

## AGEVOLAZIONI

---

### ***La tutela nella prelazione agraria***

di **Luigi Scappini**

Il proprietario di un **fondo agricolo** inciso dal **diritto** di **prelazione** agraria ha l'**obbligo**, nel caso in cui stia procedendo alla sua **alienazione** a titolo oneroso **o** alla costituzione sullo stesso di un diritto di **enfiteusi**, di **procedere** alla cosiddetta **denunciatio**, cioè alla **comunicazione**, obbligatoriamente in **forma scritta ad substantiam**, al **titolare** di tale **diritto** del **preliminare** stipulato con il promesso acquirente.

Recentemente, la Corte di cassazione, con la **sentenza n. 12883/2016** ha precisato come, una volta **azionata** la procedura della **denunciatio**, **non** sia **più possibile** tornare sui propri passi e quindi, una volta comunicato il preliminare al titolare del diritto di prelazione, non si può **non alienare** il fondo.

A **tutela** di tale diritto di **prelazione**, che si ricorda ha la propria *ratio* nella tutela della proprietà e nella ricerca della ricomposizione agraria, l'articolo 8, comma 5, L. 590/1965 stabilisce che **qualora** il proprietario **non provveda** alla notifica del preliminare **o** vi proceda ma il **prezzo indicato** sia **artificiosamente** individuato in misura **superiore** a quello risultante dal contratto di compravendita, l'avente titolo al diritto di prelazione può, nel **termine di un anno** dalla **trascrizione** del **contratto** di compravendita, **riscattare** il fondo dell'acquirente.

In ragione di quanto detto, evidente è la **differenza** tra il diritto di **prelazione** e quello di **riscatto**, in quanto il primo è esercitabile **anteriamente** all'**effetto reale**, mentre il secondo solamente in un momento successivo (è escluso il riscatto in fase di preliminare). Il diritto di riscatto si pone in una posizione **complementare** rispetto alla prelazione in quanto rappresenta la tutela o il **rimedio** che dir si voglia alla mancata possibilità di esercitarla.

In giurisprudenza è stato evidenziato come il diritto di riscatto diventa **azionabile** non soltanto nelle due ipotesi testualmente previste dal comma 5 (mancata notifica del preliminare e comunicazione di un prezzo superiore a quello realmente praticato), ma **anche** allorquando sia **violato** il principio di **prevalenza** del diritto e cioè **quando**, in presenza di più aventi diritto alla prelazione, **non** venga data **priorità** al **coltivatore diretto** o **imprenditore agricolo professionale**; infatti si ricorda come, nel caso in cui si "scontrino" il diritto dell'affittuario con quello del confinante, viene preservato il diritto di chi il fondo lo coltiva già (cfr. Corte di cassazione, sentenza 19234/2015).

L'esperienza giurisprudenziale, tuttavia, ha elaborato **ulteriori fattispecie** non espressamente previste dalla norma, in coerenza con la *ratio* che sottende l'istituto, che consiste, si ricorda ancora, nel permettere al coltivatore diretto e allo lap di acquistare un fondo alle **medesime**

**condizioni pattuite** con un soggetto terzo. Ecco che allora, si renderà applicabile il **riscatto** anche **quando non** vi è **coincidenza** tra quanto **ceduto** e quanto **comunicato** nella *denunciatio* come nel caso di cessione del terreno in parti frazionate mentre al coltivatore era stato offerto esclusivamente nel suo complesso (sentenza n. 6225/1979).

L'esercizio del diritto di riscatto deve essere effettuato in **forma scritta** (ha per oggetto un bene immobile) nei confronti del **terzo acquirente**, essendo superflua e irrilevante la comunicazione al cedente originario.

La dichiarazione deve **individuare** compiutamente il **fondo** su cui si vanta il diritto di prelazione e l'**atto** con cui lo stesso è stato **violato**, nonché la **manifestazione** espressa della **volontà** di **acquistare** il terreno al medesimo prezzo a cui è stato rogitato o, nel caso di simulazione del prezzo, quello che si ritiene di dover versare.

La dichiarazione può, **alternativamente**, essere presentata come atto **stragiudiziale** o **citazione in giudizio** vera e propria.

Una volta **esercitato** il diritto di riscatto, automaticamente si innescano **altri diritti** complementari quali, *in primis*, quello di poter **richiedere** la restituzione dei **frutti** relativi al **fondo** "conteso", ma tale possibilità sorge solamente a seguito del versamento del prezzo da parte del retraente.

Inoltre, come confermato in giurisprudenza, nasce il diritto al **risarcimento** del **danno subito** (cfr. sentenza n.14046/2013).

Il **risarcimento** del **danno** può essere richiesto **anche** da parte del **terzo** nei **confronti** del **cedente** allorquando sia rinvenibile **dolo** o **colpa grave**, circostanza che si manifesta, ad esempio, nel caso di violazione della garanzia prestata in merito all'inesistenza di diritti di prelazione in capo a terzi. In tale fattispecie, la Corte di cassazione ha riconosciuto oltre al risarcimento del danno, anche del **lucro cessante**, individuato nel **delta** riscontrabile tra il valore del terreno al momento dell'acquisto viziato e al momento della sentenza passata in giudicato (cfr. sentenze n. 1140/1990 e n. 3470/1994).

*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