



Studio Legale Baffa

L'istituto della prelazione agraria è stato negli anni rivisitato ed integrato con l'avvicinarsi di normative generali e di settore.

Attualmente, l'istituto della prelazione agraria in favore del confinante coltivatore diretto, è regolato dalla L.590/65 e dalla L.817/71.

In particolare, chiunque voglia alienare un fondo, deve preventivamente farne offerta al coltivatore diretto proprietario di terreni confinanti, purché sugli stessi non siano insediati mezzadri, coloni, affittuari, compartecipanti.

I principi cui deve attenersi ai fini dell'alienazione sono sostanzialmente di ordine formale. Infatti, il futuro alienante dovrà attenersi scrupolosamente a talune regole tassative cui dovrà uniformarsi ai fini della "denunciatio". Le regole sono tuttavia alquanto semplici, infatti è fatto obbligo al promittente alienante di inviare al coltivatore confinante una proposta formale, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, corredata da preliminare di compravendita in cui riportare: nome dell'acquirente, prezzo di vendita, modalità di pagamento. L'avente diritto potrà esercitare il diritto di prelazione entro 30 giorni.

I requisiti per vantare il cd. diritto di prelazione sono sostanzialmente tre:

- a) l'interessato deve coltivare il fondo da almeno 2 anni;
- b) non deve aver venduto nei 2 anni precedenti altri fondi rustici, salvo in caso di cessione a scopo di ricomposizione fondiaria;
- c) il fondo da acquisire, eventualmente in aggiunta ad altri già posseduti, non deve superare il triplo della superficie corrispondente alla capacità lavorativa della sua famiglia (cd. ULI, ossia l'unità lavorativa individuale, calcolata sia in singulis e sia complessivamente con i componenti della famiglia).

A detti requisiti cd. positivi, si aggiungono altri requisiti, cd. negativi, vale a dire che il diritto di prelazione rimane escluso in caso di:

- 1) permuta, vendita forzata, liquidazione coatta, fallimento, espropriazione per pubblica utilità o qualora il terreno si trovi all'interno di un piano regolatore destinato ad utilizzazione edilizia, turistica, industriale;

- 2) terreno acquistato dalla Cassa per la formazione della proprietà contadina od altro organismo fondiario;

- 3) fondo oggetto di compravendita conferito ad una società di cui il proprietario diviene socio, o quando il terreno di proprietà della società sia "attribuito ad un socio in sede di liquidazione della sua quota".

Nel caso in cui il diritto di prelazione venga esercitato da più confinanti, la priorità è data dalla presenza in azienda di "coltivatori diretti ed imprenditori agricoli a titolo principale di età compresa tra





Studio Legale Baffa

18 e 40 anni, ovvero alle cooperative di conduzione associata dei terreni" e, nell'ambito di questi, al numero degli operatori in queste condizioni ed al possesso di conoscenze professionali adeguate.

Se il proprietario non provvede alla notifica, cd. denunciatio, ovvero il prezzo indicato nel preliminare sia superiore a quello riportato nel contratto definitivo di compravendita, l'interessato potrà esercitare, entro 1 anno dalla trascrizione del contratto presso l'Ufficio del Registro, il diritto di riscatto nei confronti dell'acquirente. Potrà, in sostanza, agire in retratto.

Se l'interessato ha esercitato il diritto di prelazione o di riscatto, il versamento del prezzo concordato dovrà avvenire entro 3 mesi dalla notifica del proprietario o dall'esercizio del diritto di riscatto, o, in caso di ricorso al giudice, dal giorno in cui la causa sia terminata, con sentenza passata in giudicato.

Se il coltivatore che esercita il diritto di prelazione dimostra di aver presentato domanda di mutuo, tale termine "è sospeso fino a che non sia stata disposta concessione del mutuo o espresso diniego a conclusione istruttoria" e comunque non oltre 1 anno (è ammessa, in realtà, una proroga di 6 mesi se la mancata concessione del mutuo dipenda dalla mancanza di fondi pubblici).

Nel caso di pagamento differito, il "trasferimento della proprietà è sottoposto alla condizione sospensiva del pagamento stesso entro il termine stabilito".

Nel caso in cui il diritto di prelazione sia esercitato in comune da più aventi diritto, e qualcuno di questi abbandoni il fondo entro 5 anni dall'acquisto, gli altri componenti avranno diritto a riscattare la predetta quota al prezzo ritenuto congruo dal Servizio Decentrato per l'Agricoltura, o dall'Ente preposto dalle leggi e regolamenti in vigore al momento dell'abbandono, purché l'acquisto sia fatto allo scopo di assicurare il consolidamento della impresa familiare coltivatrice di dimensioni economiche efficienti". In ogni caso, la priorità sarà sempre data ai coltivatori diretti o ai coeredi del venditore.

La ratio della norma è data proprio dalla promozione della proprietà contadina e dalla tutela data al consolidamento della stessa.

In caso di vendita ad altro soggetto, privo dei requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla legge (sia nel caso di mancata denunciatio che nel caso di erroes della medesima), quindi, il coltivatore pretermesso dovrà rivolgersi al Giudice per la tutela del proprio diritto.

Previamente, provvederà alla messa in mora dell'alienante e dell'acquirente, annunciando il ricorso al Giudice ove non si provveda al trasferimento della proprietà in suo favore.





Studio Legale Baffa

Ove ciò non avvenga, il medesimo ha un anno di tempo per agire in retratto nei confronti dell'acquirente. La più recente Giurisprudenza considera la presenza in *judicium* dell'alienante non necessaria ai fini della corretta istruzione della causa, e quindi quale ipotesi di litisconsorzio facoltativo e non necessario.

Tuttavia, vicende di economia processuale, consigliano di notificare l'atto di citazione direttamente ad entrambi i contraenti.

La competenza, per Giurisprudenza consolidata della Suprema Corte, spetta al Tribunale ordinario, e non alle sezioni specializzate agrarie, poiché il diritto inerisce la materia contrattuale e la violazione degli obblighi prescritti in materia di prelazione, a nulla rilevando il fatto che trattasi di fondi rustici.

La qualità del fondo, poi, è rilevante laddove si verifichi in sede istruttoria la presenza o meno dei requisiti oggettivi in capo al reitante.

Infatti, è prassi consolidata ritenere esclusi dal diritto di prelazione quei fondi che per loro espressa natura non sia in alcun modo riconducibili al concetto di fondo agricolo. Tali sono ad es. i fondi a vocazione industriale, turistica o esclusivamente edificatoria.

Ciò non toglie, naturalmente, che fondi cd. misti non possano considerarsi a vocazione agricola. Tali sono ad es. i fondi nei quali è presente un caseggiato unitamente al terreno, ovvero un fabbricato rurale con corte e terreno inclusi. Addirittura la Suprema Corte si è pronunciata in favore di una prelazione in presenza di una cava. La prelazione, invece, resta esclusa laddove l'estensione del terreno sia per sua natura talmente esigua da non permettere alcuna coltivazione (ad esempio nel caso di una striscia sottilissima di terreno o di un piccolissimo rettangolo di terra).

La sentenza sarà dichiarativa dei diritti del coltivatore pretermesso e ad effetti obbligatori nei suoi confronti, poiché obbligherà il medesimo a versare il prezzo pagato nella prima vendita nel termine stabilito dalla legge. Solo allora si perfezionerà la prelazione agraria nei suoi confronti ed il medesimo diventerà legittimo proprietario del fondo.

Avv. Valeria Baffa



Viale Kennedy, IV Trav. Scala D, Metropolis, 87036 Rende (CS)

Tel. e Fax 0984/466-466; Cell. 347/6343630

E-Mail: avvbaffav@tin.it Web: www.studiolegalebaffa.it