

**AGEVOLAZIONI*****I contratti oggetto di prelazione agraria***

di Luigi Scappini

La **prelazione agraria** trova la propria disciplina nella **L. 590/1965** e nella successiva **L. 817/1971** e consiste nel **diritto** concesso a determinati soggetti, in caso di **cessione** di un **fondo**, di sostituirsi all'originario promesso acquirente, alle medesime condizioni economiche.

Testualmente, l'articolo 8, comma 1, L. 590/1965 stabilisce che il diritto **sorge** quando il proprietario di un fondo agricolo decide di procedere al suo **trasferimento** a titolo **oneroso** o alla **concessione in enfiteusi**.

Si ricorda come l'enfiteusi, disciplinata dagli **articoli 957-977 cod. civ.**, consiste nella **concessione** all'enfiteuta del **diritto**, alienabile e ipotecabile, di **utilizzo** di un **fondo** e di **ritrarre** gli eventuali **frutti**, a fronte di un **corrispettivo** pattuito tra le parti e dell'obbligo di **migliorarlo**. Tale diritto può essere concesso sia in via temporanea sia perpetua.

Di contra, il successivo comma 2 dell'articolo 8 richiamato, stabilisce che **non** scatta il **diritto** di prelazione in oggetto nei casi di **permuta**, **vendita forzata**, **liquidazione coatta**, **fallimento**, **espropriazione** per pubblica utilità.

Alla luce del quadro di riferimento delineato, presupposto per il sorgere del diritto di prelazione è l'**onerosità** del trasferimento del fondo, ragion per cui si devono **escludere** dalla fattispecie tutte le cessioni a **titolo gratuito**, rientrandovi a pieno titolo le **donazioni**.

Fattispecie similare è quella del **negotium mixtum cum donatione** che si verifica tutte le volte in cui il fondo viene ceduto a un prezzo inferiore a quello reale con l'intento evidente di arricchire la parte acquirente in ragione del delta esistente tra i due valori. In questo caso la giurisprudenza di legittimità propende per l'**inapplicabilità** del **diritto** di prelazione alla fattispecie (cfr. sentenze n. 6711/2011 e n. 7969/1991), in quanto **prevale l'animus donandi**; tuttavia, avendo riguardo alla *ratio* sottesa al diritto, consistente, lo ripetiamo, nell'agevolare la ricostituzione di compendi minimi e nella tutela della proprietà coltivatrice, si è del parere che sarebbe preferibile e più logico ammettere il diritto dell'esercizio, con la precisazione che lo stesso dovrebbe agire in ragione del reale valore del fondo.

Come detto, la caratteristica che comporta l'azionamento del diritto di prelazione agraria è l'onerosità della compravendita, fattispecie che si manifesta in ipotesi di cessione del terreno a fronte della **costituzione** di una **rendita vitalizia** in capo al cedente (cfr. Cassazione, sentenza n. 7679/1986), in quanto anche in questo caso è ravvisabile l'intento delle parti di stipulare un contratto la cui causa consiste nello scambio tra il fondo e una prestazione patrimoniale

definita nel *quantum periodico*.

Al contrario, seppur similare, **non** si ravvisa l'applicabilità della **prelazione** nel caso di **donazione** con **obbligo** in capo al donatario di eseguire determinate **prestazioni** in favore del donante o di una terza persona individuata, **poiché** in tal caso, le **prestazioni periodiche** rappresentano un **accessorio** di un contratto che è e rimane quello della donazione (cfr. Cassazione, sentenza n. 7679/1986).

Caso particolare è quello in cui il fondo venga alienato in ragione di una **cessio bonorum** come disciplinata dall'**articolo 1977 cod. civ.** e quindi il fondo sia oggetto di un contratto con cui un debitore incarica i suoi creditori o alcuni di essi ad alienare tutti o alcuni suoi beni al fine di ripartirne fra loro il ricavato in soddisfacimento dei crediti. Anche in questa fattispecie si rende **applicabile** la prelazione agraria (cfr. Cassazione, sentenza n. 5548/1979).

Come anticipato, il comma 2 individua alcune fattispecie per le quali non è esercitabile il diritto, tra le quali vi è la **permuta**. In giurisprudenza è stato affermato come tale previsione si rende applicabile anche in presenza di una **permuta con conguaglio in denaro**, a condizione, tuttavia, che esso sia previsto al **solo** fine di **pareggiare il valore** dei **beni** oggetto di permuta (cfr. Cassazione, sentenze n. 4729/1982, n. 7391/1990 e n. 10573/1990). Al contrario, sempre a parere della giurisprudenza di legittimità, l'esclusione **non agisce** quando il **bene permutato** sia costituito da un bene **fungibile** (cfr. sentenze n.5829/1985 e n. 863/1989).

Sempre il comma 2 prevede che non si applichi la prelazione agraria quando il fondo è ceduto nel contesto di una procedura **fallimentare** e di una liquidazione coatta, nulla affermando, in merito all'estendibilità di tale esenzione alle **procedure concordatarie**. Sul punto consta una sentenza della **Corte di Cassazione**, la **n. 4935/2010**, con cui i giudici hanno ritenuto **applicabile il diritto** in ragione del fatto che la fattispecie non rientra "tra quelle in cui l'art. 8, comma 2, l. 26 maggio 1965 n. 590 esclude la prelazione, e costituendo detta vendita una normale ipotesi di alienazione volontaria (giacché non prescinde dalla volontà del proprietario concedente), rispetto alla quale la tutela del coltivatore insediato sul fondo deve essere circondata da quelle stesse garanzie legislative che il coltivatore medesimo riceverebbe qualora la vendita fosse stata stipulata dal proprietario concedente in proprio; né può invocarsi, al fine di negare l'esistenza del diritto di prelazione, l'esigenza di tutela dell'interesse del ceto creditorio - che non può prevalere su quello, costituzionalmente riconosciuto, del coltivatore alla formazione della proprietà direttocoltivatrice - non potendo reputarsi incompatibili con le ragioni dei creditori i tempi indicati dallo stesso art. 8 citato sia per l'esercizio del diritto di prelazione, che per il versamento del prezzo, tanto più che i termini di pagamento indicati dal liquidatore possono andare ben oltre quelli previsti dalla anzidetta norma".

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

Master di specializzazione

**L'AZIENDA VITIVINICOLA:  
GESTIONE, CONTROLLO E FISCALITÀ**

Firenze

Milano

Torino

Treviso

Verona

