

OPERAZIONI STRAORDINARIE

La cessione dell'azienda agricola soggiace alla prelazione agraria?

di Luigi Scappini

Come noto, il Legislatore, con la **L. 154/2016**, il cd. “**collegato agricolo**” è intervenuto in merito alla **prelazione agraria**, estendendo tale istituto anche all’**imprenditore agricolo professionale** (lap), seppur limitatamente alla sola fattispecie di cui all’[**articolo 7 L. 817/1971**](#), con cui viene riconosciuto tale diritto in capo ai **confinanti del fondo**, a condizione tuttavia che sullo stesso non sussista un **contratto locativo** con un **coltivatore diretto**; infatti, in tal caso, prevale la prelazione di cui all’[**articolo 8 L. 590/1965**](#) riconosciuta al solo **coltivatore diretto**.

Oggetto della prelazione agraria, che, come noto, consiste nella possibilità di **acquisto** di un **fondo agricolo** alle **medesime condizioni** economiche raggiunte con il **promissario acquirente**, è, in prima approssimazione, il **fondo agricolo**, consistente in un **terreno destinato** all’**attività agricola** con le eventuali **pertinenze** (intese quali **fabbricati strumentali** all’attività agricola).

Rinviano a precedenti contributi per quanto concerne le caratteristiche proprie che deve avere il fondo, in questa sede si vuole indagare sull’eventuale **estendibilità** del diritto di **prelazione** alla fattispecie della **cessione di azienda agricola** all’interno della quale sia presente un **fondo rustico**.

Quest’ultima precisazione si rende necessaria a seguito della riforma del 2001 con cui è stata ridefinita al figura dell’**imprenditore agricolo**, soggetto che ben può, da un punto di vista civilistico, esercitare l’attività **pur in assenza di un fondo**, elemento diventato potenziale e non più imprescindibile.

Detto ciò, **punto di partenza** è **verificare** eventuali punti di **contatto** tra **fundus instructus** e **azienda agricola** in quanto, se si dovesse trovare una coincidenza tra i due, l’indagine sarebbe risolta in senso positivo.

In un contesto socio economico nel quale l’attività agricola nasceva e moriva sul fondo, l’identificazione fondo attrezzato-azienda agraria poteva risultare plausibile, sebbene con qualche distingue. Infatti, l’**azienda**, come strumento rivolto al mercato, **non contempla** l’ipotesi di produzione diretta all’**autoconsumo**, ben **profilabile** invece nel **semplice possesso** di un **fondo rustico**. Ma già all’indomani dell’emanazione del **Codice del ’42**, le già deboli argomentazioni a supporto della **tesi** dell’**identificazione**, apparivano **slegate** dalla impostazione normativa impressa dal legislatore.

Il **fondo rustico attrezzato** può essere definito come l'**insieme** del **fondo** stesso e delle **res** intese come quegli elementi per i quali il proprietario del fondo stesso aziona la pertinenzialità come definita dall'[articolo 817 cod. civ.](#); tuttavia, si precisa come non si possa risolvere la *questio* concludendo per la semplice coincidenza tra **fondo** e **pertinenzialità**, essendo richiesto per il primo un complesso ragionato di beni.

Al contrario, l'**azienda agricola**, si compone di un **insieme** di **beni** che, oltre al **terreno** (elemento, come poc'anzi evidenziato, divenuto a volte residuale), delle **res** e di un insieme di **elementi immateriali** quali, ad esempio, i contratti di azienda e quelli per l'impresa.

Ecco che allora inizia a **delinearsi la differenza** tra **fondo rustico attrezzato** e **azienda agricola** dove nel primo si ha la **presenza** di due elementi ben definiti, un **bene dominante** e **uno servente**, mentre nella seconda, non si intravede tale rapporto di "sudditanza".

Ma l'indagine in merito all'applicabilità o meno della **prelazione agraria** all'azienda non può fermarsi qui, essendo nella realtà ben più complessa: si pensi all'**ipotesi di affitto di azienda**, comprensiva di fondi rustici, a un coltivatore diretto. Se l'affittuario, in vigenza di contratto intendesse procedere alla cessione dell'azienda, sussiste o meno il diritto di **prelazione** di cui all'[articolo 8 L. 590/1965](#)?

La **soluzione sarà positiva se si ritiene applicabile** al contratto di affitto di azienda agricola l'[articolo 27 L. 203/1982](#).

Altro caso è quello di **cessione di un'azienda, comprensiva** di più **terreni**. In questo caso, i **confinanti** potranno **azionare il diritto di prelazione** sui vari fondi?

La **risposta**, avendo a mente la **ratio** ispiratrice della norma, porta a **negare tale possibilità** in quanto, **se così non fosse**, l'azienda potrebbe essere "**frazionata**" in tanti **appezzamenti** ottenendo il risultato opposto di quello desiderato; infatti, si ricorda come la prelazione abbia tra i vari obiettivi quello dell'accorpamento dei fondi, il mantenimento dell'integrità aziendale e la prosecuzione nella conduzione degli stessi.

Tali **fini** si ritengono tuttora **meritevoli di tutela a discapito** di un possibile **utilizzo distorto** dello **strumento**, quale elemento per **bypassare** la **prelazione**; d'altronde in tal caso, sarà **sempre possibile azionare** le **vie legali** per accertare l'esistenza di un **negoziò in frode alla legge**.

OneDay Master

**OPERAZIONI STRAORDINARIE E PASSAGGIO GENERAZIONALE
DELL'IMPRESA VITIVINICOLA**

Scopri le sedi in programmazione >