinificazione dell'uva e la vendita del prodotto finale, che, seppur non si pongono come necessariamente connaturate all'attività agricola di viticoltura, ne rappresentano, nondimeno, uno sviluppo caratterizzato da non anomala - ed anzi non infrequente - complementarietà rispetto all'attività agricola*» (*Imm. e propr., 2023, 1, 57*). Sulla nozione di coltivatore diretto vedi **Corte d'Appello Palermo, Sez. II, Sentenza, 07/05/2019, n. 1172 (Nozione di coltivatore diretto): «***In tema di attività agricola, l'art. 31 della L. 26 maggio 1965 n. 590 stabilisce che è considerato coltivatore diretto, ai fini della prelazione agraria, colui che si dedica in modo abituale e diretto alla coltivazione del fondo ed a condizione che la forza lavoro propria, e della propria famiglia, sia pari ad un terzo di quella occorrente per la normale necessità della coltivazione del terreno. In tale contesto, il concetto di abitualità va inteso quale normale ed usuale svolgimento di lavori agricoli, in maniera tale che l'attività agricola venga svolta in modo stabile e continuativo anche se non professionale, prevalentemente con il lavoro proprio o dei componenti della propria famiglia, traendo da tale attività un reddito, anche se secondario*». Per l'ipotesi di concorrenza fra prelazione agraria e prelazione successoria, vedi: **Cass. civ., Sez. III, Sentenza, 17/06/2016, n. 12520 (Prelazione agraria e retratto): «***Nel caso in cui sia oggetto di trasferimento a titolo oneroso una quota di fondo rustico, condotto in affitto da un coltivatore diretto che, contemporaneamente, sia anche coerede con l'alienante di quel fondo, il diritto di prelazione previsto in suo favore dall'art. 8 della l. n. 590 del 1965 concorre, senza escluderlo, con il diritto di prelazione di cui all'art. 732 c.c., sicché il titolare può esercitare in giudizio i due diritti di prelazione, l'uno in via principale e l'altro in via subordinata, senza che la proposizione dell'uno implichi rinuncia all'altro*» (rigetta, App. Milano, 01/07/2013) (*CED Cassazione, 2016*)

qualità di coltivatore diretto (secondo Cass. 1° settembre 1982, n. 4769, per provare la qualità di coltivatore diretto non è decisiva l'iscrizione al ruolo dell'ufficio per i contributi agricoli unificati, in quanto la qualità stessa può essere comprovata con ogni mezzo di prova e sulla base di circostanze di fatto risultanti dalle prove). E' sufficiente, quindi, la sussistenza dei requisiti indicati dall'art. 31, l. 26 maggio 1965, n. 560, il quale stabilisce che "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".

Giovanni CASU – Quesito n. 104-2006/c del 16 febbraio 2006

"… ci si è chiesti se esistano norme dalle quali desumere come vada comprovata la qualifica di coltivatore diretto 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, 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" (Così espressamente Cass. 1 settembre 1982, n. 4769). Altra decisione ha attribuita alla certificazione dell'ispettorato provinciale agrario valore di presunzione semplice non vincolante per il giudice di merito (Cass. 24 maggio 1984, n. 3194, in Giust. civ., Mass., 1984, 1081).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. Detto in altre parole, non potrebbe tenersi conto esclusivamente della dichiarazione di parte per avere certezza sulla qualifica di coltivatore diretto e quindi il notaio bene fa ad attivare, nel dubbio, la procedura di legge per un possibile esercizio della prelazione".

6. ***Segue*: il confinante**

A) Requisiti

Il **soggetto confinante**, il cui diritto di prelazione è stato riconosciuto dalla L. n. 817/1971, deve:

- in primo luogo, essere proprietario del fondo limitrofo[3];

- in secondo luogo, essere coltivatore diretto (e deve effettivamente coltivare il fondo limitrofo[4];

---

[3] Per l'ipotesi di confinante nudo proprietario vedi: **Cass. civ., Sez. III, Ordinanza, 07/04/2023, n. 9604 (Confinante nudo proprietario)**: «*L'esercizio del diritto di prelazione agraria può essere consentito anche al nudo proprietario del fondo confinante con quello posto in vendita, essendo egli pur sempre titolare di un diritto di proprietà, seppure temporaneamente compresso dall'esistenza dell'altrui diritto reale sul medesimo bene, a condizione che coltivi legittimamente e direttamente il terreno da almeno due anni, in base ad un titolo legittimo, la cui ricorrenza - da accertarsi in concreto, potendo sussistere laddove l'usufruttuario abbia consentito la coltivazione - consente, in concorso con gli altri requisiti legali, l'operatività della prelazione e del riscatto*». (Rigetta, CORTE D'APPELLO ROMA, 02/05/2018) (*CED Cassazione, 2023*) e **Cass. civ., Sez. III, Sentenza, 10/11/2016, n. 22887 (Confinante nudo proprietario): «***L'esercizio del diritto di prelazione agraria può essere consentito anche al nudo proprietario del fondo confinante con quello posto in vendita, essendo egli pur sempre titolare di un diritto di proprietà, seppure temporaneamente compresso dall'esistenza dell'altrui diritto reale sul medesimo bene, a condizione che coltivi legittimamente e direttamente il terreno da almeno due anni, in base ad un titolo legittimo, la cui ricorrenza - da accertarsi in concreto, potendo sussistere laddove l'usufruttuario abbia consentito la coltivazione - consente, in concorso con gli altri requisiti legali, l'operatività della prelazione e del riscatto*». (Cassa con rinvio, CORTE D'APPELLO TRIESTE, 16/05/2013) (*CED Cassazione, 2016*)

[4] Sulla necessità che il confinante coltivi effettivamente il fondo limitrofo, vedi: **Cass. civ., Sez. III, Ordinanza, 11/10/2023, n. 28374 - Confinante (Coltivatore del fondo)**: «*Ai fini dell'esercizio della prelazione agraria ex art. 7 l. n. 817 del 1971 è necessario non solo che il proprietario del fondo confinante rivesta la qualifica di coltivatore diretto, ma anche che coltivi concretamente il fondo adiacente a quello in vendita, giacché l'intento del legislatore è l'ampliamento dell'impresa coltivatrice diretta finitima e non l'acquisto della proprietà da parte di qualsiasi coltivatore diretto; in punto di prova, peraltro, la qualità di agricoltore non può desumersi dal fascicolo aziendale, atteso che le informazioni in esso contenute hanno finalità amministrativa e fiscale e non valgono a dimostrare la coltivazione effettiva del fondo*». (Rigetta, CORTE D'APPELLO L'AQUILA) (CED Cassazione, 2023) e già **Cass. civ., Sez. II, Ordinanza, 14/07/2021, n. 20070: «***Ai fini dell'esercizio della prelazione agraria, è necessario non solo che l'interessato rivesta la qualifica di coltivatore diretto, ma anche che coltivi direttamente il fondo adiacente a quello posto in vendita o quello condotto in fitto, non essendo sufficiente che eserciti altrove l'attività di agricoltore, in quanto l'intento perseguito dal legislatore è l'ampliamento dell'impresa coltivatrice e non l'acquisto della proprietà della terra da parte di qualsiasi coltivatore diretto. La qualità di agricoltore,*

- in terzo luogo, non deve sussistere un soggetto coltivatore diretto del fondo da alienare: infatti, la presenza di tale ultimo individuo esclude il sorgere della prelazione legale a favore del soggetto confinante anche nella ipotesi in cui il primo rinunzi all'esercizio della prelazione. In altri termini, quella del soggetto confinante non è una prelazione di secondo grado che opera al venire meno di quella di primo grado a favore del coltivatore diretto, ma rappresenta una prelazione autonoma che opera direttamente a favore del soggetto confinante quando manchi il coltivatore diretto del fondo da trasferite[5].

Al riguardo vedi anche **Quesito n. 694/2006 C di Casu**, che ritiene sufficiente per escludere la prelazione del confinante la mera circostanza che il fondo sia affittato, senza che sia necessario che lo sia da almeno due anni

---

nel senso anzidetto, non può desumersi da elementi formali, quali gli elenchi redatti dal Servizio contributi agricoli unificati (SCAU), poiché detta certificazione, rilasciata a fini essenzialmente assistenziali, è idonea soltanto a fornire elementi indiziari» (in *Imm. e propr., 2021, 8-9, 538*) e **Cass. civ., Sez. III, Ordinanza, 06/07/2018, n. 17722:** «*Ai fini dell'esercizio della prelazione agraria da parte del proprietario-confinante, ai sensi della L. 14 agosto 1971, n. 817, art. 7 è necessario non solo che egli rivesta la qualifica di coltivatore diretto, ma anche che coltivi direttamente il fondo adiacente a quello posto in vendita, non essendo sufficiente che egli eserciti altrove l'attività di agricoltore: ciò in quanto l'intento perseguito dal legislatore è l'ampliamento dell'impresa coltivatrice diretta finitima e non l'acquisto della proprietà della terra da parte di qualsiasi coltivatore diretto*» (in *Imm. e propr., 2018, 10, 599*).

[5] Sui requisiti che debbono sussistere perché sorga il diritto di prelazione del confinante vedi: **Cass. civ., Sez. III, Ordinanza, 27/03/2024, n. 8338 (Requisiti del confinante):** «*In tema di prelazione agraria, al proprietario di un fondo agrario confinante con altro offerto in vendita compete il diritto di prelazione, ovvero il succedaneo diritto di riscatto, se ricorrono nei suoi confronti tutte le condizioni previste dall'art. 8 della l. n. 590 del 1965, cui l'art. 7 della l. n. 817 del 1971 integralmente rinvia; ne consegue che il diritto di prelazione del confinante si configura come un nuovo e distinto diritto subordinato ad altre condizioni, risultando invero soggetto, per il suo sorgere, alle stesse condizioni indispensabili perché lo stesso diritto sorga in capo all'affittuario, al mezzadro, al colono o al compartecipe insediato sul fondo in vendita*». (Cassa con rinvio, CORTE D'APPELLO PERUGIA, 29/03/2022) (*CED Cassazione, 2024*); **Tribunale Imperia, Sentenza, 18/01/2021, n. 36 (Confinante e coltivatore diretto sul fondo):** «*In tema di prelazione agraria, costituisce condizione impeditiva per la configurabilità del diritto del proprietario coltivatore diretto del fondo confinante la presenza, sul fondo oggetto del trasferimento, dell'insediamento di un coltivatore diretto che sia stabile e non precario - e la verifica al riguardo è rimessa all'apprezzamento del giudice di merito - oltre che legittimo (ovvero assistito da un titolo giustificativo)* (*Massima redazionale, 2021*) e **Cass. civ., Sez. III, Sentenza, 23/06/2015, n. 12900 (Confinante e fondo occupato):** «*In tema di prelazione agraria, costituisce condizione impeditiva del sorgere del diritto del proprietario-coltivatore diretto del fondo confinante la presenza, sul fondo oggetto del trasferimento, di un insediamento che tragga origine da un rapporto agrario qualificato, nel senso cioè di un rapporto agrario, sia pure atipico, che presupponga la qualità di coltivatore diretto. L'insediamento non deve essere precario, ma effettivo e stabile - e tale verifica è rimessa all'apprezzamento del giudice di merito -, sicché non vale a concretare tale condizione ostativa la formale stipula di un contratto di affitto del fondo (cui non corrisponda l'effettivo insediamento dell'affittuario sul fondo stesso, bensì una temporanea presenza predisposta ed attuata per escludere l'altrui diritto di prelazione), ovvero la presenza provvisoria di un conduttore sul fondo dopo che questi abbia rinunciato ad avvalersi del diritto di continuazione del rapporto; né è necessario che l'insediamento abbia una durata minima, da rapportarsi al biennio previsto per il riconoscimento del diritto di prelazione da parte del proprietario confinante, essendo diverse le due posizioni e dovendo il coltivatore diretto insediato sul fondo ricevere una tutela autonoma, differenziata e poziore rispetto al diritto riconosciuto al proprietario confinante*». (Cassa e decide nel merito, App. Firenze, 10/07/2011) (*CED Cassazione, 2015*)

Giovanni CASU – Quesito n. 694-2006/C del 18 dicembre 2006

"*Si pone il seguente quesito in tema di prelazione agraria a favore del proprietario del fondo confinante: l'esistenza sul fondo offerto in vendita di un coltivatore, elemento che impedisce l'operatività della prelazione del confinante, presuppone che il coltivatore insediato sul fondo sia tale da almeno due anni? In altre parole: se oggi insista sul fondo offerto in vendita un soggetto coltivatore diretto, ma sulla base di un contratto di affitto che reca la data odierna e che si protrarrà per i prossimi dieci anni, basta ciò per impedire la prelazione del confinante, oppure occorre che il collegamento del coltivatore con il fondo posto in vendita abbia almeno una durata biennale?*

Va ricordato che il requisito minimo dei due anni di coltivazione diretta del fondo costituisce requisito minimo sia per attribuire il diritto di prelazione al soggetto insediato sul fondo (è ciò che prevede la legge), sia per attribuire detto diritto al soggetto proprietario insediato sul fondo confinante (è ciò che afferma la giurisprudenza).

L'art. 7 della legge 14 agosto 1971 n. 817 prevede i seguenti presupposti per l'esercizio della prelazione da parte del confinante:

a) il confinante deve essere proprietario e coltivatore diretto;

b) sul fondo offerto in vendita non ci deve essere un altro coltivatore diretto.

Tale norma infatti così dispone: "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 appare 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 non sorge. La legge non richiede altri requisiti e pertanto non occorre che il coltivatore insediato sul fondo, per impedire la prelazione del confinante, insista sul fondo da almeno due anni. In definitiva, i due anni occorrono per avere titolo all'esercizio della prelazione (nella duplice ipotesi di prelazione a favore del coltivatore diretto

insediato sul fondo e di coltivatore insediato sul fondo contiguo), ma non per impedire la prelazione del confinante ...

La Cassazione ha più volte confermato questa conclusione (Cass. 5 agosto 1987, n. 6744; Cass. 6 agosto 1991, n. 8579; Cass. 2 giugno 1992, n. 6771; cui adde in senso analogo Cass. 9 novembre 1987, n. 8265; Cass. 3 luglio 1984, n. 3907). In definitiva, basta un contratto di affitto ancorché privo della durata biennale, per impedire la prelazione del confinante".

B) Contiguità

Affinché operi la prelazione del confinante, il legislatore prevede anche il requisito della contiguità fisica dei fondi, esclusa per esempio nella ipotesi in cui gli stessi siano separati da una strada, salvo che, nonostante la separazione fisica, sia possibile comunque la contiguità funzionale nel senso che i due terreni, quello del confinante e quello da alienare, siano idonei all'esercizio di un'unica attività di impresa agricola[6]. Proprio a tale fine, infatti, la

[6] Sulla nozione di contiguità vedi: **Cass. civ., Sez. II, Ordinanza, 23/11/2022, n. 34516 (Contiguità): «***Il diritto di prelazione e riscatto del coltivatore diretto, proprietario del terreno confinante, previsto dall'art. 7 della L. 14 agosto 1971, n. 817, integrando una limitazione della circolazione della proprietà agricola e dell'autonomia negoziale, spetta nel solo caso di fondi confinanti in senso giuridicamente proprio, cioè caratterizzati da contiguità fisica e materiale, per contatto reciproco lungo una comune linea di demarcazione (sia essa meramente ideale ovvero materializzata con muri, siepi, recinzioni o altri segnali), senza poter essere esteso alla diversa ipotesi della c.d. "contiguità funzionale", ossia all'ipotesi di fondi separati ma idonei ad essere accorpati in un'unica azienda agraria***»** (in *Foro It., 2023, 1, 2, 479*); **Tribunale Latina, Sentenza, 08/09/2022, n. 1666: «***Il diritto di prelazione e riscatto del coltivatore diretto proprietario del terreno confinante, previsto dall' art. 7 della L. n. 817 del 1971, integrando una limitazione della circolazione della proprietà agricola e dell'autonomia negoziale, spetta solo nel caso di fondi confinanti in senso giuridicamente proprio, ovvero caratterizzati da contiguità fisica e materiale, per contatto reciproco lungo la comune linea di demarcazione, non potendo essere esteso alla diversa ipotesi della c.d. contiguità funzionale (fra fondi separati ma idonei ad essere accorpati in un'unica azienda agraria)***»**; **Cass. civ., Sez. VI - 2, Ordinanza, 03/11/2021, n. 31490: «***Il diritto di prelazione e riscatto del coltivatore diretto proprietario del terreno confinante, previsto dall'art. 7, L. n. 817 del 1971, integrando una limitazione della circolazione della proprietà agricola e dell'autonomia negoziale, spetta solo nel caso di fondi confinanti in senso giuridicamente proprio, ovvero caratterizzati da contiguità fisica e materiale, per contatto reciproco lungo la comune linea di demarcazione, non potendo essere esteso alla diversa ipotesi della c.d. contiguità funzionale (fra fondi separati ma idonei ad essere accorpati in un'unica azienda agraria), con la conseguenza che deve escludersi la configurazione di tale "contatto" ove i due fondi siano separati da un corso d'acqua demaniale***»** (in *Notariato, 2021, 6, 651; Notariato, 2022, 1, 84*); **Cass. civ., Sez. III, Ordinanza, 13/02/2018, n. 3409: «***Il diritto di prelazione e riscatto del coltivatore diretto proprietario del terreno confinante, previsto dall'art. 7 della l. n. 817 del 1971, integrando una limitazione della circolazione della proprietà agricola e dell'autonomia negoziale, spetta solo nel caso di fondi confinanti in senso giuridicamente proprio, ovvero caratterizzati da contiguità fisica e materiale, per contatto reciproco lungo la comune linea di demarcazione, non potendo essere esteso alla diversa ipotesi della cd. contiguità funzionale (fra fondi separati ma idonei ad essere accorpati in un'unica azienda agraria), con la conseguenza che deve escludersi la configurazione di tale "contatto" ove i due fondi siano separati da un corso d'acqua demaniale. (Nella specie, la S.C. ha ritenuto esente da critiche la sentenza impugnata che aveva escluso la contiguità tra fondi aventi tra loro due punti di contatto mediante un canale di acqua demaniale, in parte anche interrato, ed un terzo punto di contatto, senza canale*

giurisprudenza ha specificato che non è di ostacolo alla nascita del diritto di prelazione l'eventuale riserva in proprietà di una striscia del terreno trasferito, a cura del proprietario, tale da impedire la contiguità fisica dei fondi. La prelazione opera, comunque, a favore del soggetto confinante quando si provi che tale riserva, priva di altre utilità economica per l'alienante, si sostanzi esclusivamente in un modo per aggirare la disciplina della prelazione legale[7].

Sul punto vedi:

A) Cass. 29 settembre 2015, n. 19235, per la quale la presenza di una strada vicinale ubicata tra due terreni agricoli esclude il diritto di prelazione del confinante, poiché interrompe la contiguità dei fondi: «… *la presenza di una strada vicinale ubicata fra due terreni agricoli esclude il diritto di prelazione del confinante, poiché interrompe la contiguità dei fondi. Il diritto di prelazione e riscatto del coltivatore diretto, proprietario del terreno confinante, costituisce una limitazione della circolazione della proprietà agricola (oltre che dell'autonomia negoziale) e spetta soltanto nel caso di fondi confinanti in senso giuridicamente proprio, cioè caratterizzati da contiguità fisica e materiale, per contatto reciproco lungo la comune linea di demarcazione (sia essa meramente ideale, ovvero esteriorizzata mediante muri, recinzioni o altri segnali), senza poter essere esteso alla diversa ipotesi della cosiddetta "contiguità funzionale", ossia di fondi separati ma idonei ad essere accorpati in un'unica azienda agraria. Ne discende che devono considerarsi non confinanti i fondi posti ai lati di una strada vicinale non aperta al pubblico transito o di una strada agraria privata, dato che il terreno che costituisce la sede stradale, anche se può*

ma ritenuto dal giudice di merito non idoneo ad integrare la necessaria contiguità materiale)». (Rigetta, CORTE D'APPELLO TORINO, 10/09/2014) (*CED Cassazione, 2018*).

[7] Sul punto vedi: **Cass. civ., Sez. III, Ordinanza, 23/09/2024, n. 25412 (Frazionamento artificioso del fondo): «***In tema di prelazione agraria, perché possa affermarsi che il frazionamento di un fondo agricolo - e la vendita solo di alcune sue partizioni - sia stato posto in essere dal venditore allo scopo di creare un "artificioso diaframma" rispetto al fondo di proprietà del coltivatore confinante, non è sufficiente che una porzione di fondo sia stata riservata alla parte alienante esclusivamente al fine di evitare il sorgere del diritto di prelazione o che lo sfruttamento dei fondi, risultanti dalla divisione, sia meno razionale che non la conduzione dell'intero, originario, complesso, ma è indispensabile che la porzione costituente la fascia confinaria, per le sue caratteristiche, sia destinata a rimanere sterile e incolta o sia, comunque, inidonea a qualsiasi sfruttamento coltivo autonomo, sì che possa concludersi che la porzione non ceduta è priva di qualsiasi utilità per l'alienante*». (Dichiara inammissibile, CORTE D'APPELLO VENEZIA, 26/01/2021) (*CED Cassazione, 2024*).

risultare dall'unione di porzioni distaccate dai fondi confinanti, non resta nella proprietà individuale di ciascuno dei conferenti, ma dà luogo alla formazione di un nuovo bene oggetto di comunione e goduto da tutti in base a un comune diritto di proprietà».

Secondo la Suprema Corte la contiguità materiale tra i fondi è elemento necessario per l'esercizio della prelazione: esso viene a mancare nell'ipotesi in cui gli stessi siano separati da una strada vicinale (***ovvero strada agricola interpoderale***) poiché la stessa rappresenta una proprietà terza che interrompe la contiguità materiale tra i terreni. ***Ove i due fondi siano separati dalla strada perdono il requisito della c.d. contiguità***. Non viene accolto il principio della c.d. contiguità funzionale secondo il quale due fondi anche se separati possono essere idonei ad essere accorpati in un'unica azienda agraria.

B) Serena METALLO – <u>Quesito n. 169-2018/P del 20 luglio 2018</u>

"*Per quanto attiene il primo quesito, ma più in generale sul tema della prelazione agraria, giova preliminarmente osservare che la materia è continuamente vivacizzata dalla giurisprudenza e che proprio per lo specifico argomento proposto ha di recente ribadito che "il diritto di prelazione e riscatto del coltivatore diretto, proprietario del terreno confinante, previsto dall'art. 7 l. n. 817 del 1971, costituisce una limitazione della circolazione della proprietà agricola, oltre che dell'autonomia negoziale, e spetta soltanto nel caso di fondi confinanti in senso giuridicamente proprio, caratterizzati, cioè, da contiguità fisica e materiale, per contatto reciproco lungo la comune linea di demarcazione senza poter essere esteso alla diversa ipotesi della cosiddetta "contiguità funzionale", ossia di fondi separati ma idonei a essere accorpati in un'unica azienda agraria. Cosicché, ai predetti fini, devono considerarsi non confinanti i fondi posti ai lati di una strada vicinale non aperta al pubblico transito o di una strada agraria privata, posto che il terreno che costituisce la sede stradale, anche se può risultare dall'unione di porzioni distaccate dai fondi confinanti, non resta nella proprietà individuale di ciascuno dei conferenti, così da risultare soggetto a servitù di passaggio a favore degli altri, ma dà luogo alla formazione di un nuovo bene oggetto di comunione e goduto da tutti in base a un comune diritto di proprietà" (Cass. 9 giugno 2015, n. 11905). Ancor più di recente, la stessa giurisprudenza ha*

ulteriormente ribadito la necessità ai fini della prelazione agraria del confinante, della contiguità fisica e materiale anche per l'ipotesi di un corso d'acqua demaniale, laddove ha sostenuto che il diritto ad essere preferito "spetta solo nel caso di fondi confinanti in senso giuridicamente proprio, ovvero caratterizzati da contiguità fisica e materiale, per contatto reciproco lungo la comune linea di demarcazione, non potendo essere esteso alla diversa ipotesi della cd. contiguità funzionale (fra fondi separati ma idonei ad essere accorpati in un'unica azienda agraria), con la conseguenza che deve escludersi la configurazione di tale "contatto" ove i due fondi siano separati da un corso d'acqua demaniale" (Cass. 13 febbraio 2018, n. 3409)".

C) Pluralità di confinanti: le soluzioni prospettate giurisprudenza e dottrina. il dato normativo (d.lgs n. 228/2001)

Lacuna legislativa: non era regolamentato il caso della pluralità di proprietari confinanti con il fondo offerto in vendita, vista la laconicità dell'art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817 che non disciplina l'ipotesi in cui sussista una pluralità di soggetti coltivatori diretti confinanti al fondo di cui si intende disporre

Si discuteva in dottrina su quale fosse l'ordine da rispettare nell'ipotesi dell'esistenza di più soggetti confinanti, tutti in possesso dei requisiti per l'esercizio della prelazione e tutti disposti ad esercitarla; in sintesi:

A) alcuni sostenevano l'attribuzione *pro quota* del terreno in comproprietà ai più prelazionari, analogamente a come la legge espressamente prevedeva e prevede nel caso di esercizio della prelazione da parte di più coltivatori diretti del fondo da alienare: la prelazione spetta a tutti i confinanti, i quali devono esercitare il diritto congiuntamente secondo le modalità di cui all'art. 8, comma 9, legge n. 590/1965; la prelazione deve essere esercitata da parte di tutti i coltivatori diretti proprietari di fondi confinanti congiuntamente, salvo che qualcuno vi rinunci (in questo caso può essere esercitata da tutti gli altri titolari), applicando analogicamente l'art. 8, comma 9, della l. n. 590/1965, il quale statuisce che nel caso di vendita

di un fondo coltivato da una pluralità di affittuari, mezzadri o coloni, la prelazione dovesse essere esercitata da parte di tutti congiuntamente; e poi tra coloro che hanno esercitato la prelazione va effettuata in parti uguali in analogia a quanto dispone l'art. 732 cod. civ. oppure in proporzione alla superficie di terreno già posseduta;

B) altri ritenevano che nel caso di pluralità di confinanti non operasse la prelazione: l'esistenza di una pluralità di proprietari confinanti coltivatori diretti esclude l'operatività dell'art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817 e chi invece riteneva dovesse operare la priorità temporale dell'esercizio;

C) altri ancora sostenevano che bisognava considerare l'ordine di esercizio della prelazione stessa, premiando il soggetto più celere; il conflitto tra più confinanti andrebbe risolto in relazione alla priorità temporale dell'esercizio del diritto;

D) altri che la scelta dovesse essere rimessa al proprietario alienante il quale avrebbe la possibilità di scegliere il confinante al quale alienare il fondo oggetto di prelazione.

La Corte di Cassazione a Sezioni Unite 18.10.1986, n. 6123 (vedi anche Cass. 29 gennaio 2010, n. 2045) ha affermato che la scelta del prelazionario confinante da preferire deve essere rimessa al giudice che effettuerà la stessa, indipendentemente dall'ordine temporale dell'esercizio della prelazione, sulla base di determinati criteri quali: le dimensioni dei terreni; le caratteristiche fisiche, topografiche e colturali dei terreni; l'esuberanza della forza lavoro dei confinanti; la stabilità nel tempo dell'azienda che si costituirà (conflitto tra più coltivatori diretti di terreni tutti confinanti al fondo rustico da alienare: il fondo che realizzi il migliore accorpamento con quello in vendita in termini di produttività e nell'ottica della c.d. ricomposizione fondiaria; omogeneità delle colture in atto sui due fondi).

Il **D.lgs n. 228/2001** ha poi dettato specifici criteri di preferenza in ordine all'esercizio della prelazione da parte di più proprietari confinanti (introducendo criteri di natura non più oggettiva costruiti in giurisprudenza ma di natura soggettiva, e precisamente: in primo grado,

si preferiscono coltivatori diretti o imprenditori agricoli, comprese le società di persone in cui la maggioranza della forza lavoro è rappresentata da coltivatori diretti, di età compresa tra i 18 ed i 40 anni, rilevando sullo stesso piano chiunque abbia una età compresa nella fascia indicata senza preferenza alcuna per il più giovane rispetto al più vecchio; in grado successivo, il numero dei coltivatori ovvero degli imprenditori predetti, purché in possesso delle conoscenze tecniche richieste dalla normativa comunitaria e precisamente dall'art. 8 del Regolamento CE n. 1257/1999 del Consiglio, emesso in data 17 maggio 1999; in tale ultima ipotesi, ogni unità lavorativa in più, presente nel numero complessivo dei lavoratori dell'impresa agricola di riferimento, è idonea a spostare l'ago della bilancia per la scelta del coltivatore favorito nell'acquisto a seguito dell'esercitata prelazione (la dottrina ha criticato tali criteri introdotti dal legislatore ritenendo che forse si sarebbero dovuti affiancare ai criteri di natura oggettiva un criterio si natura soggettiva ma che mirasse a privilegiare il soggetto più diligente ed attento alla gestione del territorio).

Da ultimo è intervenuto l'**art. 8 della Legge 15 marzo 2024, n. 36**, sul quale vedi

Serena METALLO – Sui criteri di preferenza per l'accesso all'esercizio della prelazione agraria del confinante (*Segnalazione dal Notiziario N 62 del 02 aprile 2024*)

"*L'art. 8 della legge 15 marzo 2024, n. 36 recante Disposizioni per la promozione e lo sviluppo dell'imprenditoria giovanile nel settore agricolo ed in vigore dal 10 aprile 2024, in combinato disposto con l'art. 2 comma 1 della medesima legge, detta i criteri di priorità in ipotesi in cui vi siano, nel medesimo momento, più soggetti coltivatori diretti tutti confinanti col fondo posto in vendita e tutti intenzionati ad esercitare la prelazione agraria del confinante di cui all'art. 7 l. 14 agosto 1971, n. 817, ovvero il relativo diritto di riscatto ovvero infine il diritto di prelazione nelle procedure di alienazione e locazione di cui all'art. 66 co. 3, del d.l. 24 gennaio 2012, n. 1.*

In particolare, la scelta del legislatore nello stabilire un ordine di preferenza, poggia sostanzialmente sul criterio anagrafico del soggetto coltivatore diretto. In buona sostanza, la priorità per l'accesso all'esercizio della

prelazione agraria è data a quei soggetti che coniugano l'essere coltivatori diretti con la giovane età, rafforzando in tal modo quella che è la ratio di base della prelazione agraria del confinante, vale a dire evitare lo spezzettamento dei suoli agricoli per rafforzare le esperienze imprenditoriali nel settore primario.

E pertanto, il legislatore stabilisce che ha priorità:

a) il titolare del fondo confinante che sia un imprenditore agricolo di età superiore a diciotto e inferiore a quarantuno anni compiuti;

b) nel caso di società di persone e di società cooperative, comprese le cooperative di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228, almeno la metà dei soci sia costituita da imprenditori agricoli di età superiore a diciotto e inferiore a quarantuno anni compiuti;

c) nel caso di società di capitali, almeno la metà del capitale sociale sia sottoscritta da imprenditori agricoli di età superiore a diciotto e inferiore a quarantuno anni compiuti e gli organi di amministrazione siano composti, per almeno la metà, dai medesimi soggetti.

Nel caso in cui il criterio anagrafico non sia determinante allora il legislatore sposa quello del livello di competenza e specializzazione, e pertanto, sono preferiti i giovani coltivatori diretti che abbiano le caratteristiche di cui all'articolo 4, paragrafo 6, del regolamento (UE) 2021/2115 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 2 dicembre 2021, e della pertinente normativa nazionale di attuazione.

La norma qui in commento, infine abroga la disciplina che in passato si era già occupata della stesa questione. L'art. 7 del decreto legislativo n. 228 del 2001 stabiliva infatti che "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".

La dottrina notarile che si era occupata attentamente della materia aveva osservato 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" (Studio n. 66-2006/C, La prelazione agraria, G. Casu).

L'attuale novella qui in commento si mantiene in ogni caso in tale solco, vale a dire ribadisce comunque il requisito minimo dell'essere coltivatore diretto ai fini dell'esercizio della prelazione agraria, cui segue, ai fini della risoluzione del conflitto tra più pretendenti alla prelazione, quello anagrafico e poi quello del livello delle competenze.

Quella qui in commento è sostanzialmente una norma utile a stabilire un ordine di priorità tra più soggetti per l'esercizio della prelazione agraria del confinante, i cui requisiti essenziali restano comunque quelli stabiliti dalla normativa di cui all'art. 7 l. 817/1971 e dal rimando che la stessa fa alle condizioni di cui all'art. 8 l. 590/1965 e cioè:

a) requisiti oggettivi: la contiguità dei fondi; la coltivazione biennale del fondo confinante con quello posto in vendita; la mancata vendita di fondi rustici nel biennio precedente.

b) requisiti soggettivi: sul fondo contiguo, insediamento di un proprietario coltivatore diretto e al contempo, come elemento di esclusione, assenza sul fondo posto in vendita di un coltivatore diretto sulla base di un titolo giuridico valido.

Il piano operativo della norma qui in commento è quindi diverso da quelle generali sulla prelazione agraria: l'una, si occupa di stabilire criteri di priorità tra soggetti i quali abbiano tutti i requisiti essenziali; le altre, dettano proprio i requisiti essenziali il cui accertamento è sempre prioritario rispetto all'applicazione dei criteri di preferenza.

<u>Caso specifico</u>: vendita del fondo ad uno dei confinanti, avente diritto a prelazione, in presenza di altri confinanti che hanno parimenti diritto.

Vedi:

Giovanni CASU – Quesito 5 maggio 1995

"*Sul … problema attinente al dubbio se, allorquando il fondo sia ceduto a coltivatore diretto insediato sul terreno confinante, si applichi la prelazione a favore degli altri confinanti, non ho trovato nè giurisprudenza nè dottrina. Riterrei, peraltro, che la prelazione del confinante trovi applicazione anche in questo caso, perchè l'unica ipotesi che rende impraticabile la prelazione del confinante è quella che sul terreno ceduto sia insediato un coltivatore diretto. La soluzione testè affermata potrebbe essere disattesa soltanto se si aderisse all'opinione invero sostenuta da una dottrina minoritaria, che nell'ipotesi di più coltivatori confinanti la preferenza sia data dal primo coltivatore notificato da parte dell'alienante, il che non è, soprattutto dopo la recente affermazione della Cassazione, per effetto della quale va è preferito il confinante che offre maggiori possibilità sul piano dell'efficienza e della ampiezza dell'azienda agraria da lui gestita*"

7. ***Segue.*** Altri soggetti

A seguito di modifiche legislative intervenute nel corso del tempo, il diritto di prelazione agraria è oggi riconosciuto anche ai seguenti soggetti od enti.

A) Società di persone agricole (d.lgs 29.03.2004, n. 99 come modificato dal d.lgs n. 101/2005)

La prelazione agraria è stata tradizionalmente riservata ai coltivatori diretti e da ciò derivava l'impossibilità di riconoscere questo diritto alle società agricole, che non possono avere tale qualifica riservata solo alle persone fisiche.

Oggi però esistono alcuni casi in cui la prelazione agraria spetta anche alle società agricole.

La riforma dell'impresa agricola – d.lgs 29 marzo 2004, n. 99 come modificato dal d.lgs 27 maggio 2005, n. 101, ha infatti previsto il diritto di prelazione per l'acquisto dei terreni

condotti in affitto o confinanti alle società agricole di persone, società semplici, società in nome collettivo e società in accomandita semplice, in cui almeno la metà dei soci è in possesso della qualifica di coltivatore diretto, come risultante dall'iscrizione nella sezione speciale del registro delle imprese di cui all'art. 2188 cod. civ.: ciò che conta è il numero dei soci indipendentemente dalla loro quota di partecipazione, poiché il legislatore non ha fatto riferimento alla metà del capitale sociale ma alla metà dei soci da calcolare dunque per teste[8].

B) Società cooperativa agricole ex art. 16 legge n. 817/1971

Il diritto di prelazione dell'affittuario è esteso anche alle cooperative agricole di coltivatori della terra. Imprenditore agricolo è la cooperativa e non i singoli soci che possono essere anche braccianti agricoli

C) Imprenditore agricolo professionale (IAP) legge 28 luglio 2016, n. 154 a fare data dal 25 agosto 2016

L'estensione del diritto di prelazione agraria all'imprenditore agricolo professionale confinante con il terreno posto in vendita ed oggetto di cessione ha portato una vera rivoluzione per il mondo agricolo, perché ha modificato la regola tradizione consolidata da oltre cinquanta anni secondo cui il diritto di prelazione spettava soltanto ai coltivatori diretti.

La nuova normativa prevede la prelazione dell'IAP confinante, il quale acquistando il terreno ha la possibilità di ampliare la propria azienda acquistando i fondi limitrofi a quelli di proprietà.

[8] Sulla esclusione delle società di capitali, vedi: **Cass. civ., Sez. III, Ordinanza, 26/01/2026, n. 1676 (Soggetti – Società agricole di capitali):** «Il diritto di prelazione agraria spetta alle sole società agricole aventi le caratteristiche descritte dall'art. 2, comma 3, D.Lgs. n. 99/2004, ossia dalle società agricole di persone in cui almeno la metà dei soci sia in possesso della qualifica di coltivatore diretto come risultante dall'iscrizione nella sezione speciale del registro delle imprese, ma non alle società agricole di capitali (in *Imm. e propr., 2026, 3, 178*) e **Cass. civ., Sez. III, Ordinanza, 27/11/2023, n. 32917: «***Le società agricole di capitali non sono titolari del diritto di prelazione agraria*» (in *Imm. e propr., 2024, 1, 55*).

D) Silvicoltori

Coloro che curano il bosco (riscatto di un bosco da parte di chi è proprietario di un bosco confinante) la giurisprudenza ha detto che anche un bosco può costituire oggetto di prelazione agraria ai sensi dell'art. 8 legge 26 maggio 1965, n. 590, dal momento che una azienda agraria può essere organizzata per la produzione di beni diversi da quelli che possono essere ottenuti dalla coltura di terreni seminativi (terreni boscosi e non terreni adatti o destinati alla semina) – il taglio del bosco può costituire atto di coltivazione.

Indiscusso favore giurisprudenza per tale orientamento

- la cura del bosco o silvicoltura pur non omologa a quella della coltivazione del terreno, pur tuttavia genera prodotti naturali, legnami o anche frutti, sicché costituisce pur sempre una attività di coltivazione;

- è lecito pensare che la legge non si limiti soltanto alla coltura agricola del terreno;

- la nuova definizione di imprenditore ex art. 2135, come modificato dal d.lgs n. 228/2001 non consente una interpretazione restrittiva del termine coltivazione.

8. I presupposti oggettivi

I presupposti oggettivi che devono sussistere perché sorga il diritto di prelazione sono gli stessi sia per il coltivatore diretto del fondo da alienare sia per il soggetto confinante.

A) Destinazione agricola del terreno

Anzitutto, è necessaria la destinazione agricola del terreno da trasferire quale che sia la coltivazione a cui lo stesso è destinato ed a prescindere dalla circostanza che, al momento del trasferimento, sia effettivamente svolta attività agricola oppure no. Ciò che conta, infatti, è

che il terreno sia potenzialmente idoneo per proprie caratteristiche intrinseche alla coltivazione. Infatti, per espressa previsione di legge, non possono costituire oggetto di prelazione legale i terreni a destinazione edilizia, industriale o turistica e, tale esclusione, risponde anche alla stessa causa giustificatrice della prelazione agraria che, come detto, consiste nel garantire il futuro esercizio dell'impresa diretto-coltivatrice che richiede, necessariamente, la natura agricola del terreno[9].

Vedi anche **Cass. 4 ottobre 2023, n. 27986**, secondo cui la prelazione agraria si applica solo a quelle parti del terreno che abbiano destinazione edilizia, industriale o turistica. Ne deriva che qualora sia alienato un fondo destinato solo in parte a scopi agricoli, il coltivatore diretto potrà esercitare il suo diritto di prelazione o di riscatto alla sola parte del fondo che abbia tale destinazione, fermo restando il potere del proprietario di esigere che la prelazione e il riscatto si estendano all'intero fondo, ove le parti rimanenti divenissero all'esito relitti inutilizzabili (Cass. 4 ottobre 2023, n. 27896 in tema di fondo parzialmente destinato a scopi agricoli; alienazione di un fondo destinato in parte a scopi agricoli e in parte ad attività diverse: il coltivatore diretto titolare del diritto di prelazione può esercitarlo non su tutto il fondo ma solo sulla parte di esso avente destinazione agricola. Tuttavia, permane in capo al proprietario

[9] Sulla natura del fondo oggetto di prelazione vedi: **Cass. civ., Sez. II, Ordinanza, 25/08/2023, n. 25285 (Natura di fondo agricolo):** «*L'art. 8 della l. n. 590 del 1965 deve essere interpretato nel senso che sono esclusi dalla prelazione agraria i terreni cui gli strumenti urbanistici, anche in corso di approvazione, riconoscano una destinazione urbana, prevedendone un'edificabilità maggiore di quella per le zone agricole; tale destinazione prevale sulla qualificazione formale di tali terreni come agricoli*». (Rigetta, CORTE D'APPELLO ANCONA, 28/09/2018) (*CED Cassazione, 2023*); **Cass. civ., Sez. III, Sentenza, 12/06/2015, n. 12230: «***In tema di prelazione agraria, la mera previsione, contenuta nello strumento urbanistico, pure solo "in itinere", di un mutamento di destinazione del fondo da agricolo ad edilizio costituisce, ex art. 8, secondo comma, della legge 26 maggio 1965, ragione ostativa all'esercizio del diritto di prelazione, sicché, a maggior ragione, il diritto non sussiste nell'ipotesi, inversa, in cui sia prospettabile un cambio da edilizio ad agricolo, attesa l'irrilevanza della mera potenzialità di uno sfruttamento futuro del terreno per tale ultimo scopo*». (Rigetta, App. Catania, 20/10/2011) (*CED Cassazione, 2015*); **Cass. civ., Sez. III, Sentenza, 10/04/2015, n. 7182 (Fondo destinato a verde urbano):** «*La prelazione agraria, agli effetti dell'art. 8, secondo comma, della legge 26 maggio 1965, n. 590, è consentita soltanto quando il terreno abbia destinazione agricola in base al piano regolatore, sicché non sono soggetti ad essa tutti i fondi aventi destinazione urbana, quale, nella specie, quello vincolato a verde privato*». (Rigetta, App. Bolzano, 20/04/2009) (*CED Cassazione, 2015*); **Cass. civ., Sez. VI - 3, Ordinanza, 24/02/2015, n. 3717:** «*È precluso l'esercizio della prelazione agraria nel caso in cui il nuovo piano regolatore, pur ancora "in itinere", preveda per il terreno, a differenza dello strumento edilizio vigente, una destinazione non agricola, ove lo stesso, ancorché successivamente non approvato, risulti adottato al momento della conclusione del contratto*». (Rigetta, App. Catania, 28/06/2012) (*CED Cassazione, 2015*).

il potere di esigere che la prelazione o il riscatto si estendano all'intero fondo, se le parti di questo non destinate a scopi agricoli separate dalle restanti diverrebbero all'esito di ciò relitti inservibili)[10].

Inoltre, non rileva che sul terreno insistano fabbricati rurali, atteso che, questi ultimi, sono strumentali all'esercizio della stessa attività agricola e, pertanto, un'eventuale loro presenza non ostacola il sorgere del diritto di prelazione stesso. Diversamente, quando sul terreno insista una costruzione che sia stata accatastata all'urbano, senza la dimostrazione dei requisiti di ruralità, la stessa non rientra nell'ambito della prelazione agraria in quanto non strumentale all'esercizio dell'attività di coltivazione. Ne consegue che, quando il terreno sia ridotto nelle proprie dimensioni a seguito della effettuata edificazione, tanto da poter essere qualificato come pertinenza del fabbricato stesso, sembra plausibile affermare che 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 prelazione agraria[11].

---

[10] Vedi anche **Cass. civ., Sez. II, Ordinanza, 05/09/2023, n. 25851 (Natura di fondo agricolo):** «*Ai fini della prelazione agraria del confinante, ex art. 7, comma 2, della l. n. 817 del 1971, pur non essendo indispensabile l'esistenza della destinazione agricola del fondo nella normativa urbanistica, è comunque necessario, in assenza di tale espressa ed attuale destinazione, accertare se il fondo per il quale si invoca la prelazione del confinante sia ancora suscettibile di coltivazione agricola, o se abbia perso l'attitudine alla coltivazione, facendo riferimento alla situazione di fatto esistente alla data del preteso esercizio della prelazione e del riscatto, senza che al riguardo rilevino ipotetici futuri interventi di trasformazione del fondo*». (Cassa con rinvio, CORTE D'APPELLO VENEZIA, 20/03/2018) (*CED Cassazione, 2023*) e **Cass. civ., Sez. III, 13/05/2021, n. 12894 (Vendita di fondo parzialmente agricolo):** «*In tema di prelazione agraria qualora la denuntiatio riguardi sia il fondo in affitto sia altri beni per i quali il diritto di prelazione non sussiste ed indichi, però, separatamente il prezzo dei cespiti, il titolare della prelazione può manifestare la volontà di acquistare soltanto il bene in affitto e non anche il bene estraneo, in tal modo rendendo effettiva la prelazione soltanto per il primo; e in questo caso si avrà una manifestazione idonea a determinare gli effetti del positivo esercizio della prelazione, con quanto ne consegue. Se, invece, com'è accaduto nel caso di specie, l'offerta non indica i prezzi diversificati per i beni assoggettati a prelazione rispetto agli altri, l'eventuale accettazione non potrà ritenersi come valida manifestazione di volontà all'interno dell'esercizio del diritto di prelazione*» (in *Imm. e propr., 2021, 6, 400*).

[11] Per l'ipotesi di terreno con entrostante fabbricato vedi **Cass. civ., Sez. III, Sentenza, 08/02/2016, n. 2372 (Terreno con fabbricato):** «*Ai fini del riscatto agrario di un fabbricato insistente su un fondo, il requisito della ruralità dell'immobile e la connessa sussistenza di un vincolo pertinenziale tra lo stesso ed il terreno, è del tutto indipendente dalla sua iscrizione nel catasto fabbricati, necessaria "ex lege", e può prescindere anche dalla categoria allo stesso attribuita (urbana o rurale), dirimente solo per l'assoggettamento del cespite ad imposta e, al più, indizio della natura e del regime giuridico del bene ad ogni altro effetto. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata che, ai fini dell'accertamento del diritto di riscatto agrario di un fondo e del fabbricato insistente sul terreno, aveva valorizzato la stipula del contratto di affitto del fondo con l'assistenza delle associazioni agricole, la qualifica di coltivatore diretto dell'affittuario, la circostanza che questi abitasse nell'immobile e coltivasse i fondi circostanti, l'avvertimento nell'avviso d'asta che l'edificio era soggetto a prelazione agraria, ritenendo invece irrilevanti*

Vedi sul punto:

Giovanni CASU – Quesito 16 dicembre 1993, n. 618

"*Nel caso di terreno agricolo con sovrastante costruzione accatastata al N.C.E.U., la prelazione agraria è esclusa qualora si possa di fatto ritenere che il fondo stesso abbia acquisito, in modo determinante (per dimensione e destinazione – orto, giardino, parco, cortile), natura pertinenziale rispetto all'edificio*".

B) Coltivazione da un biennio

L'attività di coltivazione diretta da parte del soggetto prelazionario deve durare da almeno due anni: la permanenza protratta sul fondo per un minimo di tempo giustifica il riconoscimento del diritto ad essere preferito a favore di un soggetto dotato di un minimo di professionalità.

In ordine ai criteri da seguire per effettuare in maniera corretta il detto calcolo, la dottrina e la giurisprudenza hanno osservato quanto segue: il biennio deve essere calcolato ad anno solare e non ad annata agraria; non occorre che il titolo per la coltivazione del fondo sia unico per tutto il biennio potendo mutare nell'arco temporale di riferimento; è necessaria l'esistenza di un titolo giuridico effettivo che legittimi l'attività di coltivazione del fondo[12]; il periodo biennale deve essere calcolato a ritroso a partire dal perfezionamento del contratto preliminare di trasferimento a titolo oneroso del fondo al soggetto terzo.

l'accatastamento all'urbano del fabbricato ed il suo assoggettamento ad ICI)». (Rigetta, App. Trieste, 24/08/2011) (*CED Cassazione, 2016*) e **Cass. civ., Sez. III, Sentenza, 10/04/2015, n. 7183 (Fabbricato rurale):** «*Il coltivatore diretto che intende esercitare la prelazione agraria, ai sensi dell'art. 8, legge 26 maggio 1965, n. 590, nonché dell'art. 7, legge 14 agosto 1971, n. 817, su un fabbricato rurale messo in vendita, deve dimostrare che esso sia pertinenza del fondo in quanto funzionalmente adibito al servizio dell'impresa agraria, e che perciò sia rimasto nella sua disponibilità in base all'originario contratto agrario. (In applicazione dell'enunciato principio, la S.C. ha cassato la sentenza di merito la quale aveva ritenuto soggetto a prelazione un fabbricato rurale il cui rapporto pertinenziale col terreno coltivato era stato interrotto in conseguenza della sua concessione in comodato a terzi per fini abitativi). (Cassa con rinvio, App. Venezia, 18/03/2009)*» (*CED Cassazione, 2015*)

[12] Vedi **Cass. civ., Sez. III, Sentenza, 08/01/2020, n. 123 (Titolo per la disponibilità del fondo):** «*Ai fini del riconoscimento del diritto di prelazione agraria (e, quindi, di riscatto) agli affittuari, ai mezzadri e ai coloni o compartecipanti, perché possa ritenersi integrato il requisito temporale di cui all'art. 8, comma 1, della l. n. 590 del 1965, è necessario che il fondo venga coltivato da almeno due anni in virtù di un valido titolo idoneo a giustificare la coltivazione diretta, non potendo attribuirsi rilevanza alla coltivazione in sé considerata, in mancanza di uno specifico nesso con un rapporto siffatto*» (Rigetta, CORTE D'APPELLO GENOVA, 28/06/2017) (*CED Cassazione, 2020*; *Sito Il caso.it, 2020*)

C) Mancata vendita nel biennio

Occorre, poi, che il soggetto prelazionario non abbia venduto, nei due anni precedenti dal trasferimento del terreno, fondi rustici di imponibile fondiario superiori ad un certo valore, con ciò volendosi evitare di riconoscere la prelazione a soggetti che, lungi dall'acquistare il fondo per realizzare uno sfruttamento diretto degli stessi, perseguano, invece, finalità di tipo speculativo[13].

D) Estensione del fondo

Ancora, l'estensione del fondo da acquistare in prelazione, unitamente a quella di altri fondi, eventualmente posseduti dal prelazionario, non deve superare un certo limite di estensione pari alla capacità lavorativa della famiglia del prelazionario. In altri termini, si vuole cha l'acquisto in prelazione non alteri in alcun modo la capacità di coltivazione diretta del terreno.

E) Parità di condizioni: categorie negoziali

Occorre che tra il soggetto prelazionario ed il terzo acquirente sussista una situazione di parità di condizioni: il soggetto prelazionario deve essere in condizione di soddisfare, a

---

[13] Vedi **Cass. civ., Sez. III, Ordinanza, 07/10/2024, n. 26156 (Vendita nel biennio di quota di terreno):** «*La condizione negativa della mancata vendita di fondi rustici, prevista dall'art. 7 della legge n. 817/1971 e dall'art. 8 della legge n. 590/1965, mira a evitare l'esercizio strumentale e speculativo della prelazione agraria, promuovendo l'accorpamento dei terreni per migliorare la redditività agricola. Tale condizione si applica anche alla vendita di quote in proprietà indivisa, indipendentemente dalla percentuale*» e **Cass. civ., Sez. III, Ordinanza, 11/10/2023, n. 28415 (Mancata vendita nel biennio – Prova): «***In tema di prelazione agraria, la mancata vendita di fondi rustici nel biennio precedente costituisce condizione per l'insorgenza del diritto di prelazione e di riscatto in capo al coltivatore diretto proprietario del fondo confinante, sicché chi esercita il relativo diritto, salvo espresso riconoscimento della controparte, deve dimostrarne la sussistenza, senza che la prova sia territorialmente delimitata e senza che rilevi il carattere di fatto negativo della stessa, il quale comporta solo la necessità di allegare fatti positivi contrari, la cui acquisizione può avvenire anche con testi e presunzioni, ivi compresi i certificati rilasciati dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari e le visure richieste agli uffici territoriali della Agenzia delle Entrate*». (Rigetta, CORTE D'APPELLO GENOVA, 27/09/2018) (*CED Cassazione, 2023*).

mezzo della propria prestazione, l'interesse del soggetto alienante al pari di come poteva soddisfarlo il soggetto terzo contraente. Tale requisito porta a considerare rilevanti le categorie negoziali a mezzo della quali avviene il trasferimento del terreno agricolo. Infatti, come è possibile dedurre dallo stesso tenore letterale della legge, il diritto di prelazione nasce solo a fronte di fattispecie traslative a titolo oneroso la cui prestazione della controparte sia fungibile; per esempio, nel classico caso della vendita in cui la controprestazione di pagare il prezzo, quale obbligazione pecuniaria, risulta fungibile per antonomasia, in quanto è indifferente per l'alienante ricevere i soldi dal terzo contraente ovvero dal prelazionario.

Invece, **il diritto di prelazione non nasce nelle seguenti ipotesi**:

- nel caso di permuta, stante proprio la natura infungibile della prestazione del terzo permutante, la sola idonea, mediante il trasferimento di uno specifico bene di cui solo lui dispone, a soddisfare l'interesse del permutante titolare del terreno agricolo

Vedi anche

Giovanni CASU – Quesito 5 maggio 1995

"*Rispondo al quesito se la permuta di terreno agricolo con conguaglio dia luogo a prelazione agraria. L'opinione della Cassazione non mi pare sia altalenante; essa può riassumersi in questi termini:*

a) la permuta è prevista espressamente dalla legge 590 del 1965 come ipotesi ostativa all'applicazione della prelazione agraria;

b) allorquando la permuta è realizzata con conguaglio, lo stabilire se ci si trova di fronte ad una permuta o di fronte ad una vendita, oppure di fronte ad un contratto in parte permuta in parte vendita, è problema interpretativo, attinente ai principi codicistici stabiliti dagli artt. 1552 e segg. del codice civile;

c) una delle ipotesi di soluzione, accolte ripetutamente dalla Cassazione e, per quanto mi risulta mai disattese, è che si ha permuta se il valore del conguaglio non supera il valore del bene permutato. La Cassazione 2 giugno 1994, n. 5337 non disattende questa soluzione, ma si limita a stabilire che si ha permuta anche

nel caso che i due contratti traslativi di beni diversi non siano contestuali, ma realizzati con atti distinti (in tal caso si tiene conto dell'intera operazione, sommando i distinti rapporti giuridici posti in essere).

Conclusione: se si accetta la giurisprudenza della Cassazione, nel caso di specie occorre concludere che non si ha permuta ma compravendita, per cui si rende operativa la prelazione agraria".

- nei negozi a titolo gratuito, come la donazione, dove lo spirito di liberalità del disponente fa sì che quest'ultimo non riceva nulla in cambio per il trasferimento del bene;

- nel caso di transazione, stante la complessità della causa e degli interessi che è idonea a comporre;

- nel caso della divisione, stante la natura dichiarativa e non traslativa della fattispecie;

- nel caso di vendita dell'usufrutto, stante la temporaneità del diritto;

- nel caso di contratto di vitalizio alimentare, stante l'infungibilità della prestazione del vitaliziante scelto anche in ragione delle sue specifiche caratteristiche e, quindi, in ragione della natura di contratto *intuitu personae*.

Diversamente, la dottrina e la giurisprudenza hanno ritenuto che **il diritto di prelazione possa nascere**, ferma restando l'esistenza di tutti gli altri requisiti richiesti dalla legge, in presenza delle seguenti fattispecie:

- vendita di nuda proprietà, stante la natura elastica del diritto di proprietà che, una volta venuto meno il diritto reale minore, si riespande all'intero bene;

- vendita di quota di proprietà; vedi

Daniela BOGGIALI – Quesito n. 526/2006/C del 21 settembre 2006:

"*Si chiede se, in occasione di vendita di terreno agricolo da parte di privato (non imprenditore agricolo e/o coltivatore diretto) a imprenditore agricolo, già comproprietario del 50% del fondo, esista il diritto di prelazione a favore di altri confinanti coltivatori diretti e/o imprenditori agricoli.*

L'art. 7, l. 14 agosto 1971, n. 817, attribuisce il diritto di prelazione per l'acquisto di fondi agricoli "al coltivatore diretto proprietario di terreni confinanti con fondi offerti in vendita, purché sugli stessi non siano insediati mezzadri, coloni, affittuari, compartecipanti od enfiteuti coltivatori diretti".

La prelazione in favore del confinante opera, quindi, nel caso in cui sussistano i seguenti presupposti:

1) offerta di vendita di un terreno;

2) assenza di coltivatori diretti insediati sul terreno offerto in vendita;

3) esistenza di proprietari di fondi confinanti che siano anche coltivatori

diretti degli stessi.

Sotto il primo profilo, occorre valutare se la prelazione del confinante operi nel caso in cui oggetto di vendita sia non la piena ed esclusiva proprietà,

bensì una quota della stessa.

Su tale questione si è espressa la giurisprudenza, la quale ha costantemente affermato che la prelazione ed il riscatto agrario sussistono anche nell'ipotesi in cui oggetto dell'alienazione sia una quota ideale di un fondo appartenente a più persone in proprietà indivisa. Cass. 30 marzo 1988, n. 2686, in Vita not., 1988, 717, rileva che "l'art. 7 della legge 14 agosto 1971 n. 817, che accorda il diritto di prelazione (e riscatto) al coltivatore diretto proprietario di terreno confinante con il fondo messo in vendita, trova applicazione anche nel caso di alienazione di una quota indivisa di tale fondo, tenuto conto che la norma medesima estende al confinante lo stesso diritto riconosciuto all'affittuario coltivatore diretto del fondo in vendita all'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590 (diritto sussistente pure per il trasferimento di quota), e che inoltre la finalità perseguita, quella cioè della realizzazione di aziende agrarie più efficienti, resta assicurata anche da accorpamenti limitati all'acquisizione della comproprietà su detti terreni" (nello stesso senso, Cass. 30 gennaio 2006, n. 1870; Cass. 26 luglio 2001, n. 10218, in Dir. e giur. agr. e dell'amb., 2002, 161, con nota di G. BUSETTO, Luci ed ombre in tema di prelazione; Cass. 23 novembre 1985, n. 5829, in Giur. agr. it., 1987, 91; Cass. 8 febbraio 1985, n. 992, in Vita not., 1985, 254; Cass. 24 febbraio 1983, n. 1435, in Giur. agr. it., 1983, 557, con nota di R. TRIOLA, *In tema di prelazione del confinante; Cass. 16*

novembre 1981, n. 6070; Cass. 18 giugno 1980, n. 3861, in Giust. Civ., 1980, 2473, con nota di R. TRIOLA, *Su di una pretesa super-prelazione a favore dei coeredi del venditore di un fondo rustico ;Cass. 12 febbraio 1980, n. 1003; Cass. 18 maggio 1978, n. 2423, in Giust. Civ. , 1979, 160, con nota di* R. TRIOLA, *Alienazione di quota di fondo e prelazione agraria)*[14].

Sotto il diverso profilo dell'assenza, sul fondo offerto in vendita, di altro coltivatore diretto, deve rilevarsi che l'insediamento sul fondo (al momento della denuntiatio della proposta di alienazione o, in difetto, al momento della stipula dell'atto traslativo) di mezzadri, coloni, affittuari compartecipanti o enfiteuti coltivatori diretti costituisce una condizione preclusiva al sorgere della prelazione in favore del confinante. La Cassazione, infatti, ha sostenuto che l'esistenza sul fondo offerto in vendita di un coltivatore diretto non tanto attribuisce a quest'ultimo la preferenza sui proprietari confinanti, quanto, piuttosto, esclude proprio il diritto di prelazione a favore di questi ultimi, anche nell'ipotesi in cui i coltivatori del fondo non intendano esercitare il loro diritto di prelazione (secondo Cass. 18 giugno 2003, n. 9712, "in caso di vendita di un fondo agricolo il diritto di prelazione e di riscatto spettante al coltivatore diretto proprietario di terreni confinanti con quello offerto in vendita non è escluso per effetto della semplice esistenza di un contratto di mezzadria, di colonia, di affitto e di compartizione avente ad oggetto quel fondo, essendo necessaria l'esistenza di un insediamento stabile ed effettivo sul fondo, in quanto è quest'ultima che giustifica la prevalente tutela della conservazione dell'azienda agricola dell'affittuario rispetto all'interesse del proprietario del fondo confinante al conglobamento dei terreni". Nello stesso senso, v. Cass. 18 aprile 2003, n. 6290; Cass. 26 luglio 2001, n. 10220, in Riv. not. 2002, 391, Cass. 1 giugno 2001, n. 7450, in Giust. Civ., 2001, 2072; Cass. 9 marzo 1992, n. 2812, in Giust. civ., 1992, 1736).

[14] Vedi anche **Cass. civ., Sez. III, Sentenza, 26/03/2015, n. 6094 (Esercizio per parte del fondo): «***Il diritto di prelazione agraria, previsto dall'art. 8 della legge 26 maggio 1965 n. 590, spetta al coltivatore diretto affittuario di una porzione di un più ampio fondo anche nel caso in cui il locatore intenda alienare a terzi una quota indivisa dell'intero fondo, purché il prelazionario provi che la porzione da lui coltivata sia autonoma sul piano strutturale, funzionale e produttiva, e che lo scorporo della parte oggetto della prelazione (e del riscatto) non pregiudichi notevolmente la possibilità di coltivazione del fondo unitariamente considerato ovvero non comporti l'imposizione, sulle restanti aree, di servitù ed oneri reali, che ne compromettano l'esclusività del godimento e ne menomino il valore di scambio. Ove siano soddisfatte tali condizioni, non osta all'esercizio del diritto di prelazione la circostanza che, nel caso di futura divisione del fondo, al coltivatore diretto possa essere assegnata una porzione diversa da quella effettivamente coltivata, trattandosi di rischio connesso allo stato di indivisione, e necessariamente noto al coltivatore al momento dell'esercizio della prelazione*». (Rigetta, App. Napoli, 07/02/2011) (*CED Cassazione, 2015*)

La disciplina prevista dall'art. 7 legge 817/71 appare, quindi, incentrata sulla figura del coltivatore diretto, in quanto la coltivazione diretta del fondo agricolo rappresenta un elemento determinante:

– per impedire il diritto di prelazione dei confinanti, in quanto l'esistenza sul fondo venduto di soggetto coltivatore diretto impedisce il funzionamento della prelazione del confinante;

– per individuare il soggetto legittimato ad esercitare il diritto di prelazione sul fondo venduto, in quanto la prelazione è prevista soltanto a favore di soggetto coltivatore diretto (CASU, La prelazione agraria a seguito dei decreti legislativi 18 maggio 2001, n. 228 e 29 marzo 2004, n. 99, Studio n. 5108/C, approvato dalla Commissione Studi Civilistici il 21 luglio 2004; GERMANÒ, Manuale di diritto agrario, Torino, 2000, 185).

Con riferimento al caso di specie, si deve, quindi, affermare che, poiché il trasferimento di quota di comproprietà del fondo è soggetto a prelazione agraria, esiste il diritto di prelazione a favore di altri confinanti coltivatori diretti soltanto se il comproprietario non alienante, imprenditore agricolo, non possa altresì essere considerato coltivatore diretto.

La qualifica di coltivatore diretto, rilevante ai fini della prelazione

agraria, è contenuta nell'art. 31, l. 26 maggio 1965, n. 560, il quale stabilisce che "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".

Tale qualifica si distingue dalla quella di imprenditore agricolo di cui all'art. 2083 c.c. di piccolo imprenditore agricolo, in quanto dal concetto previsto dall'art. 31, l. 560/1965 "è estraneo qualsiasi riferimento alla qualità di imprenditore agricolo (in tal senso si esprime Cass. 8 febbraio 1991, n. 1334, che ha negato il diritto di prelazione in favore del titolare di azienda zootecnica che affitti il fondo al solo scopo di utilizzarlo per pascolo).

Nel caso di specie occorre, quindi, verificare se il comproprietario non alienante, imprenditore agricolo, possieda anche la qualifica di coltivatore diretto ai sensi dell'art. 31, l. 560/1965.

La qualità di coltivatore diretto deriva dalla diretta ed abituale coltivazione della terra e dal governo del bestiame; non occorre che tale attività sia prevalente rispetto ad altre attività eventualmente svolte dal coltivatore, né rileva il carattere periodico o stagionale dei lavori agricoli (Cass. 18 gennaio 1983, n. 475; Cass. 7 marzo 1981, n. 1289; Cass. 11 giugno 1979, n. 3294;

Cass. 23 aprile 1980, n. 2664).

Non è, inoltre, necessaria l'esistenza di una qualsiasi forma di prova documentale, dalla quale debba risultare la qualità di coltivatore diretto (secondo Cass. 1° settembre 1982, n. 4769, per provare la qualità di coltivatore diretto non è decisiva l'iscrizione al ruolo dell'ufficio per i contributi agricoli unificati, in quanto la qualità stessa può essere comprovata con ogni mezzo di prova e sulla base di circostanze di fatto risultanti dalle prove).

Per escludere la prelazione in favore dei confinanti è sufficiente, quindi, la sussistenza dei requisiti indicati dall'art. 31, l. 26 maggio 1965, n. 560, in capo al comproprietario non alienante.

Occorre, infine, esaminare un ultimo aspetto. Se il comproprietario non alienante, pur essendo imprenditore agricolo, non è coltivatore diretto, sussiste la prelazione in favore dei proprietari di fondi confinanti, purché gli stessi abbiano la qualità di coltivatori diretti".

- nel caso di <u>vendita con riserva di proprietà</u>, in quanto il diritto reale di prelazione deve prevalere su quello del soggetto alienante a seguito del riscatto convenzionale, dato l'interesse pubblico preminente che caratterizza la prima ipotesi;

- <u>vendita per asta pubblica</u>, atteso che la pubblica amministrazione deve rispettare, nella scelta del soggetto acquirente, la detta prelazione agraria; vedi:

<u>Giovanni CASU – Quesito n. 77/2008/C del 12 febbraio 2008</u>:

"*Si pongono alcuni quesiti in tema di prelazione agraria:*

1) In caso di lotto aggiudicato in sede di verbale d'incanto, avente ad oggetto terreni agricoli, è possibile per eventuali confinanti coltivatori diretti esercitare il diritto di prelazione esclusivamente per alcuni terreni compresi nel lotto e non per il lotto intero?

2) E in caso di risposta affermativa, i confinanti coltivatori diretti dovranno esercitare il diritto di prelazione al momento del verbale di aggiudicazione o, in alternativa, devono esercitare il diritto di riscatto esclusivamente dopo l'atto di vendita, con cui l'aggiudicatario del lotto diventa proprietario esclusivo?

Il primo problema cui occorre rispondere è il seguente: l'asta pubblica per se stessa esclude il diritto di prelazione agraria?

Occorre partire dall'art. 8, secondo comma della legge n. 590 del 1965, il quale dispone che "la prelazione non è consentita nei casi di permuta, vendita forzata, liquidazione coatta, fallimento, espropriazione per pubblica utilità". E pertanto occorre domandarsi se basti un'asta pubblica per rientrare nel concetto di "vendita forzata".

Al quesito dà una risposta chiara la giurisprudenza della Cassazione (cui occorre fare riferimento, sul presupposto che tutta la tematica della prelazione agraria appare elaborata alla luce delle frequentissime sentenze della Cassazione in proposito). Essa afferma che "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" (cfr. Cass. 12 ottobre 1982, n. 5264, in Vita not., 1983, 184; così anche Cass. 23 ottobre 1979, n. 5548, in Vita not. 1980, 491).

Da queste sentenze si desume il criterio che non è sufficiente un procedimento di trasferimento di un terreno per asta pubblica per rendere inoperosa la prelazione agraria, bensì che occorre un'asta pubblica che si innesti in un procedimento qualificabile come vendita forzata o esecuzione forzata (ex art. 2919 c.c.). In questo concetto rientra certamente il procedimento di espropriazione del bene nel corso del processo esecutivo (e si potrebbe parlare in tal caso di vendita coattiva individuale), il procedimento espropriativo relativo ad una procedura fallimentare (vendita coattiva concorsuale), il procedimento espropriativo per pubblica utilità, etc. Pertanto se l'asta costituisce segmento di un procedimento espropriativo individuale, trattandosi di vendita

forzata, vale a dire non libera, ma operata coattivamente con lo strumento di un organo statale, la prelazione agraria non trova applicazione.

Il secondo problema non dovrebbe avere alcuna risposta, essendo correlato alla soluzione adottata per il primo problema. Peraltro, nella eventualità che l'asta costituisca non strumento di vendita forzata, bensì strumento di vendita volontaria e il sistema dell'asta sia stato prescelto soltanto allo scopo di individuare il contraente che dia maggiori garanzie, occorre chiedersi se, costituendo di oggetto di vendita un lotto, sia consentito esercitare la prelazione esclusivamente per una parte di esso.

Su questo specifico problema si possono citare due sentenze della Cassazione che sembrano fare chiarezza: una prima sentenza dispone quanto segue: "poiché la legge 26 maggio 1965 n 590, contenente provvedimenti per lo sviluppo della proprietà coltivatrice, stabilisce che il fondo sul quale va esercitata la prelazione o il riscatto da parte del coltivatore in caso di trasferimento a titolo oneroso o di concessione in enfiteusi è quello oggetto del contratto agrario, ne deriva che nella ipotesi in cui il terreno da alienare sia più ampio di quello concesso al coltivatore, questi deve limitare l'esercizio del suo diritto potestativo soltanto al fondo che conduce, senza che possa essere costretto all' acquisto dell'intero predio posto in vendita" (Cass. 21 giugno 1974, n. 1862, in Giust. civ., 1974, I, 1585; Cass. 22 dicembre 1983, n. 7555).

Ed altra sentenza, dispone quanto segue: "nel caso di fondo unico, costituente una unità culturale sufficiente per la costituzione della proprietà coltivatrice, di cui alla legge 26 maggio 1965, n 590, la prelazione ed il conseguente riscatto, da detta legge previsti nel caso di vendita del fondo, devono essere esercitati congiuntamente da tutti gli affittuari, mezzadri o coloni che coltivano il fondo, e, se qualcuno di essi abbia rinunciato, congiuntamente dagli altri affittuari, mezzadri o coloni" (Cass. 10 febbraio 1972, n. 361, in Giur. agr. it., 1973, II, 224, con nota di FAVARA, Esclusione di un riscatto parziale per prelazione del fondo venduto per intero). Come è stato efficacemente sostenuto in dottrina (FAVARA, Op. loc. cit .) "ciò costituisce una imprescindibile garanzia per il proprietario concedente, e, nel caso di avvenuta alienazione, per il terzo nei cui confronti il riscatto viene esercitato, non potendo ovviamente spezzettarsi il fondo unico, acquistato come tale nella sua unità funzionale e colturale avuta presente al momento dell'acquisto dal terzo.

Ciò vale certamente per la prelazione a vantaggio del coltivatore diretto insediato sul fondo oggetto di vendita. Ma è da ritenersi che ciò valga anche per la prelazione del confinante, giacché quest'ultima, escluse alcune particolarità che la riguardano, va disciplinata alla stessa stregua della prelazione del coltivatore insediato sul fondo".

- nel concordato preventivo[15]

- nel <u>contratto di rendita vitalizia</u>, in quanto la prestazione del vitaliziante, consistendo nel pagamento di una somma periodica a favore del vitaliziato, deve considerarsi fungibile;

- sul conferimento in società[16], vedi:

<u>Giovanni CASU – Quesito n. 1285 del 1 marzo 1996</u>:

"*In relazione al quesito inviatoci, circa la sussistenza del diritto di prelazione in capo ai coltivatori diretti proprietari di fondo limitrofo a terreno agricolo che venga conferito in societa` per azioni, si precisa che le disposizioni della legge 590/65, si applicano ai soli contratti di scambio, con esclusione dei contratti associativi e con comunione di scopo, per l'infungibilita` della partecipazione societaria.*

Ne deriva che il diritto di prelazione non sorge in caso di conferimento in natura del fondo agricolo in societa`.

Per la <u>giurisprudenza conforme</u>:

Trib. Verona sent. 14/2/1985 in Giur. comm. 1985, p. 492; Trib. Catania sent. 30/3/1985 in Riv. dir. agr. 1985, p. 247; Appello Perugia sent. 7/2/1991 in Foro Pad. 1991, p. 445; Cassazione 20/08/1990 sent. n. 8492 in Nuova giur. civ. comm. 1991, p. 719 con nota sostanzialmente adesiva ma non priva di alcune considerazioni critiche di ADDIS e in Giur. comm. 1992, p. 408 con nota adesiva di

[15] Così **Tribunale Lodi, 12/06/2023 (Vendita in un concordato preventivo):** «*La vendita in esecuzione di un piano di composizione della crisi non è riconducibile alla nozione di "vendita forzata" in quanto si tratta di una vendita che ha luogo per volontà dello stesso debitore, al pari di quanto avviene nella procedura di concordato preventivo. Non trova, pertanto, applicazione il divieto di esercizio della prelazione agraria ai sensi dell'art. 8, co. 2, L. n. 590/1965*».

[16] Vedi **App. Catanzaro, Sez. II, Sentenza, 18/01/2018, n. 138 (Conferimento in società): «***Il diritto di prelazione agraria in favore dell'affittuario coltivatore di fondo rustico o del proprietario del fondo confinante non sussiste nel caso di conferimento di detto fondo rustico in una società di capitali (o di cessione di quote di una tale società), non configurandosi un'alienazione a titolo oneroso del fondo stesso in considerazione della natura ed infungibilità della controprestazione del trasferimento del bene, costituita dall'acquisto della qualità di socio*».

RIMINI; Cassazione 8/6/1992 sent. n. 7039 in Giur. it. 1993, p. 1998 con nota adesiva di MILETI e in Foro it. 1993, I, c. 141, con nota di BELLANTUONO;

per la dottrina IEVA – BARACHINI, Problemi di applicabilita` di alcune norme di diritto agrario ai fondi agricoli o da conferire in societa`, in Riv. not. 1985, p. 647".

- costituzione di diritto di superficie: il Quesito n. 15/2023 di Serena Metallo esclude la prelazione a favore del confinante in caso di costituzione del diritto di superficie sul fondo per l'installazione di un impianto fotovoltaico, sulla base di due argomenti essenziali:

a) anzitutto e soprattutto, per la natura del diritto costituito: la superficie, infatti, per sua natura è diritto temporaneo e non si concilia né con la lettera della legge, né con la sua *ratio*;

b) poi, la creazione di un impianto fotovoltaico, con le relative autorizzazioni amministrative, probabilmente altera la natura del terreno, facendogli perdere il carattere di terreno agricolo (salvo che non si tratti di un impianto agrivoltaico, che si concilia, invece, con il carattere agricolo del terreno).

Ipotesi di vendita cumulativa[17]. Vedi:

[17] Vedi anche: **Cass. civ., Sez. II, Ordinanza, 23/11/2022, n. 34516:** «*Nella disciplina della prelazione agraria di cui all'art. 7 della L. 14 agosto 1971, n. 817, per "fondo" deve intendersi un'estensione che abbia una propria autonomia colturale e produttiva, da intendersi riferibile sia ad una unità poderale (costituita da un complesso unitario di terreni non suscettibili singolarmente di autonoma coltivazione), sia ad un singolo terreno (anche di piccole dimensioni, che, rispetto ai terreni circostanti, sia distinto ed autonomo per caratteristiche della sua coltivazione e produttività), con la conseguenza che, nel caso di vendita di un complesso di terreni attigui tra loro e confinanti solo in parte con un fondo appartenente a coltivatore diretto, per stabilire se il diritto di prelazione debba essere esercitato in relazione a tutti i terreni oggetto della vendita, ovvero soltanto a quelli a confine con la proprietà dell'avente diritto alla prelazione, si deve accertare se quelli costituiscono un'unità poderale (nell'ambito della quale ogni terreno sia privo di propria autonomia coltivatrice), oppure un insieme di porzioni distinte e indipendenti l'una dall'altra per caratteristiche ed esigenze colturali e produttive, giacché in questo secondo caso la prelazione può esercitarsi con esclusivo riferimento a quelle porzioni confinanti con il fondo del coltivatore diretto; ai fini di tale ultima valutazione, si deve tenere conto della presenza, nell'insieme di terreni venduti, di elementi strutturali, quali strade, idonei a determinare soluzioni di continuità nel compendio, evidenziando l'autonomia delle singole particelle che lo compongono*» (in *Foro It., 2023, 1, 2, 479*); **Cass. civ., Sez. III, 14/11/2019, n. 29485 (Vendita totale di fondo parzialmente affittato):** «*In tema di prelazione agraria non è dato riconoscere alcun effetto traslativo all'esercizio del relativo diritto da parte dell'affittuario di una porzione del fondo agrario, in relazione alla comunicazione di una "denuntiatio-proposta" (ed al connesso preliminare) avente ad oggetto invece l'offerta di vendita dell'intero fondo (senza distinzione della porzione condotta in affitto) con indicazione di un unico prezzo globale, potendo al più riconoscersi alla dichiarazione resa dal prelazionario la funzione di mera contro-proposta*» (in *Imm. e propr., 2020, 1, 54*); **Cass. civ., Sez. III, Ordinanza, 21/12/2025, n. 33397 (Vendita di lotto):** «*Ove venga riconosciuto il diritto di prelazione agraria per una sola parte del compendio oggetto di compravendita, il valore della parte acquisibile in base a tale diritto deve essere calcolato non assumendo come obbligatorio riferimento il prezzo previsto per l'intero, il che non esclude la richiesta di un prezzo*

Serena METALLO – Quesito n. 169/2018/P del 20 luglio 2018:

"*Se è così, quindi, occorre valutare l'atteggiarsi del diritto di prelazione nell'ipotesi in cui il confinante sia davvero tale solo per una porzione dell'intero compendio offerto in vendita, verificando quale sia l'estensione di detto diritto di preferenza rispetto alla vicenda negoziale.*

Se si è ben compresa la vicenda concreta posta a base del quesito, sembrerebbe soccorrere una giurisprudenza che ha osservato che "in tema di prelazione agraria, l'esercizio del relativo diritto non incide sulla volontà del proprietario di alienare il proprio fondo né sulla formazione del relativo prezzo, ma individua solo il soggetto che ha diritto ad acquistarlo. Ne consegue che ove il proprietario di più fondi agricoli, tutti funzionali all'esercizio di un'azienda agricola unitaria, decida di alienarli congiuntamente, il proprietario coltivatore diretto, confinante con alcuni soltanto dei fondi messi in vendita, non può esercitare su essi alcun diritto di prelazione parziale, ove ciò ostacoli la cessione dell'intero compendio, ovvero determini che la cessione stessa avvenga ad un prezzo globale inferiore a quello pattuito tra il cedente ed il terzo" (Cass. 10 novembre 2009, n. 23745). Nella parte motiva si legge che "il diritto di prelazione non incide sulla volontà del proprietario di alienare il proprio fondo nè sulla formazione del relativo prezzo, ma solo stabilisce (per legge) il soggetto che ha diritto ad acquistarlo. Allorché la compravendita riguardi singoli appezzamenti la soluzione di qualsiasi questione appare agevole.

Ma la situazione diviene più complessa ove si tratti di un compendio unitario, così come affermato dalla sentenza. Questa stessa sezione ha già ripetutamente affermato (confronta Cass. sez. 3^, n. 2402 del 2008) che per l'esercizio del diritto di prelazione il retraente deve pagare lo stesso prezzo convenuto nella compravendita. Pertanto il proprietario originario come non può essere privato del diritto di alienare l'intero compendio, così non può essere costretto ad accettare un prezzo inferiore a quello convenuto con il terzo. Da tutto ciò deriva che la lettura della normativa in vigore e l'interpretazione della medesima costituzionalmente orientate debbono indurre a ritenere che l'esercizio della prelazione parziale non debba ostacolare la cessione

proporzionale rispetto all'intero né una valutazione di congruità del prezzo stesso rimessa al prudente apprezzamento del giudice, insindacabile in sede di legittimità» (in *Imm. e propr., 2026, 2, 115*).

dell'intero compendio posto in vendita, nè determinare che essa avvenga ad un prezzo globalmente inferiore a quello patteggiato con il terzo. Nella specie i promittenti acquirenti si sono sempre dichiarati disponibili a dare esecuzione integrale al preliminare acquisendo la proprietà dell'intero compendio e, quindi, indirettamente, di ritenerlo inefficace nell'ipotesi di decurtazione delle porzioni oggetto di prelazione. Sul versante opposto, il proprietario che abbia deciso di alienare interamente il proprio compendio non può essere costretto a cederne solo una parte, conservando la disponibilità di altra, nei confronti della quale può essere venuto meno il suo interesse, ritenendone compromessa la funzionalità. Queste considerazioni impongono il rigetto del ricorso incidentale". Rileva pertanto il concetto di unità poderale autonoma, laddove la Cassazione ha spiegato che "al fine della prelazione e del riscatto agrario, ai sensi delle l. 26 maggio 1965 n. 590 e 14 agosto 1971 n. 817, per "fondo" deve intendersi un'estensione che abbia una propria autonomia colturale e produttiva. Ne consegue che, potendo nel relativo concetto farsi rientrare tanto un'unità poderale (costituita da un complesso unitario di terreni non suscettibili singolarmente di autonoma coltivazione), quanto un singolo terreno (anche di piccole dimensioni, che, rispetto ai terreni circostanti, sia distinto ed autonomo per caratteristiche della sua coltivazione e produttività), nel caso di vendita di un complesso di terreni attigui tra loro e confinanti solo in parte con un fondo appartenente a coltivatore diretto, per stabilire se il diritto di prelazione debba essere esercitato in relazione a tutti i terreni oggetto della vendita, ovvero soltanto a quelli a confine con la proprietà dell'avente diritto alla prelazione, devesi accertare se quelli costituiscono un'unità poderale (nell'ambito della quale ogni terreno sia privo di propria autonomia coltivatrice), oppure un insieme di porzioni distinti e indipendenti l'una dall'altra per caratteristiche ed esigenze culturali e produttive. In questo secondo caso la prelazione può esercitarsi con esclusivo riferimento a quelle porzioni confinanti con il fondo del coltivatore diretto" (Cass. 2 febbraio 1995, n. 1244).

Precisando ulteriormente, "il diritto di prelazione agraria, disciplinato dall'articolo 8 della legge 590/1965, è esercitabile anche quando il fondo su cui si appunta è parte di una più vasta estensione, purché presenti un'autonomia colturale e produttiva. In questo caso, l'accertamento delle condizioni che consentono l'esercizio del suddetto diritto deve essere compiuto non con riguardo alla configurazione data dalle parti al contratto di

vendita, ma considerando la situazione oggettiva, in modo tale da verificare, da un lato, se il terreno trasferito si presenti frazionato in appezzamenti aventi caratteristiche diverse e differenti colture e, dall'altro lato, se il fondo trasferito non debba, ciò malgrado, essere ritenuto un fondo oggettivamente unitario, per essere le attività svolte sui diversi appezzamenti coordinate tra loro, si da costituire aspetti complementari di un'unica gestione. Il giudice di merito dovrà accertare se lo scorporo della porzione oggetto della prelazione non pregiudichi la possibilità di coltivazione del fondo unilateralmente inteso o comporti l'imposizione, sulle restanti parti, di servitù o di oneri di carattere reale, tali da eliminare la loro esclusività di godimento e da menomare il loro valore di scambio" (Cass. 17 aprile 2013, n. 9235).

Meglio chiarendo è stato precisato che "la prelazione e il riscatto agrari da parte del coltivatore diretto proprietario del fondo confinante con quello posto in vendita sono configurabili anche quando quest'ultimo costituisca parte di un blocco immobiliare più ampio oggetto della vendita, sempre che il suo distacco dal complesso fondiario non menomi un'unità poderale inscindibile od un'unica azienda agraria, ma l'apprezzamento costituisca un'unità poderale autonoma e distinta dal resto dei terreni" (Cass. 26 luglio 1986, n. 4797).

E sempre sul concetto di contiguità è stato osservato che "il diritto di prelazione e di riscatto del proprietario ha ad oggetto esclusivamente il fondo limitrofo e non anche il fondo che, ancorché sia oggetto del medesimo contratto di vendita e contiguo a quello del venditore, non sia però confinante con quello del soggetto che esercita la prelazione o il riscatto" (Cass. 24 febbraio 1987, n. 1940).

Da ultimo, si osservi con particolare attenzione che la Cassazione ha sanzionato comportamenti elusivi in danno del prelazionario, stabilendo che "in materia di contratti agrari, il diritto di prelazione in favore del proprietario confinante con quello venduto, di cui all'articolo 7, secondo comma, della legge 817/1971, sussiste anche nell'ipotesi in cui, in occasione dell'alienazione, siano creati artificiosi diaframmi al fine di eliminare il requisito della confinanza fisica tra i suoli, onde precludere l'esercizio del diritto di prelazione. Allo scopo, non è sufficiente che una porzione di fondo sia stata riservata alla parte alienante esclusivamente al fine di evitare il sorgere del diritto di prelazione o che lo sfruttamento dei fondi, risultati dalla divisione, sia meno

razionale che non la conduzione dell'intero, originario complesso, ma è indispensabile che la porzione costituente la fascia confinaria, per le sue caratteristiche, sia destinata a rimanere sterile e incolta o sia, comunque inidonea a qualsiasi sfruttamento coltivo autonomo, sì che possa concludersi che la porzione non ceduta è priva di qualsiasi utilità per l'alienante" (Cass. 29 maggio 2018, n. 13368)".

Vedi già

Giovanni Casu – <u>Quesito n. 407-2006/C del 6 luglio 2006</u>

Si pone il seguente quesito: "<u>nel caso di vendita in blocco ad un prezzo unico di un fondo agricolo costituito da un unico corpo – formato da porzioni con destinazioni colturali diverse – può il confinante coltivatore diretto, che non ha esercitato il diritto di prelazione, chiedere il riscatto per una singola porzione del fondo avente una specifica destinazione colturale, sostenendo la invalidità della notifica della proposta di alienazione sulla base della mancanza della distinzione dei prezzi per le single porzioni del fondo destinate a colture diverse?</u>".

I problemi che nascono dalla prospettazione del quesito sono numerosi e possono essere così riassunti:

***a)** opera la vendita in blocco nella prelazione agraria?*

***b)** il coltivatore diretto del fondo confinante può esercitare il retratto quando egli sia stato posto nella condizione di esercitare il diritto di prelazione e non l'abbia fatto?*

***c)** ai fini della prelazione agraria è rilevante il modo con il quale il fondo è stato inserito nel contratto di vendita programmato?*

<u>La risposta al quesito sub a) è in senso negativo</u>, nel senso cioè che mentre la dottrina ha ritenuto che il problema della vendita in blocco si pone per la prelazione urbana, non altrettanto accade per la prelazione agraria, per la quale esiste una norma (art. 7, comma 3° della legge n. 817 del 1971) per la quale "nel caso di vendita di più fondi ogni affittuario, mezzadro o colono può esercitare singolarmente o congiuntamente il diritto di prelazione rispettivamente del fondo coltivato o dell'intero complesso di fondi" (v. sul punto BUSANI, Vendita "in blocco" e vendita "cumulativa" nella prelazione urbana, agraria e societaria, in Nuova giur. civ. comm., 2001, II, 401 e segg.). Del resto la Cassazione ha in proposito avuto modo di

precisare che "la prelazione ed il riscatto agrari da parte del coltivatore diretto, proprietario del fondo confinante con quello posto in vendita sono configurabili anche quando quest'ultimo costituisca parte di un blocco immobiliare più ampio oggetto della vendita, sempre che il suo distacco dal complesso fondiario non menomi un'unità poderale inscindibile od un'unica azienda agraria, ma l'appezzamento costituisca un'unità poderale autonoma e distinta dal resto dei terreni" (Cass. 26 luglio 1986, n. 4797). Ed altra volta la Suprema Corte non aveva mancato di precisare che "l'istituto della prelazione agraria, disciplinato dalle leggi n. 590 del 1965 e 817 del 1971, assolve a finalità di razionale sfruttamento della proprietà agricola nell'interesse pubblico allo sviluppo delle strutture produttive del paese, e perciò, essendo il diritto di prelazione esercitabile anche quando il fondo su cui si appunta è parte d'una più vasta estensione, purché in questo caso presenti un'autonomia colturale e produttiva, l'accertamento della sussistenza delle condizioni che consentono l'esercizio del diritto di prelazione va compiuto in tale momento non avendo riguardo alla configurazione data dalle parti al contratto di vendita, ma tenendo conto della situazione oggettiva, così da verificare da un lato se il terreno trasferito si presenti frazionato in appezzamenti aventi caratteristiche diverse e diverse colture, e dal lato opposto se il terreno non debba esser ciò nonostante considerato un fondo oggettivamente unitario, per essere le attività svolte dal precedente imprenditore sui diversi appezzamenti coordinate tra loro, si da costituire aspetti complementari d'unica gestione" (Cass. 3 aprile 1990, n. 2757). Sembra pertanto di poter affermare che in tema di prelazione agraria possa esercitarsi la prelazione anche limitatamente ad una striscia limitata di terreno coltivata diversamente dal resto, a patto che non venga in tal modo infranta l'unitarietà funzionale del fondo coltivato: e si ha unitarietà funzionale allorquando il fondo coltivato abbia una sua unitarietà di azienda agricola e la coltivazione separata non infranga detta unitarietà o costituisca esso stesso unità poderale autonoma.

Sul quesito sub b) si può affermare che il coltivatore possa esercitare l'azione di retratto esclusivamente se egli non sia stato posto nella condizione di esercitare il diritto di prelazione. Se invece nella sede di esercizio della prelazione egli poteva limitarsi ad esercitare il diritto di prelazione limitatamente alla porzione di terreno di coltivazione specializzata e non l'abbia fatto, egli non potrebbe in una fase successiva accampare un diritto

che opera soltanto se il primo diritto (la prelazione) non si sia potuto esercitare. Pertanto il retratto non può essere utilizzato per un ripensamento del coltivatore, il quale, re melius perpensa, si sia convinto che poteva esercitare il diritto di prelazione e non l'ha voluto (per superficialità o scarsa conoscenza o altro) esercitare.

Sul terzo quesito, sul presupposto che secondo la giurisprudenza non rileva come in concreto sia stato indicato il terreno, bensì la configurazione oggettiva e fisica del terreno stesso, evidentemente nel nostro caso le possibilità erano due:

a) o la differenziata coltivazione del terreno non determinava un frazionamento aziendale;

b) oppure essa determinava un frazionamento aziendale: nel primo caso si poteva esercitare la prelazione; nel secondo caso la prelazione non poteva essere realizzata.

A seconda della risposta che si dà a questi problemi, comunque si poteva o non si poteva esercitare il diritto di prelazione. In ogni caso il diritto di retratto deve ritenersi venuto meno".

9. Esercizio della prelazione

Il diritto di prelazione legale diviene esercitabile nel momento in cui al soggetto prelazionario viene comunicata l'intenzione di alienare il fondo agricolo da parte del soggetto proprietario del fondo medesimo.

L'art. 8, comma 4, legge n. 590/1965 prevede a carico del proprietario del fondo posto in vendita l'obbligo di comunicazione al titolare del diritto di prelazione, della sua intenzione di vendere il fondo.

Tale notifica deve assumere la forma scritta e deve contenere tutti gli elementi utili affinché il titolare del diritto di prelazione che sia conduttore o confinante possa esercitare il predetto diritto conoscendo anticipatamente e chiaramente le condizioni di vendita.

In merito alla denunzia, sono sorti vari ordini di problemi e, precisamente:

- quello relativo alla natura giuridica della comunicazione al prelazionario;

- quello relativo al contenuto della comunicazione al prelazionario

- quello relativo alla forma della comunicazione al prelazionario;

- quello relativo al tempo della sua rinunzia;

- quello relativo all'eventuale contenuto minimo dell'adesione del prelazionario

- quello relativo agli effetti della sostituzione del prelazionario nel contratto preliminare;

- quello relativo al decorso del termine per esercitare il diritto di riscatto.

A) Per quanto concerne la prima questione, la dottrina si divide tra:

- coloro che individuano nella denunzia una vera e propria proposta contrattuale di vendita, con la conseguenza che la volontà del prelazionario di esercitare la prelazione comporta, quale accettazione, il perfezionamento del negozio traslativo, salvo l'obbligo successivo di pagare il prezzo, il cui difetto risolverebbe retroattivamente la fattispecie traslativa già perfezionatasi;

- altri, invece, negano alla denuncia valore di proposta contrattuale, per riconoscere alla stessa valore di mero atto di interpello a mezzo del quale il soggetto concedente valuta l'intenzione del soggetto prelazionario, a certe e determinate condizioni, di esercitare il diritto di prelazione di propria spettanza, con la conseguenza che, nonostante una manifestazione positiva di volontà da parte dello stesso, il contratto non si perfeziona, potendo addirittura il soggetto disponente decidere di non alienare più il bene.

Tale ultima soluzione meglio sembra rispondere alla stessa qualificazione del diritto di prelazione che non configura un diritto potestativo alla conclusione del contratto traslativo, come nel caso di opzione, ma solo un diritto ad essere preferito se il soggetto concedente decida effettivamente di alienare un dato bene.

Tuttavia, l'orientamento prevalente della Corte di Cassazione, anche alla luce della lettera della legge, riconosce alla denuncia natura di proposta contrattuale che saldandosi con l'accettazione del prelazionario, perfezionerebbe la fattispecie traslativa.

Tale ultima conclusione, tuttavia, appare contrastare con altra costante affermazione della giurisprudenza della Suprema Corte, secondo cui la denuncia ha forma libera; invero, tale libertà della forma non potrebbe sussistere nella ipotesi in cui la denuncia fosse una vera e propria proposta contrattuale, in quanto l'art. 1350 cod. civ., richiede per i trasferimenti immobiliari, a pena di nullità, proprio e solo la forma scritta, requisito formale *ad substantiam* che anche la proposta contrattuale, quale atto prenegoziale, dovrebbe rispettare. Inoltre, ai fini della pubblicità nei registri immobiliari, sarebbe necessaria anche la forma autenticata come minima forma richiesta dalla legge al fine della trascrizione.

Vedi in particolare **Cass. 22 giugno 2016, n. 12883**:

- la *denuntiatio* è "proposta";

- è irrevocabile per trenta giorni

Introduzione. La legge 26 maggio 1965 (contenente disposizioni per lo sviluppo della proprietà coltivatrice) all'art. 8 comma 4, dispone che: «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. Il coltivatore deve esercitare il suo diritto entro il termine di 30 giorni». Sulla portata della predetta disposizione (1) è intervenuta, di recente, la sentenza che si intende qui segnalare, la quale ha affermato il seguente principio di diritto: «il diritto di prelazione agraria si esercita secondo lo schema normativo di cui agli artt. 1326 e 1329 c.c. e la denuntiatio non è revocabile durante il termine di trenta giorni previsto per l'accettazione della proposta» (2).

I fatti di causa. Tizio conviene innanzi al Tribunale Caia per ivi sentire accertare «il proprio diritto all'esercizio della prelazione su un fondo agrario in relazione al quale la convenuta aveva notificato all'attore

(prelazionante) un preliminare di compravendita, salvo poi comunicare – a mezzo di successivo telegramma – che il preliminare era stato risolto e che ella non era più intenzionata ad alienare il fondo». Rispetto ai fatti appena descritti, Tizio chiede, quindi, l'emissione di una sentenza ex art. 2932 c.c., oltre la condanna al risarcimento dei danni.

Le decisioni delle Corti di merito. Il Tribunale rigetta la domanda con sentenza confermata dalla Corte di Appello. Quest'ultima rileva, in particolare, che «la revoca della proposta era stata comunicata prima dell'esercizio della prelazione e ha ritenuto tale revoca senz'altro efficace, chiarendo che "della revocabilità della denuntiatio non può dubitarsi… posto che tale atto costituisce una proposta contrattuale rispetto alla quale la dichiarazione di voler esercitare il diritto di prelazione vale come accettazione"». La causa giunge così innanzi alla Corte di Cassazione.

La sentenza della Corte di Cassazione, 22 giugno 2016, n. 12883. Nell'unico motivo di ricorso la parte ricorrente deduce un: «"omesso ed erroneo esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti" e "violazione e falsa applicazione degli artt. 1326, 1328 e 1329 c.c. e della L. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8"».

Sostiene infatti che «la revoca della denuntiatio era inefficace in quanto intervenuta quando il contratto era stato già concluso (per effetto dell'accettazione inviata il 18.12.2003) prima della comunicazione di revoca e – comunque – perché la denuntiatio non era revocabile prima della scadenza del termine di trenta giorni».

In particolare, il ricorrente si muove su due distinti fronti:

– l'uno relativo al profilo dell'efficacia del mero invio della comunicazione di accettazione;

– l'altro relativo alla irrevocabilità della denuntiatio per tutta la tutta la durate del termine di trenta giorni previsto dall'art. 8, Legge, 26 maggio 1965, n. 590.

Segnatamente, egli assume, da un canto, che «la prelazione era stata esercitata già con l'invio della comunicazione del prelazionante (avvenuta il 18 dicembre, prima della revoca della denuntiatio effettuata il 20 dicembre) e, per altro verso, che la denuntiatio non è revocabile per il termine di trenta giorni dalla notificazione».

Pronunciandosi su entrambi i profili appena descritti, la Corte di Cassazione osserva che il motivo di ricorso è infondato quanto al profilo dell'efficacia del mero invio della comunicazione di accettazione, in quanto «"la dichiarazione (…) di voler esercitare la prelazione ai sensi della legge 26 1965 n. 590 integra un atto unilaterale recettizio, di talché produce effetto solo nel momento in cui giunge a conoscenza del destinatario o in cui deve reputarsi da questi conosciuta perché pervenuta al suo indirizzo" (3)».

Diversamente, la medesima Corte giudica fondato il motivo di ricorso con riguardo al profilo della irrevocabilità della denuntiatio per tutta la tutta la durate del termine di trenta giorni previsto dall'art. 8, Legge, 26 maggio 1965, n. 590. Secondo la Corte di Cassazione ha errato la Corte di Appello nel ritenere applicabile alla prelazione agraria «il principio (della revocabilità) affermato da Cass. n. 2427/1988 (4), senza considerare che esso era stato enunciato in relazione alla diversa ipotesi di prelazione urbana e che era stato poi superato da Cass., S.U. n. 5359/1989 (5), secondo cui, in relazione alla denuntiatio prevista dall'art. 38 l. n. 392/78, la "comunicazione del proprietario non è revocabile, in pendenza del termine entro il quale il conduttore può manifestare la volontà di rendersi acquirente", atteso che, "se per l'esercizio di tale diritto la legge concede al conduttore un certo termine, è logico ritenere che in pendenza dello stesso il proprietario resti vincolato in attesa della determinazione del titolare diritto". Peraltro, nella specifica materia della prelazione agraria non è mai stata posta in dubbio l'irrevocabilità della denuntiatio per l'intero termine concesso al prelazionante per l'accettazione».

A conferma di tale linea di pensiero la Corte richiama e fa applicazione del suo precedente indirizzo secondo il quale:– fra la prelazione urbana e quella agraria sussiste una «evidente (…) diversità di situazioni giuridiche, in relazione alla diversa limitazione dell'autonomia negoziale e della stessa struttura della comunicazione, che, nel caso di affitto di fondi rustici, non si esaurisce in un obbligo di interpello, ma nella creazione di una situazione soggettiva passiva a carico del proprietario e di una attiva a carico dell'affittuario, che viene e a godere del diritto potestativo di subentrare al terzo» (6);– «il diritto di prelazione (…) si esercita secondo lo schema normativo di cui agli artt. 1326/1329 cod. civ., cioè attraverso lo scambio di una proposta (irrevocabile per legge per un certo periodo) e della accettazione della stessa» (7).

A tale indirizzo la Corte intende dare continuità, rilevando come: 1) «la trasmissione del preliminare (rispetto al quale il prelazionante è chiamato ad esprimere la propria volontà) abbia evidentemente tutti i connotati della proposta contrattuale»; 2) «la possibilità di revoca mal si concilierebbe con la natura della denuntiatio , "quale atto unilaterale di adempimento di obbligo legale destinato a rendere attuale l'altrui diritto soggettivo" (Cass., S.U. n. 5359/1989 (8)), e, rischierebbe di sottrarre al destinatario che fosse esposto all'eventualità della revoca la possibilità di utilizzare l'intero termine stimato congruo dal legislatore per valutare la proposta e determinarsi in ordine all'eventuale accettazione».

*Con tali argomentazioni, la Corte accoglie il ricorso in relazione della irrevocabilità della denuntiatio per tutta la tutta la durate del termine di trenta giorni previsto dall'art. 8, Legge, 26 maggio 1965, n. 590, e rinvia la decisione alla Corte di merito che dovrà valutare la vicenda alla luce del principio di diritto secondo il quale «**il diritto di prelazione agraria si esercita secondo lo schema normativo di cui agli artt. 1326 e 1329 c.c. e la "denuntiatio" non revocabile durante il termine per l'accettazione della proposta**».*

A-bis) Con riguardo al **contenuto della *denuntiatio*** vedi:

1) sulla <u>necessità che venga allegato il contratto preliminare</u>:

- in senso positivo: **Cass. civ., Sez. III, Ordinanza, 17/11/2023, n. 31968:** «*Ai fini del valido esercizio della prelazione agraria deve ritenersi necessaria l'allegazione del preliminare alla denuntiatio che il proprietario è tenuto a notificare al coltivatore diretto del fondo e al confinante, non essendo tale adempimento surrogabile dalla trascrizione, nella denuntiatio, delle condizioni contrattuali pattuite con il terzo, giacché tale comunicazione costituisce atto preparatorio di una fattispecie traslativa complessa avente ad oggetto beni immobili che si realizza attraverso il subentrare del coltivatore diretto, o del confinante, nel contratto preliminare, il quale deve essere adempiuto secondo le modalità in esso contenute*. (Cassa con rinvio, CORTE D'APPELLO FIRENZE, 20/09/2018) (*CED Cassazione, 2023*):

- in senso negativo: **Cass. civ., Sez. VI - 3, Ordinanza, 13/02/2017, n. 3760:** «*Ai fini dell'esercizio della prelazione agraria, deve ritenersi superflua la trasmissione, al prelazionario, del contratto preliminare di compravendita del terreno, ove risulti che il coltivatore diretto abbia già avuto precedente conoscenza, in qualsiasi modo e per iniziativa del proprietario-venditore, della proposta di vendita e delle relative condizioni, dovendosi in tal caso ritenere realizzata la finalità della legge*». (Rigetta, CORTE D'APPELLO GENOVA, 23/10/2015) (*CED Cassazione, 2017*)

2) sul possibile contenuto del contratto preliminare allegato:

- **Cass. civ., Sez. II, Ordinanza, 31/05/2024, n. 15311 (Condizione nel preliminare non è confessione stragiudiziale):** «*In tema di prelazione agraria, la promessa di vendita stipulata dal proprietario del fondo con un terzo, subordinata al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del conduttore (o del proprietario limitrofo), non contiene una confessione stragiudiziale della sussistenza dei requisiti della prelazione in capo al titolare di essa, bensì una semplice clausola condizionale che, non comportando alcun implicito riconoscimento del diritto, si limita a subordinare l'efficacia dell'atto all'eventuale mancato esercizio della prelazione, la cui esistenza va, poi, riscontrata in concreto nel concorso dei necessari requisiti di legge-*. (Rigetta, CORTE D'APPELLO NAPOLI, 11/02/2020) (*CED Cassazione, 2024*)

- **Cass. civ., Sez. III, Ordinanza, 27/03/2019, n. 8454 (Clausola "per sé o per persona da nominare"**): «*In tema di prelazione agraria, il contratto preliminare che il proprietario, ai sensi dell'art. 8, comma 4, della l. n. 590 del 1965, è tenuto a notificare al coltivatore diretto del fondo confinante, può essere anche stipulato "per sé o per persona da nominare", in quanto il proprietario finitimo, a differenza del colono o dell'affittuario coltivatore diretto del fondo, non ha interesse a conoscere l'esatta identità dell'acquirente, non subentrando in alcun rapporto giuridico con il nuovo proprietario del fondo*». (Cassa e decide nel merito, CORTE D'APPELLO L'AQUILA, 18/03/2015) (*CED Cassazione, 2019*)

B) Con riguardo alla **forma della comunicazione**, la dottrina e la giurisprudenza in passato hanno sostenuto che non sia necessario rispettare la modalità della lettera raccomandata come richiesto dalla legge, essendo idonea ogni forma di comunicazione atta a fornire la prova certa dell'avvenuta conoscenza da parte del prelazionario delle condizioni e dei termini del trasferimento.

Tuttavia, in senso contrario vedi da ultimo:

- **App. Caltanissetta, Sez. agraria, Sentenza, 07/06/2023, n. 208 (Forma della denuntiatio):** «*In materia di contratti agrari, per la comunicazione ("notifica") al coltivatore o al confinante della proposta di alienazione del fondo, ai fini della prelazione di cui all'art. 8 della L. 26 maggio 1965 n. 590 e all'art. 7 della L. 14 agosto 1971 n. 817, da parte del proprietario venditore è richiesta la forma scritta "ad substantiam", non essendo, perciò, idonea allo scopo l'effettuazione della stessa in qualsiasi modo, anche verbale. Infatti, la "denuntiatio" non va considerata solo come atto negoziale, ma anche come atto preparatorio di una fattispecie traslativa avente ad oggetto un bene immobile, cioè il fondo agrario, onde deve rivestire necessariamente la forma scritta, in applicazione dell'art. 1350 c.c., non essendo, per questo, consentita la prova testimoniale ex art. 2725 c.c. Tale forma, peraltro, assolve ad esigenze di tutela e di certezza, rendendo certa l'effettiva esistenza di un terzo acquirente, evitando che la prelazione possa essere utilizzata per fini speculativi in danno del titolare del diritto e assicurando, a sua volta, al terzo acquirente, in caso di mancato esercizio della prelazione nello "spatium deliberandi" a disposizione del coltivatore (o del confinante), la certezza della compravendita stipulata con il proprietario, sottraendolo al pericolo di essere assoggettato al retratto esercitato dal coltivatore (o confinante) pretermesso; garantisce, infine, il coltivatore (o confinante) in ordine alla sussistenza di condizioni della vendita più favorevoli stabilite dal proprietario promittente venditore e dal terzo promissario acquirente*».

- **Cass. civ., Sez. III, Sentenza, 08/11/2018, n. 28495 (Denuntiatio – Forma):** «*In materia di contratti agrari, per la comunicazione ("notifica") al coltivatore o al confinante della proposta di*

alienazione del fondo, ai fini della prelazione di cui all'art. 8 della l. n. 590 del 1965 e all'art. 7 della l. n. 817 del 1971, da parte del proprietario venditore è richiesta la forma scritta "ad substantiam", non essendo, perciò, idonea allo scopo l'effettuazione della stessa in qualsiasi modo, anche verbale. Infatti, la "denuntiatio" non va considerata solo come atto negoziale ma anche come atto preparatorio di una fattispecie traslativa avente ad oggetto un bene immobile, cioè il fondo agrario, onde deve rivestire necessariamente la forma scritta, in applicazione dell'art. 1350 c.c., non essendo, per questo, consentita la prova testimoniale ex art. 2725 c.c. Tale forma, peraltro, assolve ad esigenze di tutela e di certezza, rendendo certa l'effettiva esistenza di un terzo acquirente, evitando che la prelazione possa essere utilizzata per fini speculativi in danno del titolare del diritto, e assicurando, a sua volta, al terzo acquirente, in caso di mancato esercizio della prelazione nello "spatium deliberandi" a disposizione del coltivatore (o del confinante), la certezza della compravendita stipulata con il proprietario, sottraendolo al pericolo di essere assoggettato al retratto esercitato dal coltivatore (o confinante) pretermesso; garantisce, infine, il coltivatore (o confinante) in ordine alla sussistenza di condizioni della vendita più favorevoli stabilite dal proprietario promittente venditore e dal terzo promissario acquirente». (Cassa con rinvio, CORTE D'APPELLO GENOVA, 16/02/2012) (*CED Cassazione, 2018*)

C) In merito poi al **momento esatto in cui il soggetto prelazionario può rinunciare all'esercizio della prelazione spettantegli** non c'è concordia di opinioni in dottrina ed in giurisprudenza.

Infatti, una prima serie di sentenze della Suprema Corte di Cassazione, per la verità molto risalenti, ritiene che la rinunzia sia possibile ***solo*** dopo l'avvenuta notifica della denuncia, in quanto si può rinunciare solo alla stipulazione di uno specifico negozio giuridico di cui si conosca il programma negoziale.

Non si può effettuare la rinuncia prima della denuntiatio: perché in mancanza della c.d. denuntiatio la prelazione non è sorta, quindi una eventuale rinuncia preventiva o effettuata in assenza della prescritta comunicazione dovrebbe pertanto ritenersi nulla.

Viceversa, altri pronunciati della stessa Corte di Cassazione, per la verità più recenti, ammettono la validità anche della rinuncia preventiva alla comunicazione della denuncia stessa, purché il soggetto prelazionario sia consapevole di ciò a cui rinuncia, venuto a conoscenza delle condizioni a cui il disponente intende trasferire il bene.

Una parte della dottrina, poi, supera anche l'orientamento più liberale della Corte di Cassazione, ritenendo che il prelazionario, in quanto titolare di un diritto proprio ad essere preferito, possa anche prima della denuncia del concedente ed anche senza conoscere in alcun altro modo le condizioni ed i termini del futuro trasferimento, quindi anche prima che in concreto il suo diritto nasca, rinunziare ad esso, dichiarando di non essere in alcun caso interessato all'acquisto del terreno agricolo.

In ogni caso, la rinunzia alla prelazione deve rivestire, a pena di nullità, la forma dell'atto scritto essendo esclusa la sua prova testimoniale salvo quanto previsto dall'art. 2725 cod. civ.

D) Contenuto minimo dell'adesione.

Vedi:

Serena METALLO – Quesito n. 169/2018/P del 20 luglio 2018:

"*Venendo, ora al secondo quesito posto e cioè, sull'eventuale esistenza di un contenuto minimo inderogabile per l'adesione alla denuntiatio del prelazionario, la lettera della legge non dice alcunchè, laddove precisa solo i termini entro cui il preferito deve manifestare l'adesione e pagare il prezzo. La giurisprudenza, dal canto suo, si è concentrata sulla forma della rinuncia (sul punto si veda G. Casu, La prelazione agraria, studio n. 66-2006/C, par. 10) e sugli elementi di prova per l'esercizio del riscatto, sanzionando gli attori laddove solo*

genericamente abbiano vantato di essere coltivatori diretti e di essere in possesso dell'ulteriore requisito temporale relativo alla coltivazione del fondo in questione da almeno due anni; abbiano, altresì, omesso di allegare e di provare la sussistenza di altri requisiti richiesti dall'art. 8 della l. 590/1965, in particolare di non avere, nel biennio anteriore, proceduto alla vendita di fondi rustici e che il fondo, di cui si invoca il riscatto, unitamente agli altri già coltivati in proprietà, non superi il triplo della superficie corrispondente alla capacità lavorativa loro o della loro famiglia (Trib. Teramo, 11 gennaio 2016 n. 21). Vista l'assenza di indicazioni, sembrerebbe corretto concludere sul punto che sia sufficiente la manifestazione dell'adesione e che la sussistenza degli effettivi requisiti necessari al sorgere della prelazione, possa ragionevolmente rilevare solo nella fase patologica del retratto. In ogni caso, in ipotesi di dubbio da parte del proprietario del fondo circa l'esistenza di soggetti potenzialmente titolari del diritto di prelazione, si ritiene utile rivolgersi all'Ispettorato provinciale dell'agricoltura, organismo già richiamato dalla legge e che indubitabilmente può svolgere un'adeguata attività di informazione".

E) Sugli **effetti della sostituzione di colui il quale esercita la prelazione nella posizione dell'originario promissario acquirente** vedi:

- Cass. civ., Sez. II, Sentenza, 22/04/2025, n. 10500: «*Qualora il titolare del diritto di prelazione agraria si sostituisca al promissario acquirente nel contratto preliminare stipulato con il proprietario del fondo, egli assume solo le obbligazioni inerenti alla causa della vendita stessa, escludendo quelle che comportano condizioni più onerose rispetto a quanto previsto dalla legislazione sulla proprietà coltivatrice*»;

- Cass. civ., Sez. II, Ordinanza, 21/10/2025, n. 27959 (Mediazione): «*Il coltivatore diretto che esercita il diritto di cui all'art. 8, comma 3, legge 26-5-1965 n. 590 non è tenuto al pagamento della provvigione al mediatore, ancorché detto pagamento sia regolato dal contratto preliminare, in quanto, agendo in forza di un diritto proprio che trova titolo nella legge, egli resta del tutto estraneo alle precedenti trattative sfociate nella stipulazione del contratto preliminare*» (cassa con rinvio, CORTE D'APPELLO ANCONA, 04/05/2023) (*CED Cassazione, 2025*).

F) Sulla **decorrenza del termine di trenta giorni per l'esercizio del diritto di prelazione** vedi:

Cass. civ., Sez. III, Ordinanza, 16/11/2023, n. 31946: «*In tema di prelazione agraria, il termine di 30 giorni utile per l'esercizio del diritto decorre dal momento in cui la proposta di vendita, comunicata mediante trasmissione di copia del preliminare, giunge all'indirizzo del destinatario, in conformità con la natura di atto recettizio propria della "denuntiatio"***»**. (Cassa con rinvio, CORTE D'APPELLO CATANIA, 25/03/2019) (*CED Cassazione, 2023*)

10. La tutela del diritto di prelazione: il diritto di riscatto.

Nell'ipotesi in cui il diritto di prelazione legale non venga rispettato, opererà a favore del prelazionario leso il diritto potestativo del retratto.

Se il proprietario vende il terreno ad un terzo senza rispettare il diritto di prelazione agraria, l'avente diritto non perde la sua tutela. Può infatti esercitare il riscatto agrario, un diritto potestativo che gli consente di recuperare il fondo dall'acquirente, sostituendosi a lui nel contratto di compravendita alle medesime condizioni (si opera una sorta di *restitutio in integram del coltivatore con effetto ex tunc*)

Il riscatto agrario deve essere esercitato entro un anno dalla trascrizione dell'atto di compravendita dall'acquirente e da ogni altro successivo avente causa.

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

- è un diritto potestativo del retraente;

- si estrinseca in una dichiarazione unilaterale recettizia;

- va presentato nel termine legale di decadenza di un anno che decorre dalla data di trascrizione dell'atto di vendita effettuato in spregio alla prelazione; quindi la priorità della trascrizione dell'acquisto non pregiudica l'esercizio del riscatto avvenuto successivamente; 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 (trascrizione a favore del retraente e contro il retrattato, ovvero a favore del soggetto che esercita il retratto);

- va espresso con un atto stragiudiziale oppure mediante atto giudiziale di citazione a giudizio[18].

Vedi anche:

<u>Serena METALLO – Quesito n. 169/2018/P del 20 luglio 2018</u>:

"*Il prelazionario, infatti, usurpato del suo diritto può entro il termine di un anno dalla trascrizione dell'atto di trasferimento, esercitare il riscatto del fondo e riprendendo una giurisprudenza si deve aggiungere che "il diritto di riscatto previsto in materia agraria dall'art. 8 della legge 26 maggio 1965 n. 590, integrando un diritto potestativo, si esercita tramite dichiarazione unilaterale recettizia di carattere negoziale, attraverso la quale si determina autoritativamente, ex lege , l'acquisto del fondo a favore del retraente, con la conseguenza che tale dichiarazione può essere effettuata, oltre che con l'atto di citazione diretto a far valere il diritto al*

[18] Vedi anche: **Corte d'Appello Genova, Sez. III, Sentenza, 18/01/2025, n. 67 (Prova dei requisiti):** «*In materia di prelazione agraria e retratto agrario, il diritto di riscatto del coltivatore diretto può essere esercitato solo se ricorrono tutte le condizioni previste dalle normative specifiche (art. 8 L. n. 590 del 1965 e art. 7 L. n. 817 del 1971), inclusi la qualifica di coltivatore diretto, la coltivazione biennale dei terreni agricoli confinanti, il possesso della forza lavorativa adeguata, e il non aver effettuato vendite di fondi rustici nel biennio precedente. Il soggetto che agisce per il riscatto agrario è tenuto a fornire la prova delle condizioni positive e negative previste dalla legge*» e **Cass. civ., Sez. VI - 2, Ordinanza, 21/02/2020, n. 4701 (Effetto del riscatto):** «*Nel caso di riscatto del confinante (al pari che nelle ipotesi di riscatto del fittavolo, del mezzadro e dell'affittuario), se il titolare della prelazione agraria, che non sia stato posto in grado di esercitarla, esperisca il diritto potestativo di riscatto, la relativa dichiarazione segna il perfezionamento della vicenda traslativa del fondo, determinando il subingresso del retraente nella posizione del compratore, con effetto a partire dalla data della stipulazione del contratto di compravendita. Gli eventi sopravvenuti all'esercizio del diritto di riscatto non incidono sul già realizzato acquisto della proprietà del bene, ormai entrato a far parte del patrimonio dell'avente diritto, e pertanto l'eventuale controversia sulla spettanza dei diritti di prelazione e riscatto si traduce nell'accertamento del già verificatosi subingresso nella proprietà del bene, il che comporta che la relativa indagine va fatta con esclusivo riguardo al momento dell'astratta attribuzione del diritto di retratto e al momento della dichiarazione del retraente*» (in *Imm. e propr., 2020, 4, 261*).

riscatto, anche al di fuori del processo, con qualsiasi atto (nella specie, raccomandata) – ricevuto entro un anno dalla trascrizione del contratto di compravendita – con il quale il titolare di tale diritto comunichi per iscritto all'acquirente la sua volontà di riscattare il fondo". 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 [5]. 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 [6]. Con la dichiarazione di riscatto il coltivatore, in buona sostanza, 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 [7]"

Sulla trascrizione dell'atto di riscatto[19] vedi:

Giovanni CASU – Quesito n. 376/2009/C del 20 luglio 2009:

"*Si chiede quale sia la modalità di trascrizione di un atto di riscatto (o retratto) effettuato allo scopo di ovviare al mancato rispetto della prelazione agraria.*

Come è stato altra volta chiarito (v. Casu, La prelazione agraria, in Studi e materiali, 2006, 113) 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 (cosi Cass. 11 giugno 1987, n. 5084, in Giur. agr. it., 1987, II, 548; Cass. 19 agosto 1991, n. 8871).

[19] Vedi anche **Tribunale Piacenza, Sentenza, 06/08/2020, n. 401 (Trascrizione retratto):** «*In materia di prelazione agraria, la sentenza che accoglie la domanda di riscatto di un immobile è un valido titolo per la trascrizione, ai sensi dell'art. 2651 c.c., consistendo in una sentenza da cui risulta acquistato il diritto di proprietà su un bene immobile; essa, infatti, non deve contenere la condanna degli acquirenti a trasferire il fondo, ma solo constatare il già avvenuto trasferimento*».

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 (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).

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 (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).

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 (Cass. 30 maggio 1980, n. 3569; Cass. 19 febbraio 1981, n. 1028, in Vita not., 1980, 1263).

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 (Cass. 23 dicembre 1974, n. 4388, in Giur. agr. it., 1976, II, 81). 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.

Sul presupposto che nel retratto sono parti del rapporto che si viene a creare per effetto dell'atto unilaterale il retraente e il retrattato, appare evidente che la trascrizione debba essere effettuata contro il terzo retrattato e a favore del soggetto che esercita il retratto. Pertanto nessuna funzione verrebbe in tal caso ad assumere il vecchio proprietario che ha alienato il bene al soggetto retrattato".

Sulla necessità che il retraente effettui, nei termini di legge, il pagamento del prezzo, vedi:

- Cass. civ., Sez. III, Ordinanza, 21/03/2024, n. 7525: «*Il valido esercizio del diritto di prelazione agraria non consente la subordinazione del pagamento del prezzo a termini e condizioni posti dal prelazionario, il quale, tuttavia, può chiedere, nel medesimo giudizio in cui ha domandato l'accertamento del diritto di prelazione, una pronuncia su un proprio credito nei confronti del venditore, non alterando tale domanda la parità di condizioni tra il prelazionario ed il terzo acquirente*». (Rigetta, CORTE D'APPELLO BRESCIA, 27/10/2020) (CED Cassazione, 2024);

- **Cass. civ., Sez. III, Ordinanza, 16/11/2023, n. 31946:** «*In tema di prelazione agraria, la dichiarazione del titolare di esercitare il relativo diritto non produce l'effetto traslativo della proprietà del fondo se non si avveri, entro il termine previsto dall'art. 8, comma 6, della l. n. 590 del 1965, la condizione sospensiva dell'effettivo versamento del prezzo e, nell'ipotesi di rifiuto anche pretestuoso dell'accettazione da parte del creditore, il deposito liberatorio della relativa somma nelle forme di cui all'art. 1210 c.c., senza che all'adempimento o al deposito si possano equiparare i fatti che escludono la mora del debitore, ma non lo liberano dalla sua obbligazione*». (Cassa con rinvio, CORTE D'APPELLO CATANIA, 25/03/2019) (*CED Cassazione, 2023*)

- **Cass. civ., Sez. III, Ordinanza, 28/11/2022, n. 34929:** «*In tema di prelazione agraria, il versamento del prezzo da parte del retraente vittorioso va eseguito nei confronti dell'acquirente retrattato, in quanto il primo subentra con effetto "ex tunc" nella posizione del retrattato che non può, quindi, che essere il destinatario del pagamento del prezzo; conseguentemente va escluso che, qualora il bene venga dal retrattato alienato a terzi nel corso del giudizio di riscatto, il prezzo debba essere corrisposto in favore del nuovo acquirente - destinatario unicamente dell'eventuale azione di rilascio - il quale dovrà invece agire nei confronti del proprio dante causa per veder soddisfatta la propria pretesa al recupero del prezzo pagato per l'acquisto*». (Rigetta, CORTE D'APPELLO BRESCIA, 28/11/2017) (*CED Cassazione, 2022*).

12. Responsabilità del notaio rogante

Il notaio rogante, chiamato a stipulare un negozio traslativo di terreno, dovrà come professionista accertarsi della destinazione dello stesso e, quando questa sia agricola, informare le parti e soprattutto l'acquirente dei rischi che si corrono nell'ipotesi di alienazione del bene in spregio al diritto di prelazione.

Infatti, la legge pone a carico del soggetto alienante il compito di effettuare quanto dovuto per mettere il prelazionario in condizione di esercitare il proprio diritto, con la conseguenza che il notaio, non potendosi rifiutare di ricevere l'atto traslativo del terreno, pur evidenziando la presenza dei requisiti di legge per l'esercizio della prelazione legale, dovrà attenersi alle dichiarazioni di parte circa l'assolvimento degli obblighi relativi. Infatti, l'atto rogato in violazione della prelazione agraria, per costante orientamento della giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione, non deve ritenersi affetto da nullità per contrarietà alla legge, comportante quindi l'applicazione per il notaio dell'art. 28 della legge notarile. Essendo disposto un meccanismo idoneo a realizzare ugualmente gli effetti voluti dalla norma, la fattispecie resta valida: il soggetto prelazionario leso potrà esercitare il diritto di retratto.

Il notaio che abbia omesso di informare l'acquirente del bene oggetto di prelazione dei rischi di evizione a cui va incontro, stante la natura reale della prelazione agraria, potrà incorrere nella responsabilità sul piano civilistico, a causa della mancanza della dovuta diligenza professionale.

Conclusioni: la responsabilità del notaio può derivare solo dalla violazione del dovere di consulenza ed informazione e precisamente dal fatto di non avere egli reso edotte le parti circa i presupposti e gli effetti della prelazione agraria.

È lecito aspettarsi che un professionista serio e diligente richiesto della stipula di una vendita avente ad oggetto un terreno agricolo si ponga il dubbio se tale terreno sia soggetto o meno a prelazione agraria, manifesti tale dubbio alle parti e provochi così le loro dichiarazioni a riguardo.

Preliminarmente il notaio deve fare presente alle parti eventualmente ignare e segnatamente all'acquirente circa l'esistenza delle norme di legge sulla prelazione agraria.

- Se la risposta è negativa: il notaio è esente da responsabilità anche nel caso di successivo riscatto dell'immobile in quanto il notaio non è tenuto a controllare la veridicità delle dichiarazioni delle parti, cioè a verificare che il bene oggetto del trasferimento non sia effettivamente soggetto a prelazione agraria.

- Se la risposta è positiva: il proprietario venditore deve attivarsi per adempiere alla procedura prevista dalla legge e se espressamente incaricato il notaio potrà verificare se tutta la procedura sia svolta correttamente e fornire tutte le indicazioni, fornire tutti i consigli destinati a dare massima certezza all'atto di compravendita attuato.

Trib. Ancona 18 marzo 2008: sarebbe infondata la domanda diretta all'accertamento della responsabilità del notaio con riferimento al mancato accertamento dell'esistenza del diritto di prelazione del coltivatore diretto confinante.

13. La particolare ipotesi in cui il terzo avente causa (dal soggetto alienante), nei confronti del quale si esercita il diritto di riscatto, sia coniugato in comunione legale dei beni.

Nella particolare ipotesi in cui il terzo avente causa dall'alienante sia coniugato in regime di comunione legale dei beni, il prelazionario deve esercitare, nel termine di decadenza annuale, il riscatto del fondo rustico anche nei confronti del coniuge dell'acquirente, purché

quest'ultimo sia coniugato in regime di comunione legale dei beni. La Suprema Corte di Cassazione (Cass. 14 marzo 2008, n. 6879), infatti, ha affermato che il coniuge è litisconsorte necessario poiché diviene automaticamente comproprietario, anche se nell'atto di trasferimento egli non sia in alcun modo menzionato. Da qui discende l'obbligo, in capo al soggetto riscattante, di verificare tempestivamente non solo i registri immobiliari, ma anche quelli dello stato civile per accertare se l'acquirente sia coniugato, ed in caso affermativo, con quale regime patrimoniale. Il termine annuale entro il quale il prelazionario può esercitare il diritto di riscatto non è, infatti, interrotto dall'esercizio del diritto di riscatto nei confronti di un solo coniuge, né dalla tempestiva esecuzione dell'ordinanza del magistrato di integrazione del contraddittorio nei confronti dell'altro coniuge.

La Suprema Corte, poi, aggiunge, che non può ritenersi affatto valida l'azione di riscatto *pro quota*. Innanzitutto, se fosse ammissibile l'acquisto della sola quota indivisa del fondo rustico oggetto dell'azione di riscatto agrario, si immetterebbe il prelazionario in una situazione giuridica di comunione del bene che ne renderebbe difficile la gestione, in pieno contrasto con la finalità che l'istituto della prelazione agraria intende perseguire: tutelare il lavoro futuro del coltivatore diretto affittuario, favorendone l'accesso all'acquisto della proprietà rurale, in piena attuazione della funzione sociale della proprietà voluta dalla Costituzione Repubblicana (art. 47, comma 2, Cost.), e l'arrotondamento della piccola proprietà contadina in modo da incoraggiare la creazione di imprese agricole più efficienti.

In secondo lugo, se si consentisse la sostituzione del coniuge (terzo avente causa dall'alienante) all'interno della comunione legale, con un terzo estraneo al rapporto coniugale (il prelazionario), si violerebbe la natura ed il fondamento giuridico della comunione legale, la quale, come è noto, si fonda sul principio della indisponibilità della quota di un bene immobile.