

AGEVOLAZIONI

L'esercizio della prelazione agraria

di **Luigi Scappini**

In precedenti contributi ci siamo interessati di delineare l'istituto della **prelazione agraria** per quanto concerne il suo perimetro soggettivo e oggettivo di applicazione.

Preso atto che **coltivatori diretti, lap e confinanti** hanno il **diritto** di sostituirsi quali acquirenti nel contesto di un trasferimento a titolo oneroso, bisogna comprendere quali siano le **modalità** con le quali tali soggetti devono **azionare** il diritto loro concesso.

A tal fine, l'**articolo 8, comma 4, L. 590/1965** pone in capo al **proprietario/cedente** del fondo l'**obbligo** di procedere alla cosiddetta **denunciatio**, consistente nella comunicazione dell'esistenza di un terzo acquirente.

A tal fine, per un'esigenza di certezza, è richiesta **obbligatoriamente** la **forma scritta ad substantiam**, da inviarsi tramite raccomandata A.R al titolare del diritto di prelazione e, proprio per garantire la maggior tutela possibile, è previsto che sia inviata **copia** del **preliminare** di acquisto sottoscritto, contenente quindi tutte le informazioni utili quali il nome del promesso acquirente, prezzo di vendita, eventuali pattuizioni tra le parti e la clausola relativa al diritto di prelazione.

È ammesso, in via **alternativa** all'invio del preliminare di vendita, quello del **contratto** di **cessione** vero e proprio **contenente** ovviamente, la **condizione sospensiva** coerentemente con la sussistenza del diritto in oggetto (cfr. Corte di cassazione, sentenza n. 1348/2009).

Una volta ricevuta la **denunciatio**, il **titolare** del **diritto** ha tempo **30 giorni** per procedere all'**esercizio o alla rinuncia**.

Qualche considerazione deve essere fatta in merito alle **conseguenze** dell'**accettazione** da parte del titolare del diritto, in quanto è importante evidenziare come l'avvenuta accettazione **comporta** la **conclusione** di un **contratto** definitivo di **compravendita**, **non** assistendosi a una **sostituzione** dell'acquirente **nel preliminare**. Questa affermazione non è irrilevante, atteso che, in caso di **diniego** da parte del **proprietario** del fondo di procedere al conseguente **rogito** notarile, il **coltivatore** dovrà richiedere una **pronuncia** di **accertamento** di avvenuta **legittima acquisizione** del fondo **ex tunc** e non una sentenza costitutiva degli effetti della compravendita (cfr. Corte di cassazione, sentenza n. 5557/1983).

L'esercizio del **diritto** di **prelazione** deve essere **conforme** all'originale **preliminare** notificato; in altri termini esso **non** può essere **parziale** o introdurre **deroghe**, riserve o **condizioni** che non

siano già previste.

Di contra, riconoscendo il Legislatore il diritto ad acquisire il terreno alle medesime condizioni pattuite con parte promissaria acquirente, il **coltivatore** potrà **esercitare** tutte le eventuali **clausole** di **favore** contenute nel preliminare, ma non quelle eventualmente di sfavore.

L'esercizio della prelazione può contemplare la **condizione sospensiva** dell'erogazione del **mutuo** previsto dall'articolo 1, L. 590/1965, incidendo la stessa sull'efficacia e non sulla conclusione del contratto.

Ultimo passaggio previsto per il perfezionamento dell'esercizio del diritto di prelazione è, ovviamente, il **pagamento** del **prezzo** che deve avvenire, salvo diversi accordi tra le parti, nel termine di **3 mesi decorrenti** dal **30° giorno** dall'avvenuta **notifica** del **preliminare** di vendita.

Il termine stabilito dall'articolo 8, comma 6, L. 590/1965 è **perentorio** e non ordinatorio, con la conseguenza che in questo caso, a parere della stessa giurisprudenza di legittimità, **non è ammesso** l'assolvimento del prezzo, salvo non espressamente pattuito tra le parti, fruendo dell'eventuale **termine più lungo** che il cedente aveva pattuito con l'originario acquirente (cfr. Corte di cassazione, sentenza n. 8185/1987). Quest'affermazione non va in contrasto con quanto precedentemente detto in merito alla fruibilità di condizioni più favorevoli presenti nell'originario preliminare, infatti, è sempre ammesso utilizzare eventuali dilazioni o rateazioni nel pagamento, ma questo non deve influire sul termine ultimo previsto dal comma richiamato per il pagamento del prezzo. **Deroga** a tale termine perentorio è quella per cui si venga a instaurare, ad esempio, una contestazione in merito all'esercizio della prelazione, con conseguente necessità di una sentenza che ne sancisca il reale diritto.

Inoltre, lo stesso comma 7 dell'articolo 8, L. 590/1965, introduce un'ulteriore **deroga** prevedendo che, se il **coltivatore dimostra**, con certificato dell'Ispettorato provinciale dell'agricoltura competente, di aver **presentato domanda ammessa** all'istruttoria per la **concessione** del **mutuo** previsto dall'articolo 1, sempre L. 590/1965, il **termine** dei **3 mesi** è **sospeso** fino a che non sia stata disposta la concessione del mutuo ovvero fino a che l'Ispettorato non abbia espresso diniego a conclusione della istruttoria compiuta e, comunque, per non più di un anno.

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 3325/1983, ha avuto modo di precisare come l'**accoglimento parziale della domanda di mutuo** non è assimilabile a un diniego, con la conseguenza che il versamento integrale deve avvenire entro l'unico termine differito.

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

