

## AGEVOLAZIONI

---

### *L'oggetto della prelazione agraria*

di Luigi Scappini

Il **collegato agricoltura**, come noto, ha esteso il **diritto** di **prelazione agraria** anche allo **lap**, eliminando una delle ultime differenze, in merito alle agevolazioni e ai diritti riservati, esistenti rispetto al **coltivatore diretto**.

La **prelazione** consiste nella **possibilità**, da parte del coltivatore diretto e/o dello **lap**, di poter **acquistare** un **fondo** agricolo, "inserendosi" in una compravendita in essere, alle **medesime condizioni** economiche raggiunte con il **promissario acquirente**.

In via di prima approssimazione, **oggetto** della prelazione è il **fondo agricolo**, rappresentato da un **terreno** destinato all'attività agricola e dalle **eventuali pertinenze** intese quali fabbricati strumentali all'attività agricola (serre, stalle ma anche fabbricati abitativi).

Oggetto della prelazione agraria è il fondo agricolo, **singolo** o rappresentato da un **accorpamento** di vari terreni in un'unica unità poderale e, quindi, **a prescindere** dall'effettiva **estensione** del terreno, a condizione, **tuttavia**, che lo stesso possa essere **coltivato** in quanto in caso contrario verrebbe meno la *ratio* che sottende il diritto consistente, si ricorda, nel concedere la possibilità di arrotondamento della piccola proprietà contadina.

In altri termini, il **diritto** sorge **non** in funzione dell'**estensione** del fondo, **bensì** della sua possibilità di **sfruttamento**.

La **destinazione** agricola del fondo normalmente si ricava dal relativo **certificato di destinazione urbanistica** rilasciato dal Comune, che deve essere allegato all'atto di compravendita, **tuttavia**, si evidenzia come in giurisprudenza, in passato, sia stato **evidenziato** che la destinazione agricola del fondo **non** può derivare dalla **classificazione catastale** o dalla **qualificazione** che ne viene data nel **rogito** notarile (cfr. sentenza n. 969/1980).

Per delimitare l'oggetto della prelazione utile è operare a ritroso o per differenza e quindi individuare quali sono i terreni che, al contrario, sono espressamente esclusi dal diritto.

A tal fine, **non** vi rientrano i **terreni edificabili** di qualsiasi genere, il tutto in sintonia con il richiamato fine del diritto di prelazione che, è di tutta evidenza, non sarebbe perseguibile su di un terreno che, in ragione di un piano regolatore anche non definitivo, è destinato a utilizzo edilizio, industriale o turistico.

**Inoltre**, è possibile che **solo** una **parte** del fondo sia "**inciso**" dal requisito della **destinazione** a

fini **edilizi**, nel qual caso, il diritto di **prelazione permane** per la parte che **rimane** a destinazione agricola, fermo restando il sussistere del requisito della coltivabilità del terreno (cfr. Corte di cassazione, sentenze n. 4659/2000 e n. 2680/1997).

In tal caso, ai fini della verifica del **prezzo** a cui sarà possibile esercitare il diritto di prelazione, si dovrà procedere allo **scorporo** delle due componenti, agricola ed edificabile (o comunque diversa dalla destinazione agricola).

Il **diritto non** può, tuttavia, **estendersi** anche alla **parte non agricola** del fondo, poiché, tale diritto si origina da una norma di natura speciale la cui interpretazione non può portare a un'applicazione oltre i casi cui la norma fa espresso riferimento.

A questo si deve aggiungere che, se ciò fosse consentito, verrebbe meno la stessa *ratio* della norma, in quanto l'imprenditore agricolo entrerebbe in possesso di un terreno destinato a un utilizzo diverso da quello agricolo (cfr. Corte di cassazione, sentenza n. 6910/1984).

**Tuttavia**, si rileva una posizione, sempre della giurisprudenza di legittimità, in senso opposto, per ora isolata, con la quale al contrario *"In tema di prelazione agraria, la previsione contenuta nel comma 2 dell'articolo 8 l. n. 590 del 1965 ... non osta alla applicabilità della disciplina della prelazione agraria all'intero contratto nel caso in cui l'alienante venda ad un prezzo globale il suo intero fondo del quale faccia parte una porzione compresa in zona destinata ad usi turistici, quando, sia per valore che per superficie, la zona agricola sia prevalente sull'altra, in quanto la prevalenza del contratto speciale relativo ai terreni anche urbanisticamente agricoli comporta l'assorbimento, nella prevalente disciplina speciale, del meccanismo giuridico traslativo concernente i terreni non agricoli, con estensione al loro acquisto degli elementi normativi peculiari di quella disciplina"* (cfr. Corte di cassazione, sentenza n. 11757/2002).

La possibilità di poter **costruire fabbricati rurali** strumentali all'attività agricola **non** deve essere **confusa** con l'**edificabilità** fin qui descritta. Questo porta ad affermare come l'**indagine non** deve **fermarsi** alla verifica dell'esistenza di un **piano regolatore**, bensì deve essere **svolta caso per caso**, in maniera da verificare la conciliabilità dello strumento urbanistico con la destinazione agricola del fondo.

Da ultimo si rileva, per quanto attiene le caratteristiche del fondo per rientrare a pieno titolo nel diritto di prelazione, come **non rilevi**, per l'esclusione, la **destinazione agrituristica**; infatti, come noto, tale forma di attività ricettiva, rientra tra quelle considerate quali connesse all'attività agricola.

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

