

Senza categoria

Prelazione agraria estesa agli Iap – parte seconda

Come già segnalato, il collegato agricoltura è stato finalmente approvato e, tra le varie misure introdotte, vi è l'estensione della **prelazione agraria**, una volta prerogativa riservata ai soli coltivatori diretti, **anche agli Iap**, a condizione, tuttavia, che sul fondo oggetto di vendita non vi siano insediati mezzadri, coloni, affittuari, compartecipanti, enfiteuti coltivatori diretti.

Il **trasferimento** di **fondi** agricoli, infatti, oltre che alle **regole comuni** previste per le "ordinarie" compravendite immobiliari, quali la verifica sulla proprietà e la libertà da ipoteche, pignoramenti e altri vincoli, i controlli sulla regolarità catastale e sulla destinazione urbanistica, **soggiace anche** al diritto di **prelazione** agraria, disciplinato dalla **L. 590/1965** e dalla successiva **L. 817/1971**.

La prelazione ha ad **oggetto** il **fondo agricolo** inteso quale **terreno** destinato all'**esercizio** di un'**attività agricola** e quindi **comprendivo** anche degli eventuali **fabbricati rurali abitativi e strumentali**.

La **ratio** della prelazione agraria prende spunto, a bene vedere, dalla stessa **Costituzione** che all'**articolo 47** afferma come la Repubblica favorisca l'accesso alla proprietà diretta coltivatrice.

Tale scopo è perseguito, **da un lato** con la richiamata **prelazione agraria** e **dall'altro**, ad esempio, con la concessione di un **regime agevolato** in sede di compravendita dei terreni, consistente nell'applicazione delle imposte di registro e delle ipocatastatali in misura ridotta rispetto all'ordinaria (la cd. agevolazione per la **piccola proprietà contadina**).

La **prelazione** agraria **non è unitaria** ma, al contrario, si **ramifica** in varie forme **alternative**.

L'articolo 8, comma 1, L. 590/1965 prevede l'applicazione della prelazione agraria in caso di **trasferimento** a titolo oneroso o di concessione di enfiteusi di **fondi** sui quali è **in essere** un **contratto di locazione** contratto con un **cultivatore diretto** al rispetto di determinati requisiti, tra i quali si segnala la conduzione del fondo medesimo **da almeno un biennio** e l'estensione dello stesso che non deve essere superiore al triplo della superficie corrispondente alla capacità effettiva del coltivatore diretto e della sua famiglia.

A questa forma di prelazione agraria se ne affianca un'ulteriore prevista dall'**articolo 7, L. 817/1971**, ed è su questa che interviene il collegato agricoltura, introducendo il **comma 2-bis**.

Questa forma di prelazione agraria ha ad oggetto sempre un **fondo rustico**, ma in questo caso

viene concessa ai **confinanti** del fondo, a **condizione** tuttavia che sullo stesso **non sussista** un contratto **locativo** con un coltivatore diretto.

In questa seconda fattispecie, è ancor più evidente lo scopo del Legislatore consistente nel creare strumenti idonei all'ampliamento delle aziende agricole attraverso l'accorpamento di fondi finiti in modo da incrementare la produttività.

Per quanto attiene ai **requisiti** richiesti al **confinante**, lo stesso deve essere un **coltivatore diretto**, e da adesso uno **lap**, la cui qualifica deriva anche dal terreno confinante. In altri termini, il confinante **deve coltivare direttamente** il **fondo** confinante da **almeno** un **biennio** (senza che rilevi il titolo con cui detto fondo confinante viene condotto, sia esso a titolo di proprietà o di locazione).

Qualche considerazione deve essere fatta in merito al **concetto** di **confinante** in quanto il **Legislatore non** ha dato una **definizione** compiuta di quando due fondi si possano considerare confinanti o contigui.

Nella pratica operativa si erano andati a sviluppare **due** differenti **correnti** di pensiero, la prima che considerava due fondi come confinanti **solamente** nel caso di **effettiva adiacenza fisica e materiale**, mentre la seconda, li considerava tali anche quando gli stessi sono **separati** da elementi quali **strade** e corsi d'acqua.

La giurisprudenza prevalente, in ossequio alla sentenza della **Corte di cassazione a SS.UU. n. 2582/1988**, si è allineata con la **prima** teoria e quindi si devono considerare **esclusi** dalla facoltà di esercizio del diritto di prelazione i confinanti in ragione di una mera “**contiguità funzionale**”, che occorre allorquando i fondi separati potrebbero essere accorpati.

Tuttavia, un'**interpretazione rigida** di tale concetto di contiguità **non** deve essere **sistematicamente avallata**, ma deve essere calata nella realtà del singolo caso concreto altrimenti si potrebbe prestare a una forma di abuso.

Si pensi a **fondi** che sono **divisi** tra di loro da una **striscia di terra**. In questo caso, se si volesse utilizzare una stretta interpretazione dell'indirizzo dato dalla giurisprudenza di legittimità, non si potrebbe che concludere per una inapplicabilità del diritto di prelazione agraria.

Tuttavia, si arriverebbe alla medesima conclusione se questa striscia di terra fosse il **frutto** di un **fractionamento** eseguito a cura del cedente il fondo rustico “conteso”?

In questo caso non si sarebbe in presenza di una volontaria e pretestuosa operazione tesa a eludere il possibile esercizio di un diritto assegnato *ex lege* a un determinato soggetto?

Ecco che allora si dovrà aver **riguardo** alle **caratteristiche** proprie del **terreno** in quanto, come affermato in giurisprudenza, **se** il fondo (la striscia di terra) non è comunque **idoneo**, per dimensione o forma, alla **coltivazione autonoma**, il diritto di **prelazione sussiste** a prescindere

dall'assenza di un'effettiva adiacenza fisica e materiale (Cassazione n.6282/2008), **al contrario**, se il terreno avrà una propria autonomia funzionale il diritto **prelazione** sarà **precluso** (Cassazione n.7503/1990).

Per approfondire le problematiche relative alla gestione di un'azienda vitivinicola vi raccomandiamo il seguente master di specializzazione: