

AGEVOLAZIONI

Prelazione agraria estesa agli lap – parte terza

di **Luigi Scappini**

La **prelazione agraria** rappresenta il riconoscimento a coloro che lavorano la terra di un **diritto** a poter **acquistare**, nel rispetto dell'autonomia privata della contrattazione tra le parti, un **fondo agricolo** sostituendosi al compratore. Il collegato agricoltura ha esteso tale diritto, originariamente riservato ai coltivatori diretti, anche agli lap (imprenditori agricoli professionali). Ma, la prelazione agraria non consiste esclusivamente in quella di cui all'oggetto dell'intervento del Legislatore del collegato, in quanto sono previste ulteriori **forme**, quali quella concessa al **coltivatore diretto** che in forza di un **contratto di locazione** lavora il fondo oggetto di compravendita, nonché quella concessa, ex articolo 8, comma 3, L. 590/1965, alla **famiglia coltivatrice**.

Preliminarmente è necessario definire la famiglia coltivatrice che rappresenta una **comunione spontanea** di persone ed eventualmente beni, legati tra di loro sia da **vincoli di sangue**, sia in ragione di **matrimonio**.

Il comma 3 richiamato, riconosce il diritto alla prelazione a tutti i membri della famiglia coltivatrice nel caso in cui i membri siano comproprietari di un fondo agricolo e uno di essi voglia procedere alla cessione della propria quota. In questo caso è evidente la **ratio** del Legislatore di **preservare** gli **interessi** dei componenti il nucleo familiare al fine della prosecuzione della propria attività.

Tale intento è ancora più evidente allorché si analizza il comma 3 in combinato con il successivo **comma 10** ove viene riconosciuto un **diritto di riscatto** in capo ai componenti la famiglia coltivatrice, da esercitarsi nel caso in cui un componente che ha cessato di far parte della conduzione comune, non vende la quota del fondo di sua spettanza entro 5 anni dal giorno in cui ha lasciato l'azienda. In tal caso, gli altri componenti hanno diritto a riscattare la predetta quota al prezzo ritenuto congruo dall'Ispettorato provinciale dell'agricoltura, a condizione tuttavia che l'acquisto sia fatto allo scopo di assicurare il consolidamento di impresa coltivatrice familiare di dimensioni economicamente efficienti.

Dal momento che sussistono varie forme di prelazione agraria riconosciute dal Legislatore, non è impensabile che si possa verificare la possibilità di una **cessione** di un **fondo agricolo** sul quale possano essere vantati **più diritti di prelazione**.

Ecco che allora la domanda a cui bisogna dare risposta è quale sia il diritto che ha la prevalenza o, per meglio dire, la priorità rispetto agli altri.

Prima fattispecie è quella per la quale si “scontrino” il diritto dell'**affittuario** con quello del **confinante**, in questo caso, viene **preservato** il **diritto** di chi il fondo lo **coltiva** già. In tal senso, ad esempio, si è espressa la Corte di cassazione con la recente **sentenza 19234/2015** ove si legge come *“In materia di prelazione e retratto agrario, la condizione ostativa all'esercizio del diritto da parte del proprietario del fondo confinante, prevista dall'articolo 7, comma 2, n.2, L. 817/1971 e costituita dall'esistenza di un rapporto di affitto sul fondo oggetto del diritto, non viene meno quando, al momento in cui il fondo sia venduto al terzo, siano pendenti, ma non ancora definite, trattative per la cessazione del rapporto di affitto, persistendo l'insediamento del coltivatore titolare del contratto agrario”*.

Ma nella pratica, potrebbe anche verificarsi un'ulteriore fattispecie di conflitto tra più diritti di prelazione sul medesimo fondo, consistente nella **conduzione** del terreno da parte di **più coltivatori** diretti.

In questo caso, si rende applicabile l'articolo 8, **comma 9**, L. 590/1965, ai sensi del quale è previsto che la **prelazione** deve essere **esercitata** in **forma congiunta** da parte di **tutti** gli aventi diritto in quanto, se fosse fatta valere in forma individuale verrebbe a mancare la determinazione dell'oggetto del diritto di ognuno di essi. In caso di **rinuncia** da parte di **qualche** avente **diritto** si viene a manifestare l'espansione o per meglio dire l'**accrescimento** del **diritto** da parte degli **altri** coltivatori diretti.

Altra casistica è quella di cessione di un **fondo** che è **diviso** in **più porzioni** di terreno ognuna delle quali riconducibile a un affittuario coltivatore diretto diverso. In questo caso **dirimente** è l'**interdipendenza** o meno delle porzioni, in quanto, **se sussistente**, la **prelazione** può essere esercitata **solamente** in forma **congiunta**, mentre **diversamente** ogni coltivatore diretto può esercitarla in ragione della **parte** di **fondo** riconducibile al suo rapporto locativo.

Infine, si prende in considerazione una situazione di **compresenza** di più diritti di prelazione agraria tra cui quella ex **articolo 7, L. 817/1971**.

In tal caso, l'articolo 7, D.Lgs. 228/2001 stabilisce 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”*.

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

