

SOMMARIO

PARTE PRIMA

DOTTRINA

	<i>pag.</i>
STUDI SULLA PRELAZIONE AGRARIA	139
ANTONIO JANNARELLI, <i>Prelazione agraria o prelezioni agrarie: considerazioni intro-</i> <i>duttive</i>	140
SIMONE MATTEOLI, <i>La prelazione delle società agricole di persone</i>	175
ANTONIO SCIAUDONE, <i>La (nuova) prelazione dell' i.a.p.</i>	195
MICHELE TAMPONI, <i>L'oggetto della prelazione agraria</i>	225
LUIGI RUSSO, <i>Esercizio della prelazione e carenza dei requisiti</i>	240
OSCAR CINQUETTI, <i>La preferenza per i confinanti nell'affitto di terreni demaniali</i> .	273
SILVIA BOLOGNINI, <i>Diritto di prelazione e garanzia per evizione</i>	283
GIUSEPPINA PISCIOTTA, <i>Conflitto o concorso fra prelezioni</i>	306
ALESSANDRA TOMMASINI, <i>Esercizio del riscatto agrario e risarcimento dei danni</i> . .	326
PAOLO TONALINI, <i>I profili fiscali della prelazione agraria</i>	349

RICERCHE E DOCUMENTAZIONI

FRANCESCA SPAGNUOLO, <i>Accesso all'acqua per l'agricoltura e diritto ad un'alimenta-</i> <i>zione adeguata in situazioni di disastro</i>	361
--	-----

NECROLOGI

LUIGI COSTATO, <i>Ricordo di Giovanni Galloni</i>	377
---	-----

PARTE SECONDA

GIURISPRUDENZA

SENTENZE E MASSIME ANNOTATE

GIOVANNA GINEX, *La fissazione del prezzo per relationem: il diritto all'aiuto come forma di pagamento delle consegne nei contratti di integrazione verticale . . .* 28

**INDICE CRONOLOGICO DELLE DECISIONI CONTENUTE
O SEGNALATE NELLA PARTE SECONDA DELLA RIVISTA**

(il numero indica la pagina)

CORTE DI GIUSTIZIA UE

Sez. X, 9 novembre 2017 in causa
C-227/16 (*Politica agricola comu-*
ne), 23.

DOTTRINA

PARTE PRIMA

RIVISTA DI DIRITTO AGRARIO

D O T T R I N A

STUDI SULLA PRELAZIONE AGRARIA

Nei giorni 25 e 26 maggio 2018 si è svolto a Milano un convegno intitolato “La prelazione agraria: antiche (in)certezze e nuove prospettive”, organizzato dall’Associazione italiana cultori di diritto agrario (AICDA), con il patrocinio del Consiglio notarile di Milano e con il contributo di Confagricoltura e della Federazione nazionale della proprietà fondiaria.

La cortesia degli organizzatori consente alla nostra *Rivista* di pubblicare le relazioni e gli interventi al convegno, con l’aggiunta delle note e qualche rivisitazione: ANTONIO JANNARELLI, *Prelazione agraria o prelezioni agrarie: considerazioni introduttive*; SIMONE MATTEOLI, *La prelazione delle società agricole di persone*; ANTONIO SCIAUDONE, *La (nuova) prelazione dell’i.a.p.*; MICHELE TAMPONI, *L’oggetto della prelazione agraria*; LUIGI RUSSO, *Esercizio della prelazione e mancanza dei requisiti: i possibili rimedi*; OSCAR CINQUETTI, *La “preferenza” per i confinanti nell’affitto di beni demaniali*; SILVIA BOLOGNINI, *Diritto di prelazione e garanzia per evizione*; GIUSEPPINA PISCIOTTA, *Conflitto o concorso fra prelezioni*; ALESSANDRA TOMMASINI, *Esercizio del riscatto e risarcimento dei danni*; PAOLO TONALINI, *I profili fiscali della prelazione*. La relazione di Giangiorgio Casarotto, *La prelazione agraria: de jure condendo* è stata pubblicata nel fascicolo I di questo stesso anno 2018*.

* Il sistema di referaggio c.d. “doppio cieco” non poteva essere adottato per la pubblicazione sulla *Rivista* di scritti che rappresentavano il risultato di relazioni svolte in un Convegno di larga partecipazione e generalmente noto nei suoi contenuti. La scelta è stata di affidare la valutazione al Condirettore responsabile della *Rivista* (prof. Marco Goldoni) e a due componenti del Comitato di redazione (prof. Giulio Sgarbanti, prof.ssa Eleonora Sirsi) (N.d.D.).

ANTONIO JANNARELLI

**PRELAZIONE AGRARIA O PRELAZIONI AGRARIE:
CONSIDERAZIONI INTRODUTTIVE**

ABSTRACT

Il saggio analizza l'evoluzione della disciplina sulla prelazione agraria alla luce delle qualifiche soggettive.

Esso evidenzia il superamento della tradizionale figura del coltivatore diretto e la necessità di una revisione legislativa della intera tematica a seguito della riforma dell'art. 2135 cod. civ.

The essay analyzes the evolution of the agrarian pre-emption discipline in the light of subjective qualifications.

It highlights the overcoming of the traditional figure of the direct farmer (coltivatore diretto) and the need for a legislative revision of the whole issue following the reform of art. 2135 of Civil Code.

PAROLE CHIAVE: Prelazione - Agricoltura - Qualificazioni soggettive.

KEYWORDS: *Pre-emption - Agriculture - Subjective qualification.*

SOMMARIO: 1. Introduzione: prelazione o prelezioni nella pluralità degli obiettivi e delle funzioni? – 2. La qualifica soggettiva di coltivatore diretto prima della legge n. 590 del 1965. – 3. Il coltivatore diretto nella disciplina della prelazione. – 4. Il mutamento dell'art. 2135 cod. civ. e il suo impatto sulla figura del coltivatore diretto. – 5. Coltivatore diretto e imprenditore agricolo a titolo principale e fronte dell'agricoltura di gruppo. – 6. La novella del 2016 nella prelazione del confinante: la necessità di superare il particolarismo legislativo.

1. L'argomento ed il titolo proposti da Marco Goldoni per la relazione introduttiva al convegno si sono rivelati ai miei occhi, una volta avviate la riflessione e la ricerca, oltremodo felici.

Infatti, essi segnalano in maniera efficace e, al tempo stesso, sintetica non solo la pluralità delle declinazioni che l'istituto della prelazione registra nell'esperienza legislativa nazionale, con specifico riferimento alla sola materia agricoltura, ma anche le tensioni che nel corso del tempo sono emerse a proposito della figura primaria, su cui continua a soffermarsi ampiamente la prassi giurisprudenziale, relativa appunto alla fattispecie introdotta nel lontano 1965 dalla legge n. 590 poi arricchita dalla disposizione introdotta nella legge n. 817 del 1971, e legata appunto alla circolazione del fondo rustico¹.

Tali tensioni, come si cercherà di evidenziare, da un lato sono emerse per via dei progressivi mutamenti intervenuti nella evoluzione legislativa, di recente culminati con il riconoscimento nell'art. 1

¹ La giurisprudenza ha ammesso la prelazione *ex art.* 8 della legge n. 590 del 1965 e art. 7 della legge n. 817 del 1971 anche in caso di trasferimento dell'enfiteusi: sul punto si v. Cass. 22 dicembre 2015, n. 25756, secondo la quale la esclusione non potrebbe giustificarsi, rilevando "che la finalità della normativa sopravvenuta nei confronti del proprietario confinante sia quella di favorire la coltivazione di un fondo più ampio per consentire una maggiore produzione laddove il diritto di prelazione e di riscatto per il titolare di rapporto agrario tendono piuttosto, come detto, a consolidare la relazione già esistente con un fondo coltivato personalmente. In entrambi i casi, infatti, l'intento del legislatore è rivolto all'instaurazione e/o al mantenimento di una situazione che favorisca la coincidenza in capo al medesimo soggetto coltivatore diretto di siffatta qualità e di quella di proprietario di un fondo il più possibile idoneo ad un'utile produzione. Inducono a questa conclusione anche le seguenti previsioni di legge. In primo luogo, l'ultimo inciso della legge n. 590 del 1965, art. 8, comma 1°, richiamato dalla legge n. 817 del 1971, art. 7. Questo considera, come condizione limitativa del diritto di prelazione, la superficie del fondo per il quale si intende esercitare questo diritto «in aggiunta ad altri eventualmente posseduti in proprietà od enfiteusi»: vi si trova la conferma che entrambi i diritti rilevano per il perseguimento delle finalità della legge.

della legge 28 luglio 2016, n. 154, del diritto di prelazione anche al proprietario confinante imprenditore agricolo professionale, dall'altro possono legittimamente suggerire un'articolazione plurale all'interno stesso di siffatta "prelazione agraria": articolazione, peraltro, da valutare attentamente in termini sistematici e di ragionevolezza dal punto di vista costituzionale e che si iscrive, a ben vedere, nella deriva legislativa dovuta al particolarismo disciplinare suggerito dalle pressioni corporative persino di microinteressi.

Nel sintetico quadro plurale qui delineato, l'attenzione della presente riflessione si concentrerà sul secondo tema sopra richiamato. Infatti, le diverse ipotesi di prelazione di rilevanza agricola rinvenienti nella legislazione accumulatasi nel corso di trascorsi decenni, non presentano caratteri disciplinari originali, limitandosi le variazioni ai soli specifici casi di volta in volta individuati². Peraltro, alcune specifiche ipotesi – penso in particolare alla prelazione in caso di nuovo affitto *ex art. 4-bis* della legge n. 203 del 1982 – non hanno avuto significativa operatività nella prassi³.

In definitiva, tuttora, come del resto conferma la minuziosa prospettiva di lettura che emerge dai titoli delle odierne relazioni, è la prelazione agraria di cui all'originaria legge del 1965 a racchiudere l'ipotesi di più ampia ricaduta operativa, nonché a costituire, pur nell'incompletezza della relativa disciplina⁴, un punto di riferimento per altre fattispecie singolari. Si pensi, a tacer d'altro, all'ipotesi di

² *Ex multis* si pensi alla prelazione sulle scorte di cui all'art. 35 della legge n. 203 del 1982.

³ Un'analisi dei repertori di giurisprudenza evidenzia la presenza di pochissime vertenze che, peraltro, sono racchiuse nei soli primi anni di intervento dell'ipotesi introdotta nel 2001.

⁴ Alla sinteticità delle disposizioni che hanno lasciato senza risposta molti problemi emersi in sede applicativa si è altresì aggiunta anche la difficoltà di sottrarsi alla corretta considerazione secondo la quale le disposizioni sul diritto di prelazione e di riscatto, di cui alla legge n. 590 del 1965, art. 8 e successive modificazioni e alla legge n. 817 del 1971, art. 7, sono norme di stretta interpretazione, che prevedono un numero chiuso di ipotesi e non consentono estensioni al di fuori di quelle tassativamente previste: *ex multis* si v. Cass. 25 marzo 2016, n. 5952, secondo la quale: «il diritto di prelazione e di riscatto apportano, in concreto, una significativa limitazione del diritto di proprietà garantito dall'art. 42 Cost., perché una delle prerogative fondamentali del proprietario è quella di alienare il proprio diritto ad un soggetto liberamente scelto; facoltà che risulta fortemente compressa dalle norme sul diritto di prelazione».

cui all'art. 8 del d.lgs. 29 marzo 2004, n. 99 («estensione del diritto di prelazione o di riscatto agrario»⁵) previsto per gli assegnatari dei fondi acquistati dall'ISMEA che vengono equiparati ai proprietari coltivatori diretti.

Il voluto insistito richiamo all'anno di nascita della prelazione agraria di cui all'art. 8 appunto della legge n. 590 del 1965 vuole rimarcare la significativa distanza temporale che attualmente separa l'introduzione di tale istituto dalla concreta realtà in cui si colloca la nostra indagine: distanza, acuita dal fatto che la sostanziale fissità di tale previsione disciplinare, per quanto curvata in parte da interventi legislativi successivi che ne hanno ampliato l'orizzonte operativo, sempre di più è chiamata innanzitutto a confliggere con un quadro complessivo della normativa destinata al settore primario e ad una realtà economico-sociale profondamente diversi da quelli in cui *ab origine* si collocava l'ipotesi introdotta nell'art. 8 a favore di specifiche categorie di concessionari di fondi rustici in occasione della vendita del fondo oggetto del rapporto contrattuale⁶.

In altre parole, ammesso e non concesso, come si cercherà di evidenziare, che la prelazione agraria quale introdotta nell'art. 8 esprimesse una precisa e coerente politica del diritto, in linea con il complessivo clima politico sociale presente nel nostro paese alla metà degli anni sessanta, è indubbio che, a distanza di molti decenni, anche alla luce delle modifiche intervenute che ne hanno ampliato la sfera applicativa, l'istituto risponda, in maniera più evidente, ad una pluralità di funzioni e di politiche del diritto che sempre di più tendono a divaricarsi e a generare, a mio avviso, possibili conflitti alla luce del ben diverso quadro socio-economico e giuridico oggi esistente.

In questa ottica, la relazione, di taglio introduttivo, non intende entrare nel merito dei numerosissimi problemi tecnici che il qua-

⁵ Su tale disposizione si v. il commento di MATTEOLI, in *Riv. dir. agr.*, 2004, I, p. 342 ss.

⁶ La prelazione è stata ammessa anche in occasione della vendita di fabbricati legati da vincolo pertinenziale con il fondo agricolo restando altresì irrilevanti l'accatastamento all'urbano del fabbricato ed il suo assoggettamento all'ICI: così Cass. 8 febbraio 2016, n. 2372.

dro legislativo vigente tuttora alimenta e che sono al centro delle minuziose relazioni individuate dai promotori, bensì prospettare una valutazione di insieme dell'esperienza emersa a proposito della "prelazione agraria" sopra individuata, assunta come punto di osservazione per comprendere i mutamenti più profondi intervenuti a proposito del sistema economico primario del nostro paese e del complessivo quadro legislativo in cui si colloca oggi tale disciplina.

Premetto, a questo riguardo, che mi sarebbe piaciuto molto affrontare l'indagine, da svolgersi in chiave diacronica e sincronica, alla luce anche di una verifica empirica in ordine alla dimensione concreta che il fenomeno della prelazione agraria registra nella prassi, con particolare riferimento alle ipotesi di esercizio da parte sia dei concessionari di fondo rustico, sia dei proprietari confinanti: ciò in quanto siffatti dati ben possono orientare nella comprensione della concreta realtà agricola italiana e della rispondenza funzionale della legislazione alle dinamiche in atto, al di là degli stessi propositi assunti dal legislatore nel forgiare strumenti di intervento.

Ai nostri fini, però, va segnalato che negli ultimi anni la crisi economica ha portato ad una significativa contrazione degli atti di alienazione nel mercato fondiario, a favore, viceversa, di un maggiore sviluppo degli affitti che sono stati privilegiati soprattutto in funzione dell'accrescimento delle superfici aziendali: in questo senso, il fenomeno potrebbe segnalare in prospettiva un probabile accentuarsi del ricorso alla prelazione agraria di cui fruiscono i concessionari *ex lege* n. 590 del 1965 rispetto a quella prevista per i proprietari confinanti sviluppatasi negli ultimi decenni.

2. Per le ragioni già evidenziate in precedenza, al fine di cogliere il senso ed i limiti della disciplina vigente, alla luce del mutato quadro di insieme in cui la prelazione agraria sopra individuata è chiamata ad operare, mi appare opportuno avviare l'indagine da una analisi diacronica della legislazione a partire dall'originaria previsione normativa introdotta nel lontano 1965 dall'art. 8 della legge n. 590.

In quella disposizione, la previsione della prelazione a favore del concessionario coltivatore diretto da poter esercitare in occasione

della circolazione del fondo rustico⁷ era chiaramente indirizzata a favorire la ricomposizione in capo all'effettivo operatore agricolo, coltivatore diretto, anche della proprietà del fondo. Il primato assegnato in tale disposizione al dato fondiario, con particolare riferimento all'esercizio dell'attività di coltivazione, unita alla qualificazione soggettiva richiesta ai fini dell'individuazione dei beneficiari era, in quel momento storico, del tutto in linea sia con la centralità della coltivazione del fondo quale manifestazione primaria dell'attività agricola, sia con la centralità che a livello sociologico e politico si assegnava ai soggetti dediti in concreto anche allo svolgimento della stessa attività manuale oltre che dirigenziale, unitamente al nucleo familiare, nello svolgimento dell'attività agricola⁸.

⁷ Sempre che, ovviamente, in presenza della destinazione agricola del medesimo: *ex multis* si v. Cass. 15 maggio 2001, n. 6715. Più di recente si v. Cass. 17 ottobre 2016, n. 20910, secondo la quale: «L'art. 8 della legge n. 590 del 1965 deve essere interpretato nel senso che sono esclusi dalla prelazione tutti i terreni la cui destinazione sia da considerare urbana, in contrapposizione a quella agricola, atteso che, una volta assegnata ad una certa zona un'edificabilità maggiore di quella considerata normale per le zone agricole e non vincolata alle esigenze dell'agricoltura, si è per ciò stesso in presenza di una zona sottratta al retratto in favore dei coltivatori diretti». La destinazione agroturistica del fondo non ne muta la destinazione agricola e, dunque, permette l'esercizio della prelazione: così Cass. 13 ottobre 2016, n. 20638. Sulla possibilità di esercitare la prelazione sulla sola parte agricola nel caso di fondo in parte a destinazione agricola in parte urbanistica si v. Cass. 26 settembre 2009, n. 18778.

⁸ Al suo apparire, la legge n. 590 del 1965 diretta a favorire finanziamenti agevolati per lo «sviluppo della proprietà coltivatrice» ben si inquadrava nella prospettiva indicata dall'art. 47 della nostra Costituzione: norma, questa ultima, attentamente scrutinata dalla letteratura giuridica con prevalente riferimento però alla tutela del risparmio e del diritto di abitazione piuttosto che alla «proprietà diretta coltivatrice» ivi menzionata.

Sotto questo profilo è mancata un'indagine specifica sul significato da assegnare alla formula richiamata nella disposizione costituzionale che da una parte era presente nella legislazione nazionale preesistente all'avvento della Costituzione, in cui si parlava prevalentemente di «piccola proprietà coltivatrice», dall'altra all'interno di quella medesima esperienza non era, a sua volta, di univoco significato. È evidente, da questo punto di vista, che la formula utilizzata nell'art. 47 Cost., se certamente assegna rilievo al coinvolgimento del proprietario nella diretta coltivazione, secondo una espressione che da sempre ha inteso valorizzare la partecipazione dello stesso titolare nell'attività di lavoro anche manuale, dall'altra non chiarisce esplicitamente se il *favor* contenuto nella disposizione costituzionale si riferisca anche alla funzione di siffatta proprietà, quale fonte primaria di reddito per il proprietario coltivatore, piuttosto che a sola modalità, per quanto specifica, di investimento del risparmio. A ben vedere, l'accomunato richiamo nella disposizione alla proprietà dell'abitazione e a quella diretta coltivatrice sembrerebbe favorire un'interpretazione volta a privilegiare il profilo funzionale su quello

Al tempo stesso, però, la stessa legge n. 590 del 1965, ai fini dell'applicazione delle disposizioni ivi introdotte, provvede a dettare nell'art. 31 una specifica definizione di coltivatore diretto.

Questo specifico dato merita una precisazione, al fine di mettere a fuoco il preciso contesto in cui si collocava tale definizione, oltremodo preziosa per comprendere correttamente l'effettiva funzione riconosciuta nella prassi alla prelazione dei concessionari di fondo rustico individuati nell'art. 8, comma 1°.

Nel codice civile del 1942, la definizione di coltivatore diretto era affidata da un lato all'art. 2083 a proposito dei piccoli imprenditori in cui veniva evocato, quale principio generale, il richiamo alla fornitura in prevalenza del lavoro proprio e della propria famiglia⁹,

del mero investimento che la stessa disposizione riserva esplicitamente nell'ultima parte del comma a proposito della collocazione del risparmio nel capitale produttivo dei grandi imprese.

In definitiva, nella prospettiva costituzionale, la proprietà diretta coltivatrice, oggetto della promozione, non appare fondata, quanto al suo specifico rilievo, sul solo coinvolgimento diretto del proprietario nell'attività agricola, ma sembra implicare anche il ruolo primario in chiave di reddito di lavoro che per tale soggetto assume l'esercizio diretto di siffatta attività economica sul fondo.

Come si vedrà nel testo, le definizioni di "coltivatore diretto" emerse nella nostra legislazione repubblicana hanno continuato a fare riferimento, di volta in volta, alle due diverse configurazioni sopra evidenziate.

⁹ Senza qui richiamare una copiosissima letteratura ed il dibattito emerso in dottrina a partire dalla entrata in vigore del codice è sufficiente ai nostri fini ricordare che ai fini della qualifica di imprenditore *ex artt.* 2082 e 2083, non è necessario che l'esercizio dell'attività economica sia svolta dal soggetto come attività principale dal punto di vista professionale, potendo essere anche solo residuale, sempre che sia esercitata in maniera continuativa e non occasionale. Nonostante la definitività di questa lettura della disciplina codicistica, è sorprendente che, a distanza di molti decenni, sussista sempre, per sciatteria del legislatore, l'idea che la qualifica di imprenditore ai sensi del codice civile risponda ad uno *status* professionale. Una manifestazione di questo equivoco si rinviene in una disposizione del d.P.R. 7 dicembre 2001, n. 476, contenente regolamento di semplificazione circa l'iscrizione negli elenchi dei coltivatori diretti, coloni e mezzadri ai fini previdenziali e che risulta richiamato nell'art. 1, comma 2°, del d.lgs. 29 marzo 2004, n. 99, a proposito dello i.a.p. In particolare, l'art. 5 del suddetto d.P.R. dispone: «Qualora l'interessato richieda l'iscrizione alla sezione speciale del registro delle imprese prevista dall'art. 2, comma 1°, del d.P.R. 14 dicembre 1999, n. 558, l'ufficio del registro delle imprese contestualmente accetta anche la domanda presentata ai sensi dell'art. 4 e la trasmette, anche telematicamente, all'INPS ai fini dell'iscrizione agli elenchi previdenziali». È di tutta evidenza che l'iscrizione nel registro delle imprese si basa su presupposti e requisiti del tutto diversi da quelli richiesti per la iscrizione negli elenchi previdenziali la quale esige la sussistenza della prevalenza quanto a lavoro erogato e a reddito percepito.

dall'altro all'art. 1647 in materia di affitto di fondo rustico a coltivatore diretto.

In realtà, già nei primi provvedimenti legislativi seguiti all'introduzione della codificazione civile, il criterio della prevalenza venne abbandonato progressivamente. Se da una parte il d.lgs. luogotenenziale 5 aprile 1945, sulla proroga dei contratti agrari, all'art. 1, comma 2°, precisava che «la qualità di coltivatore diretto è determinata tenendo conto così del fondo sul cui affitto cade controversia, come di altri fondi che l'affittuario eventualmente abbia in affitto o in proprietà i quali non debbono assorbire oltre i due terzi della capacità lavorativa della famiglia di lui, il decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 1° aprile 1947, n. 273, all'art. 2, comma 3°, segnava un ammorbidimento della formula per cui il 'debbono' si trasformava nel 'possano'»¹⁰.

Nella successiva legge 25 giugno 1949, n. 353, nuova proroga dei contratti agrari, rovesciando la formula adottata in precedenza, l'art. 1, comma 2°, identificava l'affittuario coltivatore diretto con il soggetto che «coltivi il podere con il lavoro proprio e della famiglia sempre che tale forza lavorativa costituisca almeno un terzo di quella occorrente per le normali necessità di coltivazione del fondo».

A ben vedere, accanto a questa definizione destinata ad operare nei rapporti contrattuali, negli anni che hanno preceduto l'introduzione della prelazione agraria *ex lege* n. 590 del 1965 il sistema aveva introdotto una ben diversa nozione di coltivatore diretto a fini previdenziali ed assistenziali.

Questa diversa nozione, in particolare, pur rimarcando il coinvolgimento diretto in termini di lavoro da parte del protagonista, non si basava soltanto sulla misura dell'apporto di lavoro agricolo erogato dal soggetto rispetto al fabbisogno specifico di un preciso fondo, bensì anche sulla presenza di una attività di lavoro svolta dal soggetto direttamente e abitualmente. In essa, in definitiva, il profi-

¹⁰ La disposizione così specificava: «La qualifica di coltivatore diretto deve essere determinata tenendo conto di tutti i fondi a qualunque titolo condotti dall'affittuario ed è esclusa allorché l'affittuario coltivi altri fondi, oltre quello in contestazione, che possano assorbire oltre i due terzi della capacità lavorativa della famiglia».

lo rilevante non si esauriva nel riferimento alla semplice misura del lavoro manuale in cui il soggetto era pur sempre coinvolto, bensì anche al suo complessivo *status* professionale e sociale.

Anche a questo riguardo, l'evoluzione legislativa intervenuta prima delle legge n. 590 del 1965 sulla prelazione agraria non è priva di rilievo.

La legge n. 1047 del 1957, avente ad oggetto l'estensione dell'assicurazione per invalidità e vecchiaia ai coltivatori diretti, mezzadri e coloni, specificava all'art. 2: «Agli effetti della presente legge, sono considerati coltivatori diretti i proprietari, gli affittuari, gli enfiteuti e gli usufruttuari, i miglioratori, gli assegnatari, i pastori e gli altri comunque denominati che direttamente e abitualmente si dedicano alla manuale coltivazione dei fondi o all'allevamento ed al governo del bestiame, sempre che la forza complessiva del nucleo familiare non sia inferiore a un terzo di quella occorrente per le normali necessità di coltivazione del fondo o per l'allevamento e il governo del bestiame (...)»¹¹.

Come è facile osservare, l'apertura dell'assicurazione per invalidità e vecchiaia a tali soggetti contenuta nella legge del 1957 indubbiamente era pur sempre circoscritta, alla luce del riferimento quantitativo del lavoro erogato, alle normali necessità rispettivamente della coltivazione e dell'allevamento, in linea in parte con la definizione di coltivatore diretto inserita nella legislazione sui contratti agrari, dall'altro assumeva comunque un significato molto ampio ed improprio.

¹¹ L'art. 2 della legge n. 1047 del 1954 – mette conto rilevarlo – non esige l'effettiva rispondenza dell'attività di lavoro svolta da tali soggetti a quella necessaria ai fini della qualifica in senso stretto di imprenditore ai sensi degli artt. 2082 e 2083 cod. civ. Non può peraltro dimenticarsi che con l'art. 13 della legge 2 agosto 1990, n. 233, le disposizioni della legge del 1957 sono state estese anche agli imprenditori agricoli a titolo principale di cui all'art. 12 della legge n. 153 del 1975: articolo abrogato, con la sostituzione di tale qualifica con quella di imprenditore agricolo professionale, dall'art. 1 del d.lgs. n. 99 del 2004. A ben vedere, la nuova qualifica di i.a.p. è molto più ampia di quella originaria di cui all'art. 12 della legge n. 153 del 1975 e non solo, ovviamente, per via del passaggio dai parametri di tempo di lavoro e di reddito dai due terzi al solo 50% e la richiesta di conoscenze e competenze professionali *ex art. 5* del reg. 1257/99: sul punto si v. *infra* nel testo.

Infatti, in tale disposizione la formula “coltivatore diretto” faceva riferimento, ai fini previdenziali, sia allo svolgimento di attività manuale connessa alla coltivazione del fondo, in linea con quanto presente nelle definizioni allora correnti, sia allo svolgimento dell’attività manuale relativa al solo allevamento e al governo del bestiame. Del resto, mette conto rammentarlo, in alcuni provvedimenti legislativi minori intervenuti nel primissimo secondo dopoguerra si rinviene il singolare lemma di *allevatore diretto* affiancato a quello di *coltivatore diretto*¹².

I successivi sviluppi legislativi adottati, a partire dalla legge 9 gennaio 1963, n. 9, avente ad oggetto l’elevazione dei trattamenti minimi di pensione e riordinamento delle norme in materia di previdenza dei coltivatori diretti e dei coloni e mezzadri, hanno pienamente confermato la formula ampia contenuta nella prima parte dell’art. 2 della legge del 1957 circa la nozione di coltivatore diretto. Al tempo stesso, però, hanno espressamente assegnato a tale qualifica anche un rilievo squisitamente soggettivo, legato ad uno specifico *status* professionale del soggetto.

Infatti, l’art. 2 della stessa legge n. 9 del 1963 non si limitò a precisare al comma 1°: «È condizione per il diritto o all’assicurazione di invalidità e vecchiaia per i coltivatori diretti, mezzadri o coloni e per quello alla assicurazione di malattia per i coltivatori diretti che l’effettiva prestazione di lavoro del nucleo familiare non sia inferiore ad un terzo di quella occorrente per le normali necessità delle coltivazioni del fondi *o e* per l’allevamento ed il governo del bestiame»¹³.

¹² Ci si riferisce, in particolare al d.lgs. luogotenenziale 13 settembre 1945, n. 593, il cui art. 7 disponeva: «Ai fini del presente decreto, è coltivatore diretto colui che coltiva il fondo col lavoro prevalentemente proprio o di persona della sua famiglia; è allevatore diretto colui che, col lavoro prevalentemente proprio o di persona della sua famiglia, custodisce e amministra il gregge o l’armento» nonché al successivo d.lgs. presidenziale 28 giugno 1946 n. 46 il cui art. 3 disponeva: «Ai fini del presente decreto è coltivatore diretto colui che coltivi il fondo con il lavoro prevalentemente proprio o di persona della sua famiglia; è allevatore diretto colui che con il lavoro prevalentemente proprio o di persona della sua famiglia, custodisce e amministra il gregge o l’armento».

¹³ Sulla inapplicabilità della disposizione alla ipotesi di allevamento di cavalli da corsa, nella vigenza del testo originario dell’art. 2135, si v. Cass. 18 maggio 2017, n. 11630.

Il comma 2° del medesimo articolo chiarì che «(...) il requisito della abitualità nella diretta e manuale coltivazione dei fondi o nell'allevamento e nel governo del bestiame, previsto dagli artt. 1 e 2 della legge 26 ottobre 1957, n. 1017, e dall'art. 1 della legge 22 novembre 1954, n. 1136, si ritiene sussistente quando i soggetti indicati nelle suddette norme si dedicano *in modo esclusivo o almeno prevalente a tali attività*. Per attività prevalente, ai sensi di cui al precedente comma, deve intendersi quella che impegni il coltivatore diretto ed il mezzadro o colono per il maggior periodo di tempo nell'anno e che costituisca per essi la maggior fonte di reddito»¹⁴. Si è peraltro ribadito in giurisprudenza che ai fini della fruizione dell'assicurazione non è richiesto il carattere imprenditoriale dell'attività, con la destinazione, anche parziale, dei prodotti del fondo al mercato, essendo sufficiente che gli stessi siano destinati al sostentamento del coltivatore e della sua famiglia»¹⁵.

¹⁴ Sull'applicazione del criterio della prevalenza anche nel caso di coltivatore diretto in pensione, ma pur sempre attivo, si v. Cass. 16 giugno 2006, n. 13938.

¹⁵ In questi termini, secondo un costante indirizzo, si v. Cass. 26 giugno 2017, n. 15869. Una felicissima sintesi della nozione di coltivatore diretto che è alla base delle disposizioni di cui alla legge n. 1047 del 1957, art. 2 e alla legge n. 9 del 1963, artt. 2 e 3, si rinviene nella recentissima sentenza di Cass. 26 giugno 2017, n. 15869, per la quale ai fini del riconoscimento della qualità di coltivatore diretto, «è necessario e sufficiente il concorso dei seguenti requisiti: a) diretta, abituale e manuale coltivazione dei fondi, o diretto e abituale governo del bestiame, sussistenti allorché l'interessato si dedichi in modo esclusivo a tali attività, o anche in modo soltanto prevalente, cioè tale che le attività stesse lo impegnino per la maggior parte dell'anno e costituiscano per lui la maggior fonte di reddito; b) prestazione lavorativa del nucleo familiare non inferiore ad un terzo di quella occorrente per le normali necessità delle coltivazioni del fondo e per l'allevamento e il governo del bestiame, nonché fabbisogno di manodopera per lo svolgimento delle suddette attività non inferiore a centoquattro giornate lavorative annue. Non è pertanto richiesto il carattere imprenditoriale dell'attività, con la destinazione, anche parziale, dei prodotti del fondo al mercato, essendo invece sufficiente che tali prodotti siano destinati direttamente al sostentamento del coltivatore e della sua famiglia, né è prescritto che il coltivatore abbia personalmente prestato centoquattro giornate lavorative annue, riferendosi tale limite al fabbisogno del fondo e non all'attività del singolo (Cass., Sez. Un., n. 616/1999, cit.). Si afferma infatti che la qualità di coltivatore diretto viene ricollegata al diverso presupposto che l'interessato si dedichi in modo esclusivo a tali attività o anche in modo soltanto prevalente, cioè in modo che le attività stesse lo impegnino per il maggior periodo dell'anno e costituiscano per lui la maggior fonte di reddito. Non è perciò sufficiente stabilire che il lavoratore abbia in concreto prestato, per la coltivazione di un fondo che richiede non meno di centoquattro giornate lavorati-

Il richiamo a queste due differenti definizioni di coltivatore diretto emerse nella legislazione vigente prima della adozione della legge n. 590 del 1965 è prezioso. Esso permette da un lato di cogliere il complessivo clima politico-economico in cui maturò la soluzione adottata nel 1965, dall'altro di spiegare le cause delle oscillazioni interpretative emerse a proposito proprio della definizione adottata nell'art. 31 della medesima legge n. 590 del 1965 nonché di comprendere correttamente le conseguenze, in termini di politica del diritto, dovute all'interpretazione che di tale articolo si è consolidata nel diritto vivente.

Prima di affrontare questo tema è opportuno rimarcare che, a proposito della disciplina dei contratti agrari, la definizione di coltivatore diretto si è "stabilizzata" molto rapidamente nel riferimento da un lato al coinvolgimento del soggetto anche nel lavoro manuale, oltre che dirigenziale dell'attività, dall'altro alla fornitura, insieme alla propria famiglia, di almeno un terzo del lavoro necessario per la coltivazione del fondo. Su questa base si è progressivamente accentuata la distinzione disciplinare tra l'affitto c.d. capitalistico e quello a coltivatore diretto. In realtà, al di là del pur significativo abbandono del criterio della prevalenza a favore di quello del terzo e del mutato criterio circa la valutazione dell'apporto delle macchine agricole (in quanto sostitutive, in definitiva, di lavoro manuale), è stata molto costante la contrapposizione tra i tipi contrattuali sopra richiamati¹⁶ nonostante il fatto che, a ben vedere, è ben possibile da lungo tempo che nella concreta realtà effettuale si determini il pas-

ve annue, un numero di giornate inferiore a tale limite, essendo la differenza coperta da altri familiari, ma si deve stabilire se l'interessato vi si dedichi in modo quanto meno prevalente, traendone la maggior parte di reddito (Cass. n. 9208/2003, cit.), e a prescindere dal titolo per il quale egli è nel godimento del fondo (comodato, affitto, comproprietà, ecc.: cfr., Cass. 20/1/2006, n. 1107)».

¹⁶ Il mutamento in costanza di rapporto contrattuale è stato considerato causa di risoluzione. Si v. Cass. 17 ottobre 1994 n. 8456 secondo la quale: «Il venir meno, in capo al conduttore, della qualità di coltivatore diretto determina una unilaterale modificazione della natura e della causa del contratto di affitto a coltivatore diretto che ne giustifica la risoluzione ai sensi dell'art. 5 della legge 3 maggio 1982 n. 203, il cui riferimento a specifiche forme di inadempimento del conduttore, ai fini della risoluzione del contratto, è meramente esemplificativa e non esclude, quindi, la rilevanza di altri comportamenti dell'affittuario».

saggio da una qualificazione all'altra sulla base del solo mutamento quantitativo nell'apporto di lavoro manuale¹⁷. In effetti, nella nostra esperienza giuridica il c.d. affitto capitalistico non comprende in concreto soltanto le ipotesi di imprenditori affittuari non coinvolti nel lavoro manuale, ma anche quelle relative ad operatori in grado di fornire meno del terzo del lavoro manuale necessario. Come dire, in definitiva, che la figura del coltivatore diretto, qualificata con il riferimento al terzo del lavoro, è stata per lungo tempo sopravvalutata per ragioni politiche, sindacali e ideologiche, sì da far emergere sempre di più i suoi limiti costruttivi. A questo riguardo, è sufficiente qui limitarsi a rimarcare che la centralità riconosciuta originariamente al coinvolgimento del soggetto nella attività manuale almeno nel terzo del fabbisogno è stata nel 1982 già significativamente ridimensionata per via dell'art. 7 della legge n. 203. Questo articolo ha equiparato al coltivatore diretto i soggetti muniti di titoli di studio, ossia di una preparazione tecnica, (in particolare i laureati o diplomati di qualsiasi scuola di indirizzo agrario o forestale e i laureati in veterinaria per le aziende a prevalente indirizzo zootecnico, in età non superiore ai cinquantacinque anni) «che si impegnino ad esercitare *in proprio* la coltivazione dei fondi, per almeno nove anni», ossia senza più la necessità di alcun coinvolgimento nel lavoro manuale¹⁸. Inoltre, senza qui richiamare il tema costituito dalla c.d. agricoltura di gruppo su cui si tornerà nel prosieguo, è oltremodo significativa la recentissima disposizione di cui all'art. 1, comma 515°, che, arricchendo proprio l'art. 7 della legge n. 203 sopra richiamata ha equiparato ai coltivatori

¹⁷ Sul punto, si rinvia al nostro risalente saggio, *L'affitto di fondo rustico tra tutela dell'impresa e tutela dell'imprenditore*, in *Giur. agr.*, 1987, p. 327 ss. Sull'evoluzione delle qualificazioni soggettive si v. anche il nostro *Commento all'art. 1 del d.lgs. n. 99/2004*, in *Profili soggettivi dell'impresa agricola, integrità aziendale e semplificazione nel settore agrario, Commentario*, a cura di L. Costato, in *Nuove leggi civ. comm.*, 2004, p. 859 ss.

¹⁸ Sul punto si v. Cass. 26 novembre 1997, n. 11880, per la quale: «Perché un soggetto equiparato ai coltivatori diretti a norma dell'art. 7, comma 2°, della legge 3 maggio 1982, n. 203, possa esercitare il diritto di ripresa di cui al successivo art. 42 della stessa legge, è sufficiente che lo stesso sia in possesso di uno dei titoli di studio indicati dalla ricordata norma del tutto prescindendo dal precedente esercizio in concreto di una attività corrispondente di direzione di una impresa agraria o di manuale coltivazione della terra, atteso che nel sistema della legge l'una e l'altra sono sostituite dalle cognizioni acquisite nel corso degli studi e non destinate ad aggiungersi ad esse».

diretti sempre ai fini della legge n. 203 sui contratti agrari, «anche gli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola». Ciò significa, in definitiva, che il profilo tradizionalmente qualificante ai fini dell'individuazione promozionale della figura del coltivatore diretto, costituita dal coinvolgimento suo e della propria famiglia nel lavoro manuale, appare attualmente ulteriormente ridimensionato e purgato del suo originario rilievo valoriale.

3. Ebbene, a voler tornare alla situazione legislativa presente nel nostro ordinamento al momento dell'adozione nel 1965 della legge n. 590, e dunque, tenere presenti le due definizioni di coltivatore diretto apparse nella legislazione vigente prima della adozione della legge n. 590 del 1965, sopra sinteticamente richiamate, è difficile negare che la formula adottata nell'art. 31 di tale legge riecheggi quella accolta in precedenza dalla normativa previdenziale, sia pure però con una sola differenza, di non poco momento.

Infatti, nelle disposizioni previdenziali previgenti sopra richiamate l'attività manuale di coltivazione risulta distinta e separata da quella di allevamento. Ciò non è viceversa presente nell'art. 31 della legge n. 590 del 1965: di qui l'interpretazione dell'art. 31 circa l'indefettibile necessità della coltivazione del fondo ai fini della sussistenza della qualifica di coltivatore diretto nonché il ruolo complementare assegnato all'attività di allevamento e, per molto tempo, persino alla stessa selvicoltura¹⁹.

L'art. 31, infatti, considera coltivatori diretti soltanto «coloro che direttamente e abitualmente si dedicano alla coltivazione dei fondi ed all'allevamento ed al governo del bestiame, sempreché la complessiva forza lavorativa del nucleo familiare non sia inferiore ad un terzo di quella occorrente per la normale necessità della coltivazione del fondo e per l'allevamento ed il governo del bestiame».

In termini di politica del diritto, l'interpretazione di tale disposizione alla luce del significato che alla stessa si era assegnato nella

¹⁹ Per questa interpretazione si v., a proposito della selvicoltura, *ex multis*, Cass. 4 marzo 2003, n. 3176; quanto all'allevamento si v. Cass. 20 dicembre 2005, n. 28237. Sul punto v. *infra* nel testo.

legislazione previdenziale poteva implicare, a ben vedere, una precisa selezione dei beneficiari dell'intero provvedimento legislativo del 1965, ivi compresa la fruizione della prelazione prevista per i concessionari nell'art. 8.

Infatti, attraverso tale interpretazione, l'applicazione della legge avrebbe riguardato solo gli operatori agricoli professionalmente impegnati nel mondo agricolo e allo stesso appartenenti sul piano sociale per i quali lo svolgimento dell'attività anche manuale di coltivazione e di allevamento non solo avrebbe dovuto impegnare in prevalenza la loro complessiva attività lavorativa, ma anche costituire la fonte principale di reddito. In tal modo, si mirava ad invocare quei medesimi parametri di appartenenza al mondo agricolo che successivamente sarebbero stati utilizzati dal diritto comunitario nell'originaria fissazione della nozione di «imprenditore agricolo a titolo principale» in cui ricompaiono il riferimento alla quantità tanto del lavoro erogato quanto del reddito percepito.

È peraltro significativo che siffatta soluzione sia stata accolta nel medesimo anno 1965 negli artt. 205, 206 e 207 di cui al d.P.R. n. 1124 in materia di assicurazione sugli infortuni per i quali la Cassazione ha potuto sostenere: «Ai fini dell'identificazione della qualità di coltivatore diretto non è richiesto il carattere imprenditoriale dell'attività, inteso nel senso della destinazione della totalità o di parte dei prodotti del fondo al mercato, essendo invece sufficiente che il reddito prodotto sia destinato, con il connotato della prevalenza, direttamente al sostentamento del coltivatore e della sua famiglia»²⁰.

Ebbene, dopo significative incertezze emerse nella prassi e testimoniate dalle oscillazioni della giurisprudenza, l'interpretazione dell'art. 31 circa la definizione di coltivatore diretto consolidatasi nel diritto vivente a proposito della prelazione di cui all'art. 8 ha rimosso totalmente le suggestioni formali pur presenti nella lettera dell'articolo.

In particolare, si è escluso che la qualifica di coltivatore diretto ai fini della prelazione *ex* art. 8 debba richiedere nel soggetto, ol-

²⁰ Così Cass. 29 maggio 2002, n. 7852

tre alla sussistenza del terzo del lavoro necessario per la coltivazione del fondo oggetto della prelazione e degli altri fondi eventualmente posseduti, anche la prevalente dedizione del lavoro all'esercizio dell'attività agricola nonché la prevalente origine agricola del reddito²¹.

Secondo l'indirizzo di una consolidata giurisprudenza, ai fini dell'esercizio della prelazione *ex art. 8*, è irrilevante il fatto che lo svolgimento dell'attività agricola, in termini di diretto coinvolgimento nello stesso lavoro manuale, sia residuale rispetto allo svolgimento di altre attività di lavoro peraltro produttive anche di maggior reddito. È sufficiente che il soggetto fornisca e sia in grado di fornire, unitamente alla sua famiglia, l'attività di lavoro nella misura del terzo necessario²², come sopra precisato.

In altre parole, l'“abitualità” richiamata nell'art. 31 si contrappone semplicemente alla mera occasionalità del lavoro, restando indifferente la residualità tanto del lavoro svolto sul fondo rispetto ad altre occupazioni²³ quanto del reddito ricavato rispetto ad altre fonti.

La messa a punto di questa interpretazione dell'art. 31 della legge n. 590 del 1965 è maturata nella prassi giurisprudenziale fonda-

²¹ Secondo un costante indirizzo giurisprudenziale, ai fini del riconoscimento del diritto di prelazione, la prova della qualità di coltivatore diretto deve essere fornita in concreto dimostrando l'effettivo esercizio dell'attività agricola con lavoro proprio e della propria famiglia nei limiti fissati dalla norma, essendo irrilevante il dato formale dell'eventuale iscrizione dell'interessato in appositi elenchi o albi: in questi termini si v. *ex multis* Cass. civ. 20 gennaio 2006, n. 1112.

A proposito di un caso di riscatto Cass. 9 agosto 2016, n. 16651, ha ribadito che, ai fini dell'utile esercizio del diritto di riscatto agrario, di cui alla legge 26 maggio 1965, n. 590, art. 8, è onere del retraente fornire la prova delle relative condizioni oggettive e soggettive, e quindi altresì della qualità di coltivatore diretto, indipendentemente dal dato formale dell'iscrizione in elenchi o di altre certificazioni amministrative (...).

²² Ai fini della ricorrenza della qualifica di coltivatore diretto, la giurisprudenza ha altresì affermato che il lavoro anche manuale nei limiti del terzo del fabbisogno va assicurato dalla complessiva attività della famiglia, potendo il coltivatore limitarsi personalmente, quale capogruppo, ad attività di mera sorveglianza e guida tecnica ossia attività di sorveglianza, con istruzioni e direttive, sia pure a livello non tecnico e professionale: così Cass. 18 novembre 1986, n. 6775.

²³ Sul punto *ex multis* Cass. 18 gennaio 1983, n. 475, secondo la quale: «l'abitualità va intesa nel senso di non occasionalità, di stabilità e continuità dello svolgimento dell'attività agricola di coltivazione diretta, senza necessità che tale attività sia prevalente nei confronti di altre esercitate dal coltivatore, e, perciò, anche se questi abbia altre fonti di reddito, pur se superiori ai proventi dell'attività agricola».

mentalmente non tanto a proposito della fattispecie di cui all'art. 8 della legge n. 590 del 1965, bensì in occasione della verifica circa la ricorrenza della medesima qualifica di coltivatore diretto per il proprietario confinante al quale l'art. 7 della successiva legge n. 817 del 1971 ha riconosciuto il diritto di prelazione in caso di vendita del fondo confinante, sempre che sullo stesso non siano insediati affittuari o altri concessionari.

Sulla scorta di questo secondo intervento legislativo, se da un lato la prassi giurisprudenziale ha più volte ribadito la rilevanza fondamentale costituita dall'effettivo esercizio dell'attività di coltivazione del fondo, escludendo in definitiva che l'esercizio di sola attività di allevamento possa valere ai fini della qualifica di coltivatore diretto²⁴, dall'altro ha ritenuto sufficiente la presenza di un'estensione di

²⁴ Si v. al riguardo Cass. 27 dicembre 1991, n. 13927, nonché Cass. 20 dicembre 2005, n. 28237. La esclusione della prelazione non riguarderebbe, peraltro, soltanto il caso in cui sul fondo venga svolta esclusivamente l'attività di allevamento di animali, ma anche quando siffatta attività costituisca l'attività assolutamente principale quanto a rilevanza economica e ad assorbimento delle energie lavorative dei proprietari nonché la reale destinazione economica del fondo, rimanendo irrilevante che su una parte di esso venga svolta, senza apporto personale dei retraenti, anche un'attività agricola: così Cass. 10 luglio 2014, n. 15766.

Più di recente, però, in una fattispecie in cui la coltivatrice effettuava non solo lo sfalcio delle erbe cresciute spontaneamente, ma anche la lavorazione del terreno per incrementare la produzione di erba da fieno, cioè l'erpicazione e la concimazione, ossia una attività riconducibile alla coltivazione benché volta solo alla produzione di erba, necessaria per il suo allevamento, Cass. 15 giugno 2016, n. 12296, ha ritenuto sussistente il requisito richiesto dall'art. 8 della legge n. 590 del 1965. A suo dire: «l'elemento obiettivo della attività agricola svolta sul fondo può essere legittimamente riconosciuto come sussistente, dunque, purché sia in essere una attività riconducibile alla coltivazione del terreno (che non sia limitata al semplice sfalcio delle erbe selvatiche ivi esistenti), rimanendo invece privo di rilevanza, ai fini che qui interessano, l'oggetto specifico dell'attività colturale ed in particolare se esso sia rivolto a colture agricole intensive o estensive, o anche alla produzione, mediante semina, lavorazione del terreno e raccolta, di fieno e di erba medica. Come questa Corte ha già avuto modo di affermare, ai fini della configurabilità di un'attività agricola è necessario che vi sia una 'coltivazione' del fondo, idonea, cioè, quanto meno, a stimolare la produzione di erba, non integrando coltivazione del fondo né il mero taglio di erba spontanea, né l'attività armentizia per la produzione di latte e carne, esercitata sul fondo stesso (in questo senso Cass. n. 28321 del 2011, ai fini della configurabilità di un contratto di affitto agrario regolato dalla legge 3 maggio 1982, n. 203)».

Quanto, poi, alla presenza stessa del fondo rustico si v. Cass. 19 maggio 1983, n. 3473, secondo la quale: «Non assume carattere di fondo rustico l'area in misura lar-

terreno idonea alla coltivazione abituale, senza assegnare particolare rilevanza alla natura imprenditoriale dell'attività svolta e, dunque, esigere necessariamente la destinazione al mercato della produzione conseguita.

Questa lettura, che potremmo ritenere “minimalista”, nella ricostruzione della disciplina in materia di prelazione agraria, fatta propria dal diritto vivente, ha inciso in maniera significativa nella individuazione della finalità effettivamente perseguite dalla prelazione²⁵. Infatti, nel caso dell'esercizio della prelazione a favore del concessionario *ex art. 8* è difficile sostenere che si sia coerentemente inteso favorire, come si è scritto a lungo, la riunificazione nella persona del concessionario della proprietà del fondo e dell'impresa esercitata sullo stesso posto che non sempre la concreta applicazione della prelazione muove in questa direzione: la qualifica di coltivatore diretto richiesta al proprietario confinante²⁶ non esige necessaria-

gamente preponderante edificata, in cui i fabbricati siano destinati a uso di abitazione e di allevamento intensivo di polli in batteria, mentre acquista carattere pertinenziale rispetto ai fabbricati la superficie annessa di modeste dimensioni destinata a coltivazione; di conseguenza non spetta all'affittuario dell'area il diritto di prelazione spettante agli affittuari coltivatori diretti».

²⁵ La giurisprudenza è costante nel distinguere la finalità della prelazione spettante all'affittuario da quella della prelazione del proprietario confinante: *ex multis* si v. Cass. 22 dicembre 2015, n. 25756, secondo la quale: «la finalità della normativa sopravvenuta nei confronti del proprietario confinante [sarebbe] quella di favorire la coltivazione di un fondo più ampio per consentire una maggiore produzione laddove il diritto di prelazione e di riscatto per il titolare di rapporto agrario [tenderebbe] piuttosto a consolidare la relazione già esistente con un fondo coltivato personalmente. In entrambi i casi, infatti, l'intento del legislatore è rivolto all'instaurazione e/o al mantenimento di una situazione che favorisca la coincidenza in capo al medesimo soggetto coltivatore diretto di siffatta qualità e di quella di proprietario di un fondo il più possibile idoneo ad un'utile produzione».

²⁶ In linea di principio la prelazione non spetta al confinante nudo proprietario: così giustamente Cass. 7 aprile 2015, n. 6904. Essa però è stata riconosciuta al nudo proprietario in un caso di in cui lo stesso svolga sul fondo l'effettiva attività di coltivazione, quale coltivatore diretto, sulla base di un contratto agrario stipulato con l'usufruttuario: si v. la recente decisione di Cass. 10 novembre 2016, n. 22887. In coerenza con questo indirizzo si è negato il diritto di prelazione al comproprietario del fondo confinante socio della società semplice cui era stato concesso in affitto il fondo medesimo. Secondo Cass. 25 marzo 2016, n. 5952, premesso che la disciplina postula una coincidenza tra titolarità del fondo ed esercizio dell'attività agricola, risulta evidente che «lo stesso diritto non può essere riconosciuto al proprietario che abbia concesso in affitto il fondo ad una

mente la sussistenza della qualifica di piccolo imprenditore ai sensi dell'art. 2083²⁷; d'altro canto, la dimensione del fondo non rileva, ossia non si richiede che essa debba necessariamente corrispondere a quella di una azienda vitale²⁸.

Per altro verso, per le stesse ragioni, l'operatività dei medesimi parametri anche nel caso della prelazione del proprietario confinante ha evidenziato che, in definitiva, la funzione della prelazione si esaurisce fundamentalmente nell'ampliamento fondiario, più che in quello della struttura aziendale in senso proprio, potendo questo risultato essere soltanto eventuale e non necessario²⁹. In questa direzione, del resto, muove anche la giurisprudenza che ha, piuttosto rigorosamente, a lungo individuato il presupposto costituito dall'essere i fondi confinanti ai fini della ricorrenza del diritto di prelazione di cui all'art. 7 della legge del 1971.

In ogni caso, il rapporto che la disciplina ha previsto tra la prelazione del concessionario e quella del proprietario confinante evidenzia, a sua volta, che la finalità individuata dal legislatore nel 1971

società, ancorché di persone, come la società semplice; e ciò quand'anche il proprietario sia anche socio della società, giacché, in tal caso, è la società che è nel godimento del fondo e si manifesta ed agisce all'esterno come titolare dell'attività agricola».

²⁷ E tanto meno la qualifica di coltivatore diretto poteva essere surrogata dalla qualifica relativa allo *status* soggettivo di imprenditore agricolo a titolo principale introdotta dalla disciplina comunitaria e sopravvissuta nel nostro ordinamento al suo abbandono da parte della legislazione sovranazionale: in questi termini si v. Cass. 15 settembre 2015, n. 18099.

²⁸ Al riguardo si v. Cass. 2 febbraio 1995, n. 1244, secondo la quale: «In tema di diritto di prelazione e riscatto agrario, e con riguardo alla destinazione agricola del fondo rustico, per il riconoscimento del suddetto diritto si richiede ed è sufficiente l'esistenza di un fondo rustico ove destinato e suscettibile di un'attività di natura agraria, senza che sia rilevante né la sua estensione, né che nell'attualità esso sia o no coltivato. Pertanto, il diritto di prelazione del coltivatore (proprietario del terreno confinante) resta precluso soltanto nel caso che siano accertate dimensioni del fondo talmente esigue da escludere ogni possibilità di coltivazione, ovvero sia accertata l'irreversibile perdita dell'attitudine alla coltivazione agricola in conseguenza dell'effettiva trasformazione del suolo coltivabile». In termini non diversi più di recente Cass. 10 gennaio 2010 n. 913 e Cass. 18 febbraio 2010 n. 3901.

²⁹ Non mancano peraltro pronunce in cui si afferma tralasciamente che la funzione della prelazione sia quella di favorire la «formazione d'impresе dirette – coltivatrici di più ampie dimensioni, più efficienti sotto il profilo tecnico ed economico»: così Cass. 27 dicembre 1991, n. 13927.

diretta a favorire l'ampliamento della struttura fondiaria per via della prelazione del confinante rileva, in linea di principio, solo se sul fondo oggetto della vendita non sia insediato un concessionario, per cui sul piano dei principi deve ritenersi privilegiata la protezione accordata al concessionario rispetto a quella accordata al proprietario confinante³⁰.

Per altro verso, il primato comunque riconosciuto alla qualifica di coltivatore diretto di cui all'art. 31, come sopra individuata, era indubbio. Infatti, ai fini della prelazione e del riscatto relativi alla ipotesi di cui all'art. 8 della legge del 1965 nonché a quella dell'art. 7 della legge n. 817 del 1971, la legge esigeva che siffatta qualifica dovesse non solo esistere in capo ai soggetti al momento della circolazione del fondo, ma continuare a sussistere dopo l'esercizio stesso della prelazione: ai fini del riconoscimento del diritto di prelazione, l'art. 8, applicabile anche alla ipotesi di prelazione del confinante, richiedeva e tuttora richiede che «il fondo per il quale si intende esercitare la prelazione in aggiunta ad altri eventualmente posseduti in proprietà od enfiteusi non superi il triplo della superficie corrispondente alla capacità lavorativa della famiglia». Come dire, in definitiva, «ai fini dell'esercizio della prelazione è richiesto, come punto di partenza, che il beneficiario (in qualità di affittuario o di proprietario confinante) sia coltivatore diretto rispetto al fondo oggetto della

³⁰ Invero, a proposito dei presupposti richiesti per la prelazione del proprietario confinante, Cass. 23 giugno 2015, n. 12900, nel ribadire un indirizzo costante in giurisprudenza, ha affermato: «Costituisce condizione impeditiva del sorgere del diritto del proprietario-coltivatore diretto del fondo confinante la presenza, sul fondo oggetto del trasferimento, di un insediamento che tragga origine da un rapporto agrario qualificato, nel senso cioè di un rapporto agrario, sia pure atipico, che presupponga la qualità di coltivatore diretto. L'insediamento non deve essere precario, ma effettivo e stabile – e tale verifica è rimessa all'apprezzamento del giudice di merito – sicché non vale a concretare tale condizione ostativa la formale stipula di un contratto di affitto del fondo (cui non corrisponda l'effettivo insediamento dell'affittuario sul fondo stesso, bensì una temporanea presenza predisposta ed attuata per escludere l'altrui diritto di prelazione), ovvero la presenza provvisoria di un conduttore sul fondo dopo che questi abbia rinunciato ad avvalersi del diritto di continuazione del rapporto. Mentre non è necessario che l'insediamento abbia una durata minima, da rapportarsi al biennio previsto per il riconoscimento del diritto di prelazione da parte del proprietario confinante, essendo diverse le due posizioni e dovendo il coltivatore diretto insediato sul fondo ricevere una tutela autonoma, differenziata e poziore rispetto al diritto riconosciuto al proprietario confinante (cfr. Cass. 4 giugno 2007, n. 12934)».

prelazione (ed è questo il caso del concessionario) ovvero al fondo confinante (ed è questa l'ipotesi appunto del proprietario confinante), ma è anche necessario, come punto di arrivo, che in riferimento a tutti i fondi a disposizione del soggetto (in proprietà o in enfiteusi), ivi compreso quello oggetto della prelazione, il soggetto possa in concreto atteggiarsi come coltivatore diretto e cioè fornire per lo svolgimento dell'attività agricola almeno un terzo della forza lavoro che serve per le normali necessità di coltivazione dei fondi presi in considerazione»³¹.

4. Nel ripercorrere taluni profili della disciplina della prelazione quali emersi nella prassi applicativa si è, come già osservato in precedenza, inteso adottare un approccio diacronico.

Esso, a ben vedere, permette non solo di mettere a fuoco in che misura la lettura della disciplina originariamente contenuta nei soli art. 8 della legge n. 590 del 1965 e art. 7 della legge 817 del 1971 abbia progressivamente risentito del mutamento del quadro legislativo destinato all'agricoltura, ma anche di evidenziare le modifiche interne alla disciplina stessa della prelazione intervenute negli ultimi tempi, tra cui si colloca anche il recente riconoscimento della prelazione a favore del proprietario confinante imprenditore agricolo professionale.

Sul primo punto, una manifestazione eloquente del mutamento si registra innanzitutto a proposito dell'interpretazione della qualifica di coltivatore diretto ai sensi dell'art. 31 della legge n. 590 del 1965 all'indomani della novella del codice civile che ha interessato l'art. 2135 per via della riscrittura di questa disposizione da parte dell'art. 1 del d.lgs. n. 228 del 2001.

Come si è osservato in precedenza, la cultura e l'ideologia dominanti negli anni sessanta ed oltre, con riferimento all'esercizio dell'attività agricola, avevano fondamentalmente dato rilievo alla sola attività di coltivazione del fondo in senso stretto. Non a caso lo stesso art. 31 della legge n. 590 del 1965, come si è già osservato, faceva sì

³¹ In questi termini il nostro *Equivoci vecchi e nuovi in materia di prelazione agraria: la prelazione della cooperativa agricola* (nota a Cass. 13 gennaio 1986, n. 151), in *Foro it.*, 1986, I, c. 2557.

riferimento anche all'allevamento del bestiame, ma sempre e solo come attività destinata ad accompagnarsi a quella principale relativa alla coltivazione. La lettera della norma e la continuità di un approccio attento al solo profilo della coltivazione, cui si agganciava, del resto, la qualifica del beneficiario della prelazione, per lungo tempo hanno indotto a risposte molto caute, se non tendenzialmente negative, quanto all'applicazione della prelazione nel caso di circolazione di fondi boschivi, sul presupposto appunto di una distinzione formale tra la attività di coltivazione e la stessa silvicoltura³².

Senza qui ripercorrere analiticamente il tema è sufficiente ricordare che nella pronuncia di Cass. 21 dicembre 1995, n. 13022, si è sostenuto in maniera perentoria che «la legge 26 maggio 1965, n. 590, art. 8, attribuisce il diritto di prelazione e riscatto soltanto alla prima delle tre categorie indicate nell'art. 2135 cod. civ., comma 1°, e cioè al solo coltivatore del fondo e non anche a chi sia dedito alla silvicoltura e all'allevamento del bestiame, salvo che una o entrambe queste due ultime attività non siano complementari alla coltivazione della terra o comunque aggiuntive rispetto alla concreta coltivazione del fondo»³³.

Ebbene, si è dovuto attendere il 2011 perché la Cassazione a sezioni unite, con una pregevolissima decisione, espressamente adot-

³² Ben diverso, sul punto, l'approccio della dottrina agraristica. *Ex multis* si v. per tutti GERMANÒ, *Manuale di diritto agrario*⁵, Torino, 2003, p. 91 ss.

Quanto alla ipotesi in cui il fondo sia destinato anche ad attività agroturistica, si rinvia per tutte alla pregevole decisione di Cass. 13 ottobre 2016, n. 20638. Nel fare il punto sulla questione la Corte ha così chiarito: «È esatto che la destinazione agrituristica non impedisce, di per sé, l'esercizio del diritto di riscatto agrario; tuttavia, proprio sulla base delle differenze profonde che esistono tra l'attività di coltivazione del fondo e quella di agriturismo, assai bene evidenziate dalla sentenza n. 1793 del 1999, questa Corte ritiene di dover chiarire che l'esercizio del riscatto è ammissibile solo a condizione che l'attività di coltivazione prevalga su quella commerciale. Se è vero che chi esercita l'agriturismo è titolare di una doppia impresa, è chiaro che il riscatto agrario potrà essere ammesso purché l'attività agricola sia prevalente rispetto all'altra, venendo altrimenti snaturata la stessa *ratio* dell'istituto, come più volte ricostruita dalla giurisprudenza di questa Corte».

³³ Nel caso di specie la decisione chiarì che alla delimitazione relativa alla necessaria presenza della coltivazione, «non si sottrae l'attività di coltivazione del fondo esercitata in forma cooperativa, giacché l'art. 16 della legge 14 agosto 1971, n. 817, attribuisce alle sole cooperative agricole il diritto di prelazione e riscatto, valendo per esse la medesima '*ratio* premiale' e le medesime limitazioni poste per i coltivatori individuali». Sul tema v. *infra*.

tando una interpretazione evolutiva della disciplina e superando il conflitto che era andato emergendo nella prassi³⁴, ritenesse finalmente ammissibile la prelazione in presenza della circolazione di fondi boschivi sempre che, nel caso della prelazione del confinante entrambi i fondi siano a destinazione boschiva.

Non è possibile soffermarsi sull'articolata motivazione della sentenza 14 aprile 2011, n. 8486, est. Travaglino, che ha accolto il ricorso, nonostante il contrario parere del procuratore generale. È sufficiente qui limitarsi a segnalare, nella prospettiva in cui si muove la presente riflessione, che la corte, pur consapevole dell'avvenuto mutamento dell'art. 2135 intervenuto in corso di causa e, pur ragionando sulla base della sola disciplina previgente, ha molto acutamente risolto positivamente il problema sulla base della convergenza di due registri argomentativi: l'uno, per così dire soggettivo, costituito dal significativo recupero del legame tra la qualifica di coltivatore diretto e quella generale di piccolo imprenditore *ex art.* 2083, su cui dovremo tornare in prosieguo, l'altro, oggettivo, fondato sull'individuazione dell'attività di coltivazione, assunta come cura di un bosco ai fini di produzione di prodotti naturali, sì da legittimare sul piano ermeneutico l'assimilazione della silvicoltura alla coltivazione.

Nella stessa direzione, volta a segnalare l'incidenza sulla disciplina della prelazione del mutato quadro normativo, si può inoltre collocare la disposizione di cui all'art. 7 del d.lgs. n. 228 del 2001, la quale, sia pure in forma indiretta ed ambigua, a proposito della prelazione agraria del confinante proprietario coltivatore diretto, ha

³⁴ Infatti, se da un lato la lontana sentenza 17 ottobre 1984, n. 5242, aveva sostenuto che «un'azienda agraria (...) può sussistere senza perdere i suoi caratteri distintivi, anche se non comprenda terreni adatti o destinati alla semina, ma terreni boscosi: conseguentemente, anche un bosco può costituire oggetto di prelazione agraria, ai sensi della legge 26 maggio 1965, n. 590, art. 8», dall'altro la decisione 1° giugno 2000, n. 7271, del 2000, nel respingere la censura contro la tesi sostenuta dal giudice di appello secondo cui il taglio del bosco costituisce atto di coltivazione, ha affermato che si era di fronte ad una «deduzione del tutto logica in relazione alla natura del fondo stesso, pur considerato che la coltivazione di un terreno boschivo non può essere omologa a quella di fondi coltivati normalmente, in quanto il bosco necessita di tagli periodici» rappresentando i tagli «certamente atto di coltivazione, giacché volti a rendere concreta l'apprensione del prodotto maturato fino a quel momento e preparare lo spazio sul terreno per il reimpianto di altre piante con la ramaglia lasciata *in loco*, con precisa scelta coltivatrice».

dato rilievo alla qualifica soggettiva costituita dalla figura dell'imprenditore agricolo a titolo principale introdotta dalla disciplina comunitaria e identificata ai sensi della legge nazionale nell'art. 12 della legge n. 153 del 1975 con il soggetto che avesse destinato all'esercizio dell'attività agricola i due terzi del proprio tempo di lavoro e ricavato da quello i due terzi del proprio reddito³⁵.

Senza qui analizzare le diverse disposizioni di favore introdotte per i soggetti aventi tale qualifica è sufficiente ai nostri fini osservare che in quella stagione siffatta qualifica soggettiva è servita in termini di politica del diritto a bilanciare il tradizionale *favor* riservato al coltivatore diretto.

Tale nuova qualifica, se da un lato assegnava visibilità e rilevanza anche ad operatori agricoli non coinvolti in proprio o con i suoi familiari nel lavoro manuale, dall'altro, per via dei criteri adottati, si

³⁵ Per lungo tempo, a ben vedere, in sede di applicazione della disciplina di origine comunitaria, il nostro ordinamento ha mancato di regolare l'applicazione della qualifica ai soggetti collettivi, incorrendo nella censura della Corte di giustizia (sul punto si rinvia alla nostra riflessione *L'imprenditore agricolo a titolo principale tra diritto comunitario e diritto interno*, in *Foro it.*, 1987, IV, c. 123 ss.). La lacuna è stata tardivamente colmata solo nel 2001 attraverso l'art. 10 del d.lgs. n. 228 il quale modificando l'art. 12 della legge n. 153 del 1975 ha così disposto:

«Le società sono considerate imprenditori agricoli a titolo principale qualora lo statuto preveda quale oggetto sociale l'esercizio esclusivo dell'attività agricola, ed inoltre:

a) nel caso di società di persone qualora almeno la metà dei soci sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale. Per le società in accomandita la percentuale si riferisce ai soci accomandatari;

b) nel caso di società cooperative qualora utilizzino prevalentemente prodotti conferiti dai soci ed almeno la metà dei soci sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale;

c) nel caso di società di capitali qualora oltre il 50% del capitale sociale sia sottoscritto da imprenditori agricoli a titolo principale. Tale condizione deve permanere e comunque essere assicurata anche in caso di circolazione delle quote o azioni. A tal fine lo statuto può prevedere un diritto di prelazione a favore dei soci che abbiano la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, nel caso in cui altro socio avente la stessa qualifica intenda trasferire a terzi a titolo oneroso, in tutto o in parte, le proprie azioni o la propria quota, determinando le modalità e i tempi di esercizio di tale diritto. Il socio che perde la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale è tenuto a darne comunicazione all'organo di amministrazione della società entro quindici giorni».

La disposizione qui riprodotta ha rappresentato il precedente su cui, con diverse modifiche, si è successivamente disciplinata la figura dell'imprenditore agricolo professionale introdotta nel d.lgs. n. 99 del 2004.

riferiva a soggetti socialmente appartenenti effettivamente al mondo agricolo, per professione e redditività.

Orbene, a proposito della prelazione, l'art. 7 del d.lgs. n. 228 del 2001 ha inteso affrontare la questione, sino ad allora risolta in vari modi dalla giurisprudenza, circa il confliggente concorso di più confinanti nell'esercizio della prelazione: questione dibattuta e sulla quale erano state avanzate soluzioni differenti dalla dottrina e dalla giurisprudenza³⁶. Tale articolo ha disposto: «Ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione o di riscatto di cui rispettivamente all'articolo 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, e successive modificazioni, ed all'articolo 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817, nel caso di più soggetti confinanti, si intendono, quali criteri preferenziali, nell'ordine, la presenza come partecipi nelle rispettive imprese di coltivatori diretti e imprenditori agricoli a titolo principale di età compresa tra i 18 e i 40 anni o in cooperative di conduzione associata dei terreni, il numero di essi nonché il possesso da parte degli stessi di conoscenze e competenze adeguate ai sensi dell'art. 8 del reg. (CE) n. 1257/99 del Consiglio, del 17 maggio 1999».

Questa norma non ha inteso certo smentire il parametro fondamentale costituito dalla qualifica di coltivatore diretto richiesta pur sempre per il proprietario confinante perché sia legittimato all'esercizio della prelazione. Ai soli fini della preferenza tra i più confinanti essa ha inteso attribuire rilievo alle qualifiche dei familiari partecipi, ponendo per la prima volta sul medesimo piano la qualifica di coltivatore diretto e quella di imprenditore agricolo a titolo principale.

La soluzione prospettata non è certo priva di ambiguità posto che, se da un lato la rilevanza dei partecipi ai fini della coltivazione diretta *ex art.* 31 esige pur sempre il loro coinvolgimento nel lavoro manuale, le rispettive qualifiche dei medesimi partecipi (in termini di coltivatore diretto o di imprenditore a titolo principale) non possono

³⁶ Per una ricognizione della situazione preesistente all'introduzione dell'art. 7 del d.lgs. n. 228 del 2001, si v. la recentissima decisione di Cass. 19 gennaio 2018, n. 1263, in materia di interessenza agricola presente nella Provincia di Bolzano: decisione, però, che, stranamente, ignora l'intervento del legislatore emerso nel 2001!

che riferirsi all'esercizio di attività su fondi diversi da quello del familiare beneficiario della prelazione.

5. Ad ogni modo, la soluzione adottata nel 2001 ora richiamata ha segnalato da un lato la persistente centralità assegnata alla qualifica "tradizionale" di coltivatore diretto, sulla spinta inerziale del rilievo politico-sindacale assegnato a tale qualifica, dall'altro la crescente inadeguatezza della stessa in ordine all'esaurire le figure di riferimento per selezionare i soggetti beneficiari di una politica agricola di sostegno anche ai fini della costituzione di strutture agrarie più moderne: inadeguatezza, tanto più evidente a fronte delle qualifiche di nuovo conio adottate a livello comunitario tendenti a spostare l'attenzione sull'appartenenza per professione e reddito degli operatori al mondo agricolo, piuttosto che sulle modalità di esercizio dell'attività sia con il coinvolgimento nel lavoro manuale, sia con la mera presenza di imprese familiari.

È a partire dagli inizi degli anni duemila che, in coincidenza con il mutamento delle qualifiche adottate a livello europeo, l'esperienza legislativa italiana ha registrato l'avvento di un mutato atteggiamento nei confronti della nozione di coltivatore diretto in una duplice direzione: attraverso una modifica interna alla stessa nozione, nel segno della rilevanza crescente del modello professionale rappresentato prima dalla originaria figura dell'IATP (imprenditore agricolo a titolo principale) e poi da quella dell'imprenditore agricolo professionale³⁷, nonché attraverso un ampliamento dello stesso ambito operativo della nozione di coltivatore diretto, destinata, paradossalmente, ad indebolire la valenza identitaria degli originari elementi qualificanti.

³⁷ Sul passaggio dalla prima alla seconda figura si rinvia alla nostra analisi in *Commentario al decreto legislativo 29 marzo 2004 n. 99*, a cura di L. Costato, sub art. 1, in *Le nuove leggi civili comm.*, 2004, p. 861 ss. È bene rammentare, al riguardo che, l'art. 1 del medesimo d.lgs. n. 99 del 2004 se da una parte, nel segno della continuità, ha stabilito che qualunque riferimento nella legislazione all'imprenditore agricolo a titolo principale deve intendersi riferito allo i.a.p., dall'altra ha disposto che all'imprenditore agricolo professionale, sempre che iscritto nella gestione previdenziale ed assistenziale, sono riconosciute le agevolazioni tributarie in materia di imposizione indiretta e creditizie stabilite dalla normativa vigente a favore delle persone fisiche in possesso della qualifica di coltivatore diretto».

Nella prima prospettiva, ben può collocarsi l'evoluzione della disciplina di favore originariamente prevista per i lavoratori agricoli manuali ed i coltivatori diretti in funzione della promozione della piccola proprietà contadina a partire dalla legge 6 agosto 1954 n. 604³⁸. Le disposizioni di tale legge sono state nel corso degli anni prorogate più volte fino al 31 dicembre 2009, per via dell'ultima proroga di cui all'art. 2, comma 8, della legge 22 dicembre 2008, n. 203.

Dopo l'ultima proroga prevista nell'art. 2, comma 4-*bis*, del decreto legge 30 dicembre 2009, n. 194, convertito, con modificazioni, alla legge 26 febbraio 2010, n. 25, siffatte agevolazioni sono state confermate senza più alcun termine finale di operatività per via dell'art. 1, comma 41°, della legge n. 220 del 13 dicembre 2011.

Questi provvedimenti legislativi hanno però introdotto significative novità rispetto all'impianto originario. Ai nostri fini è qui sufficiente rimarcare che già nell'art. 2, comma 4-*bis*, del d.l. 30 dicembre 2009, n. 194, le agevolazioni per la piccola proprietà contadina³⁹ in presenza di atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni e relative pertinenze erano riconosciute a favore sia dei coltivatori diretti sia degli imprenditori agricoli professionali, sempre che iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale»⁴⁰.

Questa disposizione, se da una parte apre le porte delle agevolazioni anche agli imprenditori agricoli professionali, la cui figura aveva sostituito quella dell'imprenditore agricolo a titolo principale,

³⁸ Per i territori montani, l'art. 9, comma 2°, del d.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, "Disciplina delle agevolazioni tributarie" stabilì: «I trasferimenti di proprietà a qualsiasi titolo di fondi rustici, fatti a scopo di arrotondamento o di accorpamento di proprietà diretto-coltivatrici, singole o associate, sono soggetti alle imposte di registro e ipotecaria nella misura fissa e sono esenti alle imposte catastali. Le stesse agevolazioni si applicano anche a favore delle cooperative agricole che conducono direttamente i terreni».

³⁹ A ben vedere, per via della disposizione di cui alla legge n. 220 del 2011, l'applicazione delle agevolazioni a favore dei soggetti dotati delle qualifiche soggettive richiamate nel testo non esige più limitazioni quantitative per cui il riferimento alla "piccola proprietà" è ormai priva di rilevanza giuridica.

⁴⁰ Peraltro, senza una precisa motivazione, l'art. 1, comma 907°, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, ossia la legge di stabilità 2016, ha per la prima volta esteso l'applicazione di tali agevolazioni a favore di soggetti che non hanno la qualifica di imprenditori agricoli professionali o di coltivatori diretti iscritti nella gestione previdenziale, «sempre che però essi siano legati da vincoli di coniugio o parentela in linea retta e conviventi con soggetti in possesso del predetto requisito».

con parametri meno rigidi (il 50% del tempo di lavoro e di reddito contro i due terzi richiesti in precedenza), dall'altro ha richiesto pur sempre anche per questi l'iscrizione nella gestione previdenziale ed assistenziale già prevista per i coltivatori diretti e, che, come si è già visto, richiedeva per questi ultimi un preciso *status* professionale (in termini di tempo e reddito) basato sul criterio della prevalenza⁴¹.

In ogni caso, mentre la qualifica soggettiva dello i.a.p. è tarata senza alcun riferimento al lavoro manuale, quella di coltivatore diretto è basata proprio sul rilievo del lavoro manuale; dall'altro, la definizione generale dello i.a.p. di cui all'art. 1 del d.lgs. n. 99 del 29 marzo 2004 si riferisce sempre al soggetto che si dedica alle attività qualificabili come agricole ai sensi dell'art. 2135 cod. civ. come novellato nel 2001 dal d.lgs. n. 228; viceversa, la qualifica storica di coltivatore diretto risulta ben più circoscritta quanto alle attività agricole di riferimento: considerazione, quest'ultima, sulla quale si dovrà tornare alla luce del recente riconoscimento del diritto di prelazione anche al proprietario confinante che sia imprenditore agricolo professionale.

Nella medesima direzione, con tutti i limiti che sia la dottrina sia la giurisprudenza non hanno mancato di evidenziare, si colloca l'articolata quanto pasticciata soluzione legislativa adottata al fine di coordinare l'applicazione del diritto di prelazione sia del concessionario, sia del confinante con l'emersione progressiva della c.d. "agricoltura di gruppo" e, dunque, della crescente presenza anche in agricoltura di strutture societarie quali centri di imputazione dell'attività economica esercitata in forma di impresa.

Infatti, per molti decenni, al *favor* riconosciuto dalla legislazione agraria nei confronti dei coltivatori diretti si è affiancato quello dettato per le sole società cooperative ossia per quel modello societario tarato sull'originaria omogeneità economico-sociale dei soggetti coinvolti nella qualità di soci. A questo riguardo, è sufficiente richiamare

⁴¹ In altre parole, ai fini della iscrizione nella gestione previdenziale ed assistenziale, anche per l'imprenditore agricolo professionale non basta la sussistenza della relativa qualifica (basata sul 50% del tempo di lavoro e sul 50% del reddito di lavoro), ma è necessario andare oltre, secondo il criterio della prevalenza. Sotto questo profilo, a livello del trattamento assistenziale e previdenziale, si è inteso assicurare una piena parità di trattamento tra coltivatori diretti e i.a.p.

ai nostri fini l'art. 16 della legge n. 817 del 1971, al centro, di recente, di alcuni discutibili interventi giurisprudenziali, il quale ha ammesso le cooperative di braccianti, compartecipanti, coloni mezzadri fittavoli e altri coltivatori della terra a fruire delle disposizioni per la formazione agevolata della proprietà diretto-coltivatrice, in presenza di alcune condizioni, nonché ad avvalersi del diritto di prelazione di cui all'art. 8 della legge n. 590 del 1965. Senza qui approfondire l'indagine, sulla scorta degli indirizzi emersi in sede applicativa nella prassi giurisprudenziale⁴², basta qui limitarsi a segnalare che, a proposito della prelazione, ai fini del rispetto delle specifiche condizioni di cui all'art. 8, si è passati da un'originaria tendenza ad antropomorfizzare la struttura collettiva, al fine di verificare il suo adattamento all'abito specifico del soggetto fisico coltivatore diretto, ad una lettura più rispettosa della sola effettiva realtà giuridica di tale struttura collettiva, sulla base dell'evidente constatazione che i profili squisitamente soggettivi contenuti nell'art. 8 erano in definitiva già acquisiti per via della composizione stessa della compagine sociale, costituita appunto da operatori manuali della terra secondo le diverse qualificazioni presenti nella norma di cui all'art. 16 della legge n. 817 del 1971.

In altre parole, il peso della tradizionale attenzione per la figura del coltivatore diretto, che a nostro avviso, pur riflettendo in definitiva il rilievo che l'impresa familiare tuttora conserva nella agricoltura europea, costituisce, come attualmente configurato, un criterio di qualificazione meritevole di rivisitazione, ha indotto il legislatore ad utilizzare in crescente maniera impropria siffatta qualificazione quale giustificazione sempre più decontestualizzata per ampliare la sfera di trattamenti privilegiati.

Ebbene, questa impostazione, già emersa in occasione del riconoscimento della prelazione a favore delle società cooperative di cui

⁴² Per una felice ampia analisi, si rinvia a CASAROTTO, *La difficile prelazione delle società (cooperative e di persone)*, in *Riv. dir. agr.*, 2009, I, p. 201 ss.; ID., *La prelazione agraria* in *Trattato di diritto agrario*, vol. 1, a cura di Costato, Germanò e Rook Basile, Torino, 2011, p. 477 ss, ed il nostro, *Equivoci nuovi e pregiudizi antichi in materia di prelazione a favore di cooperative agricole: considerazioni critiche a margine di un singolare intervento 'legislativo' della Cassazione*, nota a Cass. 2 marzo 2010, n. 4934, in *Dir. e giur. agr. alim. amb.*, 2010, II, p. 536 ss.

all'art. 16 della legge n. 817 del 1971, si è manifestata in maniera più evidente allorquando nell'art. 2 del dlgs. n. 99 del 2004 (modificato dal d.lgs. n. 101 del 27 maggio 2005) si è inteso riconoscere il diritto di prelazione anche alle società agricole di persone, come così denominate ai sensi del medesimo articolo.

Infatti, è bene premettere che, ai sensi dell'art. 2, comma 1°, l'indicazione di società agricola nella ragione sociale e nella denominazione sociale spetta alla sole società che hanno quale oggetto sociale l'esercizio esclusivo delle attività di cui all'art. 2135, senza distinzione alcuna in ordine alla tipologia societaria impiegata.

Il successivo par. 3 del medesimo articolo ha riconosciuto il diritto di prelazione *ex art.* 8 della legge n. 590 del 1965, nonché quello di cui all'art. 7 della legge n. 817 del 1971, alle sole società agricole di persone, sempre che «la metà dei soci sia in possesso della qualifica di coltivatore diretto come risultante dall'iscrizione nella sezione speciale del registro delle imprese di cui all'art. 2188 e seguenti del codice civile»⁴³.

Nell'ipotesi qui considerata, la qualifica di coltivatore diretto è richiesta solo per la metà dei soci; al tempo stesso non vi è alcun necessario legame tra la qualifica dei soci e il loro specifico coinvolgimento in concreto nell'attività svolta dalla società anche nella veste, in particolare, di proprietaria confinante e tanto meno si chiede che la stessa società di persone, così configurata, sia da qualificarsi come coltivatrice diretta.

La prima affermazione merita un approfondimento. È bene premettere che l'effettiva corretta spendita della denominazione di società agricola di cui al comma 1° del medesimo art. 2 del d.lgs. n. 99 del 2004 presuppone che la compagine sociale abbia provveduto ad iscriversi nel registro delle imprese, con la specificazione che per le

⁴³ La disposizione prosegue stabilendo: «Alla medesima società sono in ogni caso riconosciute, altresì, le agevolazioni previdenziali ed assistenziali stabilite dalla normativa vigente a favore delle persone fisiche in possesso della qualifica di coltivatore diretto». La formula della disposizione è indubbiamente infelice in quanto, a ben vedere, beneficiario di siffatte agevolazioni non è certo il soggetto collettivo. Sul punto si v. i rilievi critici della FORTI, *Commento all'art. 2* del d.lgs. n. 99 del 2004, in *Riv. dir. agr.*, I, p. 214 ss.

società diverse da quelle semplici, siano esse sempre di persone o di capitale, si applica la registrazione *ex* art. 2188 cod. civ., laddove per le sole società semplici si applica la registrazione nella sezione speciale ai sensi dell'art. 9 del d.lgs n. 228 del 2001 che si riferisce agli imprenditori agricoli, ai coltivatori diretti e alle società semplici.

In questa prospettiva, l'esigenza, ai fini del computo dei soci coltivatori diretti nelle società di persone prevista nella norma sulla prelazione, circa l'iscrizione di tali soggetti in quanto tali nella sezione speciale del registro, legittima la conclusione che siffatta qualificazione presume lo svolgimento di attività di impresa direttamente imputabili ai medesimi: attività, dunque, che non coincidono con quelle del soggetto collettivo il quale, a sua volta, è iscritto nella medesima sezione speciale se costituito come società semplice, ovvero nel registro generale, se costituito sotto diversa forma di società di persone, secondo i tipi contrattuali codificati.

In altre parole, mentre nell'art. 8 della legge n. 590 e nell'art. 7, la qualifica di coltivatore diretto è direttamente riferita allo specifico coinvolgimento del soggetto beneficiario nell'attività svolta sul fondo oggetto della vendita o in quello confinante, nella qualità rispettiva di concessionario o di proprietario, in questa disposizione la semplice "qualità" del soggetto collettivo, come sopra delineata in ordine alla sua specifica compagine sociale, è sufficiente a legittimare all'esercizio della prelazione e del riscatto, sempre che lo stesso soggetto collettivo sia concessionario del fondo oggetto dell'alienazione o proprietario del fondo confinante.

La singolarità della soluzione ed il ruolo del tutto singolare che assume il richiamo alla qualifica di coltivatore diretto per la metà dei soci risultano ancor più evidenti sol che si consideri che mentre l'art. 31 della legge n. 590 collega la nozione di coltivatore diretto all'esercizio della coltivazione e dell'allevamento del bestiame, la qualifica di società agricola, sia pure di persone, si basa ai sensi del medesimo art. 2, par. 1, del d.lgs. n. 99 del 2004, sulla sola circostanza costituita dal fatto che l'oggetto sociale della compagine è costituito dall'esercizio esclusivo delle attività di cui all'art. 2135, secondo la formula ampia introdotta a partire dal 2001.

Sotto questo profilo, è legittimo prospettare che in realtà l'isti-

tuto della prelazione agraria quale delineato originariamente negli artt. 8 della legge n. 590 del 1965 e art. 7 della legge n. 817 del 1971 tende, al suo interno ad articolarsi e differenziarsi già a proposito della diversa applicazione dei requisiti secondo che si sia di fronte a beneficiari soggetti individuali ovvero collettivi.

Per altro verso, questa distinzione assume rilievo problematico soprattutto con riferimento alla ipotesi di prelazione del proprietario confinante: infatti, la disposizione introdotta per risolvere il conflitto tra più legittimati nell'art. 7 del d.lgs. n. 228 del 2001 non è in grado, per come è formulata, di fornire una risposta che tenga conto delle nuove figure dei beneficiari introdotte successivamente.

6. Ed in effetti, il problema ora richiamato ben può verosimilmente presentarsi in sede applicativa della recente disposizione che con riferimento alla ipotesi di prelazione del proprietario confinante ha novellato l'art. 7 della legge n. 817 del 1971 previa la sua estensione anche «all'imprenditore agricolo professionale iscritto nella previdenza agricola proprietario di terreni confinanti con fondi offerti in vendita, purché sugli stessi non siano insediati mezzadri, coloni, affittuari, compartecipanti o enfiteuti coltivatori diretti».

La nuova disposizione, a ben vedere, da un lato riprende la formula già presente sin dal 1971, dall'altro si limita a sostituire il riferimento al coltivatore diretto proprietario dei terreni confinanti con quello all'imprenditore agricolo professionale, purché sempre iscritto nella previdenza agricola.

Senza qui prospettare una interpretazione puntuale della nuova disposizione, preme qui soltanto rimarcare che questa nuova ipotesi di prelazione si colloca nel solco dell'indirizzo già emerso a proposito della prelazione riconosciuta alle società di persone.

Da una parte ci si allontana in maniera sempre più netta dal riferimento alla qualificazione di coltivatore diretto, dall'altro si modifica la rilevanza funzionale e finalistica che *ab origine* si assegnava alla stessa attività di coltivazione del fondo, rispettivamente quale presupposto per l'esercizio della prelazione e quale obiettivo da perseguire nella più ampia struttura.

A questo riguardo, giova, innanzitutto, richiamare la definizione

di imprenditore agricolo professionale di cui all'art. 1 del d.lgs. n. 99 del 2004. Ebbene, tale norma lega l'attribuzione della qualifica al soggetto il quale, oltre a possedere conoscenze e competenze professionali *ex* art. 5 del reg. 1257/1999, «dedichi alle attività agricole di cui all'art. 2135, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il 50% del proprio reddito globale di lavoro».

Questo primo dato è significativo ai nostri fini. Infatti, la qualifica di imprenditore agricolo professionale è direttamente legata all'esercizio di una delle attività di cui all'art. 2135, laddove quella di coltivatore diretto si lega ai sensi dell'art. 31 della legge n. 590 pur sempre al prevalente sfruttamento agricolo del fondo.

Come dire, dunque, che lo i.a.p. proprietario del terreno confinante è legittimato all'esercizio della prelazione nell'acquisto del fondo confinante, quale che sia l'utilizzo dei propri terreni: è sufficiente che sugli stessi tale soggetto operi, come imprenditore agricolo, esercitando una delle attività qualificate come agricole ai sensi dell'art. 2135, ivi compresa, ad esempio, l'attività di solo allevamento⁴⁴.

Per altro verso, il riferimento nella disposizione al requisito della iscrizione dello i.a.p. nella previdenza agricola non significa che l'applicazione della disposizione si riferisca esclusivamente alla ipotesi in cui si sia in presenza di un imprenditore individuale persona fisica. Sullo specifico punto non è necessario analizzare il complesso ed articolato contenuto dell'art. 1 del d.lgs. n. 99 del 2004. Ai nostri fini basta rammentare che il comma 5-*bis* prevede che l'imprenditore professionale persona fisica, anche ove socio di società di persone o cooperative, ovvero amministratore di società di capitali, deve iscriversi nella gestione previdenziale ed assistenziale per l'agricoltura. Orbene, se si coordina questa previsione con il requisito costituito dalla spettanza della proprietà del fondo allo i.a.p. persona fisica,

⁴⁴ A distanza di decenni, la presenza nell'art. 8 della legge n. 590 del termine "fondo" e nell'art. 7 della legge n. 817 del 1971 del termine "terreni" ben potrebbe confortare la soluzione evidenziata nel testo che ammette la prelazione anche a favore del proprietario confinante i.a.p. che eserciti sui propri "terreni" un'attività agricola diversa dalla coltivazione in senso stretto.

potrebbe legittimamente ritenersi che ove nella veste di socio lo i.a.p. abbia conferito nella società di persone il godimento del fondo, sarebbe possibile la spettanza della prelazione. Si tratta, a ben vedere di una conclusione certamente singolare, ma che la lettera della norma sembrerebbe ammettere in ragione proprio della soluzione tecnica ivi contenuta, Infatti, a fini qualificatori, essa si basa sul ridimensionamento della distinzione formale pur esistente tra socio e soggetto collettivo, in particolare, squarciando il velo della soggettività dell'ente collettivo, essa valorizza lo stretto legame tra il soggetto collettivo e la "qualità" della posizione soggettiva del socio che opera nella stessa, a dispetto della distinzione fondata sulla formale imputazione dell'attività di impresa.

In conclusione, il particolarismo legislativo legato al pluralismo sia delle qualifiche soggettive sia delle soluzioni emerse in occasione della declinazione delle medesime qualificazioni soggettive in presenza di strutture collettive accentua l'inadeguatezza del quadro normativo in materia di prelazione e amplia le problematiche legate alla soluzione dei casi di conflitto tra più beneficiari.

Il complessivo mutato quadro intervenuto per via della riforma dell'art. 2135 il quale ha dato piena dignità a tutte le attività agricole evidenzia innanzitutto l'insostenibilità di una disciplina che esaurisce nella sola figura del coltivatore quella del piccolo imprenditore agricolo di cui all'art. 2083. Per altro verso, il complessivo accentrarsi dell'attenzione del legislatore per le figure professionali appartenenti al mondo agricolo esige, quanto meno, un'eliminazione del pluralismo definitorio del coltivatore diretto e, al tempo stesso, una più coerente configurazione delle società agricole. Sotto questo profilo, la problematica relativa alla prelazione può costituire un prezioso laboratorio per avviare finalmente la rivisitazione razionale delle qualificazioni soggettive in agricoltura. Senza, infine, dimenticare che, a seguito dell'adozione della legge 19 ottobre 2017, n. 155, recante "Delega al Governo per la riforma delle discipline della crisi di impresa e dell'insolvenza", appare indispensabile tarare risposte che siano da un lato adeguate alla specificità dell'impresa agricola, anche alla luce del nuovo testo dell'art. 2135 cod. civ., dall'altro idonee a modulare una moderna nozione di piccolo imprenditore agricolo

posto che quella vigente risulta ancorata in modo ormai del tutto ingiustificato sulla sola figura del coltivatore diretto, a dispetto del già intervenuto ampliamento delle attività qualificabili come agricole sulla base del nuovo testo dell'art. 2135.

SIMONE MATTEOLI

LA PRELAZIONE DELLE SOCIETÀ AGRICOLE DI PERSONE

ABSTRACT

L'attribuzione del diritto di prelazione e di riscatto, di cui all'art. 8 legge n. 590 del 1965 e dell'art. 7 legge n. 817 del 1971, anche alla società agricola di persone costituisce un'importante novità, introdotta al fine di sviluppare la forma societaria in agricoltura, anche se nel 1971 vi era già stata una estensione di detto diritto alle cooperative agricole. Il lavoro, dopo aver individuato le caratteristiche e i requisiti del nuovo soggetto beneficiario del diritto di prelazione, indaga i numerosi problemi interpretativi e applicativi derivanti dall'estensione di una disciplina modellata sulla figura del coltivatore diretto, persona fisica, a un soggetto collettivo, al cui interno, tuttavia, continua a trovare spazio la qualifica del coltivatore diretto. In quest'ottica, vengono in particolare esaminati: il rilievo dell'iscrizione della qualifica di coltivatore diretto nel registro delle imprese, la nozione di coltivatore direttore, il requisito della capacità lavorativa e il conflitto fra la prelazione dell'affittuario e quella del confinante.

Recognizing the pre-emption and the redemption right (according to article 8, Law No. 590 of 1965 and article 7 Law No. 817 of 1971) to agricultural partnerships, is a pivotal novelty. This novel was introduced with the aim to implement the company model within the agricultural sector, whithin which back in 1971 pre-emption had been already extended to the agricultural cooperatives.

The present article identifies the main features and requirements of the beneficiary of the pre-emption right when it comes to collective subjects. After that, it analyzes the several issues connected to interpretation and application of a legal discipline shaped on the individual farmer as it is to be applied to a

company that may also be qualified like “coltivatore diretto” (direct farmer). In this regard, the notion of “coltivatore diretto”, the role of the registration of such qualification into the commercial register, the requirement of the working capacity, and the possible conflict between tenant and owner of neighboring property in enjoying the pre-emption right are examined.

PAROLE CHIAVE: Prelazione - Agricoltura - Società di persone.

KEYWORDS: *Pre-emption - Agriculture - Agricultural partnership.*

SOMMARIO: 1. Considerazioni introduttive: la legge delega e i precedenti. – 2. Il riconoscimento del diritto di prelazione a un (nuovo) soggetto collettivo. – 3. La società agricola di persone: individuazione e requisiti per la prelazione. – 4. Ulteriori problemi interpretativi.

1. Il diritto di prelazione, in caso di alienazione di fondo rustico, a favore delle società agricole di persone, come è noto, è stato introdotto dall'art. 2, comma 3°, del d.lgs. 29 marzo 2004, n. 99¹. L'intervento normativo sembra trovare fondamento nella legge 7 marzo 2003, n. 38, che all'art. 1, nell'attribuire la delega al Governo per la modernizzazione dei settori dell'agricoltura, della pesca, dell'acquacoltura, agroalimentare, dell'alimentazione e delle foreste – portando così a compimento il processo di modernizzazione avviato con la legge delega 5 marzo 2001, n. 57, e che aveva dato luogo ai d.lgs. nn. 226, 227 e 228 del 2001 –, tra gli obiettivi (art. 1, comma 2°, lett. *d*) indica lo «sviluppo della forma societaria nei settori dell'agricoltura, della pesca e dell'acquacoltura». In tale ottica, da un lato è evidente che l'estensione del diritto di prelazione alle società di persone, attribuendo la preferenza nell'acquisto dei fondi rustici in caso di vendita, può contribuire, senza dubbio, allo sviluppo della forma societaria, anche se solo di quella di persone; dall'altro lato, tuttavia il fatto che l'estensione sia limitata alle società di persone, non essendo considerate le società di capitali, e, ovviamente, al settore dell'agricoltura, e più in particolare all'attività (agricola) di coltivazione, risultando esclusi inevitabilmente gli altri settori, dimostra che l'estensione del diritto di prelazione era solo una delle molteplici opzioni di attuazione della delega e non certo una scelta necessitata. A ben vedere, un (ulteriore) fondamento può essere

¹ Sull'argomento v. SCIAUDONE, *Società di persone e prelazione agraria*, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2004, p. 291; FORTI, *Commento all'art. 2 del d.lgs. n. 99 del 2004*, in *Riv. dir. agr.*, 2004, I, p. 199; TAMPONI, *Società di persone e cooperativa agricola: un confronto sulla prelazione*, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2005, p. 440; RUSSO, *Prelazione e riscatto dell'imprenditore agricolo professionale e delle società agricole*, in *Il diritto agrario vigente tra novità e tradizione. Atti del convegno AICDA, Lodi 15-16 maggio 2009, Cremona, 2010*, p. 83; CASAROTTO, *La difficile prelazione delle società (cooperative e di persone)*, in *Riv. dir. agr.*, 2009, I, p. 201; ID., *L'estensione della prelazione agraria alle società di persone: un'occasione perduta e problematiche irrisolte*, in *Studi in onore di Luigi Costato*, Napoli, 2014, p. 279.

rinvenuto nella legge delega laddove essa richiama, nei limiti della compatibilità (art. 1, comma 2°), i principi e criteri già fissati dalla precedente legge (delega) n. 57 del 2001, che prevede(va) la promozione e il mantenimento «di strutture produttive efficienti favorendo la conservazione dell'unità aziendale e della destinazione agricola dei terreni e l'accorpamento dei terreni agricoli, creando le condizioni per l'ammodernamento strutturale dell'impresa e l'ottimizzazione del suo dimensionamento, agevolando la ricomposizione fondiaria, attenuando i vincoli della normativa sulla formazione della proprietà» (art. 8, comma 1°, lett. e).

L'attribuzione del diritto di prelazione alle società agricole di persone costituisce una novità di assoluto rilievo; tuttavia, al riguardo non può non essere richiamato un importante precedente.

Anche se una primordiale traccia del diritto di prelazione a favore di un soggetto collettivo è stata rinvenuta nella fattispecie delineata dall'art. 8, comma 9°, della legge n. 590 del 1965, in cui a fronte di una pluralità di affittuari, contitolari del contratto di affitto, è previsto l'esercizio congiunto del diritto di prelazione e lo svolgimento, quindi, in comune dell'attività (d'impresa) di coltivazione potrebbe dar luogo a una società di fatto, tuttavia, l'ottica con cui il legislatore attribuisce quel diritto di prelazione fa esclusivo riferimento alla persona fisica, al (singolo) coltivatore diretto, e non alla società, che non assume alcun minimo rilievo nella fattispecie².

Il (vero) precedente è costituito dall'art. 6, comma 5°, della legge n. 817 del 1971, che ha attribuito il diritto di prelazione alle cooperative agricole, per individuare le quali non può non farsi riferimento al comma 1 del medesimo articolo, che menziona «le cooperative agricole di braccianti, compartecipanti, coloni, mezzadri, fittavoli ed altri coltivatori della terra». Infatti, in questo caso, nonostante una

² In questi termini, CASAROTTO, *La difficile prelazione delle società (cooperative e di persone)*, cit., pp. 222 e 225, il quale correttamente rileva: «L'esercizio del diritto, corrispondentemente, non è considerato né dal profilo negoziale, né da quello degli effetti, come atto del gruppo, bensì come atto individuale. La proprietà acquistata con l'esercizio della prelazione non è quindi comproprietà di un bene societario, bensì dei singoli soci che hanno esercitato il diritto».

non limpida pronuncia della Suprema corte³, il diritto di prelazione è riconosciuto alla cooperativa agricola, a un soggetto cioè diverso dal coltivatore diretto (persona fisica), originariamente previsto come unico titolare del diritto di prelazione: la cooperativa agricola, come sopra identificata, si aggiunge così al coltivatore diretto come (ulteriore) soggetto autonomamente titolare del diritto di prelazione.

Mentre l'attribuzione del diritto di prelazione alle cooperative agricole avviene nel 1971, pochi anni dopo l'entrata in vigore della legge che ha disciplinato l'istituto della prelazione agraria, attribuendola al coltivatore diretto insediato sul fondo sulla base di un contratto (agrario) di affitto (e allora anche di mezzadria, colonia e compartecipazione), e pur costituendo un ampliamento dei soggetti titolari del diritto, trova spiegazione nel *favor* storicamente riservato anche alle cooperative agricole⁴, il riconoscimento del diritto in capo alle società agricole di persone avviene molti anni dopo e costituisce una vera e propria novità.

L'art. 2, comma 3°, così recita: «L'esercizio del diritto di prelazione o di riscatto di cui all'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, e successive modificazioni, e all'art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817, spetta anche alla società agricola di persone qualora almeno la metà dei soci sia in possesso della qualifica di coltivatore diretto come risultante dall'iscrizione nella sezione speciale del registro delle imprese di cui all'art. 2188 e seguenti del codice civile».

La norma, come vedremo, pone numerosi problemi interpretativi. Ciò deriva essenzialmente dalla circostanza che la disciplina del diritto di prelazione è stata creata e plasmata sulla figura del coltivatore diretto, persona fisica, quale soggetto che svolge un'attività di coltivazione del fondo, incentrata sul lavoro personale e della fa-

³ Cass. 13 gennaio 1986, n. 151 (con nota di JANNARELLI, *Equivoci vecchi e nuovi in materia di prelazione agraria: la prelazione della cooperativa agricola*, in *Foro it.*, 1986, I, c. 2553), secondo cui: «Ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione, la cooperativa agricola proprietaria del fondo confinante va assimilata al coltivatore diretto; pertanto, non è necessario che tutti i soci siano coltivatori diretti in senso stretto».

⁴ TAMPONI, *Società di persone e cooperativa agricola: un confronto sulla prelazione*, cit., p. 441, il quale sottolinea che «il binomio *coltivatore diretto/cooperativa agricola* esprime infatti un collegamento storico e tradizionale, ben anteriore all'estensione del diritto di prelazione disposta nel 1971 ed all'esplicita equiparazione sancita nel 1982».

miglia, con la conseguenza che l'estensione *sic et simpliciter* di tale disciplina a un soggetto collettivo, che ha necessariamente caratteristiche diverse, che richiederebbero quanto meno degli adattamenti, non può non determinare delle serie criticità. Del resto, la laconicità della disciplina originaria in materia di prelazione agraria, a cui fa riferimento anche la norma in oggetto, non può che amplificare quelle criticità. Tuttavia, mentre in riferimento alla scarna disciplina originaria della prelazione la giurisprudenza nel corso del tempo ha svolto un'importante opera di integrazione, contribuendo così a modellare l'istituto della prelazione, altrettanto non può dirsi dell'art. 2, comma 3°, d.lgs. n. 99 del 2004, in riferimento al quale, a distanza di ben quattordici anni dalla entrata in vigore, si registra un (assordante) silenzio della giurisprudenza⁵.

Infine, una non limpida, per non dire approssimativa, tecnica legislativa – emblematico in tal senso, l'utilizzo, come vedremo, dell'espressione «esercizio del diritto di prelazione» – finisce per rendere davvero arduo, se non impossibile, il compito dell'interprete.

2. Come appena anticipato, già *l'incipit* dell'articolo in esame «L'esercizio del diritto di prelazione», e non – come legittimamente ci si sarebbe attesi – «il diritto», suscita non poche perplessità⁶.

La formulazione letterale della disposizione potrebbe indurre a pensare che alle società agricole di persone sia riconosciuta non la

⁵ JANNARELLI, *Equivoci nuovi e pregiudizi in materia di prelazione a favore di cooperative agricole: considerazioni critiche a margine di un singolare intervento «legislativo» della Cassazione*, in *Dir. giur. agr. amb. alim. e amb.*, 2010, p. 536, afferma: «La disciplina in materia di prelazione agraria racchiusa nell'art. 8 della legge n. 590 del 1965 e dell'art. 7 della legge n. 817 del 1971 si è rivelata oltremodo povera, a fronte delle complesse e varie questioni emerse in sede applicativa. Sicché anche in questo caso, è spettato alla giurisprudenza procedere, mediante integrazioni effettuate in sede interpretativa, a far luce su molteplici aspetti dei requisiti soggettivi e oggettivi richiamati nell'art. 8 a proposito della prelazione spettante al coltivatore diretto».

⁶ TAMPONI, *Società di persone e cooperativa agricola: un confronto sulla prelazione*, cit. p. 442, il quale sostiene «che irrilevante risulta il riconoscimento alle società agricole di persone del solo esercizio del diritto di prelazione e riscatto, invece che del diritto stesso, apparendo di tutta evidenza che l'esercizio lo presuppone necessariamente e che non se ne può proporre una configurazione disgiunta»; SCLAUDONE, *Società di persone e prelazione agraria*, cit., p. 291, rileva l'«imprecisione della locuzione adoperata».

titolarità del diritto di prelazione ma soltanto la legittimazione all'esercizio del medesimo⁷; d'altra parte, nelle due precedenti occasioni in cui il legislatore ha esteso il diritto di prelazione al proprietario, coltivatore diretto, del fondo confinante con quello in vendita, e alle cooperative agricole, ha fatto sempre riferimento al diritto di prelazione e non all'esercizio del medesimo⁸. Se la legittimazione all'esercizio del diritto spettasse alla società, seguendo tale ipotesi interpretativa, si dovrebbe poi ammettere che la titolarità del diritto spetti inevitabilmente ai singoli soci, coltivatori diretti; in tale ottica, potrebbe essere anche invocato l'art. 9 del d.lgs. 228 del 2001, secondo cui «ai soci delle società di persone esercenti attività agricole, in possesso della qualifica di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo a titolo principale, continuano ad essere riconosciuti e si applicano i diritti e le agevolazioni tributarie e creditizie stabiliti dalla normativa vigente a favore delle persone fisiche in possesso delle predette qualifiche», almeno nell'interpretazione che ritiene possibile ricomprendere tra i generici e non meglio definiti «diritti», a cui fa riferimento la suddetta norma, anche il diritto di prelazione⁹.

⁷ Sul punto v. CASAROTTO, *La difficile prelazione delle società (cooperative e di persone)*, cit., p. 231, per il quale «una legittimazione aggiuntiva della società rispetto all'esercizio del medesimo diritto di prelazione, che potrebbe allora ritenersi di per sé continuare a competere ancora individualmente ai soci coltivatori diretti» non sembra ammissibile, in particolare per l'assenza di una norma che dovrebbe disciplinare il contrasto tra la società e i soci nell'esercizio del diritto, norma «che non sarebbe potuta mancare se effettivamente quella del concorso fosse stata la *voluntas* del legislatore».

⁸ V. art. 7, legge n. 817 del 1971: «detto diritto di prelazione (...) si applica anche (...) al coltivatore diretto proprietario di terreni confinanti»; art. 16 legge n. 817 del 1971: «Il diritto di prelazione di cui all'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, con le modifiche previste dalla presente legge, si applica anche alle cooperative agricole».

⁹ Sul punto v. CASAROTTO, *La difficile prelazione delle società (cooperative e di persone)*, cit., p. 227, il quale rileva «dalla previsione di tale norma in ordine a invero non maggiormente dettagliati diritti, ma tuttavia identificati anch'essi con quanto compete al soggetto individuale, non può allora sfuggire il diritto di prelazione»; v. però quanto affermato, seppur *obiter dictum*, da Cass. 25 marzo 2016, n. 5952, per la quale «l'art. 9 del d.lgs. n. 228 del 2001 (secondo cui 'ai soci delle società di persone esercenti attività agricole, in possesso della qualifica di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo a titolo principale, continuano ad essere riconosciuti e si applicano i diritti e le agevolazioni tributarie e creditizie stabiliti dalla normativa vigente a favore delle persone fisiche in possesso delle predette qualifiche. I predetti soggetti mantengono la qualifica previdenziale e, ai fini del raggiungimento, da parte del socio, del fabbisogno lavorativo prescrit-

Una simile conclusione non appare, però, minimamente condivisibile: al di là del dato letterale – «esercizio del diritto di prelazione», che può considerarsi frutto di una cattiva tecnica di scrittura delle norme¹⁰ –, una simile interpretazione richiederebbe un coordinamento, tra l'art. 2, comma 3°, d.lgs. n. 99 del 2004 e l'art. 9, d.lgs. n. 228 del 2001, che risulta tortuoso, troppo tortuoso, e che avrebbe richiesto non solo un rinvio espresso del primo al secondo – che, invece, è del tutto assente –, ma una chiara esplicitazione dell'operare di un simile meccanismo di legittimazione, anche in termini di effetti dello stesso.

In sostanza, si può ragionevolmente ritenere che l'art. 2, comma 3°, d.lgs. n. 99 del 2004 abbia attribuito alla società agricola di persone il diritto di prelazione e di riscatto, sia nel caso in cui la società sia affittuaria del fondo offerto in vendita, sia nel caso in cui la società agricola sia proprietaria del fondo confinante con quello offerto in vendita.

La società agricola di persone, qualora almeno la metà dei soci sia in possesso della qualifica di coltivatore diretto come risultante dall'iscrizione nella sezione speciale del registro delle imprese, risulta, dunque, titolare di un autonomo diritto di prelazione.

L'art. 2, comma 3°, infatti, non sembra determinare alcuna equiparazione tra la società agricola e il coltivatore diretto, seppur ai limitati fini della prelazione, così da poter parlare di «società diretto coltivatrice», come invece autorevolmente sostenuto¹¹; l'articolo in

to, si computa anche l'apporto delle unità attive iscritte nel rispettivo nucleo familiare') non riguarda all'evidenza il diritto di prelazione e quello di riscatto, riferendosi ai diritti afferenti alle diverse posizioni tributarie, creditizie e previdenziali».

¹⁰ Così FORTI, *Commento all'art. 2 del d.lgs. n. 99 del 2004*, cit., p. 211, nt. 30.

¹¹ In questi termini v. CARMIGNANI, *La società agricola coltivatore diretto tra riforma del settore agricolo e riforma del diritto societario*, p. 417, la quale afferma «quando i singoli partecipi, nella totalità o in maggioranza o, come richiesto dall'art. 2, comma 3°, d.lgs. n. 99 del 2004, al 50 per cento rivestono la qualifica di coltivatore diretto, la società diventa, per una sorta di processo di osmosi, coltivatore diretto, assorbendo tale qualifica dagli imprenditori soci e diventando destinataria delle agevolazioni e previsioni poste a favore dei coltivatori diretti persone fisiche» e (p. 418, nt. 3) «Nella formulazione della norma (...) l'interprete ricava i requisiti necessari perché la società agricola possa essere qualificata coltivatore diretto dai requisiti indicati dal legislatore per l'esercizio da parte della società agricola del diritto di prelazione. Se il diritto di

esame, più semplicemente, delinea una fattispecie in cui il (nuovo) soggetto, a cui è riconosciuto il diritto di prelazione, è costituito da una società agricola di persone, caratterizzata dalla presenza di soci, almeno nella misura della metà, con la qualifica di coltivatore diretto; ne consegue che la verifica della sussistenza della qualifica di coltivatore diretto dovrà essere effettuata non con riferimento al soggetto società ma soltanto al singolo socio, persona fisica. Il richiamo, tuttavia, alla qualifica di coltivatore diretto, come vedremo, pone non pochi problemi interpretativi.

3. Una volta chiarito che l'art. 2, comma 3°, d.lgs. n. 99 del 2004, ha individuato un ulteriore soggetto, rispetto al coltivatore diretto e alle cooperative agricole, titolare del diritto di prelazione o di riscatto di cui all'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, ed

prelazione è riconosciuto al coltivatore diretto persona fisica e se il comma 3° del citato art. 2 attribuisce tale diritto alla società di persone agricola composta almeno per la metà dei soci coltivatori diretti, ne deriva che la presenza di 'almeno la metà dei soci' coltivatori diretti è la soglia di confine tra società agricola e società agricola coltivatore diretto, solo alla quale, in forza di una simile qualifica, è appunto attribuito il diritto di prelazione». Per una impostazione critica di tale tesi v. CASAROTTO, *La difficile prelazione delle società (cooperative e di persone)*, cit., p. 237, nt. 72, il quale rileva: «alla società la prelazione non viene riconosciuta attraverso una metamorfosi *ex lege* in coltivatore diretto, ovvero attraverso una sua riconduzione al 'coltivatore diretto', che costituisce elemento identificatore del soggetto della fattispecie dell'art. 8, legge n. 590 del 1965, bensì alla medesima in via diretta, così come specificata (società agricola di persone) e in quanto abbia i requisiti di cui all'art. 2, comma 3°, d.lgs. n. 99 del 2004 (metà dei soci in possesso della qualifica di coltivatore diretto, ecc.). D'altro canto, l'identificazione di una fattispecie 'società agricola coltivatore diretto' il cui rilievo alla fine si esaurisce nella sola previsione del 3° comma dell'art. 2, d.lgs. n. 99 del 2004, ci sembra priva di ogni utilità». Sul punto v. anche SCIAUDONE, *Società di persone e prelazione agraria*, cit., p. 292, il quale sostiene «Si deve infatti ritenere che l'art. 2, comma 3°, determini, anche se soltanto ai fini dell'attribuzione del diritto di prelazione e delle agevolazioni assistenziali, una vera e propria equiparazione ai coltivatori diretti delle società agricole di persone costituite da soci che, almeno per la metà, rivestano essi stessi la qualifica di coltivatori diretti». In definitiva, sulla questione ci sembra pienamente condivisibile quanto affermato da RUSSO, *Prelazione e riscatto dell'imprenditore agricolo professionale e delle società agricole*, cit., p. 96, secondo cui: «A ben vedere, il legislatore non qualifica le società di cui all'art. 2, comma 3°, in termini di 'società diretto coltivatrici' ma, più semplicemente, richiede che almeno la metà dei soci sia tale», con la conseguenza che all'espressione società diretto coltivatrice «debba essere assegnata una valenza meramente descrittiva».

all'art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817, occorre indagare le caratteristiche di tale soggetto.

La disposizione in esame fa riferimento alle società agricole di persone, e, quindi, sono chiaramente ricompresi i tipi della società semplice, della società in nome collettivo e della società in accomandita semplice, mentre sono chiaramente escluse le società di capitali, così dimostrando il legislatore una certa ritrosia a estendere il diritto di prelazione a tutte le società.

Per individuare la società agricola (di persone) non può non farsi riferimento al comma 1° dello stesso art. 2, d.lgs. n. 99 del 2004, rubricato "società agricola", secondo cui tale è la società che ha «quale oggetto sociale l'esercizio esclusivo delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile» e che nella ragione o denominazione sociale «deve contenere l'indicazione di società agricola»¹².

Dal momento che l'art. 8, legge n. 590 del 1965 richiede, almeno secondo una consolidata interpretazione, lo svolgimento specificamente dell'attività (agricola) di coltivazione del fondo, è da escludere dalla titolarità della prelazione la società che abbia come oggetto l'esercizio esclusivo dell'attività di allevamento, mentre a diversa, positiva, conclusione deve giungersi per il caso in cui la società abbia a oggetto indistintamente tutte le attività agricole *ex art. 2135 cod. civ.*, a condizione, però, che eserciti l'attività di coltivazione sul fondo oggetto del contratto di affitto o sul fondo confinante con quello oggetto di alienazione.

Per quanto concerne, poi, il requisito dei soci con la qualifica di coltivatore diretto, la cui misura la disposizione in esame individua almeno nella metà degli stessi, occorre chiedersi se si debba far riferimento al numero dei soci, contandoli per teste, oppure al numero dei

¹² RUSSO, *op. ult. cit.*, p. 87, il quale ritiene che «l'intervento di cui all'art. 2 del d.lgs. n. 99 del 2004 è sicuramente di modesta portata, dal momento che, a dispetto della rubrica dell'articolo, non viene introdotto un nuovo tipo societario, prevedendosi, più semplicemente, che tutte le società, appartenenti ad uno qualsiasi dei tipi societari disciplinati dall'ordinamento, che abbiano quale oggetto sociale l'esercizio esclusivo di attività imprenditoriale agricola, debbano recare nella propria denominazione o ragione sociale, l'indicazione 'società agricola'. La novità sembrerebbe essere solamente formale o nominalistica».

soci, individuato sulla base delle quote del capitale sociale (tanti soci che rappresentino almeno la metà del capitale sociale): la formulazione letterale della disposizione, che non contiene alcun riferimento alle quote, la considerazione che il capitale sociale ha un rilievo ben minore nelle società di persone rispetto a quelle di capitali e la circostanza che la qualifica richiesta di coltivatore diretto sembra naturalmente riferirsi alla persona fisica come tale e non in quanto detentore di quote di capitale, inducono, senza dubbio, a propendere per la prima ipotesi: ciò che rileva è, dunque, la mera entità numerica dei soci.

Un problema specifico sembra porsi nel caso della società in accomandita semplice: la metà richiesta dovrà essere calcolata in riferimento al numero complessivo dei soci (accomandatari e accomandanti, indifferentemente) o soltanto a quello dei soci accomandatari? Al riguardo, sembra opportuno ricordare che l'art. 1, comma 3°, lett. a), d.lgs. n. 99 del 2004 per l'attribuzione alla società della qualifica di imprenditore agricolo professionale (i.a.p.) richiede che il possesso di detta qualifica debba essere riferito al (solo) socio accomandatario. Dal momento che una simile specificazione non è prevista nel successivo art. 2, comma 3°, in riferimento al possesso della qualifica di coltivatore diretto, si pone una non semplice alternativa: o applicare analogicamente quella norma, e ritenere che la metà dei soci con la qualifica di coltivatore diretto debba calcolarsi in riferimento soltanto al numero dei soci accomandatari, oppure considerare il silenzio del legislatore come una esplicita scelta dello stesso, e ritenere che la metà dei soci con la qualifica di coltivatore diretto debba essere calcolata in riferimento al numero totale dei soci (conteggiando anche gli accomandanti); in quest'ultima ipotesi, occorrerà, però, previamente ritenere ammissibile che un socio accomandante possa essere (anche) socio d'opera, dal momento che la partecipazione lavorativa del coltivatore diretto all'interno della società sembra inevitabilmente configurarsi come prestazione d'opera¹³.

L'art. 2, comma 3°, richiede poi che il possesso della qualifica di

¹³ In senso favorevole all'ammissibilità del socio d'opera accomandante v. M. BUSSOLETTI, voce *Società in accomandita semplice*, in *Enc. dir.*, XLII, Milano, 1990, p. 976; DI SABATO, *Manuale delle società*, Milano, 2003, p. 184 ss.

coltivatore diretto debba risultare dall'iscrizione nella sezione speciale del registro delle imprese.

Nel delineare i requisiti che il (nuovo) soggetto – società agricola di persone – deve possedere, il legislatore ha previsto che la qualifica di coltivatore diretto dei soci debba risultare dal registro delle imprese. Al riguardo occorre ricordare, da un lato che nella sezione speciale del registro delle imprese vengono iscritti gli imprenditori agricoli *ex art. 2135 cod. civ.*, i piccoli imprenditori *ex art. 2083 cod. civ.* – e, dunque, anche i coltivatori diretti – e le società semplici¹⁴, e dall'altro che tale iscrizione ha efficacia di pubblicità dichiarativa¹⁵.

Innanzitutto ai fini dell'individuazione del coltivatore diretto non sembra possibile fare riferimento all'art. 31 legge n. 590 del 1965, che, come è noto, ne contiene la definizione ai fini della prelazione – richiedendo una capacità lavorativa del nucleo familiare pari a un terzo di quella occorrente per la coltivazione del fondo –, dal momento che la definizione vale solo ai fini della legge in cui è inserita. È stato, al riguardo, autorevolmente sostenuto che «il coltivatore diretto, ai fini della disciplina del registro delle imprese, sia quello definito in via generale dall'art. 2083 cod. civ.»¹⁶, in cui è richiesta la prevalenza del lavoro della famiglia del coltivatore, con una evidente «assenza di coordinamento tra la norma del 2004 e la precedente disciplina in tema di prelazione agraria». Tale conseguenza, che deriva da una premessa in parte condivisibile, potrebbe, però, essere evitata qualora si accogliesse quell'interpretazione c.d. atomistica dell'art. 2083 cod. civ., in base alla quale l'articolo elenca ma non definisce i piccoli imprenditori e, quindi, per quello che qui interessa, il coltivatore diretto, la cui definizione potrebbe allora rinvenirsi nella legislazione speciale, in cui sembra delinearsi una categoria di coltivatore diretto individuato in base al criterio del terzo della forza lavoro¹⁷.

¹⁴ V. art. 7, comma 2°, d.P.R. n. 581 del 1995 e poi, da ultimo, art. 2 d.P.R. n. 588 del 1999.

¹⁵ V. art. 2, d.lgs. n. 228 del 2001.

¹⁶ Così RUSSO, *Prelazione e riscatto dell'imprenditore agricolo professionale e delle società agricole*, cit., p. 94.

¹⁷ Sull'argomento, per le acute e approfondite riflessioni, v., per tutti, GOLDONI, voce *Coltivatore diretto*, in *Digesto*, 4^a ediz., Torino, 1988.

Resta da indagare il rilievo attribuito dalla disposizione al requisito della iscrizione della qualifica di coltivatore diretto nel registro delle imprese: è stato sostenuto che esso ha una funzione meramente pubblicitaria, o che pone una presunzione semplice – che comporta l'onere per il controinteressato di fornire la prova contraria –, o ancora che costituisce un requisito sufficiente e necessario per la prova della qualifica in esame¹⁸. A ben vedere la formulazione della norma sembra attribuire alla «qualifica di coltivatore diretto come risultante dall'iscrizione nella sezione speciale del registro delle imprese di cui all'articolo 2188 cod. civ.», un ruolo decisivo, dal momento che il legislatore ha richiesto non la qualifica di coltivatore diretto *tout court*, rispetto alla quale sarebbe stato ammissibile ogni mezzo di prova, ma che quella qualifica risulti dal registro delle imprese: in questo modo, l'iscrizione nel registro della qualifica finisce per diventare un elemento integrante della fattispecie attributiva del diritto di prelazione e di riscatto (anche) «alla società agricola di persone». In mancanza di tale requisito, dunque, la fattispecie non sembra risultare integrata.

La scelta del legislatore può suscitare perplessità, sia perché nel caso della prelazione del coltivatore diretto la giurisprudenza ha sempre negato valore probatorio a certificazioni, attestazioni, iscrizioni nel registro delle imprese, richiedendo la prova in concreto dello svolgimento dell'attività di diretta coltivazione, sia perché l'iscrizione della qualifica avviene su domanda di parte e il controllo dell'Ufficio del Registro è solo di carattere formale, ma il tenore letterale della norma difficilmente sembra consentire interpretazioni alternative.

Di particolare interesse in tale contesto appare una sentenza del Tribunale di Verona, non solo perché si tratta, forse, dell'unico caso noto in materia, ma per la motivazione del provvedimento; in sostanza, il Tribunale respinge la domanda di riscatto per mancanza dell'iscrizione della qualifica di coltivatore diretto nel registro delle imprese, da un lato, ritenendo l'iscrizione «un requisito essenziale»,

¹⁸ Sul punto le posizioni risultano variamente orientate: v. CASAROTTO, *La difficile prelazione delle società (cooperative e di persone)*, cit., pp. 238 e 239; ID., *L'estensione della prelazione agraria alle società di persone: un'occasione perduta e problematiche irrisolte*, cit., p. 290; SCIAUDONE, *Società di persone e prelazione agraria*, cit., p. 294; RUSSO, *Prelazione e riscatto dell'imprenditore agricolo professionale e delle società agricole*, cit., p. 95.

dall'altro lato, dopo aver richiamato le disposizioni sul registro delle imprese, e aver ricordato che l'iscrizione del coltivatore diretto ha efficacia di pubblicità dichiarativa di cui all'art. 2193 cod. civ., sostiene che la regola generale dell'art. 2193, laddove fa salva la prova che i terzi abbiano avuto comunque conoscenza del fatto non iscritto, non possa trovare applicazione al caso in esame, perché derogata proprio dalla norma speciale di cui all'art. 2, comma 3°, d.lgs. n. 99 del 2004¹⁹.

La disposizione in esame pone ulteriori problemi interpretativi di ardua soluzione.

Innanzitutto, l'acquisizione della qualifica di coltivatore diretto – che, come è noto, si basa sulla capacità lavorativa del coltivatore e dei familiari – da parte del socio potrà avvenire a seguito della prestazione dell'attività di coltivazione svolta esclusivamente all'interno

¹⁹ V. Trib. Verona 31 ottobre 2013, che così dispone: «l'omessa indicazione della qualifica di coltivatore diretto del socio nell'iscrizione dell'impresa alla sezione speciale del registro preclude per ciò solo l'accoglimento della domanda di riscatto, e ciò per difetto di un requisito essenziale la cui dimostrazione deve emergere *erga omnes* secondo le precise modalità previste dalla legge in materia, che non tollerano equipollenti. Tanto deve argomentarsi non solo seguendo la formulazione letterale della norma citata, da interpretare nel rispetto delle regole ermeneutiche dell'art. 12, comma 1°, delle preleggi e in funzione delle ragioni di evidenza e chiarezza nei rapporti con i terzi sottese dalla disposizione stessa, ma anche valorizzando le previsioni del sistema di pubblicità delle imprese. L'art. 2 del d.P.R. 16 settembre 1996, n. 559 era già intervenuto infatti a modificare il regolamento di attuazione del registro delle imprese emanato con d.P.R. n. 581 del 1995, inserendo all'art. 24 un ulteriore comma secondo il quale 'la certificazione delle società semplici esercenti attività agricole, costituite da soci con la qualifica di coltivatore diretto, attesta, per ciascun socio, anche la predetta qualifica'. Ove si ricordi che l'iscrizione al registro delle imprese ha la funzione di pubblicità dichiarativa di cui all'art. 2188 cod. civ. tra l'altro per i coltivatori diretti (art. 2 d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228), con espresso richiamo dell'efficacia tipica prevista dall'art. 2193 cod. civ., non può che trovare conferma il rilievo preliminare svolto in ordine alla carenza dei presupposti soggettivi per l'accoglimento della domanda. La qualifica di coltivatore diretto di uno dei due soci della AAP rientra senz'altro nel novero di quei fatti 'dei quali la legge prescrive l'iscrizione' e che, se non sono iscritti, 'non possono essere opposti ai terzi', tra i quali ovviamente i terzi acquirenti del fondo ed odierni convenuti. Per quanto l'art. 2193 cod. civ. faccia salva la prova che i terzi abbiano avuto comunque conoscenza del fatto non iscritto, in realtà tale regola generale è derogata dalla norma speciale di cui all'art. 2 d.lgs. 29 marzo 2004, n. 99, che sta a base della domanda di riscatto. In ogni caso, è comunque *tranchant* la considerazione che l'onerato della prova, ossia la società attrice, nulla ha dedotto in tal senso».

dell'attività sociale o all'esterno della stessa? Sembrerebbe preferibile la prima ipotesi, dal momento che l'attribuzione del diritto di prelazione a una società, i cui soci coltivatori diretti non svolgono attività all'interno della società, risulterebbe davvero poco convincente.

Tuttavia, al riguardo, non si può non osservare che il socio che svolge attività di coltivazione solo all'interno della società di persone difficilmente potrebbe essere considerato un coltivatore diretto, perché tale figura presuppone un imprenditore (seppur piccolo), mentre in tal caso l'impresa farebbe necessariamente capo alla società e non al singolo socio²⁰. Per superare l'impasse, si potrebbe invocare la regola dettata, ad altri fini, dall'art. 1, d.lgs. n. 99 del 2004 – che, in riferimento all'attribuzione alle società della qualifica di imprenditore agricolo professionale, stabilisce che l'attività svolta dai soci nella società, in presenza dei requisiti richiesti dalla disposizione, è idonea a far acquisire ai medesimi la qualifica di imprenditore agricolo professionale – e applicarla, *mutatis mutandis*, alla fattispecie in esame, in maniera tale che lo svolgimento dell'attività di coltivazione del socio all'interno dell'attività sociale possa far conseguire al medesimo la qualifica di coltivatore diretto.

Anche risolta tale questione si pone un ulteriore problema: come si computa la forza lavoro richiesta? È possibile tenere in considerazione anche la forza lavoro dei familiari del socio? Qual è il parametro di riferimento?²¹ Si potrebbe pensare di calcolare la forza

²⁰ Sul punto v. RUSSO, *Prelazione e riscatto dell'imprenditore agricolo professionale e delle società agricole*, cit., p. 97.

²¹ Sul punto v. CASAROTTO, *L'estensione della prelazione agraria alle società di persone: un'occasione perduta e problematiche irrisolte*, cit., p. 291, il quale sostiene: «si potrebbe pensare di fare applicazione del criterio posto dal comma 9° dell'art. 8 legge n. 590 del 1965, che per il caso di esercizio congiunto da parte di alcuni solo dei più affittuari richiede che la 'superficie del fondo non ecceda il triplo della complessiva capacità lavorativa delle loro famiglie' (...) Tale criterio (...) consente di attuare un calcolo complessivo della capacità lavorativa disponibile da parte di tutti i soci qualificati, rapportata alla situazione aziendale della società (...). Vero è che alla fine il senso di tale requisito, riferito a una società che, come tale (...) nulla può avere a che vedere con la 'diretta coltivazione' e con i limiti ricollegati alla capacità lavorativa, rimane indecifrabile e quantomeno privo di ogni valida giustificazione»; RUSSO, *op. ult. cit.*, pp. 97 e 98, per il quale «il requisito della prevalenza del lavoro proprio dovrebbe avere come termine di riferimento il lavoro salariato facente capo alla società e rileverebbe, pertanto, non come requisito caratterizzante una particolare categoria di imprenditori (segnatamente,

lavoro complessiva dei soci coltivatori diretti in relazione all'attività complessivamente svolta dalla società, con l'esclusione del lavoro familiare, che niente sembra avere a che fare con il profilo del rapporto sociale, ma sarebbe comunque una soluzione insoddisfacente.

In realtà, l'estrema difficoltà di trovare una risposta veramente convincente a tali interrogativi deriva dal fatto che il legislatore, nell'attribuire la prelazione anche alle società di persone, ha continuato, in qualche modo, a far riferimento alla qualifica di coltivatore diretto, che è modellata su una singola persona fisica, e che con ogni evidenza non si adatta a essere inserita, seppur indirettamente in quanto riferita ai singoli soci, in una struttura societaria.

4. In precedenza, è stato individuato il soggetto – società agricola di persone qualora almeno la metà dei soci sia in possesso della qualifica di coltivatore diretto come risultante dall'iscrizione nella sezione speciale del registro delle imprese – al quale l'art. 2, comma 3°, d.lgs. n. 99 del 2004 ha attribuito il diritto di prelazione e riscatto di cui all'art. 8 legge n. 590 del 1965 e art. 7, legge n. 817 del 1971. È evidente, quindi, che alla società agricola di persone è riconosciuto il diritto di prelazione e riscatto, sia nel caso in cui la società sia affittuaria del fondo oggetto di alienazione, sia nel caso in cui sia proprietaria del fondo confinante con quello oggetto di alienazione.

Nel primo caso rileva la titolarità del contratto di affitto da parte della società agricola, nel secondo caso la titolarità del diritto di proprietà sul fondo da parte della stessa.

Quid iuris nel caso in cui non vi sia coincidenza tra titolarità del contratto o del diritto di proprietà ed esercizio dell'attività di coltivazione, come nell'ipotesi, che ricorre non di rado nella prassi, in cui il proprietario del fondo confinante con quello oggetto di compravendita, è un soggetto, ad esempio il padre, e a esercitare l'attività di coltivazione, magari sulla base di un contratto di affitto, è la società agricola costituita dallo stesso con i figli, coltivatori diretti?

i piccoli imprenditori) ma semplicemente come elemento di valutazione della quantità di lavoro prestato da uno o più soci in un'attività di impresa facente capo ad un soggetto diverso, quale la società».

Dal momento che il diritto di prelazione *ex art. 2, comma 3°*, spetta alla società, e considerata ormai prevalente la tesi che riconosce anche alle società di persone, pur prive di personalità giuridica, la soggettività giuridica²², sembra plausibile concludere che non sussista il diritto di prelazione, perché la società non ha i requisiti soggettivi, in quanto titolare del diritto di proprietà è un soggetto diverso dalla società, anche se socio della stessa; del resto sembra da escludere anche la prelazione da parte del socio che, pur proprietario del fondo, non risulta svolgere attività di coltivazione dello stesso, attività che fa capo, invece, alla società.

Anche la giurisprudenza si è espressa in tal senso, laddove decidendo un caso in cui il riscatto era stato esercitato da un comproprietario del fondo, socio della società semplice che conduceva in affitto il fondo medesimo, ha enunciato il principio di diritto, secondo cui «poiché il diritto di prelazione e di riscatto agrari costituiscono ipotesi tassative, regolate dalla legge e non suscettibili di interpretazione estensiva, i diritti di prelazione e di riscatto del confinante, previsti dalla legge n. 817 del 1971, art. 7, comma 2°, n. 2, non spettano al socio della società semplice, affittuaria del fondo rustico, ancorché il socio sia anche comproprietario del fondo, dal momento che la norma richiede la coincidenza tra la titolarità del fondo e l'esercizio dell'attività agricola, nella specie riferibile alla società»²³.

²² Sul punto v. BUONOCORE, *Le società. Disposizioni generali*, in *Il codice civile. Commentario fondato da Schlesinger e diretto da Busnelli*, Milano, 2000, p. 201 ss.; MARRASÀ, *Le società in generale*, in *Trattato di diritto privato*, a cura di G. Iudica e P. Zatti, Milano, 2000, p. 116 ss.; PRESTI e RESCIGNO, *Corso di diritto commerciale. Impresa-Contratti-Titoli di credito-Fallimento-Società*, Bologna, 2011, p. 326 ss.; in giurisprudenza v. da ultimo Cass. 9 settembre 2016, n. 17691, secondo cui: «anche le società di persone sono, come è noto, dotate di una propria soggettività giuridica: costituiscono, cioè, un distinto centro di interessi, dotato di una sua propria autonomia sostanziale», in senso conforme v. anche Cass. 4 gennaio 2013, n. 123; Cass. 16 novembre 2010, n. 23129; Cass. 2 marzo 2006, n. 4652; Cass. 19 luglio 2002, n. 10573.

²³ Così Cass. 25 marzo 2016, n. 5952, in cui si afferma: «Invero il sistema delineato dagli artt. 2266 ss. cod. civ., riconducibile ad un'autonomia patrimoniale imperfetta – e non già ad una mancanza di autonomia patrimoniale, come semplicisticamente si legge nella decisione impugnata – postula che la società debba essere considerata come un complesso unitario, portatore di una propria volontà e di propri interessi giuridicamente protetti, diversi e distinti da quello delle persone fisiche dei singoli soci; con la

Il diritto di prelazione e di riscatto attribuito alla società agricola dall'art. 2, comma 3°, d.lgs. n. 99 del 2004, come già più volte rilevato, è quello disciplinato dall'art. 8 legge n. 590 del 1965, che la suddetta norma espressamente richiama, con la conseguenza che risulta plausibile ritenere – come già avvenuto in riferimento all'estensione del diritto di prelazione alle cooperative agricole²⁴ – che gli ulteriori requisiti soggettivi (oltre ovviamente a quelli oggettivi) previsti dall'art. 8 debbano sussistere in capo alla società medesima, nei limiti della compatibilità.

Nessun dubbio, pertanto, che dovrà verificarsi sia la mancata vendita di fondi nel biennio antecedente (l'esercizio della prelazione) da parte della società, restando irrilevanti eventuali vendite effettuate dai singoli soci, sia la coltivazione del fondo almeno per un biennio, attività che verrà svolta dai soci coltivatori diretti²⁵.

Molti dubbi, invece, sussistono in ordine alla capacità lavorativa, in base alla quale il fondo per il quale si intende esercitare la prelazione, in aggiunta ad altri posseduti in proprietà o enfiteusi, non deve superare il triplo della superficie corrispondente alla capacità lavorativa della famiglia del prelazionante²⁶: si tratta, infatti, di un requisito che ha senso solo nell'ottica della proprietà diretto coltiva-

specifica conseguenza che, nel caso che qui ci occupa, il (com)proprietario del fondo, nell'ambito del contratto di affitto, assume la veste di concedente, che non può essere confusa con la posizione dell'affittuaria, che è riferibile alla società. Sotto questo profilo si rivela errata l'assimilazione suggerita nella decisione impugnata tra la posizione del socio della società affittuaria e quella del comproprietario del fondo confinante che faccia valere il diritto di prelazione (o di riscatto), indipendentemente dagli altri comproprietari».

²⁴ v. RUSSO, *Prelazione e riscatto dell'imprenditore agricolo professionale e delle società agricole*, cit., p. 100, per il quale «una indicazione può provenire dalla pregressa interpretazione della estensione alle cooperative agricole dei diritti di prelazione e riscatto, ad opera del comma 5° dell'art. 16, legge n. 817 del 1971 (...) sul punto sembra doversi concordare con quanto statuito, seppur con motivazione non particolarmente approfondita, dalla giurisprudenza (...) sull'art. 16, legge n. 817 del 1971, utilizzabile anche per la nuova e diversa fattispecie: e ritenere, dunque, che debbano sussistere (...) anche gli altri requisiti soggettivi di cui all'art. 8, 1° comma, legge n. 590 del 1965».

²⁵ In questo senso v. CASAROTTO, *L'estensione della prelazione agraria alle società di persone: un'occasione perduta e problematiche irrisolte*, cit., p. 292.

²⁶ CASAROTTO, *op. ult. cit.*, p. 291, ritiene il requisito in esame «del tutto estraneo alla logica della prelazione delle società».

trice (medio piccola), in quanto funge da limite alla formazione di fondi rustici che richiedono una forza lavoro in grado di travalicare i confini dell'impresa coltivatrice diretta.

Restano ancora pochi profili da esaminare.

La società agricola di persone, come rilevato in precedenza, non può essere considerata un coltivatore diretto e, quindi, la stessa non può essere parte di un contratto di affitto a coltivatore diretto: ciò genera un'interessante questione, perché, come è noto, la prelazione del proprietario confinante non sussiste se sul fondo oggetto di alienazione sia insediato un affittuario coltivatore diretto, ma questo non può avvenire nel caso di società agricole di persone, con la conseguenza che emerge un possibile anomalo conflitto tra la prelazione dell'affittuario società agricola e la prelazione del proprietario confinante (persona fisica o società agricola). Soltanto nel caso in cui, sussistendone i rispettivi requisiti, entrambi i soggetti eserciteranno il diritto, il conflitto sarà effettivo e il criterio per risolverlo non risulterà di agevole individuazione: come è già stato rilevato²⁷, si potrebbe dare la prevalenza al proprietario confinante, nel caso in cui si tratti di un coltivatore diretto, valorizzando, quindi, maggiormente il ruolo del coltivatore diretto (proprietario confinante) rispetto all'affittuario non coltivatore diretto, in ossequio a uno storico *favor*, mentre si potrebbe preferire l'affittuario, nel caso entrambi non siano coltivatori diretti, perché sembrerebbe prevalere la prelazione dell'insediato su quella del coltivatore, tale essendo, in qualche modo, la logica che presiede all'esclusione della prelazione del confinante in caso di presenza sul fondo dell'insediato.

Nel caso, invece, di una pluralità di proprietari confinanti aventi titolo, tra i quali vi siano anche una o più società agricole di persone, difficilmente potranno essere invocati i criteri previsti dall'art. 7 d.lgs. n. 228 del 2001 per risolvere il concorso delle prelazioni e forse potrà farsi applicazione dei criteri che la giurisprudenza aveva elaborato in passato, a partire dalla sentenza della Suprema Corte a sezioni unite n. 6123 del 1986, che rimetteva in sostanza al giudice l'individuazio-

²⁷ Sul punto v. CASAROTTO, *op. ult. cit.*, p. 289.

ne del soggetto da preferire sulla base della migliore realizzazione delle esigenze di costituzione di efficienti unità produttive.

Da ultimo, occorre chiedersi se il recente riconoscimento, ad opera della legge n. 154 del 2016, del diritto di prelazione e riscatto anche all'imprenditore agricolo professionale, nell'ipotesi del proprietario confinante del fondo offerto in vendita, riguardi esclusivamente l'i.a.p. persona fisica o comprenda anche le società agricole i.a.p.: la formulazione della norma, che aggiunge il numero 2-*bis* all'art. 7, legge n. 817 del 1971, che, a sua volta, contiene il riferimento solo a persone fisiche, e la circostanza che sia richiesta l'iscrizione nella gestione previdenziale, lascia pensare che siano escluse le società²⁸.

²⁸ L'art. 1, comma 3°, legge 28 luglio 2016, n. 154 così dispone: «Al secondo comma dell'articolo 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817, dopo il numero 2) è aggiunto il seguente: 2-*bis*) all'imprenditore agricolo professionale iscritto nella previdenza agricola proprietario di terreni confinanti con fondi offerti in vendita, purché sugli stessi non siano insediati mezzadri, coloni, affittuari, compartecipanti o enfiteuti coltivatori diretti».

ANTONIO SCIAUDONE

LA (NUOVA) PRELAZIONE DELL'I.A.P.

ABSTRACT

Il lavoro affronta il tema della recente estensione, nell'ordinamento giuridico italiano, del diritto di prelazione nell'acquisto di fondi rustici, già tradizionalmente riconosciuto al coltivatore diretto, all'imprenditore agricolo professionale (i.a.p.). Le modalità attraverso le quali si è pervenuti ad un siffatto riconoscimento, frutto piuttosto di circostanze occasionali che di un progetto organico e ben strutturato, che hanno dato luogo ad un testo normativo oscuro e di farraginosa lettura, e la difficoltà di estendere i benefici che dovrebbero conseguire dall'applicazione della norma anche agli i.a.p. persone giuridiche, inducono l'autore a ridimensionare la portata innovativa delle nuove disposizioni.

This article explains the recent extension in the Italian legal system of the right of first refusal in the purchase of rural land, as already acknowledged to the direct farmer and to the professional farmers. The ways that led to this acknowledgement, as a result of occasional circumstances more than of a well-structured project, and to the draft of a confusing normative text, and the difficulty to extend the benefits derived from the application of the norm to the professional farmers as legal persons, induce the author to reduce the innovative impact of the new rules.

PAROLE CHIAVE: Imprenditore agricolo professionale - Diritto di prelazione - Proprietario confinante.

KEYWORDS: *Professional farmer - Pre-emption - Neighbouring owner.*

SOMMARIO: 1. Le discutibili modalità di attuazione della estensione del diritto di prelazione all'imprenditore agricolo professionale. – 2. Una difficile «equiparazione». I limiti della estensione della prelazione all'i.a.p. – 3. La definizione di i.a.p. ai fini del riconoscimento del diritto di prelazione. – 4. Sulle condizioni richieste dagli artt. 8, legge n. 590 del 1965 e 7, legge n. 817 del 1971 per l'attribuzione del diritto di prelazione al proprietario confinante del fondo offerto in vendita. In particolare: sulla capacità lavorativa. – 5. Il requisito della iscrizione alla previdenza agricola. – 6. La possibile prelazione dell'i.a.p. persona giuridica. – 7. Alla accidentata ricerca di nuove possibili ragioni della prelazione: oltre la formazione e l'incentivazione della proprietà diretto-coltivatrice e la ricomposizione fondiaria?

1. La disposizione, contenuta nell'art. 1, comma 3°, della legge 28 luglio 2016, n. 154, con la quale il diritto di prelazione (originariamente riconosciuto, in caso di trasferimento a titolo oneroso di fondi rustici, soltanto all'affittuario, al mezzadro, al colono o al partecipante dalla legge 26 maggio 1965, n. 590) è stato esteso all'i.a.p., si inserisce nel quadro di quegli interventi legislativi tesi ad ampliare la platea di coloro che l'ordinamento stabilisce di preferire nell'acquisto dei terreni.

Cammino lento, iniziato con l'attribuzione della prelazione al mezzadro o al colono, il cui contratto fosse stato stipulato in violazione del divieto imposto dalla legge 15 settembre 1964, n. 756, al confinante, alle cooperative di braccianti (artt. 7 e 16, legge 14 agosto 1971, n. 817), all'affittuario, anche se non dedito abitualmente alla coltivazione della terra, in caso di vendita da parte di enti pubblici, fondazioni o enti similari (art. unico legge 10 maggio 1976, n. 7265), e sviluppatosi, poi, con l'estensione alle società agricole di persone (art. 2, d. lgs. 29 marzo 2004, n. 99), e alle società cooperative di cui all'art. 1, comma 2°, del d.lgs. n. 228 del 2001 (art. 7-ter d.l. 24 giugno 2014, n. 91, convertito in legge 11 agosto 2014, n. 116).

L'evoluzione dell'istituto non è stata, tuttavia, il frutto di un disegno organico e razionalmente indirizzato, quanto piuttosto l'esito casuale di circostanze del tutto occasionali, ed egualmente occasionale, almeno a giudicare dalla tecnica legislativa adottata, appare oggi il riconoscimento del diritto di prelazione all'i.a.p.

L'art. 1, comma 3°, della legge 28 luglio 2016, n. 154, intitolata "Deleghe al Governo e ulteriori disposizioni in materia di semplificazione, razionalizzazione e competitività dei settori agricolo e agro-alimentare, nonché sanzioni in materia di pesca illegale" ha aggiunto

al secondo comma dell'art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817, un numero 2-*bis*) (chissà perché non si poteva introdurre un numero 3) in forza del quale il diritto di prelazione, originariamente attribuito, in caso di trasferimento a titolo oneroso di fondi rustici, soltanto ai coltivatori diretti, viene riconosciuto anche «all'imprenditore agricolo professionale iscritto nella previdenza agricola proprietario di terreni confinanti con fondi offerti in vendita, purché sugli stessi non siano insediati mezzadri, coloni, affittuari, compartecipanti o enfiteuti coltivatori diretti».

La collocazione della norma, in un testo legislativo espressamente rivolto alla semplificazione, razionalizzazione e competitività dei settori agricoli e alimentari e alla introduzione di disposizioni tese al contrasto della pesca illegale, non appare particolarmente felice, soprattutto ove si consideri che il titolo primo della legge dovrebbe contenere, stando all'epigrafe, "Disposizioni in materia di semplificazione e di sicurezza agroalimentare", e l'art. 1 reca in rubrica "Semplificazione in materia di controlli".

Lo smarrimento dell'interprete non cessa al superamento della perplessità iniziale, perché, se pure è possibile giustificare la scarsa accuratezza della tecnica legislativa adottata con la deprecabile prassi oramai invalsa della promulgazione di leggi dal contenuto eterogeneo, e risultanti dal disordinato affastellamento di disposizioni prive di qualsivoglia collegamento tra loro, meno comprensibile è l'evidente concitazione con la quale il testo della norma è stato elaborato.

È vero infatti che la possibile estensione all'imprenditore agricolo professionale del diritto ad esser preferiti, a parità di condizioni, nell'acquisto, a titolo oneroso, di fondi rustici, non era argomento estraneo alle riflessioni degli studiosi e all'attenzione della giurisprudenza, e costituiva, ovviamente, ragione di interesse per gli operatori del settore. Sicché vi sarebbe stata ampia possibilità di attingere, da un dibattito nient'affatto trascurabile, utili elementi per un più puntuale approfondimento degli interessi coinvolti, in vista della emanazione di una norma dotata di maggior rigore formale e di più preciso contenuto precettivo¹.

¹ La possibile estensione all'i.a.p. del diritto di prelazione, prima della promulga-

In realtà, ove si esamini il testo dell'emendamento originariamente proposto, almeno per come lo si può leggere nell'archivio informatico della Camera dei Deputati, il risultato finale sembra addirittura incoraggiante.

Nella proposta di emendamento, presentata dall'on. Taricco, si legge infatti: «All'art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817, dopo il punto 2) è aggiunto il seguente: '3) agli imprenditori agricoli professionali ai sensi del 2135 del codice civile e s.m.', conseguentemente all'ultimo comma del medesimo articolo dopo le parole: 'mezzadro o colono' aggiungere le seguenti: 'e imprenditori agricoli professionali'». Testo che, come si vede, sembrava presupporre che la qualifica di imprenditore agricolo professionale sia contenuta nel codice civile, e che il riconoscimento del diritto di prelazione all'imprenditore agricolo professionale confinante dovesse essere collegato di necessità (come l'avverbio conseguentemente lascerebbe intendere) alla esclusione del diritto appena riconosciuto nel caso in cui sul fondo offerto in vendita fosse insediato un altro imprenditore agricolo professionale. E qui ci si ferma, non senza prima aver rilevato che, in apertura della seduta in cui la innovazione fu sollecitata, il presidente della Commissione aveva ricordato, ai fini della valutazione di

zione della legge n. 154 del 2016, era stata esclusa da Cass. 15 settembre 2015, n. 18099, secondo la quale «in tema di retratto agrario, l'art. 7 del d.lgs. n. 228 del 2001 si limita a disciplinare l'esercizio della prelazione in caso di concorso tra più proprietari confinanti, individuando, quale criterio preferenziale, la presenza di coltivatori diretti ed imprenditori agricoli a titolo principale di età compresa tra i 18 e i 40 anni, ma non incide sulle condizioni richieste dagli artt. 7 della legge n. 817 del 1971 e 8 della legge n. 590 del 1965 per l'insorgere della titolarità del diritto, che è riconosciuto soltanto a chi possiede la qualità di coltivatore diretto del fondo limitrofo, da intendersi quale condizione indicativa dell'attività di coltivazione in senso stretto, restando, invece, priva di rilievo la mera assunzione della qualità di imprenditore agricolo a titolo principale» (in *Dir. giur. agr. amb.*, 2016, 1, con nota di N. RAUSEO, *L'imprenditore agricolo professionale non ha il diritto di prelazione nell'acquisto di fondi rustici*).

Nello stesso senso, sia consentito il rinvio ad A. SCIAUDONE, Commento all'art. 7, d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228, in *Riv. dir. agr.*, 2001, I, p. 360 ss.

L'auspicio che la prelazione fosse estesa all'i.a.p. era stato espresso da G. CASAROTTO, *La difficile prelazione delle società (cooperative e di persone)*, in *Riv. dir. agr.*, 2009, I, p. 230; ID., *Il diritto di prelazione*, in *Trattato breve di diritto agrario italiano e comunitario*, diretto da L. Costato, 3ª ediz., Padova, 2003, p. 527.

Sul tema, anche A. GERMANÒ, *Manuale di diritto agrario*, 8ª ediz., 2016.

ammissibilità delle proposte di emendamento, che, essendo stato il provvedimento in esame dichiarato collegato alla manovra di finanza pubblica, si sarebbero dovute ritenere inammissibili le proposte emendative riferite ai disegni di legge collegati alla manovra di finanza pubblica concernenti materia estranea al loro oggetto.

Nella formulazione definitiva sono fortunatamente scomparsi sia il riferimento all'art. 2135 cod. civ., sia l'inciso finale, relativo alla esclusione del diritto di prelazione nel caso in cui sul fondo offerto in vendita fosse stato insediato un imprenditore agricolo professionale.

La scelta invero può essere condivisa, dal momento che la definizione di imprenditore agricolo professionale non è dettata, com'è noto, dall'art. 2135 cod. civ., quanto piuttosto si rinviene nell'art. 1, d.lgs. n. 99 del 2004, così come modificato dall'art. 1, d.lgs. n. 101 del 2005².

Quanto invece alla iniziale ipotesi di esclusione della prelazione del confinante imprenditore agricolo professionale nel caso di insediamento sul fondo oggetto di vendita di altro imprenditore agricolo professionale, è possibile osservare che la disposizione non avrebbe trovato fondamento nelle ragioni tradizionalmente addotte per giustificare la medesima limitazione alla prelazione del confinante quando invece sul fondo sia insediato un coltivatore diretto. Ragioni, per così dire, di protezione, che, invero, modificato il quadro generale entro il quale fu concepita la norma, per effetto innanzitutto della riforma dei patti agrari del 1982, tendono a scolorire anche con riferimento alla posizione del coltivatore diretto³.

² Sulla introduzione della figura dell'imprenditore agricolo professionale, in sostituzione dell'imprenditore agricolo a titolo principale, cfr. A. JANNARELLI, *Imprenditore agricolo professionale. Commento all'art. 1, d.lgs. n. 99/2004*, in *Leggi civ. comm.*, 2004, p. 857 ss.; G. GALLONI, *Modifiche al d.lgs. n. 99 del 2004 con particolare riguardo all'imprenditore agricolo professionale e alla società in agricoltura*, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2005, p. 411 ss.; A. FORTI, *Imprenditore agricolo professionale, Commento all'art. 1, d.lgs. n. 99 del 2004*, in *Riv. dir. agr.*, 2004, I, p. 185.

³ In realtà la previsione della esclusione del diritto di prelazione in favore del confinante coltivatore diretto, laddove sul fondo offerto in vendita fosse insediato un concessionario coltivatore diretto, quand'anche quest'ultimo non potesse o non volesse esercitare la prelazione, era determinata dalla necessità di conservare al concessionario la continuazione del godimento del bene. All'epoca, infatti, i contratti agrari, in forza dell'art. 14, legge 15 settembre 1964, n. 756, erano assoggettati a proroga «fino a nuova

E, del resto, sarebbe stato molto difficile reperire una autonoma *ratio* a sostegno di una siffatta regola, ove si escluda una generica (e per la verità nemmeno decisamente manifestata dal legislatore) tendenza ad una estensione all'i.a.p. dei benefici abitualmente accordati al coltivatore diretto⁴; benefici, è forse opportuno ricordarlo, che co-

disposizione», salva la previsione di cause di esclusione, tra le quali erano ricomprese il grave inadempimento del concessionario (art. 4, lett. a, d.l.l. 5 aprile 1945, n. 157) e la decisione del concedente di dedicarsi alla diretta coltivazione del fondo (art. 1, lett. a, d.l. C.p.S. 1° aprile 1947, n. 273). La proroga *sine die* induceva la dottrina a ritenere che, stabilizzati in tal modo i rapporti agrari, si realizzasse «un graduale passaggio dei coltivatori verso il pieno dominio della terra» (cfr. ORLANDO CASCIO, *La riforma dei contratti agrari*, in *Studi in onore di G. Scaduto*, Padova, 1970, II, p. 101); e, del resto, la previsione di cause di esclusione della proroga introduceva un meccanismo che, legando la ripresa del fondo o ad un inadempimento grave o alla determinazione del proprietario di esercitare in proprio l'attività diretto coltivatrice, si dimostrava idoneo a «costituire il presupposto necessario per fare della proroga un modo "alternativo" di regolamentazione della durata dei contratti agrari rispetto a quello codicistico» (ROS. ALESSI, *Autonomia privata e rapporti agrari*, Napoli, 1982, p. 176), cosicché la cessazione del rapporto risultava consentita solo in presenza di una *giusta causa*. In questo quadro ordinamentale, consentire l'esercizio della prelazione al confinante coltivatore diretto, motivato all'acquisto dalla necessità di ingrandire e rendere più efficiente la propria azienda, avrebbe esposto il coltivatore concessionario al probabilissimo rischio di vedersi opporre una *giusta causa* di esclusione della proroga. Nell'ipotetico conflitto tra un coltivatore diretto proprietario e un coltivatore diretto affittuario, il legislatore confermava la sua preferenza a quest'ultimo.

Si comprende, allora, come cessato il regime di proroga, a seguito della riforma dei contratti agrari attuata con la legge 3 maggio 1982, n. 203, le ragioni della protezione del coltivatore diretto affittuario siano sostanzialmente venute meno.

⁴ Tendenza che sembra ora confermata dalla previsione contenuta nel comma 515° dell'art. 1, della legge finanziaria 27 dicembre 2017, n. 205, con la quale è stato aggiunto all'art. 7, legge 3 maggio 1982, n. 203, il seguente comma: «Sono altresì equiparati ai coltivatori diretti, ai fini della presente legge, anche gli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola». In proposito, cfr. N. RAUSEO, *L'equiparazione dell'imprenditore agricolo professionale al coltivatore diretto*, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2018, p. 2.

In realtà, anche nel caso di questa ultima emanazione legislativa sembra possibile parlare di "un'occasione mancata", nel senso che anche questa volta si è sostanzialmente eluso il compito di provvedere ad un generale riordino delle qualifiche soggettive, riordino al quale avrebbe già dovuto attendere il legislatore delegato in forza dell'art. 8, comma 1°, lett. a) della legge n. 57 del 5 marzo 2001.

Sulla necessità del riordino delle qualifiche soggettive in agricoltura, cfr. E. CASADEI, in *Trattato breve di diritto agrario italiano e comunitario*, diretto da L. Costato, Padova, 2003, p. 233. Osservava in proposito A. JANNARELLI, *Imprenditore agricolo professionale*, cit., p. 859, che: «l'individuazione delle qualifiche soggettive da porre a base della legislazione agraria costituisce un momento estremamente importante e significativo in termini di politica del diritto. Ed invero, le categorie che emergono dal processo

stituiscono uno dei modi attraverso i quali trova attuazione il compito che l'art. 47 della Cost. assegna alla Repubblica di favorire l'accesso del risparmio popolare, tra l'altro, alla proprietà diretta coltivatrice.

2. Con riferimento alla estensione del diritto di prelazione, la tendenza all'allargamento *tout court* all'i.a.p. del *favor* proprio del coltivatore diretto sembra smentita dalla scelta operata con la disposizione che qui si commenta⁵.

Infatti, fermo che sul piano oggettivo nessuna novità viene introdotta, il diritto di prelazione viene attribuito all'i.a.p. soltanto nel caso in cui egli sia proprietario confinante del fondo offerto in vendita, ma non anche quando, di quest'ultimo, egli sia invece concessionario. Invero, la esclusione non appare, *prima facie*, priva di giustificazione, in quanto, l'i.a.p. che non fosse anche coltivatore diretto sarebbe sì concessionario, ma rinverrebbe il suo titolo in un contratto di affitto a conduttore non coltivatore diretto, laddove si ritiene, pur se nell'art. 8, legge n. 590 del 1965 non è espressamente previsto, che il titolo in forza del quale il concessionario debba essere insediato per poter esercitare il diritto di prelazione debba essere costituito da un contratto di affitto a coltivatore diretto⁶.

qualificatorio non costituiscono soltanto il riflesso di dati effettuali (...), ma includono, il più delle volte, criteri orientativi su cui puntare in funzione correttivo e/o promozionale dello sviluppo economico».

⁵ Con riferimento al tema della *equiparazione* delle figure del coltivatore diretto e dell'imprenditore agricolo a titolo principale (ma le osservazioni restano attuali anche con riferimento all'i.a.p.), A. JANNARELLI, *Imprenditore agricolo professionale*, cit., p. 865, rileva che «anche per identiche fattispecie, la legislazione nazionale ha adottato come criteri selettivi dei soggetti meritevoli, tanto la qualifica di coltivatore diretto, quanto quella di imprenditore agricolo a titolo principale, molte volte attraverso la esplicita equiparazione. Ciò ha condotto inevitabilmente ad una sostanziale irragionevolezza del sistema (...). Invero, le due qualifiche soggettive (...) hanno fatto riferimento sempre a parametri diversi e distinti, posto che mentre la prima (...) punta ancora sulla partecipazione, per quanto relativa, dell'imprenditore e dei suoi familiari all'attività manuale di lavoro agricolo, la seconda si fonda sulla sola 'professionalità' dell'operatore in termini di appartenenza al settore primario per il lavoro complessivo ivi impiegato e per la fonte di reddito, senza dare rilievo all'eventuale coinvolgimento di tale operatore anche nel lavoro manuale necessario per l'impresa».

⁶ La conclusione appena espressa potrebbe oggi esser revocata in dubbio, tenuto conto della equiparazione (*ex* legge n. 205 del 2017) dell'i.a.p. al coltivatore diretto, ai fini dell'applicazione della legge 3 maggio 1982, n. 203, con la quale furono ema-

In ogni caso, se questa è la differenza più appariscente tra il diritto di prelazione attribuito all'i.a.p. e quello del diretto coltivatore, è necessario verificare quale sia l'effettivo ambito di applicazione della nuova disposizione, dal momento che il legislatore non ha previsto specifiche condizioni per l'attribuzione del diritto. Il che, almeno in linea di principio, dovrebbe significare che, anche per l'i.a.p., la prelazione debba essere riconosciuta soltanto ove ricorrano le condizioni originariamente fissate dall'art. 8, legge n. 590 del 1965, nel testo modificato, ai sensi dell'art. 7, legge n. 817 del 1971, malgrado il fatto che la diversità della qualifica soggettiva del titolare del diritto non sia affatto indifferente, finanche ai fini della ricostruzione generale dell'istituto.

In questa prospettiva, peraltro, nemmeno può trascurarsi la verifica delle modalità di applicazione della disposizione, nel caso in cui l'i.a.p. confinante sia una persona giuridica.

In realtà la estensione del diritto di prelazione all'i.a.p. sembra destinata ad avere un impatto sull'intero sistema ben più ampio di

nate «norme sui contratti agrari» e, in particolare, fu riformata la disciplina dell'affitto di fondo rustico. Per effetto della equiparazione, infatti, si dovrebbe oggi applicare all'i.a.p. il contratto di affitto a coltivatore diretto e non quello di affitto a conduttore non coltivatore diretto. Sennonché, di là della precisazione secondo la quale la efficacia della equiparazione è limitata alle disposizioni contenute nella legge n. 203 del 1982, vi è da dire che probabilmente neanche tutte le norme in materia di affitto a coltivatore diretto potranno essere applicate all'i.a.p. «equiparato», in considerazione del rilievo che, nelle diverse fattispecie contemplate, assumono i differenti requisiti in presenza dei quali la qualifica di i.a.p. e quella di coltivatore diretto sono riconosciute. Basterà in proposito osservare come, ad esempio, non potrà trovare applicazione, nel caso dell'i.a.p., la disposizione contenuta nell'art. 19, legge n. 203 del 1982, che autorizza l'affittuario all'esecuzione di piccoli miglioramenti in deroga alle procedure previste dall'art. 16, e individua il piccolo miglioramento in «quello che venga eseguito dall'affittuario con il lavoro proprio e della propria famiglia e che non comporti trasformazioni dell'ordinamento produttivo, ma sia diretto a rendere più agevoli e produttivi i sistemi di coltivazione in atto».

L'inesistenza della famiglia coltivatrice, o meglio l'irrelevanza della famiglia coltivatrice, ai fini dell'attribuzione della qualifica di i.a.p. dovrebbe costituire ragione ostativa all'esecuzione di piccoli miglioramenti in deroga delle complesse procedure autorizzatorie contemplate nel richiamato art. 16, legge n. 203 del 1982.

Secondo N. RAUSEO, *L'equiparazione dell'imprenditore agricolo professionale*, cit., poiché l'art. 8, legge n. 590 del 1965 «è norma speciale ed inderogabile, non suscettibile di interpretazione analogica, il diritto di prelazione non può essere esteso al soggetto equiparato, qual è l'imprenditore agricolo professionale».

quanto le modalità, quasi clandestine, con le quali la innovazione è stata introdotta nell'ordinamento, lascerebbero ritenere.

Non va infatti dimenticato che l'attribuzione di un diritto di prelazione al coltivatore diretto costituiva, nel disegno del legislatore del 1965, uno degli strumenti elaborati in funzione dello sviluppo della proprietà coltivatrice, e i requisiti fissati dall'art. 8 erano prefigurati in modo tale che si realizzasse un modello di impresa agricola coltivatrice diretta esercitata su fondi propri, attraverso il quale non solo si favoriva l'obbiettivo della riunificazione nelle stesse mani della proprietà e dell'impresa, ma si facilitava pure l'emancipazione del lavoro dal peso del capitale. Sicché già l'estensione, in virtù dell'art. 7, legge n. 817 del 1971, del medesimo diritto al proprietario confinante, benché ancora coltivatore diretto, sembrando diretta a promuovere gli accorpamenti fondiari e la costituzione di impresa di più ampie dimensioni e maggiormente efficienti, appariva, in qualche misura, rivolta anche all'attuazione di finalità ulteriori e diverse rispetto a quelle originariamente perseguite⁷.

3. È allora il caso di muovere l'indagine proprio dalla individuazione della nozione di i.a.p., fatta propria dalla disposizione in commento, che, come si avrà modo di verificare, non coincide esattamente con la figura, per così dire, generale di i.a.p.

Com'è noto, ai sensi dell'art. 1, d.lgs. n. 99 del 2004, così come modificato dall'art. 1, d.lgs. n. 101 del 2005, ai fini dell'applicazione della normativa statale, imprenditore agricolo professionale (i.a.p.) è colui il quale, «in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'art. 5 del reg. (CE) n. 1257/1999 del 17 maggio 1999, del Consiglio, dedichi alle attività agricole di cui all'art. 2135 cod. civ., direttamente o in qualità di socio di società, almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime

⁷ R. Rossi, *La ricomposizione fondiaria nella "prelazione agraria" del confinante*, in *Riv. dir. agr.*, 1996, I, p. 15, rilevava che: «l'acquisizione di appezzamenti di terra da parte del proprietario confinante, che avvenga in virtù di una posizione di vantaggio a quest'ultimo riservata dalla legge, deve essere sempre preordinata al risultato della ricomposizione, al risultato, cioè, di potenziare la suscettività dell'uso produttivo della terra, come punto di riferimento oggettivo della situazione dominicale».

almeno il 50% del proprio reddito globale da lavoro», a meno che non operi nelle zone svantaggiate, poiché in tal caso il limite del tempo di lavoro dedicato e del reddito ricavato si riduce al 25%.

La qualifica è estesa alle società di persone, cooperative e di capitali, anche a scopo consortile, qualora lo statuto preveda quale oggetto sociale l'esercizio esclusivo delle attività agricole di cui all'art. 2135 cod. civ. e, nel caso di società di persone, qualora almeno un socio sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale, oppure, nel caso di società di capitali o cooperative, quando almeno un amministratore, che sia anche socio per le società cooperative, sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale.

L'accertamento del possesso dei requisiti è rimesso alla competenza delle Regioni, fatta salva la facoltà dell'Istituto nazionale di previdenza sociale (INPS) di svolgere, ai fini previdenziali, le verifiche ritenute necessarie.

Dalla definizione appena riprodotta non emerge alcuna limitazione in ordine al tipo e alle dimensioni dell'attività che l'i.a.p. è chiamato a gestire, sicché viene ritenuto pacifico che la qualifica sia attribuibile quali che siano il tipo e la dimensione dell'impresa agricola esercitata, purché siano rispettati i requisiti specifici fissati dall'art. 1, d.lgs. n. 99 del 2004⁸.

È dunque indiscusso che il medesimo imprenditore possa contemporaneamente vantare sia la qualifica di imprenditore agricolo professionale, sia quella di coltivatore diretto; ed anzi, in linea di principio, salvo ipotesi, peraltro nient'affatto marginali, che pur possono verificarsi, il coltivatore diretto dovrebbe possedere anche i requisiti necessari per essere i.a.p.⁹.

⁸ Nello stesso senso, A. GERMANÒ, *Le figure soggettive specifiche (L'imprenditore agricolo professionale)*, in *Trattato di diritto agrario*, a cura di Costato, Germanò, Basile, I, p. 801, per il quale «non vi è rapporto tra il lavoro del soggetto i.a.p. e le esigenze lavorative del fondo rustico su cui egli esercita la sua attività».

⁹ Si pensi, invece, al caso di un coltivatore diretto che eserciti soltanto *part-time* l'attività agricola su modeste estensioni di terreno, al fine della integrazione del proprio reddito, ricavando dall'esercizio di attività extra-agricole la maggior parte dei suoi introiti da lavoro.

Non è vero invece il contrario, sicché è possibile che un i.a.p. sia titolare di una organizzazione aziendale particolarmente complessa e ben lontana dal modello dell'impresa diretto-coltivatrice, potendo disporre ad esempio di fondi di estensione tale da non poter essere coltivati, neanche per un terzo, avvalendosi delle capacità lavorative proprie e della propria famiglia. Circostanza, questa, che sembrerebbe in non perfetta sintonia con quegli obbiettivi di promozione e sviluppo della proprietà diretto-coltivatrice, in vista della soddisfazione dei quali fu introdotto l'istituto della prelazione agraria; obbiettivi che, sia pure nella parziale diversità di prospettiva, venivano perseguiti anche attraverso la estensione della prelazione al proprietario confinante coltivatore diretto, in forza dell'art. 7, legge n. 817 del 1971.

D'altro canto, la valorizzazione della figura dell'i.a.p. sembra rispondere a logiche affatto distinte rispetto a quelle che hanno sostenuto, e sostengono ancora, la speciale protezione della quale gode il coltivatore diretto; protezione che, peraltro, trova fondamento, come pure si è ricordato, nella previsione dell'art. 47 Cost.¹⁰

4. Con riferimento alle condizioni richieste dalla legge per l'attribuzione del diritto di prelazione, e conseguentemente del relativo diritto di riscatto, all'imprenditore agricolo professionale, sembra possibile innanzitutto affermare che la diversa qualifica soggettiva non dovrebbe in alcun modo incidere sul significato nel quale la espressione «confinante» viene assunta. Com'è noto, la maggiore o minore elasticità con la quale il termine «confine» può essere inteso è destinata ad ampliare o ridurre la platea degli aventi diritto. Tuttavia,

¹⁰ Si deve, invero, riconoscere che il rilievo che, nell'art. 47 Cost., trova la proprietà diretta coltivatrice non esclude che destinatari di benefici possano essere anche imprenditori attivi in agricoltura che si avvalgano di modelli di organizzazione aziendale alternativi a quelli propri del piccolo imprenditore proprietario di fondi rustici di estensione tale da poter esser coltivati con *il lavoro proprio e della propria famiglia*. Il dubbio riguarda piuttosto la opportunità della estensione dei medesimi benefici riconosciuti al coltivatore diretto a soggetti che tali non siano. Dubbio che, invero, non sembra esser stato sufficientemente considerato dal legislatore che, come si è già ricordato, sia pure ai soli fini dell'applicazione delle disposizioni contenute nella legge 3 maggio 1982, n. 203, ha equiparato ai coltivatori diretti «anche gli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola» (v. *supra*, nt. 4).

anche per l'i.a.p., è ragionevole ritenere, nel silenzio della legge, che dovranno trovare applicazione i medesimi criteri, secondo le precisazioni ormai sufficientemente stabilizzate nella giurisprudenza. L'osservazione non è gratuita, poiché la possibile eterogeneità del modello di organizzazione dell'impresa avrebbe forse potuto indurre ad un diverso atteggiamento, indirizzando il legislatore verso l'adozione di un criterio di contiguità funzionale, piuttosto che di semplice contiguità fisico-materiale; il che, però, avrebbe probabilmente indotto l'i.a.p., che fosse pure coltivatore diretto, a valutazioni opportunistiche, potendo volta per volta decidere quale delle due qualifiche possedute spendere.

D'altro canto, proprio la possibilità che lo stesso soggetto sia nel contempo coltivatore diretto e i.a.p., lascerebbe intendere che la nuova disposizione trovi applicazione soltanto nell'ipotesi in cui il soggetto titolare del diritto sia i.a.p., ma non anche coltivatore diretto, per l'ovvia considerazione che non avrebbe alcun senso attribuire un diritto a colui il quale ne sia già titolare. Sennonché, occorre innanzitutto verificare se le condizioni richieste dalle legge per l'attribuzione del diritto di prelazione al proprietario confinante restino le stesse per il coltivatore diretto e per l'i.a.p. Inoltre, ove si consideri che i requisiti che legittimano l'azione di riscatto, nel caso in cui sia stato violato il diritto di prelazione, devono sussistere sia al momento della vendita, sia al momento del riscatto¹¹, potrebbe forse anche sostenersi che, ove il titolare del diritto di prelazione avesse, successivamente alla vendita effettuata in violazione del suo diritto, perso la qualifica di coltivatore diretto, ma mantenuto o acquisito quella di i.a.p., avrebbe ugualmente titolo per l'esercizio del suo diritto di riscatto. Sul punto si potrà ritornare più oltre.

Orbene, stabilito che, ai fini del riconoscimento del «nuovo» diritto di prelazione, occorre che il soggetto favorito sia proprietario confinante del fondo offerto in vendita e rivesta la qualifica di i.a.p., così come viene definita ai sensi dell'art. 1, d.lgs. n. 99 del 2004, nel testo attualmente vigente, nemmeno potrebbe negarsi che debbano

¹¹ *Ex multis*, cfr. Cass., 18 novembre 2005, n. 24453, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2006, p. 550.

comunque sussistere i requisiti fissati dall'art. 8, legge n. 590 del 1965 per il concessionario. Ciò in armonia con quanto tradizionalmente si ritiene, ove sia in gioco il diritto di prelazione del proprietario confinante coltivatore diretto¹². Il silenzio della legge, in proposito, non dovrebbe autorizzare conclusione di segno diverso.

Sulla base di tali premesse, posto che l'art. 7, legge n. 817 del 1971, dopo aver richiamato, al primo comma, il diritto di prelazione di cui all'art. 8, legge n. 590 del 1965, adesso, con il secondo comma, estende *detto* diritto anche all'i.a.p., sembra doversi intendere che l'uso del termine "detto" imponga che sia richiesto, anche nella nuova fattispecie, il rispetto delle condizioni prescritte nell'art. 8, legge n. 590 del 1965¹³. E, del resto, tale argomento è stato utilizzato per imporre il rispetto delle medesime condizioni anche nel caso in cui il diritto di prelazione compete al coltivatore diretto proprietario confinante¹⁴.

Senonché, ove si esaminino partitamente i singoli requisiti stabiliti dall'art. 8, legge n. 590 del 1965, non può fare a meno di osservarsi come questi fossero stati elaborati esattamente sulla figura del coltivatore diretto ed esclusivamente in vista della promozione della proprietà diretto-coltivatrice, sicché il dubbio che se ne debba escludere l'applicazione nel caso in cui il diritto di prelazione debba essere riconosciuto ad un i.a.p. non può essere facilmente fugato. Tanto più poi che non vi è alcuna certezza, anzi si potrebbe essere

¹² G. CASAROTTO, *La prelazione agraria*, in *Trattato di diritto agrario*, cit., I, p. 516. Nello stesso senso, Cass. 9 maggio 2011, n. 10133, in *Notariato*, 2011, 4, p. 381; Cass. 16 giugno 2005, n. 12963. *Contra*, E. CASADEI, *Brevi considerazioni sul periodo minimo di coltivazione richiesto dalla legge per la prelazione del coltivatore*, in *Giur. it.*, 1973, I, 2, c. 1135 ss.

¹³ La conclusione, peraltro, sembrerebbe avvalorata dalla considerazione secondo la quale le norme in materia di prelazione presentano carattere eccezionale e, pertanto, vengono ritenute di «stretta interpretazione» (cfr. Cass., 14 marzo 2013, n. 6572, in *Vita notarile*, 2013, 3, p. 1272). A ciò si aggiunga che l'interpretazione estensiva di disposizioni eccezionali o derogatorie, rispetto a una avente natura di regola, se pure in astratto non preclusa, deve ritenersi comunque circoscritta alle ipotesi in cui il *plus* di significato, che s'intenda attribuire alla norma interpretata, non riduca la portata della norma costituente la regola con l'introduzione di nuove eccezioni, bensì si limiti ad individuare nel contenuto implicito della norma eccezionale o derogatoria già codificata altra fattispecie avente identità di *ratio* con quella espressamente contemplata (cfr. Cass., 25 marzo 2011, n. 6925).

¹⁴ In tal senso, cfr. G. CASAROTTO, *La prelazione agraria*, cit., p. 495.

sicuri del contrario, che la *ratio* giustificatrice della prelazione del coltivatore diretto sia la stessa che sorregge quella dell'i.a.p.

Allo stesso modo, non priva di rilievo appare l'indagine volta a verificare se siano individuabili differenze, e quali, tra il diritto di prelazione delle società coltivatrici dirette, di cui all'art. 2, d.lgs. n. 99 del 2004, e il diritto di prelazione delle società i.a.p. Infine, giova pure ricordare che, in forza dell'art. 7-ter, d.l. 26 giugno 2014, n. 91, convertito con modificazioni dalla legge 11 agosto 2014, n. 116, il diritto di prelazione e di riscatto è stato assegnato anche alle società cooperative di cui all'art. 1, comma 2°, del d.lgs. n. 228 del 2001, qualora almeno la metà degli amministratori e dei soci sia in possesso della qualifica di coltivatore diretto come risultante dall'iscrizione nella sezione speciale del registro delle imprese di cui agli articoli 2188 e ss. del codice civile. Il che, come si tenterà di dimostrare, introduce ulteriori elementi di confusione, ai fini della ricostruzione generale dell'istituto.

Ebbene, ai sensi dell'art. 8, legge n. 590 del 1965, «l'affittuario, il mezzadro, il colono o il partecipante, a parità di condizioni, ha diritto di prelazione purché coltivi il fondo stesso da almeno due anni, non abbia venduto, nel biennio precedente, altri fondi rustici di imponibile fondiario superiore a lire mille, salvo il caso di cessione a scopo di ricomposizione fondiaria, ed il fondo per il quale intende esercitare la prelazione in aggiunta ad altri eventualmente posseduti in proprietà od enfiteusi non superi il triplo della superficie corrispondente alla capacità lavorativa della sua famiglia».

Tralasciando l'esame dei profili riguardanti la necessità di una pregressa coltivazione biennale del fondo offerto in vendita, o con questo confinante, e dell'assenza di vendite nel biennio precedente di altri fondi rustici di imponibile fondiario a mille lire (salvo il caso di cessione a scopo di ricomposizione fondiaria), poiché non specificamente collegati alla qualifica di coltivatore diretto del prelazionario, occorre verificare se il requisito della disponibilità di una capacità lavorativa sufficiente a soddisfare, per almeno un terzo, le esigenze di coltivazione del fondo in vendita in aggiunta ad altri già posseduti in proprietà o in enfiteusi, debba sussistere anche quando il proprietario confinante sia un i.a.p.

In dottrina, non si è mancato di rilevare che il requisito della capacità lavorativa, ai fini della configurabilità del diritto di prelazione, assolve una duplice funzione¹⁵. Innanzitutto, come punto di partenza, dal momento che il beneficiario deve essere coltivatore diretto, ai sensi dell'art. 31, legge n. 590 del 1965, che appunto ancora la qualifica di coltivatore diretto al c.d. "criterio del terzo" (qualifica che, peraltro, si riteneva dovesse essere posseduta anche dal colono, benché, a stretto rigore, non espressamente previsto); ma anche come punto di arrivo, nel senso che l'inciso finale del primo comma dell'art. 8 vale proprio ad assicurare che, una volta completato l'acquisto, l'organizzazione che ne risulti continui ad atteggiarsi nella forma della piccola impresa agricola, proprietaria dei fondi oggetto di coltivazione.

Senonché, ove si considerino le finalità in vista delle quali è stata elaborata la definizione legislativa di i.a.p., sembra difficile immaginare che si sia voluto subordinare il diritto di prelazione dell'i.a.p. alla costituzione di una impresa diretta coltivatrice.

L'art. 1, d.lgs. n. 99 del 2004 ci consegna infatti una figura di imprenditore caratterizzata da una elevata qualificazione professionale e da una specifica dedizione all'attività agricola, nella quale particolare rilievo assume il possesso di conoscenze e competenze professionali in vista di una riorganizzazione del settore primario, tesa a rafforzare quelle aziende alle quali manchino le condizioni strutturali atte a garantire redditi e condizioni di vita equi agli agricoltori e alle loro famiglie.

¹⁵ A. JANNARELLI, *Equivoci vecchi e nuovi in materia di prelazione agraria: la prelazione della cooperativa agricola*, nota a Cass., 13 gennaio 1986, n. 151, in *Foro it.*, 1986, I, c. 2557, rilevava come, ai fini dell'esercizio della prelazione sia richiesto, quale punto di partenza, che il beneficiario, nella qualità di affittuario o di proprietario confinante, sia coltivatore diretto rispetto al fondo oggetto della prelazione (quando sia concessionario) ovvero al fondo confinante (quando invece sia proprietario confinante), ma è anche necessario, come punto di arrivo, che in riferimento a tutti i fondi a disposizione del soggetto (in proprietà o in enfiteusi), ivi compreso quello oggetto della prelazione, il soggetto possa in concreto atteggiarsi come coltivatore diretto e cioè fornire per lo svolgimento dell'attività agricola almeno un terzo della forza lavoro che serve per le normali necessità di coltivazione dei fondi presi in considerazione. Nello stesso senso, G. CASAROTTO, *La prelazione agraria*, cit., p. 518.

Ora, è indiscutibile che il rafforzamento delle strutture agricole possa trovare attuazione anche quando la organizzazione aziendale venga espressa nel modello proprio della impresa diretto-coltivatrice; e ciò è tanto vero che la qualifica di i.a.p. non è preclusa al coltivatore diretto. Tuttavia, il coinvolgimento di professionisti dotati di un ampio bagaglio di conoscenze tecniche ed economiche, acquisito indipendentemente dallo svolgimento di un'attività di coltivazione, segnala che all'interno della qualificazione di i.a.p. convivono in realtà due diversi modelli di organizzazione aziendale: quello proprio dell'impresa diretto-coltivatrice e quella della impresa agricola medio-grande. Tale conclusione, peraltro, è rafforzata dall'esame delle disposizioni regionali che disciplinano le procedure per il conferimento del titolo di i.a.p., e in genere prevedono, nel rispetto di una formulazione che già compariva nell'art. 12, legge n. 153 del 1975, che il requisito della capacità professionale sia presunto quando il richiedente sia in possesso di una laurea in scienze agrarie o veterinarie, o di un diploma di scuola media superiore di carattere agrario, o di istituto professionale agrario, oppure abbia svolto, da almeno tre anni, un'attività agricola¹⁶.

¹⁶ Secondo i criteri per il riconoscimento della qualifica di i.a.p. approvati, con delibera di Giunta n. 339 del 29 febbraio 2008, dalla Regione Campania, ad esempio, «il requisito del possesso delle conoscenze e delle competenze professionali è accertato quando il soggetto richiedente soddisfa almeno una delle seguenti condizioni: sia in possesso di un titolo di studio ad indirizzo agrario (laurea in scienze agrarie o forestali o laurea equipollente ai sensi di legge; o laurea in medicina veterinaria per le sole aziende zootecniche) o diploma di Istituto tecnico agrario o professionale; abbia esercitato l'attività agricola per almeno tre anni con la necessaria copertura previdenziale ed assistenziale, in qualità di coltivatore o di contitolare o di coadiuvante familiare o di lavoratore agricolo con almeno 150 giornate per anno; abbia frequentato con profitto un corso di formazione in agricoltura della durata minima di 150 ore, previsto dalle Regioni nell'ambito del PSR e del POR; abbia sostenuto positivamente l'esame dinanzi alla Commissione provinciale, istituita ai sensi della deliberazione del Consiglio regionale n. 109/2 del 29 luglio 1988».

Le linee guida per il riconoscimento della qualifica di i.a.p. approvate con delibera della Giunta regionale della Lombardia n. 7/20732 del 16 febbraio 2005, prevedono che la capacità professionale «è presunta per la persona che: *a*) abbia esercitato per almeno due anni attività agricole come titolare, come coadiuvante familiare o lavoratore agricolo, oppure *b*) sia in possesso di un titolo di studio di livello universitario; di scuola media superiore, di istituto professionale o centro di formazione professionale nel campo agrario, veterinario o delle scienze naturali. In questo caso la durata complessiva dell'*iter* scolastico (compresa la formazione professionale) deve essere di almeno 11 anni.

D'altro canto, ove si consideri che, nel caso in cui si richiedesse all'i.a.p. confinante di disporre di una capacità lavorativa sufficiente a soddisfare, almeno per un terzo, le esigenze di coltivazione del fondo acquistato in aggiunta a quelli dei quali è già proprietario, ciò significherebbe che, a maggiore ragione, egli sarebbe in possesso, prima del nuovo acquisto, del requisito della capacità lavorativa sufficiente per esser qualificato coltivatore diretto. Il che dovrebbe condurre a concludere per l'assoluta inutilità della norma che si commenta.

Nemmeno poi può sottacersi che la definizione di coltivatore diretto fatta propria dall'art. 31, legge n. 590 del 1965, nella lettura che ne ha fornito la giurisprudenza, appare ancorata alla necessità dell'esercizio di un'attività di carattere esecutivo e non soltanto di direzione dell'impresa. In proposito basterà richiamare quelle decisioni con le quali si è affermato il principio secondo il quale, in materia di riscatto, «la qualità di coltivatore diretto va accertata, alla stregua dell'art. 7 citato, non già in rapporto alla nozione posta dall'art. 2083 cod. civ., ma in relazione a quella espressamente fissata, ai fini del riscatto, dall'art. 31 della menzionata legge n. 590 del 1965, alla quale è estraneo qualsiasi riferimento alla qualità di imprenditore agricolo»¹⁷. Del resto, la Suprema Corte sembra ferma nel ritenere che «anche ove si ammetta che è incompatibile con la natura dell'attività imprenditoriale, sebbene svolta da piccolo imprenditore, la destinazione del prodotto al consumo familiare, ciò può indurre soltanto ad escludere che il coltivatore diretto che si limiti a curare siffatta destinazione sia anche un imprenditore, non già che, per la medesima ragione, egli cessi altresì di essere qualificabile come tale alla stregua della definizione desumibile dall'art. 1647 cod. civ.»¹⁸.

La Suprema Corte, cioè, esclude che vi sia concordanza tra il piccolo imprenditore descritto nell'art. 2083 cod. civ. e il coltivatore diretto di cui all'art. 1647 cod. civ., poiché il collegamento che pure esiste tra le due norme (la figura del coltivatore diretto essendo

¹⁷ Cass., Sez. III, 27 luglio 1981, n. 4812, in *Riv. dir. agr.*, 1982, II, p. 267

¹⁸ Cass., sez. un., 1° settembre 1999, n. 616, in *Riv. dir. agr.*, 2000, II, p. 55 ss., con nota di F. ALBISINNI, *Per le sezioni unite, l'impresa agricola è impresa per il mercato, ma l'agricoltura non è solo impresa.*

espressamente richiamata nell'art. 2083 cod. civ.) non implica affatto che questa qualità «possa riconoscersi esclusivamente a chi risulti svolgere la propria attività con i requisiti propri dell'imprenditore ancorché 'piccolo'». Implica, invece, che il coltivatore diretto, allorché possa vantare tali requisiti, «è anche un 'piccolo imprenditore' attesa l'esistenza del minimo comune denominatore delle due figure costituito dall'elemento del lavoro personale e familiare nello svolgimento dell'attività produttiva», laddove «la mancanza dei medesimi requisiti esclude soltanto la qualità di imprenditore, non anche quella di coltivatore diretto».

Se così è, non sembra azzardata la illazione secondo la quale l'estensione del diritto all'i.a.p. non può rispondere alle medesime logiche che alimentavano la disciplina dettata dagli artt. 8, legge n. 590 del 1965, e 7, legge n. 817 del 1971, nella quale l'esercizio dell'attività agricola in forma di impresa era soltanto eventuale, riconoscendosi la preferenza anche a colui il quale, destinando la produzione all'autoconsumo, non aveva titolo per esser qualificato imprenditore, nemmeno piccolo.

Certo, non può revocarsi in dubbio che le norme in materia di prelazione incoraggiavano la evoluzione verso un'agricoltura esercitata in forma di impresa. Ma se ciò è vero, occorre anche riconoscere che rimarrebbe privo di giustificazione un intervento legislativo teso a costringere chi è già imprenditore a svolgere la sua attività secondo modelli organizzativi che, al netto della destinazione dei prodotti al mercato, non appaiono diversi da quelli utilizzati da chi manifestamente, pur coltivatore diretto, alla qualifica imprenditoriale abbia rinunciato.

D'altro canto le ragioni addotte dalla giurisprudenza, nel decidere in ordine ad una fattispecie che presenta una qualche lontana assonanza con quella qui in esame, forse confermano il giudizio di infondatezza di una tesi che ritenesse applicabile alla prelazione dell'i.a.p. il requisito della sufficiente capacità lavorativa. Il riferimento qui è a quelle decisioni che, in materia di diritto di ripresa, affermarono che le condizioni di cui all'art. 42, legge n. 203 del 1982, dovessero concorrere congiuntamente anche quando il concedente richiedente la restituzione del fondo fosse un soggetto equiparato, ai

sensi dell'art. 7, 2° comma, della medesima legge, perché, «ove tanto non si richiedesse, il soggetto equiparato godrebbe di una posizione di privilegio rispetto al coltivatore diretto, non giustificata ed oltretutto incompatibile con la finalità della legge, che è quella di favorire l'insediamento, da parte del nuovo proprietario, di una impresa coltivatrice diretta»¹⁹.

Ed infatti nel caso della prelazione dell'i.a.p. confinante non si tratta di favorire l'insediamento, da parte del nuovo proprietario, di una impresa coltivatrice diretta, perché in realtà un'impresa è già esistente, quanto piuttosto di promuovere l'ampliamento delle basi fondiarie dell'azienda, in una logica di maggiore efficienza.

È peraltro vero che la giurisprudenza, chiamata a decidere in tema di imposta sulla registrazione dell'acquisto di terreni agricoli, ha stabilito che «l'art. 1, comma 4°, del d.lgs. 29 marzo 2004, n. 99, ha esteso anche all'imprenditore agricolo professionale (i.a.p.) i benefici fiscali di cui all'art. 1, della legge 6 agosto 1954, n. 604, già previsti per la piccola proprietà contadina, senza richiedere altresì la sussistenza in capo a detto imprenditore delle condizioni di cui all'art. 2, n. 1, della legge n. 604 cit., trattandosi di requisiti dettati per il solo coltivatore diretto e incompatibili con la nuova figura professionale che il legislatore intende incentivare»²⁰. Orbene, l'appena ricordato art. 2, n. 1, legge n. 604 del 1954, riserva il beneficio soltanto all'acquirente, al permutante o all'enfiteuta «che dedica abitualmente la propria attività manuale alla lavorazione della terra».

Secondo il condivisibile ragionamento della Suprema Corte, data la definizione di i.a.p. di cui all'art. 1, d.lgs. n. 99 del 2004, «ai fini dell'agevolazione, quindi, non possono evidentemente richiedersi all'imprenditore agricolo professionale (i.a.p.) condizioni incompatibili con la sua figura, condizioni che sono soltanto proprie del coltivatore diretto, condizioni la cui mancanza non può perciò esser d'ostacolo al riconoscimento del beneficio e che per tal motivo non debbono esser oggetto di certificazione. Questo perché (...) il d.lgs. n. 99 del 2004, art. 1, comma 4°, ha voluto estendere

¹⁹ Cass. 7 maggio 1990, n. 3776.

²⁰ Cass. 36 giugno 2013, n. 16071; Cass. 16 febbraio 2018, n. 3829.

all'imprenditore agricolo professionale (i.a.p.) le agevolazioni fiscali precedentemente stabilite a favore del coltivatore diretto. E sarebbe contraddittorio estendere all'imprenditore agricolo professionale (i.a.p.) le agevolazione previste a favore del coltivatore diretto, per poi negarle in caso mancassero condizioni che solo il coltivatore diretto deve avere»²¹.

E non è irrilevante osservare che la pronuncia appena evocata decide in materia di attribuzione di benefici finalizzati in origine a favorire la formazione della proprietà coltivatrice. Ciò vuol dire che la estensione all'i.a.p. dei medesimi benefici prescinde dagli obbiettivi tradizionali ed è invece diretta ad incentivare una specifica modalità di esercizio dell'attività agricola in forma di impresa; un'impresa alternativa a quella diretto-coltivatrice.

Ove si ritenga di condividere le osservazioni che precedono è forse possibile ipotizzare che il requisito della capacità lavorativa sufficiente a soddisfare per almeno un terzo le esigenze di coltivazione del fondo offerto in vendita insieme con quelli già coltivati non debba sussistere nel caso in cui il diritto di prelazione sia attribuito ad un i.a.p. proprietario confinante. Innanzitutto, perché, diversamente opinando, come si è pure evidenziato, l'i.a.p. sarebbe anche coltivatore diretto e, in quanto tale, già sarebbe titolare del diritto, senza peraltro neanche l'osservanza dell'obbligo di iscrizione nella previdenza. In secondo luogo, perché è reperibile nell'ordinamento una tendenza ad estendere all'i.a.p. i benefici un tempo riservati alla formazione della proprietà coltivatrice, anche fuori dalle ipotesi in cui si proceda all'acquisto di fondi rustici, in vista dell'attuazione o del potenziamento di un'impresa diretto-coltivatrice.

5. Il n. 2-*bis* del comma 2° dell'art. 7, legge n. 817 del 1971 ha poi specificamente previsto che il diritto di prelazione spetti esclusivamente all'imprenditore agricolo professionale iscritto nella previdenza agricola, requisito, com'è noto, non richiesto per il coltivatore diretto.

²¹ Cass. 26 giugno 2013, n. 16071, cit.

Quale sia la ragione della discriminazione non è per la verità chiaro, così come nemmeno è immediatamente intellegibile la valenza del requisito in parola. Si potrebbe forse ipotizzare che subordinare l'acquisizione di un diritto alla iscrizione alla previdenza possa costituire uno stimolo alla regolarizzazione delle posizioni contributive di chi, per definizione, in modo professionale esercita attività agricola. Del resto l'iscrizione nella gestione previdenziale e assistenziale era già prevista dall'art. 1, comma 4°, d.lgs. n. 99 del 2004 (nella lettura risultante a seguito della modifica operata con l'art. 1, d.lgs. 27 maggio 2005, n. 101), ai fini del godimento «delle agevolazioni tributarie in materia di imposizione indiretta e creditizie stabilite dalla normativa vigente a favore delle persone fisiche in possesso della qualifica di coltivatore diretto». Ma non solo, a seguito dell'introduzione del comma 5-*bis* del medesimo articolo, «l'imprenditore agricolo professionale persona fisica, anche ove socio di società di persone o cooperative, ovvero amministratore di società di capitali, deve iscriversi nella gestione previdenziale ed assistenziale per l'agricoltura». E tale obbligo di iscrizione si estende anche a coloro che, «pur non in possesso dei requisiti indispensabili per attingere la qualifica di i.a.p., abbiano presentato istanza di riconoscimento della qualifica alla Regione competente», in attesa di completare, nei successivi ventiquattro mesi, il proprio percorso professionalizzante (comma 5-*ter*)²².

Orbene, l'obbligo di iscrizione nella gestione previdenziale ed assistenziale si pone a valle dell'acquisizione della qualifica, ma l'osservanza dell'obbligo non costituisce essa stessa requisito per ottenerla. Ciò significa che, in mancanza di una previsione specifica, la prelazione avrebbe potuto essere esercitata da un i.a.p., anche in difetto di iscrizione al sistema previdenziale e assistenziale. Ben si comprende, allora, come subordinare l'attribuzione del diritto alla regolarizzazione della posizione previdenziale e assistenziale costituisca un incentivo di non scarso valore.

È inoltre possibile, forse, una lettura più maliziosa della imposizione dell'obbligo di iscrizione in discorso.

²² I commi 5-*bis* e 5-*ter* furono introdotti con l'art. 1, d.lgs. 27 maggio 2005, n. 101.

L'art. 1, comma 2°, d.lgs. n. 99 del 2004, affida alle Regioni il compito di accertare *ad ogni effetto* il possesso dei requisiti necessari per essere i.a.p. È probabile, però, che resti nel legislatore nazionale una non mascherata diffidenza nei confronti degli ordinamenti regionali, dal momento che, appena dopo la proclamazione della competenza di questi ultimi, viene fatta salva la facoltà dell'INPS di svolgere, ai fini previdenziali, le verifiche ritenute necessarie ai sensi del d.P.R. 7 dicembre 2001, n. 476. Il che, se mal non si intende, significa rimettere il controllo su una delle condizioni che legittimano l'esercizio del diritto di prelazione dell'i.a.p. confinante all'INPS!!!

Qualora, infatti, a seguito di controlli, l'INPS ritenesse di cancellare, sia pure solo ai fini previdenziali, l'i.a.p. dai propri elenchi, venendo meno l'iscrizione, verrebbe meno anche il diritto di prelazione. In proposito, si pensi a come potrebbe essere decisiva la perdita della qualifica intervenuta tra la vendita eseguita in violazione del diritto di prelazione e l'esercizio del diritto di riscatto.

Sembrerebbe dunque possibile ipotizzare che la figura dell'i.a.p. non risponda ad un modello unitario, non soltanto perché, come si è anticipato, l'organizzazione aziendale può atteggiarsi nelle forme dell'impresa diretto-coltivatrice, o in quelle dell'impresa capitalistica, ma anche perché, indipendentemente dal tipo e dalla dimensione dell'organizzazione e delle relative basi fondiarie, all'i.a.p. che abbia rispettato l'obbligo di iscrizione alla gestione previdenziale e assistenziale vengono attribuiti ulteriori diritti o benefici, quali, appunto, la prelazione nel caso di vendita di fondi confinanti con quelli già da lui coltivati, oppure la esenzione dall'obbligo del deposito del certificato dell'Ispettorato attestante la sussistenza dei presupposti per ottenere l'applicazione della imposta di registro e ipotecaria nella misura fissa ed dell'imposta catastale nella misura dell'1% (cfr. art. 2, comma 4-*bis*, introdotto dalla legge 26 febbraio 2010, n. 25, di conversione del d.l. 30 dicembre 2009, n. 194).

In realtà, la legislazione sembra attestarsi su una figura di imprenditore agricolo professionale rispettoso dell'obbligo di iscrizione nella previdenza, l'inosservanza del quale viene sanzionata attraverso la riduzione dei benefici che, pure, in via generale vengono riconosciuti.

In questo senso, in materia di agevolazioni tributarie, per poter usufruire delle quali, come si è visto, l'art. 2, comma 4°, d.lgs. n. 99 del 2004, impone l'iscrizione nella gestione previdenziale ed assistenziale, la giurisprudenza ha avuto modo di precisare che «dalla considerazione letterale, finalistica e sistematica della disciplina normativa – suscettibile di stretta interpretazione nella parte di natura agevolativa – deve dunque ritenersi che i benefici fiscali e creditizi vengano concessi all'imprenditore agricolo professionale che risulti iscritto alla gestione previdenziale ed assistenziale per l'agricoltura; e che tale requisito debba sussistere anche in capo al socio che comunichi alla società (nel caso di specie, in veste di socio accomandatario) la qualità di imprenditore agricolo professionale (art. 1, comma 3°). Posto che – da un lato – le agevolazioni in questione non sono riconosciute *tout court* agli imprenditori agricoli professionali (persone fisiche o società), ma solo a quegli imprenditori agricoli professionali che risultino iscritti alla gestione previdenziale ed assistenziale per l'agricoltura, e che – dall'altro – è la qualità di imprenditore agricolo professionale del socio che propaga alla società tale qualità, deve ritenersi che in tanto quest'ultima possa essere a sua volta ammessa all'agevolazione, in quanto il socio che ne consente ed attribuisce la veste i.a.p. sia iscritto in tale gestione. Solo in tal modo si verifica quella equiparazione tra «i.a.p.-persona fisica» e «i.a.p.-società» che la legge ha inteso affermare e presupporre nel riconoscere ad entrambe le soggettività le medesime agevolazioni fiscali e creditizie. Argomentando a contrario, si verrebbe anzi a determinare una differenziazione di trattamento illogica e contrastante con la *ratio legis*; nel senso che le (normalmente più consistenti) realtà imprenditoriali agricole costituite dalle società i.a.p. sarebbero ammesse alle agevolazioni, diversamente dalla persona fisica i.a.p., quand'anche il socio che ne qualifica il connotato non sia iscritto alla gestione previdenziale separata per l'agricoltura»²³.

²³ Cass. 28 aprile 2017, n. 10542.

6. Il nuovo n. 2-*bis* del comma 2° dell'art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817, non contiene alcun espresso riferimento all'i.a.p. persona giuridica, e, ove ci si volesse limitare esclusivamente alla lettera della norma, si dovrebbe concludere che il diritto di prelazione non possa essere esercitato da una persona giuridica i.a.p.

Se è vero, infatti, che l'assenza di specifiche limitazioni alla persona fisica i.a.p. indurrebbe a ritenere che anche le società che rivestano la medesima qualifica possano esser titolari del diritto di prelazione, è pur vero che il requisito della iscrizione alla previdenza agricola non è riferibile alle società, siano esse di persone o di capitali, se non in via mediata, e non è neanche ipotizzabile che una persona giuridica disponga di una capacità lavorativa *propria e della famiglia* da impiegare nella attività di coltivazione della terra.

Tuttavia, qualche elemento per una più approfondita riflessione può essere tratto dalla lettura dell'art. 2, d.lgs. n. 99 del 2004, in virtù del quale «l'esercizio del diritto di prelazione o di riscatto di cui all'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, e successive modificazioni, e all'art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817, spetta anche alla società agricola di persone qualora almeno la metà dei soci sia in possesso della qualifica di coltivatore diretto come risultante dall'iscrizione nella sezione speciale del registro delle imprese di cui all'art. 2188 e ss. del codice civile».

Ora, è vero, che a stretto rigore, l'attribuzione del diritto di prelazione ad una società di persone, che presenti una compagine sociale costituita almeno per la metà da coltivatori diretti, non consegna all'interprete una ulteriore figura di coltivatore diretto equiparato (fosse anche ai soli fini della prelazione), poiché la norma che la contempla si limita soltanto a fissare le condizioni in presenza delle quali quell'attribuzione è operata²⁴. Cionondimeno, appare indiscutibile

²⁴ In questo senso va corretto il rilievo in altra occasione espresso, secondo il quale l'art. 2, comma 3°, d.lgs. 29 marzo 2004, n. 99 determina: «anche se soltanto ai fini dell'attribuzione del diritto di prelazione e delle agevolazioni assistenziali e previdenziali, una vera e propria equiparazione ai coltivatori diretti delle società agricole di persone costituite da soci che, almeno per la metà, rivestano essi stessi la qualifica di coltivatori diretti» (A. SCIAUDONE, *Società di persone e prelazione agraria*, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2004, p. 292).

che una specifica qualifica posseduta dai soci possa esser utilizzata quale base per il riconoscimento di un diritto in capo alla società.

In senso non dissimile il più sopra richiamato art. 1, d.lgs. n. 99 del 2004, dopo aver stabilito le condizioni in presenza delle quali viene attribuita la qualifica di i.a.p. alle società di persone, cooperative e di capitali, anche a scopo consortile, precisa, al comma 5-ter, che «le disposizioni relative all'imprenditore agricolo professionale si applicano anche ai soggetti persone fisiche o società che, pur non in possesso dei requisiti di cui ai commi 1° e 3°, abbiano presentato istanza di riconoscimento della qualifica alla Regione competente che rilascia apposita certificazione, nonché si siano iscritti all'apposita gestione dell'INPS».

Anche in questo caso, si deve ritenere che la iscrizione alla previdenza agricola debba sussistere per i soggetti che *trasferiscono* alla società la loro qualifica di i.a.p.

Quanto invece al requisito della capacità lavorativa, ove si condividesse l'opinione che neanche l'i.a.p. persona fisica ne debba disporre, a maggior ragione lo si potrebbe escludere per l'i.a.p. persona giuridica.

D'altro canto una siffatta conclusione sarebbe certamente consonante con l'obbiettivo, che il legislatore mostra di voler perseguire, «di favorire lo sviluppo della forma societaria nei settori dell'agricoltura, della pesca e dell'acquacoltura», espressione tolta dall'art. 1, comma 2°, lett. d) della legge 7 marzo 2003, n. 38 (con la quale fu conferita al governo la delega ad emanare disposizioni per completare il processo di modernizzazione dei settori agricolo, della pesca, dell'acquacoltura, agroalimentare, dell'alimentazione e delle foreste), e sarebbe anche funzionale all'auspicabile raggiungimento di un altro obbiettivo, pur indicato nella legge n. 38 del 2003, quale la costituzione di adeguate unità produttive, attraverso meccanismi tesi all'accorpamento delle unità aziendali, nel solco del tradizionale generale principio che autorevole dottrina non ha mancato di mettere in risalto e che «è, poi, quello secondo il quale l'acquisizione di appezzamenti di terra da parte del proprietario confinante, che avvenga in virtù di una posizione di vantaggio a quest'ultimo riservata dalla legge, deve essere sempre preordinata al risultato della ricomposi-

zione, al risultato, cioè, di potenziare la suscettività dell'uso produttivo della terra, come punto di riferimento oggettivo della situazione dominicale»²⁵.

In senso opposto alla estensione alle società che siano i.a.p. del diritto ad esser preferiti nell'acquisto di terreni confinanti, si può però osservare che il dichiarato *favor* per lo sviluppo della forma societaria in agricoltura verrebbe attuato in forme sostanzialmente distinte, disegnando due differenti modelli di prelazione in favore di imprenditori collettivi. Si avrebbe così una prelazione per le società (di persone) cosiddette di coltivatori diretti, ed un'altra per le società (anche di capitali) i.a.p., con ciò attuando una discriminazione difficilmente giustificabile. Segnerebbe, inoltre, in maniera forse ancora più evidente di quanto non accada per l'i.a.p. persona fisica, l'evoluzione dell'istituto della prelazione agraria verso finalità affatto nuove.

Si dovrebbe, così, ad esempio, riconoscere che società di capitali, che pur presentassero una compagine interamente costituita da coltivatori diretti (ben oltre cioè il 50% richiesto dall'art. 2, d.lgs. n. 99 del 2004 per le società di persone), non avrebbero titolo alla prelazione, diversamente dalle società di capitali in possesso della qualifica di i.a.p., cosicché un soggetto collettivo costituito secondo lo schema sociale più vicino alle finalità originarie della legge n. 590 del 1975, quello della società di coltivatori diretti, sarebbe escluso dalla prelazione, solo a causa della forma societaria (capitalista) prescelta²⁶.

Inoltre, ove si ritenesse applicabile alle società di persone costituite almeno per la metà da coltivatori diretti il requisito della disponibilità di una capacità lavorativa pari ad un terzo di quella necessaria per le esigenze di coltivazione, si registrerebbe un'ulteriore ingiustificata disparità di trattamento.

Ulteriore elemento di incomprensibile distinzione sarebbe poi

²⁵ R. ROSSI, *op. loc. cit.*

²⁶ Deve però convenirsi che una società di capitali costituita esclusivamente o in misura maggioritaria da coltivatori diretti dovrebbe, almeno *di norma*, possedere, *anche*, i requisiti necessari per attingere la qualifica di i.a.p.

costituito dalla circostanza in virtù della quale, mentre nel caso delle società di persone la qualifica di coltivatore diretto dei soci deve emergere dall'iscrizione nella sezione speciale del registro delle imprese di cui all'art. 2188 e ss. del codice civile, senza l'obbligo di iscrizione alla previdenza agricola, quest'obbligo, nel caso della prelazione dell'i.a.p. persona giuridica, dovrebbe essere rispettato dai soci presi in considerazione ai fini dell'attribuzione della qualifica²⁷.

Come si vede, il quadro che si prova qui a descrivere appare non poco confuso, e l'esame delle disposizioni, vecchie e nuove, che si va compiendo restituisce una visione quanto mai frastagliata, soprattutto a proposito della individuazione dei soggetti e della fissazione delle condizioni richieste per l'utile esercizio del diritto, nella quale nemmeno sono più con sicurezza percepibili le ragioni che sorreggono le scelte del legislatore.

²⁷ La previsione secondo la quale il possesso della qualifica di coltivatore diretto dei soci, ai fini del riconoscimento del diritto di prelazione alle società di persone, deve risultare dall'iscrizione nella sezione speciale del registro delle imprese di cui all'art. 2188 e ss. del codice civile si discosta dal principio, pacifico in giurisprudenza, in forza del quale il possesso della predetta qualifica integra una circostanza di fatto non soggetta a limitazioni probatorie, in particolare a quelle fissate dagli artt. 2721 e ss. del codice civile, e può pertanto essere dimostrato per testimoni e per presunzioni, o desunto dal comportamento processuale della controparte, che ne abbia implicitamente o esplicitamente riconosciuto la sussistenza (cfr., per tutte, Cass. 27 luglio 1990, n. 7579, in *Giur. agr. it.*, 1991, p. 479). Occorre pure osservare che l'iscrizione nel registro delle imprese avviene sulla scorta di una dichiarazione del richiedente e non è soggetta ad alcun controllo, se non formale. Inoltre, sembrerebbe che l'iscrizione nel registro delle imprese, quale coltivatore diretto, del socio imponga a quest'ultimo di essere egli stesso imprenditore in proprio, in quanto diversamente, se il socio acquistasse la qualifica di coltivatore diretto svolgendo la sua attività nella società, non avrebbe titolo all'iscrizione. Sembrerebbe infine che la pretesa dell'iscrizione dei soci nel registro delle imprese quali coltivatori diretti finisca con l'incidere anche sul modello di esercizio dell'attività agricola. Si intende dire che se, di regola, la qualifica di coltivatore diretto, ai fini dell'attribuzione del diritto di prelazione, non postula necessariamente che l'attività sia svolta in forma di impresa, sicché il diritto di prelazione è riconosciuto anche in favore del coltivatore diretto che destini i prodotti all'autoconsumo, la iscrizione nel registro delle imprese impone che i prodotti siano destinati al mercato. Il che, in linea di principio, sarebbe giustificato visto che la società è lo strumento attraverso il quale, di regola, si esercita collettivamente una attività agricola in forma di impresa. Sennonché è possibile costituire società agricole anche nella forma della società semplice, che non necessariamente è destinata alla costituzione di un'impresa.

7. Appare allora forse utile il tentativo di comparare le diverse *nuove* fattispecie, allo scopo di verificare se dal materiale magmatico che fuoriesce dagli ultimi interventi legislativi sia possibile, se non pervenire ad una ricostruzione soddisfacente dello *stato dell'arte*, almeno cogliere i segni della evoluzione di un percorso, accidentato e insicuro, nel quale convivono allucinate tensioni verso un'agricoltura proiettata nel futuro e nostalgici ancoraggi a modelli che non si riesce a storicizzare.

In questa chiave è forse opportuno muovere da ciò che appare costituire uno dei tratti comuni caratterizzanti le diverse discipline delle *nuove* prelazioni e che si risolve, per l'interprete, nella difficoltà di giustificare l'applicazione del requisito della sufficiente capacità lavorativa. Come si è già anticipato, se un siffatto requisito dovesse applicarsi anche alla prelazione dell'i.a.p. persona fisica, posto che la sussistenza del requisito «a valle» dell'acquisto presuppone, a maggior ragione, il possesso della qualifica di coltivatore diretto «a monte», la disposizione di cui al n. 2-*bis* del comma 2° dell'art. 7, legge n. 817 del 1971 rimarrebbe priva di effettivo contenuto precettivo.

Allo stesso modo, sembrerebbe difficile sostenere che, attraverso l'attribuzione del diritto di prelazione all'i.a.p. si persegue lo scopo di promuovere l'evoluzione dell'impresa agricola verso modelli che possano esercitarsi avvalendosi di basi fondiari più ampie, tali da consentire il raggiungimento di margini di efficienza più elevati ed adeguate economie di scala.

Ragionamenti non dissimili sembrano potersi proporre non soltanto per l'i.a.p. persona giuridica, ma anche per le società di persone, costituite almeno per la metà da coltivatori diretti. In quest'ultimo caso, di là dalle distorsioni cui la fattispecie può condurre (si pensi al caso di un unico socio capitalista titolare della quasi totalità del capitale sociale, accompagnato da una miriade di soci coltivatori diretti, titolari di quote insignificanti), è ben discutibile che l'attribuzione del diritto di prelazione possa favorire lo sviluppo della forma societaria, probabilmente esuberante, tenuto conto della dimensione, piccola, della impresa che sarebbe chiamata ad esercitare.

Se le osservazioni che precedono sono da condividere, dovrebbe ragionevolmente concludersi che il diritto di prelazione non è più

concepito soltanto in funzione degli originari obiettivi di formazione della proprietà diretto-coltivatrice e di ricomposizione fondiaria ma diventa uno degli strumenti di promozione dell'agricoltura della quale, dunque, si tende a favorire l'esercizio nelle forme della impresa media o addirittura grande.

Se veramente questo fosse il significato da assegnare alle *nuove* prelezioni, il rammarico per l'occasionalità degli interventi riformatori e la scarsa attenzione nella elaborazione dei testi sarebbe destinato ad aumentare.

Anzi, aumenta senz'altro ove si esamini il testo dell'art. 7-ter del d.l. 24 giugno 2014, n. 91, convertito in legge 11 agosto 2014, n. 116, in forza del quale «l'esercizio del diritto di prelazione o di riscatto di cui all'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, e successive modificazioni, e all'art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817, spetta anche alle società cooperative di cui all'art. 1, comma 2°, del d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228, qualora almeno la metà degli amministratori e dei soci sia in possesso della qualifica di coltivatore diretto come risultante dall'iscrizione nella sezione speciale del registro delle imprese di cui agli articoli 2188 e seguenti del codice civile».

Ebbene, premesso che il diritto di prelazione alle cooperative costituite da coltivatori diretti era già riconosciuto in forza dell'art. 16, legge n. 817 del 1971, la individuazione delle ragioni che dovrebbero sorreggere la norma appena enunciata è veramente complicata, se non insondabile.

L'art. 1, comma 2°, d.lgs. n. 228 del 2001, ponendo fine a risulanti contrasti dottrinali e giurisprudenziali, stabilì che «si considerano imprenditori agricoli le cooperative di imprenditori agricoli ed i loro consorzi quando utilizzano per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135, 3° comma, del codice civile, come sostituito dal comma 1° del presente articolo, prevalentemente prodotti dei soci, ovvero forniscono prevalentemente ai soci beni e servizi diretti alla cura ed allo sviluppo del ciclo biologico».

Ora, il 3° comma dell'art. 2135 cod. civ. si limita soltanto a stabilire le condizioni in presenza delle quali un imprenditore che svolga, oltre ad un'attività principale, anche una attività connessa, conserva la sua qualificazione agricola; e ciò sia per gli imprenditori individua-

li, sia per quelli collettivi. D'altro canto è pacifico che le cooperative che esercitano un'attività agricola principale sono senz'altro imprenditori agricoli.

Il comma 2° dell'art. 1, d.lgs. n. 228 del 2001, si riferisce dunque esclusivamente alle cooperative che non esercitano alcuna attività principale ma soltanto una o più di quelle che, se svolte da chi è già imprenditore agricolo, si reputano connesse.

La norma è veramente oscura, poiché non si comprende quale potrebbe mai essere il suo ambito di applicazione e come potrebbero valutarsi i requisiti fissati dagli artt. 8, legge n. 590 del 1965, e 7, legge n. 817 del 1971. E nemmeno si può ipotizzare che, con la disposizione in esame, si sia voluto attribuire il diritto di prelazione nell'acquisto di fondi rustici a soggetti che non svolgono alcuna attività di coltivazione della terra. Sembrerebbe dunque doversi concludere per la sua assoluta inapplicabilità.

MICHELE TAMPONI

L'OGGETTO DELLA PRELAZIONE AGRARIA

ABSTRACT

Premesso il richiamo alle numerose leggi speciali che attribuiscono a determinate categorie di imprenditori agricoli il diritto ad essere preferiti nell'acquisto del fondo rustico da essi coltivato ovvero confinante con quello di loro proprietà, l'autore passa in rassegna le situazioni particolari che escludono questo diritto di preferenza (terreno destinato ad uso edilizio, industriale, turistico) o che presentano dubbi e problematicità, variamente affrontati dagli interpreti (terreno di cui solo una parte abbia natura agricola; terreno che venga posto in vendita insieme ad altri beni con fissazione di un unico prezzo complessivo; cessione di quota di suolo appartenente a più comproprietari, ecc.).

The author reviews the specific topic giving the reference to the numerous special laws regulating for certain categories of agricultural entrepreneurs the right of the first refusal in the purchase of the country estate they grow or that is bordering their property. The attention focuses on certain peculiar situations to which the right of preemption is excluded (land intended for building, industrial, tourist use); or in which doubts and problems are present and addressed by the interpreters in different ways (land of which only one part is agricultural; land that is put on sale along with other fixed assets of a single total price; sale of land belonging to more co-owners, etc.).

PAROLE CHIAVE: Prelazione - Agricoltura - Fondo.

KEYWORDS: *Pre-emption - Agriculture - Farmland.*

SOMMARIO: 1. Il fondo rustico oggetto di prelazione. – 2. Il fondo escluso dalla prelazione. – 3. La ruralità soltanto parziale. – 4. Prelazione e società. – 5. L'alienazione di più beni: tra "blocco" e "cumulo". – 6. La vendita di quota di fondo indiviso. – 7. La vendita di fondo più ampio di quello coltivato.

1. L'oggetto della prelazione agraria si ricava agevolmente dall'art. 8, comma 1°, legge 26 maggio 1965, n. 590, riferentesi al trasferimento a titolo oneroso e alla costituzione in enfiteusi «di fondi concessi in affitto a coltivatori diretti, a mezzadria, a colonia parziaria, o a compartecipazione, esclusa quella stagionale». prescindendo da altre prelazioni concernenti pur sempre la materia agraria – quella per l'acquisto delle scorte *ex art.* 35 della legge 3 maggio 1982, n. 203, e quella introdotta all'art. 4-*bis* stessa legge, dall'art. 5 del d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228, ai fini dell'affitto – può subito trarsi dal richiamato art. 8 una duplice indicazione: l'una di ordine strettamente materiale – il fondo – e l'altra di natura contrattuale: deve trattarsi di superficie concessa in affitto, mezzadria, colonia o compartecipazione.

Per la verità, nel linguaggio del codice civile il termine "fondo" assume un'accezione più estesa, posto che gli artt. 840 e ss., ricompresi nel Capo intitolato "Della proprietà fondiaria", riguardano sia la proprietà rurale che quella edilizia; ma nessun dubbio può investire l'art. 8, essendo presente nello stesso 1° comma la locuzione "altri fondi rustici", sì che la destinazione ad uso agricolo emerge a chiare lettere.

La situazione non è mutata, quanto al profilo materiale, a seguito della graduale introduzione di ulteriori previsioni legislative in materia: gli artt. 7 e 16 della legge 14 agosto 1971, n. 817, che hanno esteso il diritto di prelazione rispettivamente in favore del coltivatore diretto confinante e delle cooperative agricole; la legge 10 maggio 1976, n. 265, che ha disciplinato la prelazione per l'acquisto di fondi rustici da parte di enti pubblici, fondazioni ed "enti similari"; gli artt. 2 e 8 del d.lgs. 29 marzo 2004, n. 99, che hanno esteso il diritto rispettivamente alle società agricole di persone¹ e agli assegnatari dei fondi ac-

¹ In tema, *ex multis*, O. CINQUETTI, *La prelazione delle società di persone: alcuni interrogativi ricorrenti*, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2013, p. 307 ss.; G. CASAROTTO, *La difficile*

quistati dall'ISMEA; l'art. 66, comma 3°, del d.l. 24 gennaio 2012, n. 1, che ha riconosciuto ai giovani imprenditori agricoli il diritto di prelazione sui terreni pubblici oggetto di dismissione; l'art. 7-ter del d.l. 24 giugno 2014, n. 91, convertito dalla legge 11 agosto 2014, n. 116, che ha attribuito il diritto in parola alle cooperative di imprenditori agricoli esercenti attività connesse utilizzando prevalentemente i prodotti dei soci; la legge 28 luglio 2016, n. 154, che ha accordato la preferenza anche all'imprenditore agricolo professionale persona fisica, se proprietario di fondo confinante con quello posto in vendita; l'art. 1 comma 119°, della legge 27 dicembre 2017, n. 205, che la ha riconosciuta ai giovani imprenditori agricoli in riguardo al fondo condotto in affiancamento a un imprenditore agricolo prossimo, per ragioni anagrafiche, alla conclusione della sua attività.

Inversa è invece la qualificazione strettamente giuridica: mentre nell'impianto originario costituivano oggetto di prelazione solo i fondi rustici concessi in godimento, nelle ipotesi di prelazione del confinante (legge n. 817 del 1971; legge n. 154 del 2016) la condizione per l'insorgenza del diritto di prelazione è proprio l'assenza, nel fondo alienando, di un rapporto contrattuale di concessione.

2. La stessa legge base contiene tuttavia alcune esclusioni: il comma 2° dell'art. 8 precisa che la prelazione non è consentita nei casi di permuta, vendita forzata, liquidazione coatta, fallimento, espropriazione per pubblica utilità, né allorquando «i terreni in base a piani regolatori, anche se non ancora approvati, siano destinati ad utilizzazione edilizia, industriale o turistica».

Emerge così l'indifferenziato ricorso, in sede legislativa, ai vocaboli “fondi”, “fondi rustici”, “terreni”, intendendosi queste espressioni come indicative di appezzamenti di suolo coltivabile².

prelazione delle società (cooperative e di persone), in *Riv. dir. agr.*, 2009, I, p. 201 ss.; L. RUSSO, *Prelazione e riscatto dell'imprenditore agricolo professionale e delle società agricole*, in *Riv. dir. civ.*, 2009, II, p. 597 ss.; A. SCIAUDONE, *Società di persone e prelazione agraria*, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2004, p. 291 ss.; M. TAMPONI, *Società di persone e cooperativa agricola: un confronto sulla prelazione*, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2005, I, p. 440 ss.

² In argomento, tra i molti scritti: R. VARANO, *Brevi considerazioni sul concetto di “fondo” oggetto della prelazione agraria* (nota a Cass. 15 ottobre 1997, n. 10112) in *Dir.*

Qualche dubbio, per la verità, potrebbe suscitare la riformulazione dell'art. 2135 cod. civ. intervenuta nel 2001: alla luce della novella, le attività dell'imprenditore agricolo utilizzano «o possono utilizzare» il fondo (nonché il bosco o le acque dolci, salmastre o marine). L'assenza di una superficie agricola, ad esempio, si presenta allorché un'attività vivaistica venga svolta, piuttosto che su un appezzamento terriero, attraverso colture in vasi o fioriere collocati in un grande terrazzo, ovvero in una costruzione, anche a più piani. Perciò si è da tempo osservato che la terra ha perso, in ambito agricolo, la centralità di un tempo.

Ma quello testé accennato resta un problema marginale: il ruolo dell'agricoltura senza terra non va enfatizzato, mentre di ben maggiore spessore si rivelano gli interrogativi suscitati dal 2° comma dell'art. 8 della legge n. 590 del 1965, ancor oggi – nonostante il tempo trascorso – foriero di dubbi, incertezze e riscontri interpretativi tutt'altro che univoci: quale il significato della locuzione «piani regolatori, anche se non ancora approvati», e in che cosa consiste (e da quali elementi è desumibile) la destinazione «ad utilizzazione edilizia, industriale o turistica»?

La risposta a questi quesiti viene dalla pratica: l'espressione non va intesa nell'accezione tecnico-giuridica, bensì in quella, più ampia, che guarda ai provvedimenti amministrativi atti ad imporre alla proprietà fondiaria una specifica destinazione: si pensi ad un programma di fabbricazione che abbia destinato una superficie terriera a sede di impianti sportivi³.

Basta cioè un qualsiasi strumento urbanistico, anche diverso dal piano regolatore in senso proprio e pur non ancora approvato dai competenti organi, il quale sia comunque pervenuto a un grado di completezza e perfezione amministrativa tale da far ritenere esistente una volontà precettiva della Pubblica amministrazione: ancorché il procedimento amministrativo classificatorio dell'area sia ancora *in*

giur. agr. amb., 1998, p. 421; I. CIMATTI, *Considerazioni sui requisiti del fondo oggetto di prelazione* (nota a App. Bologna, 16 gennaio 1997), *ivi*, 1997, p. 597; R. TRIOLA, *Il "fondo" oggetto della prelazione agraria*, in *Vita not.*, 1984, p. 1368.

³ Già Cass. 13 novembre 1984 n. 5733, in *Giur. agr. it.*, 1985, p. 340, con nota di E. ESPOSITO, *Il turismo nella pianificazione urbanistica*.

itinere o risulti addirittura nella fase di studio della reale fattibilità, l'esercizio della prelazione sarà escluso, se la destinazione diversa da quella agricola sia prevista in atti pubblici dell'Amministrazione votati ad incidere sull'assetto territoriale con scelte certe e conoscibili ai terzi interessati. Emblematica, in proposito, è la formale delibera comunale di affidamento ad un professionista dell'elaborazione tecnica di una variante di piano⁴, e saranno altresì idonee ad escludere la prelazione le delibere comunali di perimetrazione dei centri urbani, a differenza⁵, invece, di un parere della Commissione urbanistica, che è atto meramente interno all'*iter* procedimentale e come tale di difficile conoscibilità da parte dei cittadini⁶.

L'ampiezza dell'area di esclusione del diritto di prelazione si spiega, a ben vedere, con la considerazione che esso si pone come eccezione al generale principio della libera disponibilità dei beni da parte del titolare del diritto di proprietà, e da questa notazione possono senz'altro trarsi alcuni corollari. In particolare, non occorre né che l'utilizzazione edilizia, industriale, turistica sia già in atto, e che magari abbia anche dato luogo al rilascio di concessioni o permessi di costruire, purché sia stata impressa quella destinazione, né che, sul piano fattuale, il suolo abbia cessato di essere agricolo: la sua inclusione nelle previsioni del piano o dello strumento urbanistico, pur nei limiti sopra precisati, esclude la prelazione, quantunque in concreto continui ad essere utilizzato a fini agricoli. In sostanza, è sufficiente la mera previsione di destinazione non agricola, quand'anche nell'attualità ne perduri lo sfruttamento di natura rurale, ed *a fortiori*

⁴ Cass. 14 gennaio 1997 n. 306, in *Dir. giur. agr. it.*, 1997, p. 253 con nota di R. TRIOLA. In dottrina, tra i molti, F.S. SESTI, *Destinazione edilizia, industriale o non agricola in fieri e diritti di prelazione e riscatto: sulla vexata quaestio dell'esatta nozione di «strumento urbanistico» ai fini dell'esclusione del retratto*, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2001, II, p. 45 ss.; B. RONCHI, *La destinazione non agricola del fondo sulla base di strumenti urbanistici non definitivi* (nota a Cass. 16 novembre 2005, n. 23090), in *Dir. giur. agr. amb.*, 2006, p. 512 ss.

⁵ Cass., sez. un., 29 maggio 1990 n. 4994 in *Foro it.*, 1990, I, c. 2846 con nota di D. BELLANTUONO, *Prelazione agraria e tutela di interessi urbanistici*.

⁶ Cass. 28 agosto 1987, n. 7084, in *Giur. agr. it.*, 1988, 285 con nota di V. MARTELLA, *Riscatto, programma di fabbricazione e terreno edificabile ritornato agricolo*.

non potrà invocarsi il diritto di prelazione laddove il suolo presenti una mera potenzialità di utilizzazione quale superficie agricola⁷.

Raggiunte in via di principio le riferite conclusioni, non tutto è però risolto: dubbi ha suscitato, in particolare, il caso di destinazione a verde agricolo, risolto nel senso che in via ordinaria questa qualificazione non snatura le caratteristiche del terreno e non lo sottrae quindi alla legislazione speciale, trattandosi pur sempre di suolo vocato all'agricoltura, a differenza di ciò che accade nel caso di destinazione a verde agricolo *speciale*: in siffatto frangente il suolo interessato va riguardato come spazio pubblico intraedilizio, atto a determinare la caducazione dell'obbligo di *denuntiatio* gravante sull'alienante⁸.

Permane invece il diritto di prelazione sia nel caso di destinazione paesistica, giacché essa non è incompatibile con la vocazione agricola del fondo⁹, sia nell'ipotesi di destinazione agrituristica, poiché il carattere agricolo del fondo rustico non muta, come del resto emerge dalla circostanza che l'attività in parola rientra a pieno titolo nel novero di quelle agricole, vuoi dirette vuoi per connessione. Svolgendo il turismo delle campagne una funzione di sviluppo e di riequilibrio del territorio agricolo, la sua pratica non costituisce distrazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati. Significativamente, del resto, l'art. 2, comma 1°, della legge 20 febbraio 2006, n. 96, stabilisce che i soggetti addetti all'attività agrituristica «sono considerati lavoratori agricoli ai fini della vigente disciplina previdenziale, assicurativa e fiscale», anche se questa formula è meno pregnante di quella presente nella vecchia legge quadro (legge 5 dicembre 1985, n. 730), nella quale si chiariva *expressis verbis* il pieno

⁷ Cass. 17 novembre 1999, n. 12755, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2000, p. 245 con nota di S. CARMIGNANI, *Prelazione del confinante e rapporto pertinenziale*.

⁸ Cass. 8 giugno 1985, n. 3437, in *Giur. agr. it.*, 1986, p. 160.

⁹ Cass. 20 dicembre 1990, n. 12030, in *Vita not.*, 1991, p. 132. Non mancano tuttavia casi in cui prelazione e riscatto vengono esclusi ove siano contemplati interventi da riguardare come urbani: Trib. Napoli, 30 marzo 1999, in *Riv. dir. agr.*, 2001, II, p. 213 ss., con nota adesiva di S. BOLOGNINI, *L'esclusione della prelazione agraria per i terreni destinati ad utilizzazione edilizia, industriale o turistica, con particolare riferimento alla delibera comunale di perimetrazione del centro abitato e ai piani territoriali paesistici*.

inserimento delle attività agrituristiche all'interno della destinazione agricola degli immobili coinvolti¹⁰.

3. Ove un fondo unitario sia solo in parte agricolo, e per altra porzione incluso in un piano regolatore o altro strumento urbanistico, la prelazione potrà bensì essere esercitata, ma limitatamente all'area a destinazione agricola. *Nulla quaestio*, in siffatta ipotesi, se la prelazione compete al coltivatore insediato; più articolata invece la soluzione nel caso di prelazione in favore del confinante, dovendosi accertare se la porzione agricola è realmente limitrofa alla proprietà agricola di quest'ultimo: ove infatti la porzione a destinazione non agricola si frapponga tra quella astrattamente suscettibile di prelazione e il fondo di proprietà del confinante, difetterebbe la contiguità materiale tra le superfici a stabile vocazione rustica, con conseguente preclusione all'esercizio del diritto di preferenza¹¹.

Ma anche altri interrogativi si affollano: può la prelazione agraria configurarsi con riguardo esclusivo a un fabbricato rurale? Si pensi alla confinanza non già con il fondo, bensì solo con il casale altrui posto al servizio di un fondo, con il quale costituisce un'entità unitaria. In questo caso, ove il proprietario del fondo e del manufatto intendesse porre in vendita solo quest'ultimo, il vicino – se ne ricorrono i requisiti soggettivi – avrà diritto di prelazione¹², che invece difetterà ove il fondo abbia perso la destinazione agricola e lo stabile svolga ormai una funzione soltanto abitativa. Il presupposto è – lo ha chiarito la giurisprudenza – che si tratti di costruzione *al servizio* del fondo. Se, viceversa, quell'edificio ha perso la

¹⁰ L. MOCCIA, *Contratti agrari. Fondo con destinazione agrituristica. Diritto di prelazione e riscatto dell'affittuario-coltivatore diretto* (nota a Cass. 11 gennaio 2007, n. 384), in *Immobili & diritto*, n. 7, luglio 2007, p. 21 ss.

¹¹ Cass. 9 marzo 2012, n. 3727, in *Giust. civ.*, 2013, I, p. 401 e in *Riv. not.*, 2012, p. 1123.

¹² In tema L. TORTOLINI, *La prelazione legale agraria sui fabbricati* (nota a Cass., sez. un., 1° luglio 1997, n. 5895), in *Nuovo dir. agr.*, 1998, p. 21; G. JESU, *Vendita separata dei fabbricati e diritto di prelazione dell'affittuario, del mezzadro e del partecipante* (nota a Cass. 2 aprile 1992, n. 4011), in *Nuova giur. civ.*, 1993, I, p. 177; ID., *Pertinenze di fondo rustico e prelazione* (nota a Cass. 29 maggio 1990, n. 5040), in *Nuovo dir. agr.*, 1990, p. 291.

destinazione funzionale e pertinenziale agricola, non è più adibito all'esercizio dell'impresa agricola, ed è puramente e semplicemente un immobile abitativo, non si porrà alcun problema di prelazione in favore del confinante¹³.

Del resto, ciò accade anche con riferimento al fondo: se quest'ultimo ha perso la caratteristica agricola perché è stabilmente e definitivamente destinato ad altro uso (esposizione di materiale edilizio, parcheggio di autoveicoli, raccolta di materiali destinati al recupero e riciclo), non lo si può riguardare quale oggetto di prelazione agraria¹⁴. Nella stessa logica, se il confinante ha acquistato il fondo limitrofo con esclusione del fabbricato rurale perché non posto in vendita, e successivamente anche quest'ultimo viene immesso sul mercato, il detto confinante vanterà il diritto di prelazione, trattandosi di manufatto che svolgeva funzione pertinenziale e strumentale rispetto al fondo¹⁵. Si evita così – pur quando non possa discorrersi di compendio unico a tenore dell'art. 5-bis del d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228 – la frantumazione della proprietà coltivatrice e lo smembramento di un'unità fondiaria, indotti mediante distacco delle strutture edilizie dalle superfici terriere. Sempre che, s'intende, quel fabbricato effettivamente svolgesse funzione pertinenziale; altrimenti ci si troverebbe dinanzi ad una sterile compressione dell'autonomia privata e del diritto dominicale.

4. Men che mai, beninteso, la prelazione può avere ad oggetto le quote o le azioni di una società proprietaria del fondo rustico, non ricorrendo alcun mutamento di titolarità dominicale sul bene, ed assistendosi soltanto all'avvicendamento dei detentori del capita-

¹³ Cass. 18 dicembre 1990, n. 11982, in *Giust. civ.*, 1991, I, p. 1205.

¹⁴ Trib. Roma 19 settembre 1995, in *Tem. rom.*, 1996, p. 159 e Pret. Roma 27 ottobre 1994, in *Dir. giur. agr. amb.*, 1995, con nota di N. RAUSEO, *Il riscatto della quota di fondo da parte del componente la famiglia coltivatrice*.

¹⁵ Cass. 15 maggio 2009 n. 11314, in *Dir. giur. agr.*, 2010, II, p. 177 ss., con nota di R. SAIJA, *Ancora in tema di conservazione dell'unità aziendale. La sussistenza del vincolo pertinenziale come requisito oggettivo per l'esercizio della prelazione avente ad oggetto fabbricati rurali*, ivi, p. 178 ss., nonché in *Riv. not.*, 2010, 407 con nota di G. CASU, *Questioni in tema di prelazione agraria su fabbricato rurale*.

le sociale¹⁶. Il che è particolarmente evidente laddove la società sia proprietaria di una pluralità di fondi rustici e/o di altri beni¹⁷.

La questione può presentarsi in termini differenti solo al cospetto di situazioni particolari: se il proprietario del fondo conferisse il fondo ad una società di nuova costituzione da lui stesso costituita e immediatamente dopo trasferisse la titolarità del capitale a terzi, sorgerebbe quantomeno il sospetto di un'operazione in frode alla legge, giacché si realizzerebbe, in via indiretta ma sostanziale, il trasferimento del fondo con elusione delle regole di prelazione¹⁸.

5. Comune all'area della prelazione agraria e di quella avente ad oggetto gli immobili urbani è la problematica relativa all'unitaria alienazione di più beni laddove sia stato pattuito un prezzo unitario.

Nulla quaestio, all'evidenza, se si tratta di cessione in blocco di un compendio unitario ed inscindibile: non vi può essere prelazione parziale, giacché l'art. 8 della legge n. 590 del 1965 e l'art. 7 della legge n. 817 del 1971 presuppongono l'esercizio a parità di condizioni, sì da risultare preclusa la cessione concernente solo una parte del tutto caratterizzata da un corrispettivo inferiore a quello patteggiato tra alienante e terzo per l'intero blocco¹⁹. Conseguentemente, la

¹⁶ App. Roma 29 maggio 2001, in *Soc.*, 2001, 1354 con nota di E.M. ZAMPERETTI, *La cessione delle quote sociali non equivale alla vendita dei beni della società*.

¹⁷ Trib. Padova 23 ottobre 1992, in *Dir. giur. agr.*, 1993, p. 43 con nota di S. MASINI, *Società titolare di fondo rustico, cessione di quote e prelazione agraria*.

¹⁸ Il tema del rapporto tra diritto di prelazione e operazioni di natura societaria è ricorrente: tra i molti scritti, con specifico riguardo all'ambito agrario, E. ROMAGNOLI, *Appunti in tema di vendita di quote o azioni di società proprietaria di fondi rustici o di conferimento di fondi rustici in società e prelazione agraria*, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2002, p. 145 ss.; M. MAROBBIO, *Prelazione agraria e vicende societarie*, in *Riv. dir. impr.*, 2002, p. 343 ss.; P. VITUCCI, *Conferimento in società di fondo rustico e prelazione agraria*, in *Giur. comm.*, 1996, I, p. 604 ss.; ID., *Conferimento in società di un'azienda agricola e diritto di prelazione*, in *Rass. dir. civ.*, 1986, p. 410 ss. Con riguardo ad altri ambiti: M. CACCAVALE, *Conferimento in società di beni culturali e diritto di prelazione artistica*, in *Notariato*, 2007, p. 685 ss.; G. MARGIOTTA, *Conferimento in società e prelazione artistica*, in *Società*, 2007, p. 1089 ss.; M. TAMPONI, *Prelazione e vincoli alla circolazione dei beni artistici*, in AA.VV., *Arte e diritto, Quaderni del dottorato fiorentino in scienze giuridiche*, Santarcangelo di Romagna, 2017, p. 61 ss.

¹⁹ Cass. 10 novembre 2009, n. 23745, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2010, p. 104, con nota di N. RAUSEO.

prelazione non sarà esercitabile ogniqualvolta il complesso costituito da plurimi beni sia considerato unitariamente e venga a costituire un'intera azienda ovvero un ramo di essa²⁰.

Diversa risposta potrà essere fornita soltanto laddove l'alienante si proponga di cedere una pluralità di distinti fondi, costituenti ciascuno unità poderale autonoma, nonché nei casi in cui il distacco di uno degli elementi del complesso fondiario non menomi l'azienda e la superficie da distaccarsi presenti connotati di oggettiva autonomia dalla restante estensione²¹.

La prelazione e il riscatto parziali sono quindi ammissibili, in linea di principio, ma con il limite costituito dall'assenza di autonomia fondiaria: la preferenza è esercitabile, se il fondo coltivato (o una sua porzione) costituisce entità distinta e autonoma, e sempre che lo scorporo non pregiudichi la possibilità di coltivazione del maggior complesso unitariamente considerato, cioè se non si determini una consistente perdita di valore economico dell'intero compendio e non abbia luogo un'eccessiva parcellizzazione.

Dall'ipotesi di vendita in blocco deve tenersi distinta quella di alienazione c.d. cumulativa: Tizio pone in vendita più beni, tra i quali uno o più fondi rustici, e semplicemente concorda con il terzo un prezzo complessivo. Tale pattuizione non può pregiudicare la prelazione legale in favore dell'avente diritto, il quale non decade ove ometta il versamento del prezzo *ex art. 8, comma 6°*, legge n. 590 del 1965, non potendo essere gravato dall'onere di individuare la parte di corrispettivo attribuibile al fondo per il quale vanta il diritto di prelazione, e rientrando la relativa specificazione tra i compiti dell'alienante²². Dopo la vendita a terzi potrà pertanto agire in retratto

²⁰ Cass. 16 novembre 2011, n. 24018, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2012, 110, con nota di O. CINQUETTI.

²¹ In tema Cass. 16 novembre 2011, n. 24018, cit., e già Cass. 27 novembre 1998, n. 12025, in *Nuovo dir. agr.*, 1999, p. 77, con nota di C. RIDOLFI, *Riscatto "parziale" del fondo alienato e sussistenza dell'autonomia culturale e produttiva*.

²² Cass. 7 marzo 2014, n. 5414, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2014, p. 910, con nota di B. CAMPAGNA, *La prelazione (agraria) parziale è ammissibile se la porzione di fondo coltivata dall'affittuario è autonoma dal punto di vista strutturale, funzionale e produttivo*, *ivi*, p. 911 ss.; Cass. 29 agosto 2013, n. 19862, in *Vita not.*, 2013, p. 1265; Cass. 23 giugno 1999, n. 6402, in *Foro it.*, 1999, I, c. 2854; Cass. 9 agosto 1991, n. 8669, in *Giust. civ.*,

contro l'acquirente, stante l'invalidità della *denuntiatio* a suo tempo indirizzatagli²³. Neppure nel caso che il cumulo concerna più fondi rustici, d'altro canto, risulterebbe ammissibile una determinazione in misura proporzionale alla superficie, posto che i due o più distinti appezzamenti potrebbero presentare caratteri differenti, così ostando a una proporzionalità praticabile solo in caso di rigorosa omogeneità qualitativa.

Nelle dette situazioni, sarà quindi sufficiente che l'avente diritto alla prelazione faccia offerta indeterminata di pagamento del prezzo, da accertare in sede giudiziale con i normali mezzi istruttori, CTU inclusa²⁴.

Ovviamente, nessuna indagine giudiziaria e nessun correlativo accertamento si renderà necessario, ove accanto al prezzo globale sia specificato anche quello dei singoli elementi dell'intero blocco alienando: il retraente non potrà che offrire il prezzo attribuito al singolo fondo rustico sul quale vanta il diritto di preferenza, né potrebbe richiedere al giudice – salva dimostrazione di simulazione o frode – una diversa determinazione di valore.

Il tema dell'alienazione plurima suscita interrogativi e dubbi anche allorché appezzamenti contigui fra loro confinino solo in parte con la proprietà dell'avente diritto di preferenza. Il diritto si estenderà a tutti gli appezzamenti, ovvero investirà soltanto quelli direttamente confinanti con il predio del prelazionario, a seconda che questi configurino un'unica unità poderale, in quanto privi di autonomia in termini di caratteristiche di coltivazione e produzione, ov-

1992, I, p. 443. Il tema della distinzione tra "blocco" e "cumulo" è ricorrente anche in riguardo alla prelazione avente ad oggetto gli immobili urbani. Tra le molte pronunce: Cass. 11 dicembre 2015, n. 25036, in *Immobili & proprietà*, 2016, 2, p. 121, con nota di M. MONEGAT, *Diritto di prelazione: distinzione tra vendita "in blocco" e vendita "cumulativa"*; Cass. 11 ottobre 2012, n. 17325, in *Nuova giur. civ.*, 2013, I, p. 362 con nota di M.V. MACCARI, *Prelazione del conduttore e vendita in blocco: forse un ripensamento restrittivo?*; ID., *Diritto di prelazione a favore del conduttore e vendita in blocco* (nota a Cass. 17 settembre 2008, n. 23749), in *Nuova giur. civ.*, 2009, I, p. 264; Cass. 31 maggio 2010, n. 13223, in *Giur. it.*, 2011, p. 1527 con nota di L. ROSSANO, *Prelazione urbana, vendita in blocco e vendita cumulativa*.

²³ Cass. 22 gennaio 2004, n. 1103, in *Vita not.*, 2004, p. 262.

²⁴ Cass. 26 giugno 2007, n. 14754, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2008, p. 262, con nota di N. RAUSEO.

vero presentino autonomia e costituiscano quindi fondi distinti. La precisazione induce a ricordare che ai fini della prelazione si intende per “fondo” un’estensione che abbia una propria autonomia colturale e produttiva, sia essa un’unità poderale costituita da un complesso unitario di terreni non suscettibili singolarmente di autonomia coltivazione, sia essa un singolo terreno, anche di piccole dimensioni, distinto ed autonomo rispetto ai circostanti per caratteristiche della sua coltivazione e produttività.

Nel quadro descritto, certamente meritevole di richiamo si rivela l’art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817, che integrando la normativa introdotta nel 1965 ha riconosciuto, per il caso di vendita di più fondi, la facoltà di ogni avente diritto di esercitare singolarmente o congiuntamente la prelazione rispettivamente del fondo coltivato o dell’intero complesso. In altre parole, il legislatore del 1971 ha contemplato espressamente la vendita di più fondi, ponendo l’alternativa tra l’acquisto, da parte di ciascuno, del singolo fondo direttamente coltivato, e l’acquisto congiunto del corpo unitario: ogni titolare di un rapporto agrario può esercitare da solo il diritto sul fondo coltivato, oppure congiuntamente agli altri per l’intero complesso, ma non può pretendere di acquistare quest’ultimo da solo²⁵.

Resta ovviamente fuori della previsione il caso che uno dei fondi sia coltivato direttamente dal proprietario alienante²⁶: l’affittuario potrà soltanto esercitare la prelazione sul fondo oggetto del suo rapporto di affittanza. Escluso è altresì che l’affittuario esercente la prelazione su tale fondo possa pretendere di estenderla anche al fondo confinante, in ipotesi di rinuncia dell’interessato, a ciò ostando l’insediamento, sul medesimo fondo confinante, di altro coltivatore²⁷. E se il singolo fondo è oggetto di rapporti agrari con distinti conces-

²⁵ In tema, già App. Milano 20 marzo 1984, in *Vita not.*, 1985, p. 336.

²⁶ Già Cass. 17 novembre 1984, n. 5867, in *Giur. agr. it.*, 1985, p. 483.

²⁷ Cass. 22 gennaio 1990, n. 333, in *Giur. agr. it.*, 1990, p. 539, con nota di N. RAUSEO, *Il diritto di prelazione in caso di vendita unitaria di una pluralità di fondi*. La giurisprudenza esclude qualsiasi violazione del principio di eguaglianza, stante la diversità e la non comparabilità delle due situazioni, ciò che giustifica la razionale diversità disciplinare: Cass. 16 luglio 1999, n. 7520, in *Riv. not.*, 2000, p. 1248, e Cass. 17 marzo 1993, n. 3174, in *Rass. equo canone*, 1993, p. 290; Trib. Arezzo 30 gennaio 2013, in *Arch. loc.*, 2013, p. 637.

sionari, il diritto di prelazione compete anche al singolo per la sola parte da lui coltivata, e non per l'intero, ancorché gli altri abbiano rinunciato. Irrilevante è quindi che la vendita sia stata programmata dall'alienante per l'intero.

Può infine aggiungersi, per scrupolo di completezza, che nulla di simile è contemplato in materia di immobili urbani (artt. 38-39 della legge 27 luglio 1971, n. 392): in caso di vendita in blocco il conduttore non può vantare alcun diritto di prelazione né sulla singola unità oggetto di locazione, né sull'intero, costituendo questo un bene diverso dalle singole unità che lo compongono, ed essendo la limitazione del potere dispositivo del proprietario subordinata alla piena sovrapposibilità tra immobile locato e immobile oggetto di trasferimento.

6. Prelazione e riscatto non sono esclusi allorché oggetto dell'alienazione sia una quota ideale del fondo appartenente a più titolari in proprietà indivisa²⁸. Anche in tale situazione si realizza infatti lo scopo, voluto dalla legge, di favorire l'accesso dell'avente diritto alla proprietà del fondo rustico, sia pure *pro quota*, a nulla rilevando che nell'eventuale divisione possa non essergli attribuita la porzione in precedenza da lui coltivata²⁹. Non così in ambito urbano, con l'opposta motivazione che difetta l'imprescindibile presupposto dell'identità dell'immobile locato con quello costituente oggetto di alienazione³⁰.

²⁸ Cass. 12 novembre 2010, n. 22944, in *Vita not.*, 2011, p. 354, ma già Cass. 28 luglio 1984, n. 4493, in *Giur. agr. it.*, 1984, p. 532 con nota di R. TRIOLA e Cass. 23 novembre 1985 n. 5829, in *Giur. agr. it.*, 1987, p. 81.

²⁹ Cass. 12 novembre 2010, n. 22944, cit., con riguardo al coltivatore insediato; Cass. 30 marzo 1988, n. 2686, in *Arch. civ.*, 1988, p. 941, con riguardo al confinante. Più recentemente Cass. 26 marzo 2015, n. 6094, in *Rep. Foro it.*, 2015, voce *Agricoltura*, n. 85; Cass. 7 marzo 2014, n. 5414, cit.; Cass. 3 dicembre 2009, n. 25406, in *Vita not.*, 2010, p. 224. Nella stessa direzione Trib. Verona, 20 maggio 1998, in *Dir. e giur. agr.*, 1999, p. 631.

³⁰ Cass., sez. un., 14 giugno 2007, n. 13886, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2007, I, p. 230 ss. con nota di K. ALLEGRO, *Prelazione urbana e alienazione di quota dell'immobile locato*, ivi, p. 236 ss., in *Riv. giur. edil.*, 2007, I, p. 1492, con nota di M. DE TILLA, *Non spetta al conduttore il diritto di prelazione nel caso di vendita di una quota dell'immobile*, ivi, p. 1498 ss., in *Immobili & diritto*, 2007, con nota di N. IZZO, *Locazione. Immobili*

Ma non è questa l'unica contraddizione: nel caso di vendita effettuata a favore di più acquirenti in violazione del diritto di prelazione, è stato escluso che il riscatto possa essere esercitato nei confronti di uno solo degli acquirenti e per la quota a questi pertinente, e si è spiegata l'esclusione con il rilievo che l'attribuzione di una quota ideale del fondo impedirebbe la realizzazione della finalità perseguita³¹. In realtà, coerenza vorrebbe che, una volta ammesso l'esercizio della prelazione nell'ipotesi di alienazione di una quota, anche il riscatto possa essere esercitato per quota, posto che una futura divisione assicurerebbe almeno in parte l'obiettivo del prelazionario di divenire titolare esclusivo, sia pure soltanto per una minor superficie.

Può infine osservarsi che il trasferimento di quota ideale del fondo rustico in comunione non comporta la spettanza della prelazione agli altri comproprietari, se non si trovano nelle tassative condizioni previste dalla legge per il riconoscimento del diritto di preferenza, e se non sono quindi coltivatori diretti *ex art. 8, comma 1°*, della legge n. 590, componenti della famiglia coltivatrice ai sensi del comma 3° stessa legge, coeredi del venditore a tenore del comma 12°, ovvero altri prelazionari di cui alle disposizioni richiamate nel par. 1³².

7. La prelazione può essere esercitata anche sulla porzione di un più ampio fondo rustico posto in vendita, se il coltivatore prova

li a uso diverso. Vendita di una quota. Prelazione. Esclusione; Cass. 5 dicembre 2003, n. 18648, in *Giust. civ.*, 2004, I, p. 2951 ss. con nota di R. TRIOLA, *Prelazione legale e alienazione di quota*. Il tema dell'alienazione di quota investe anche la prelazione artistica. Per tutti, in argomento, P. DIVIZIA, *Rapporti tra prelazione artistica ed alienazione di quota di bene*, in *Notariato*, 2008, p. 559 ss.

³¹ Cass. 4 ottobre 1991, n. 10388, in *Vita not.*, 1992, p. 138.

³² Cass. 30 gennaio 2006, n. 1870, in *Rep. Foro it.*, 2006, voce *Agricoltura*, n. 157; Cass. 26 luglio 2001, n. 10218, in *Notariato*, 2002, p. 145 con nota di G. SALVADOR, *Il diritto di riscatto agrario: natura ed effetti*. Il tema è stato affrontato anche da Corte cost. 26 gennaio 1990 n. 32, in *Giur. it.*, 1990, I, 1198, la quale, esclusa la paragonabilità della situazione del comproprietario a quella del coltivatore diretto affittuario e del coltivatore diretto proprietario di terreni contigui, ha negato il contrasto degli art. 8 della legge n. 590 del 1965 e 7 della legge n. 817 del 1971 con gli art. 3 e 44 Cost. nella parte in cui non estendono il diritto di prelazione al comproprietario di quota indivisa di un fondo, oggetto di comunione volontaria, che coltivi direttamente una parte del fondo; *contra* Cass. 19 febbraio 1984, n. 1455, in *Giust. civ.*, 1985, I, p. 2571 con nota di E. PEREGO, *Valori nella prelazione agraria e in quella urbana*.

che la porzione da lui coltivata è autonoma sul piano strutturale, funzionale e produttivo, e purché lo scorporo non pregiudichi significativamente la possibilità di coltivazione del fondo unitariamente considerato né comporti l'imposizione di servitù ed oneri atti a comprometterne l'esclusività del godimento e a menomarne il valore di scambio.

Non rileva, cioè la configurazione data dalle parti al contratto di vendita, bensì la situazione oggettiva: se l'unico fondo si trova, in fatto, frazionato in appezzamenti distinti per caratteristiche e colture, la prelazione è ammessa; per contro, è esclusa laddove debba essere riguardato come unitario costituendo le varie attività svolte su di esso gli aspetti complementari di un'unica gestione³³. Il che consente di concludere che in presenza di più concessionari coltivatori diretti la prelazione può essere esercitata anche per la singola porzione da ciascuno di essi coltivata, se distinti sono i contratti di concessione ed ognuno di questi concerne una porzione autonoma e totalmente estranea alle utilità derivanti dalle altre parti del fondo³⁴.

Per contro, laddove le coltivazioni dei più concessionari siano tra loro interdipendenti e strutturalmente collegate troverà applicazione il già richiamato comma 9° dell'art. 8 legge n. 590 del 1965, così come nell'ipotesi di conduzione congiunta di più affittuari contitolari di un unico rapporto agrario. In questi casi, la rinuncia di un coltivatore determinerà l'accrescimento sostitutivo³⁵.

³³ Di recente Cass. 26 marzo 2015, n. 6084, in *Rep. Foro it.*, 2015, voce *Agricoltura* n. 85; Cass. 17 aprile 2013, n. 9235, in *Vita not.*, 2013, p. 1269 e in *Dir. giur. agr. amb.*, 2014, nota di G. JESU; in tema, cfr. N. RAUSEO, *Il diritto di prelazione parziale in caso di vendita di una porzione maggiore di fondo* (nota a Pret. Vibo Valentia-Tropea, 27 novembre 1998), in *Giur. mer.*, 1999, p. 750; Cass. 16 novembre 2005 n. 23222, in *Vita not.*, 2006, p. 273.

³⁴ Cass. 19 novembre 2003, n. 17509, in *Dir. giur. agr. it.*, 2004, p. 480 con nota di R. TRIOLA; Cass. 17 luglio 1991, n. 7948 in *Giust. civ.*, 1992, I, p. 448.

³⁵ *Ex multis* Cass. 28 aprile 1999, n. 4240, in *Arch. vic.*, 1999, p. 1131; Cass. 9 aprile 1988, n. 2802 in *Giust. civ.*, 1988, I, p. 1681.

LUIGI RUSSO

ESERCIZIO DELLA PRELAZIONE E CARENZA DEI REQUISITI

ABSTRACT

Oggetto del lavoro è la verifica di quali siano le conseguenze dell'avvenuto esercizio del diritto di prelazione agraria o del diritto di riscatto da parte di chi, tuttavia, non sia in possesso dei requisiti cc.dd. soggettivi previsti dalla legge o nel caso in cui la fattispecie oggettiva non ne renda possibile l'esercizio.

Prima di affrontare il tema, il lavoro, peraltro, dà conto dei vari orientamenti, dottrinali e giurisprudenziali, relativi al o ai momenti in cui i requisiti di legge devono sussistere per il valido esercizio dei diritti di prelazione o riscatto.

The object of the work is the verification of the consequences of the exercise of the right of agricultural pre-emption or of the right of redemption by those who, however, are not in possession of the requirements required by law.

Before addressing the issue, the work, moreover, gives an account of the various guidelines, doctrinal and jurisprudential, relating to the times at which legal requirements must exist for the valid exercise of pre-emptive or redemption rights.

PAROLE CHIAVE: Prelazione - Riscatto - Requisiti soggettivi.

KEYWORDS: *Pre-emption - Redemption - Subjective requirements.*

SOMMARIO: 1. Introduzione. – 2. Quando devono sussistere i requisiti richiesti dalla legge perché possa venire in essere il diritto di prelazione? – 2.1 (*Segue*): al momento del preliminare. – 2.2 (*Segue*): al momento della *denuntiatio*. – 2.3 (*Segue*): al momento dell'esercizio del diritto di prelazione. – 3. Quando devono sussistere i requisiti richiesti dalla legge perché possa venire in essere il diritto di riscatto in caso di mancata o inesatta *denuntiatio*? – 3.1 (*Segue*): al momento del preliminare. – 3.2 (*Segue*): al momento del trasferimento della proprietà al terzo. – 3.3 (*Segue*): al momento dell'esercizio del riscatto. – 4. La prova della ricorrenza dei requisiti. – 5. Le conseguenze in caso di esercizio del diritto di prelazione o di riscatto in mancanza di uno o più requisiti. – 6. Casi di nullità del contratto a favore del prelazionario anche se in possesso dei requisiti: combinazione negoziale e frode alla legge.

1. Il tema assegnato alla presente relazione riguarda la verifica di quali siano le conseguenze dell'avvenuto esercizio del diritto di prelazione o di riscatto da parte di chi, tuttavia, non sia in possesso dei requisiti cc.dd. soggettivi previsti dalla legge o nel caso in cui la fattispecie oggettiva non ne renda possibile l'esercizio.

L'esame dei profili assegnatimi presuppone, tuttavia, che vi sia chiarezza in ordine alla stessa individuazione dei requisiti richiesti per poter vantare ed esercitare i diritti di prelazione o di riscatto. Non è, però, possibile in questa sede dar conto delle non poche incertezze che ancora oggi sussistono al riguardo, dal momento che non può dirsi ancora sussistente un quadro di adeguata chiarezza in ordine alla concreta delimitazione di alcuni dei requisiti stessi, posto che per taluni di essi tuttora si discute sul loro effettivo contenuto, e ciò anche se indubbiamente la situazione, a seguito di oltre cinquant'anni di applicazione giurisprudenziale, per la gran parte dei casi può dirsi aver trovato una sistemazione quanto meno soddisfacente.

La materia, peraltro, è disciplinata in massima parte dal c.d. diritto vivente, ovvero dal diritto di fonte giurisprudenziale, attesa la scarsa disciplina offerta dal legislatore, la quale risulta inadeguata a coprire la estrema eterogeneità delle ipotesi che la prassi consente di rinvenire, e che non può nemmeno contare su un modello di carattere generale¹ cui potersi riferire, e ciò a dispetto dell'ampia applicazione che tale istituto ha nella prassi.

¹ A differenza, ad es., di quanto accade nell'ordinamento tedesco: sul punto, v. CASAROTTO, *Persistenti incertezze e pervicaci fallacie in tema di prelazione reale*, in *Studi in onore di Giorgio Cian*, Padova, 2010, pp. 437 e 440.

Trattandosi, dunque, di soluzioni essenzialmente giurisprudenziali, il quadro che ne consegue non può che essere “liquido”, ovvero soggetto a continue precisazioni e modificazioni, così che è difficoltoso poter contare su un quadro dotato di intrinseca certezza.

Peraltro, relativamente alla prelazione del coltivatore diretto persona fisica insediato sul fondo e del coltivatore diretto proprietario del fondo confinante, il diritto vivente può dirsi aver sufficientemente chiarito – anche se talvolta con soluzioni non condivisibili – molti aspetti lasciati sullo sfondo dal legislatore: si pensi, solo per fare qualche esempio, e senza pretesa di esaustività, ai chiarimenti intervenuti in ordine alla necessità di una pregressa almeno biennale abituale e continuativa coltivazione del fondo posto in vendita o del fondo confinante²; alla rilevanza dell’attività di coltivazione, tenuta distinta da quella di allevamento³; alla mancata vendita nel biennio precedente di terreni con imponibile fondiario superiore a 1000 lire⁴, salve le cessioni ricompositive; all’accertamento della forza lavoro⁵ richiesta affinché il beneficiario possa essere qualificato coltivatore

² In quest’ultimo caso non si richiede che il diritto di proprietà sussista da almeno due anni, ma la sola attività di coltivazione (v. Cass. 11 ottobre 1985, n. 4945). Se il beneficiario è il conduttore insediato sul fondo, la coltivazione deve avvenire in forza di un titolo valido (Cass. 8 luglio 2005, n. 14450) e, segnatamente, di uno dei contratti tipici menzionati nella norma, così che si è ritenuto che il diritto alla preferenza non sorga in caso di conduzione del fondo a titolo di comodato (v. Cass. 12 febbraio 2016, n. 2861, che ritiene tassativa l’indicazione dei contratti idonei).

³ Si esclude, infatti, il diritto di prelazione se anziché attività di coltivazione vi sia solo attività di allevamento (Cass. 24 febbraio 2010, n. 4501), mentre viene riconosciuto in favore del silvicolto, sempre che siano boschivi sia il terreno in vendita che quello in proprietà del silvicolto (Cass. 28 luglio 2011, n. 16545; Cass., sez. un., 14 aprile 2011, n. 8486).

⁴ In ordine alla mancata vendita si è statuito che tale previsione oggi, venuta meno l’imposta fondiaria, debba riferirsi tanto al reddito dominicale che a quello agrario, ancorché non aggiornati, costituendo l’unico parametro concretamente utilizzabile (Cass. 30 luglio 2002, n. 11271).

⁵ Sul punto, si è dedotta l’irrelevanza dell’apporto di figli minori (Cass. 29 settembre 2015, n. 19250) perché occasionale e non stabile. Vero è, peraltro, che al riguardo si registra una ancora eccessiva discrezionalità da parte di ogni singolo giudicante nell’individuazione dei parametri rilevanti: v. ad es., CASAROTTO, *La prelazione agraria*, in *Tratt. dir. agr.*, a cura di Costato-Germanò-Rook Basile, I, Torino, 2011, p. 518 s.; ID., *La problematica identificazione della capacità lavorativa (e due questioni in tema di pagamento del prezzo del riscatto)*, nota a App. Venezia 3 novembre 2011, in *Riv. dir. agr.*, 2012, II, p. 408 ss.

diretto e mantenere tale qualifica pur dopo l'acquisto operato esercitando il diritto di preferenza. Con riguardo a quest'ultimo aspetto, com'è noto, la superficie oggetto di prelazione unitamente a quella già in proprietà (o in enfiteusi) del prelazionante non deve superare il triplo della superficie lavorabile col lavoro proprio e dei familiari. Alla luce del tenore letterale della disposizione, non viene in considerazione, per l'accertamento della forza lavorativa necessaria e sufficiente, la eventuale ed ulteriore superficie agricola che, seppur coltivata dal beneficiario, non lo sia a titolo di proprietà o di enfiteusi: tale scelta potrebbe rappresentare un indice del *favor* normativo volto a non tener conto di situazioni per loro natura temporanee, anche se non vi è chi non veda come la detenzione di ampie superfici possa indubitabilmente incrinare il c.d. requisito del terzo, costituente presupposto per l'attribuzione del diritto di preferenza⁶.

Anche in relazione ai requisiti cc.dd. oggettivi il diritto vivente consente di avere un quadro sufficientemente chiaro per la gran parte di essi: e così, ad es., il terreno agricolo deve essere tale dal punto di vista urbanistico (e non avere una destinazione diversa, come quella edilizia, industriale, turistica; più in generale si ritiene che tutto ciò che non è agricolo non è suscettibile di prelazione⁷); al riguardo si ritiene sufficiente un provvedimento della Pubblica Amministrazione che, per natura e per grado di operatività cui è pervenuto, sia idoneo ad imporre una determinata destinazione all'immobile sotto il profilo della determinazione, stabilità e imperatività⁸; il trasferi-

⁶ Si v., però, Cass. 20 gennaio 2006, n. 1107, relativa a fattispecie di prelazione del confinante: «Al fine del compimento di questa valutazione [erroneamente fa riferimento ad una affermata prevalenza del lavoro proprio e della propria famiglia, anziché al criterio del terzo] il giudice del merito non deve limitarsi a considerare la sola estensione catastale del fondo confinante con quello oggetto di riscatto e di quest'ultimo, ma deve, altresì, verificare quale sia, da un lato, l'attività in concreto svolta da colui che si assume coltivatore diretto (eventualmente anche in campo extragricolo) e, dall'altro, se lo stesso, a qualsiasi titolo (comodato, affitto, comproprietà, ecc.), sia, o meno, nel godimento di altri fondi, tali da essere idonei ad assorbire la capacità lavorativa sua e della sua famiglia».

⁷ Sul punto, cfr., per tutti, Cass. 17 ottobre 2016, n. 20910.

⁸ Così Cass. 19 gennaio 2000, n. 534, secondo cui «ai fini della esclusione del diritto di prelazione o di riscatto dei fondi rustici, prevista dall'art. 8, comma 2°, legge 26 maggio 1965, n. 590, nei casi in cui il terreno promesso in vendita, in base al piano regio-

mento deve avvenire a titolo oneroso ed avere ad oggetto il diritto di proprietà, di enfiteusi, o anche di una quota di comproprietà indivisa (per semplicità, nel prosieguo si farà riferimento solo all'ipotesi più frequente, ovvero al trasferimento del diritto di proprietà)⁹. Non sussiste, così, il diritto di prelazione in caso di donazioni, di successioni *mortis causa* o di divisione, non sussistendo in quest'ultimo caso un atto traslativo della proprietà.

La controprestazione deve, inoltre, essere fungibile (ed è così esclusa la prelazione in caso di esecuzione forzata, espropriazione per pubblica utilità, permuta – quando la controprestazione sia infungibile – di conferimento del terreno in società¹⁰, transazione). Si ritiene, inoltre, in linea di principio esclusa la prelazione in caso di cessione della partecipazione societaria nella società che sia proprietaria del fondo rustico, anche se dubbi sussistono per il caso di cessione di tutte le partecipazioni nella società il cui patrimonio sia costituito dal solo fondo¹¹; in dottrina, inoltre, si è ritenuto sussistente il diritto di prelazione nel caso in cui il trasferimento della proprietà del fondo avvenga quale *datio in solutum* o quando come corrispettivo sia costituita una rendita vitalizia¹².

Ancora, nel caso di vendita di un fondo di estensione maggiore rispetto a quello per il quale può essere esercitata la prelazione (ad

latore, anche se non ancora approvato, sia destinato ad utilizzazione edilizia, industriale o turistica, il termine 'piano regolatore' non deve essere inteso nel suo significato tecnico giuridico proprio della legislazione urbanistica ma deve essere piuttosto riferito ad ogni strumento urbanistico pervenuto ad un grado di completezza e perfezione sufficiente per ritenere esistente una volontà precettiva della Pubblica Amministrazione volta a regolare l'assetto del territorio con quel carattere di stabilità, di determinatezza ed imperatività che caratterizza i provvedimenti *iure imperii*»; Cass. 25 marzo 2003, n. 4374; Cass. 27 marzo 2017, n. 7810. Non assume rilevanza una estensione minima (purché il fondo sia suscettibile di coltivazione), la presenza o meno di colture in atto, la presenza di fabbricati: v. TAMPONI, *Prelazione agraria*, in *Digesto, Disc. priv., Sez. civ.*, XIV, Torino, 1996, p. 187 s. e giurispr. ivi riportata.

⁹ Cass. 28 luglio 1984, n. 4493; Cass. 22 gennaio 1991, n. 591.

¹⁰ Cfr. Cass. 29 novembre 2005, n. 26044; sempre che attraverso lo strumento del conferimento, in sè lecito, non sia in concreto rivolto all'elusione del diritto di prelazione: così Cass. 11 aprile 2016, n. 6971.

¹¹ In senso contrario alla sussistenza del diritto, v. Cass. 26 gennaio 2010, n. 1523; Cass. 7 novembre 1983, n. 6566.

¹² Così CASAROTTO, *La prelazione agraria*, in *Tratt. dir. agr.*, cit., p. 524.

es., perché il contratto di affitto non riguarda tutto il fondo compravenduto ma solo una porzione di esso, o perché in parte il fondo ha una destinazione extragricola), in giurisprudenza si ammette la prelazione ma con riguardo alla minor estensione cui si ha diritto ad essere preferiti, e sempre che lo scorporo delle porzioni del fondo non pregiudichi la coltivazione del fondo unitariamente inteso e non comporti l'imposizione sulle restanti parti di servitù tali da eliminare la loro esclusività di godimento e da menomare il loro valore di scambio¹³. Sembra evidente la natura di compromesso trovata dalla giurisprudenza ricordata, tra esigenze di tutela dell'avente diritto alla prelazione e tutela dell'autonomia negoziale del proprietario e del terzo, dal momento che si delinea comunque una compressione di tale autonomia non prevista dalla legge e forse eccessiva, dal momento che in tal caso non si ha solo una modificazione soggettiva, ma una alterazione quali-quantitativa dell'oggetto della transazione.

Come già accennato, quella che precede non vuole certo rappresentare una esaustiva rassegna dei numerosi requisiti previsti dalla legge per l'esercizio del diritto di prelazione o di riscatto, ma solo offrire una, seppur generica, panoramica delle principali soluzioni interpretative offerte dalla giurisprudenza.

Va detto, però, che se una relativa "tranquillità" può rinvenirsi per l'individuazione dei requisiti soggettivi ed oggettivi richiesti per l'esercizio dei diritti di prelazione originariamente introdotti dal

¹³ Cfr. Cass. 16 novembre 2005, n. 23222: «Il diritto di prelazione agraria, disciplinato dall'art. 8 della legge n. 590 del 1965, è esercitabile anche quando il fondo su cui si appunta è parte di una più vasta estensione, purché presenti un'autonomia colturale e produttiva. In questo caso, l'accertamento delle condizioni che consentono l'esercizio del suddetto diritto deve essere compiuto non con riguardo alla configurazione data dalle parti al contratto di vendita, ma considerando la situazione oggettiva, in modo tale da verificare, da un lato, se il terreno trasferito si presenti frazionato in appezzamenti aventi caratteristiche diverse e differenti colture e, dall'altro lato, se il fondo trasferito non debba, ciò malgrado, essere ritenuto un fondo oggettivamente unitario, per essere le attività svolte sui diversi appezzamenti coordinate fra loro, sì da costituire aspetti complementari di un'unica gestione, accertandosi, di conseguenza, *ex adverso*, se lo scorporo della porzione oggetto della prelazione non pregiudichi la possibilità di coltivazione del fondo unitariamente inteso o comporti l'imposizione, sulle restanti parti, di servitù o di oneri di carattere reale, tali da eliminare la loro esclusività di godimento e da menomare il loro valore di scambio»; similmente, Cass. 22 gennaio 2004, n. 1103.

legislatore con le leggi n. 590 del 1965 e n. 817 del 1971, laddove i beneficiari siano persone fisiche, non altrettanto può dirsi con riguardo alla prelazione attribuita alle cooperative agricole di cui all'art. 16, legge n. 817 del 1971¹⁴ e a quelle fattispecie prelatizie introdotte dal legislatore a far tempo dal 2004 in favore di soggetti diversi dalle persone fisiche. E, così, con riguardo al diritto di prelazione nell'acquisto attribuito in favore delle società di persone (di cui all'art. 2, comma 3°, d.lgs. n. 99 del 2004) in cui almeno la metà dei soci sia in possesso della qualifica di coltivatore diretto come risultante dall'iscrizione nel registro speciale del registro delle imprese; delle cooperative di trasformazione e di servizio di cui all'art. 1, comma 2°, d.lgs. n. 228 del 2001 (fattispecie introdotta dall'art. 7-ter, d.l. n. 91 del 2014) quando almeno la metà degli amministratori e soci sia in possesso della qualifica di coltivatore diretto come risultante dalla iscrizione nel registro speciale del registro imprese; similmente è da dirsi per le più recenti ipotesi di prelazione in favore del giovane agricoltore durante il periodo – al massimo triennale – di affiancamento *ex* art. 1, comma 119°, legge n. 205 del 2017, e dell'i.a.p. proprietario confinante che risulti «iscritto nella previdenza agricola» (di cui all'art. 1, comma 3°, legge n. 154 del 2016), per le quali mancano norme di coordinamento che consentano di fare chiarezza su quali siano i presupposti per l'esercizio del diritto di prelazione o di riscatto in tali fattispecie.

2. Altro quesito preliminare da affrontare, prima di entrare nel merito del tema assegnato e, dunque, prima di accertare quali siano le conseguenze per il caso di esercizio della prelazione o del riscatto in assenza dei requisiti normativi è, inoltre, una volta chiarita la portata dei singoli requisiti oggettivi e soggettivi necessari, l'individuazione del momento o dei momenti in cui essi devono sussistere affinché il beneficiario del diritto di prelazione possa maturare il relativo diritto

¹⁴ Si v., ad es., Cass. 2 marzo 2010, n. 4934, in tema di cooperative agricole *ex* art. 16, comma 1°, legge n. 817 del 1971, che ritiene necessaria la conduzione associata (sotto i profili gestionale, della direzione, fiscale) dei terreni anche se i poteri sono divisi tra i soci.

o affinché l'aveute diritto pretermesso possa esercitare il diritto di riscatto: è evidente, infatti, che di conseguenze giuridiche per il caso di loro mancanza si possa discorrere solo dopo aver accertato quando tali requisiti dovevano, invece, sussistere.

Al riguardo occorre, innanzitutto, distinguere tra l'ipotesi fisiologica, in cui l'esercizio della prelazione viene consentito mediante l'invio al preferito della *denuntiatio* corredata di tutti gli elementi richiesti, da quella, per così dire, patologica, in cui si verifichi, di contro, l'inosservanza delle regole previste per garantire al beneficiario l'esercizio del diritto, così che quest'ultimo si vede costretto a far valere il rimedio assegnatoli dal legislatore per conseguire il bene, vale a dire il diritto di riscatto.

In caso di avvenuta regolare *denuntiatio*, di modo che il beneficiario sia posto in condizione di esercitare il diritto di prelazione, possono individuarsi soluzioni tra loro diverse, a seconda della risposta che si ritenga di fornire in ordine all'individuazione del momento in cui il diritto di prelazione viene in essere: può ritenersi, infatti, necessaria la sussistenza dei requisiti di legge già al momento della conclusione del preliminare tra proprietario alienante e soggetto terzo, oppure ritenere che i requisiti debbano sussistere nel successivo momento della *denuntiatio*, e dunque della comunicazione al beneficiario dell'avvenuta conclusione del preliminare, fermo restando che non sembra possa dubitarsi della concorrente necessità della ricorrenza dei requisiti anche al momento del concreto esercizio del diritto di prelazione.

Prima di entrare nel dettaglio sulle singole opzioni, è necessario richiamare, seppur brevemente, quelli che possono dirsi dati acquisiti in ordine all'*iter* procedimentale ideato dal legislatore, rappresentato dalla scansione temporale «preliminare – *denuntiatio* – accettazione».

Quanto al preliminare, la legge è chiara nel prevedere che il proprietario alienante debba vincolarsi giuridicamente col terzo per un futuro trasferimento della proprietà: il contratto preliminare è, sul punto, uno strumento appropriato, dal momento che a seguito della sua conclusione entrambe le parti divengono giuridicamente obbligate a dar corso al trasferimento.

Ci si è chiesti se l'utilizzo del preliminare debba considerarsi quale strumento necessario ed esclusivo¹⁵ o se, al contrario, esso ammetta equipollenti: e così, ad esempio, se possa dirsi valida una *denuntiatio* con cui si comunicano gli estremi della futura vendita pur se priva di copia del preliminare¹⁶. Al riguardo, si ritiene che la trasmissione del preliminare costituisca un adempimento posto nell'interesse del beneficiario, così che in siffatti casi si aprono due strade: se il beneficiario, nonostante ciò, esercita la prelazione, deve ritenersi che la pur inesatta *denuntiatio* abbia comunque raggiunto il suo scopo; se, invece, il diritto di prelazione non viene esercitato, i vizi della *denuntiatio* consentono al beneficiario il possibile esercizio del riscatto.

In ordine alla *denuntiatio*, la tesi prevalente – seppur non senza qualche oscillazione – ne richiede la forma scritta *ad substantiam*, stante la ritenuta sua natura di proposta contrattuale¹⁷.

Si osservi, tuttavia, che in giurisprudenza si è sostenuto che la *denuntiatio* – pur se configurata quale proposta contrattuale – sia irrevocabile durante l'arco temporale di trenta giorni a disposizione del preferito per la decisione sul se esercitare o meno il proprio diritto, perché, si è detto, la possibilità di revoca «mal si concilierebbe con la sua natura di atto unilaterale di adempimento di obbligo lega-

¹⁵ In questo senso la giurisprudenza più risalente: così Cass. 3 novembre 1982, n. 5778; Cass. 2 agosto 1984, n. 4608; Cass. 22 maggio 1989, n. 2448.

¹⁶ Quest'ultima appare essere la tesi prevalente: v. TAMPONI, *op. cit.*, p. 180 s.; cfr. Cass. 5 maggio 1993, n. 5189, che muove però da una concezione non contrattuale della *denuntiatio*; Cass. 20 gennaio 2009, n. 1348, relativamente ad un caso in cui vi era stata la trasmissione del contratto definitivo di compravendita, sospensivamente condizionato al mancato esercizio della prelazione; Cass. 13 febbraio 2017, n. 3760, secondo cui «la trasmissione del contratto preliminare di compravendita del terreno deve ritenersi inutile (e dunque non necessaria) quando risulti in qualsiasi modo che, per iniziativa del proprietario-venditore, il coltivatore ha avuto piena conoscenza della proposta di vendita del terreno, dovendo in tal caso ritenersi realizzata la finalità della legge».

¹⁷ Cass. 20 gennaio 2009, n. 1348; Cass. 20 aprile 2007, n. 9519; Cass. 27 novembre 2006, n. 25135; Cass. 30 novembre 2005, n. 26079; diversamente, per un certo periodo, si era orientata la Suprema Corte: v. Cass. 8 luglio 1991, n. 7527, Cass. 17 gennaio 2001, n. 577, Cass. 19 maggio 2003, n. 7768, Cass. 29 maggio 1998, n. 5306, che attribuiva all'atto un contenuto meramente partecipativo dell'intenzione del proprietario di cedere la proprietà del fondo ad un terzo.

le, destinato a rendere attuale l'altrui diritto soggettivo»¹⁸. L'assunto può essere corretto con riguardo alla revoca della sola *denuntiatio*, ma non sembra potersi dire altrettanto se la revoca della *denuntiatio* faccia seguito allo scioglimento del preliminare che sta a monte di quella, perché così facendo viene meno il presupposto della prelazione, e non pare possa impedirsi al proprietario di poter decidere – se il promittente acquirente lo consente – di svincolarsi da un impegno di vendita già assunto, sempre che nel frattempo il beneficiario non abbia dichiarato di voler esercitare il diritto, perfezionando così la fattispecie traslativa¹⁹. A sua volta l'esercizio del diritto di prelazione si configura in termini di accettazione della proposta: come tale anch'esso richiede la forma scritta, ed ha natura di atto ricettizio, così che produce effetto solo quando giunge a conoscenza del destinatario. L'eventuale stipula dell'atto pubblico tra alienante e prelazionario avrebbe, così, natura meramente ripetitiva di un acquisto già effettuato con la dichiarazione di esercizio della prelazione²⁰.

Orbene, come anticipato, oltre che al momento dell'esercizio del diritto, deve ritenersi necessario dimostrare il possesso di tutti i requisiti di legge anche in altro, e precedente momento. Astrattamente, esso, a sua volta, può essere rappresentato dal momento della conclusione del preliminare tra proprietario e terzo, o in quello della *denuntiatio*, e ciò a seconda di quale, tra questi, si ritenga essere quello che dà origine al diritto di prelazione in capo al o ai beneficiari.

2.1 Può, così, innanzitutto assumersi che i requisiti di legge debbano sussistere già al momento della conclusione del contratto preliminare tra proprietario del fondo ed il terzo, e ciò se e in quanto si ritenga che la prelazione sorga per effetto della stipulazione di tale contratto (o di altro atto giuridicamente vincolante quale, ad es., un contratto definitivo sospensivamente condizionato al non esercizio della prelazione); occorre al riguardo prendere atto che a favore di

¹⁸ Così Cass. 22 giugno 2016, n. 12883; *contra*, Cass. 14 marzo 1988, n. 2427.

¹⁹ Similmente sembra orientato TAMPONI, *op. cit.*, p. 190, secondo cui la *denuntiatio* – come ogni proposta contrattuale – risulta revocabile nei termini di cui all'art. 1328 cod. civ.

²⁰ Così anche TAMPONI, *op. cit.*, p. 191.

tale soluzione vi sono sì decisioni giurisprudenziali ma rimaste del tutto minoritarie²¹.

2.2 Decisamente maggioritaria è, invece, la tesi che ravvisa la venuta in essere del diritto di prelazione in conseguenza della *denuntiatio*²². L'assunto dominante, in ordine al momento di accertamento della sussistenza dei requisiti non pare, tuttavia, condivisibile, anche se nella maggior parte dei casi i due momenti (preliminare e *denuntiatio*) sono così ravvicinati da non costituire, in realtà, soluzioni realmente alternative tra loro. In ogni caso, da un punto di vista squisitamente teorico, se il diritto di prelazione consiste nel diritto di essere preferiti nell'acquisto di un bene a parità di condizioni, e se in tema di prelazione agraria la legge espressamente prescrive la previa stipula di un contratto ad effetti obbligatori tra alienante e terzo, così che è in tale momento che sorge un vincolo giuridico per la vendita del bene a terzi, sembra potersi concludere che è in tale momento che viene in essere il diritto a essere preferiti, costituendo la *denuntiatio* atto necessario per consentire l'esercizio di un diritto già sorto. Analogamente è da dirsi nel caso in cui, anziché un contratto preliminare, le parti concludano un contratto diverso da un preliminare, seppur non ancora traslativo della proprietà, giacché se ci fosse trasferimento non di prelazione, ma di riscatto occorrerebbe discorrere. La *denuntiatio* rappresenta così, nella prospettiva legislativa, un atto (dovuto) volto a portare a conoscenza del preferito la venuta in essere del diritto di prelazione in suo favore. Del resto, è pacifico che una *denuntiatio* senza un previo accordo giuridicamente

²¹ Tra queste si v. Cass. 11 ottobre 1985, n. 4945, secondo cui la prelazione sorge per effetto del preliminare, così che i relativi requisiti devono sussistere in quel momento; si v. anche, indirettamente, Cass. 16 febbraio 1993, n. 1875, che rileva – in un caso di prelazione del confinante – come quest'ultimo non abbia il diritto se ha acquistato la proprietà successivamente al preliminare.

²² In tal senso anche CASAROTTO, *Persistenti incertezze e pervicaci fallacie in tema di prelazione reale*, cit., p. 464, secondo cui la prelazione sorge solo con la *denuntiatio*; ID., *La prelazione agraria*, in *Tratt. dir. agr.*, I, cit., p. 519; in giurisprudenza, tra le tante, Cass. 30 novembre 2005, n. 26079; Cass. 5 ottobre 1991, n. 10429; Cass. 27 novembre 2006, n. 25141; Cass. 13 luglio 1983, n. 4791; Cass. 16 ottobre 2001, n. 12608.

vincolante tra le parti non possa consentire la venuta in essere del diritto di prelazione²³.

2.3 In ogni caso, come accennato, i requisiti devono sussistere anche al momento del successivo esercizio del diritto di prelazione²⁴; non occorre, invece, che gli stessi persistano anche al momento del successivo pagamento, costituente – per opinione dominante – una *condicio juris* sospensiva dell'efficacia traslativa dell'attribuzione in favore del prelatante e non un elemento perfezionativo della fattispecie acquisitiva preferenziale²⁵. In altri termini, il contratto tra cedente e beneficiario si perfeziona con l'esercizio del diritto di prelazione²⁶, fermo restando che l'efficacia traslativa (e la trasmissione del possesso) è subordinata al pagamento del prezzo, costituente *condicio iuris* “sospensiva”²⁷; in difetto di tempestivo pagamento l'esercizio della prelazione si ritiene, in giurisprudenza, come mai avvenuto²⁸ o, secondo altre decisioni, si ha l'automatica caducazione del contratto conclusosi con l'accettazione della proposta, senza ne-

²³ V. Cass. 2 agosto 1984, n. 4608, secondo cui «qualora non si sia realizzato – nella forma scritta richiesta dall'art. 1351 cod. civ. – un tale accordo negoziale con il terzo, essendosi le trattative tra costui ed il proprietario fermate ad uno stadio antecedente, manca il presupposto necessario per l'insorgere a favore dell'affittuario dello stesso diritto di prelazione senza rilievo per la semplice *denunciatio* del concedente».

²⁴ Cass. 29 gennaio 2010, n. 2044; cfr. anche TAMPONI, *op. cit.*, p. 183: «la sussistenza della qualità di coltivatore diretto dev'essere accertata con riferimento alla data in cui il diritto viene esercitato».

²⁵ In senso contrario, v. però Cass. 16 novembre 2005, n. 23079.

²⁶ Tesi ora consolidata: v. per tutte Cass. 10 maggio 1982, n. 2886.

²⁷ Così l'8° comma dell'art. 8, legge n. 590 del 1965; anche se talora in giurisprudenza si fa riferimento ad una risoluzione del contratto: si v., ad es., Cass. 6 agosto 2002, n. 11757; similmente è da dirsi quando si parla di “decadenza” dal diritto. In dottrina, v. TAMPONI, *op. cit.*, p. 192, secondo cui il mancato pagamento del prezzo nel termine di legge costituisce causa di risoluzione del contratto formatosi a seguito dell'esercizio del diritto. Così anche Cass. 15 marzo 2007, n. 5991, che chiarisce altresì che il mancato pagamento del prezzo nei tre mesi comporta la decadenza dal diritto di prelazione, e che in ogni caso è irrilevante che nel preliminare sia indicato un termine più ampio per la stipula del definitivo con contestuale saldo prezzo: la clausola “più favorevole” si ha, invece, quando è previsto il pagamento differito del prezzo rispetto alla stipulazione del definitivo (così anche Cass. 25 settembre 2000, n. 12688).

²⁸ Così Cass. 8 febbraio 1991, n. 1335, in motivazione.

cessità di domanda risolutoria²⁹. Il pagamento del prezzo, dunque, condiziona l'efficacia del trasferimento della proprietà e, al contempo, il mancato verificarsi della detta condizione è considerato quale causa di decadenza dal diritto di prelazione, tale da non poter in seguito legittimare l'esercizio del diritto di riscatto, con contestuale caducazione del contratto già concluso.

Il pagamento del prezzo dovuto interferisce anche sulla clausola, da inserirsi nel preliminare tra proprietario e terzo, per l'eventualità della prelazione: si discute, infatti, se la condizione (risolutiva o sospensiva, non è chiaro³⁰) si realizzi già con il solo esercizio della prelazione, o se risulti invece necessario, per il verificarsi dell'evento condizionante, anche il successivo pagamento del prezzo³¹.

Sempre in relazione al pagamento del prezzo, è opportuno ricordare che si reputa necessario – in caso di rifiuto da parte dell'*accipiens* – procedere all'offerta reale, non essendo sufficiente il compimento di atti idonei ad evitare la *mora debendi* o a costituire in mora il creditore³². Alcune decisioni, peraltro, ritengono realizzata la *condicio juris* solo col passaggio in giudicato della sentenza che accerti la validità del deposito liberatorio *ex art. 1210 cod. civ.*, con una soluzione giustamente ritenuta³³ eccessivamente gravosa per il retraente. Secondo l'orientamento prevalente, anche se dovesse sorgere una controversia giudiziale in ordine alla validità dell'esercizio della prelazione, il pagamento del prezzo deve sempre avvenire nei

²⁹ In questo senso, Cass. 25 luglio 1989, n. 3499; Cass. 27 ottobre 1981, n. 5617.

³⁰ CASAROTTO, *La prelazione agraria*, in *Tratt. dir. agr.*, I, cit., p. 545, sembra dare per scontato si tratti di condizione risolutiva. In ogni caso, la condizione sospensiva apposta al contratto preliminare non può dirsi avverata se la prelazione viene esercitata da un non avente diritto: così App. Firenze, 5 novembre 2002, in *Giur. merito*, 2003, p. 914.

³¹ Secondo Cass. 6 agosto 2002, n. 11757 la clausola condizionante, in assenza di diverse – e prevalenti – pattuizioni contrattuali, presuppone per il suo avveramento non solo l'esercizio della prelazione ma anche il successivo pagamento del prezzo, così che il preliminare viene meno o diventa definitivamente inefficace solo se si realizzano entrambi questi eventi; se si ha esercizio della prelazione ma non anche pagamento del prezzo, non si verifica l'evento condizionante e il preliminare "rivate" o conserva, comunque, la sua efficacia.

³² Cass. 21 novembre 1990, n. 11236.

³³ Così CASAROTTO, *La prelazione agraria*, in *Tratt. dir. agr.*, I, cit., p. 581 ss.

tre mesi decorrenti dalla scadenza del termine per l'esercizio del diritto, non applicandosi il diverso *dies a quo* del termine del pagamento del prezzo previsto per il caso di riscatto³⁴.

3. In caso di mancata o irregolare *denuntiatio*, e dunque quando non può dirsi validamente sorto il diritto di prelazione e/o maturata alcuna decadenza in capo al beneficiario (pacifico, infatti, che il diritto di riscatto non può esercitarsi nel caso in cui il beneficiario abbia rinunciato alla prelazione o, avendola esercitata, sia in seguito decaduto dalla stessa, per non aver, ad es., operato il pagamento nel termine di legge), e di esercizio del diritto di riscatto da parte di quest'ultimo, le soluzioni astrattamente ipotizzabili sono quelle di ritenere necessaria la sussistenza dei requisiti – oltre che quando si esercita il riscatto – al momento del preliminare e/o al momento del trasferimento della proprietà del fondo.

Non è questa la sede per una disamina della natura giuridica del riscatto, relativamente al quale è discusso se debba considerarsi quale diritto distinto rispetto a quello di prelazione (tesi, quest'ultima, prevalente, e accolta dalla giurisprudenza) o diritto interno alla fattispecie³⁵: è possibile, tuttavia, incidentalmente rilevarsi che vi sono alcuni elementi che depongono a favore della tesi prevalente, quale il fatto che la prelazione è diritto che si vanta nei confronti dell'alienante, mentre il riscatto è diritto che si esercita nei confronti dell'acquirente; inoltre, in caso di esercizio del diritto di prelazione a seguito di regolare *denuntiatio* i requisiti in capo al beneficiario devono sussistere in quel momento (o, secondo l'ipotesi preferibile, al momento del preliminare) ed in quello di esercizio del diritto, mentre in caso di riscatto devono sussistere – come si dirà tra breve – al

³⁴ Di «sciagurata – ma irremovibile – convinzione della Cassazione» parla CASAROTTO, *op. ult. cit.*, p. 555, con conseguente «abissale disparità di trattamento a danno del coltivatore che acquista in prelazione rispetto all'acquisto con il riscatto» (così a p. 586).

³⁵ Questa è la tesi sostenuta in dottrina da CASAROTTO, da ultimo in *Persistenti incertezze e pervicaci fallacie in tema di prelazione reale*, cit., p. 481 ss., che punta l'accento sulla pari loro natura potestativa; cfr. TAMPONI, *op. cit.*, p. 195, secondo cui il riscatto non ha natura sanzionatoria, ma ha funzione correttiva e ripristinatoria di una situazione compromessa dall'alienante, e costituisce un rimedio complementare alla prelazione.

momento dell'alienazione e del successivo riscatto: i due diritti, dunque, sebbene ancorati ai medesimi requisiti postulano l'accertamento di quei requisiti con riguardo, tuttavia, a momenti diversi; il diritto di prelazione e quello di riscatto, inoltre, sono assoggettati a termini diversi sia per il rispettivo esercizio (rispettivamente 30 giorni dalla *denuntiatio* e un anno dalla pubblicità del trasferimento) sia per il pagamento del prezzo dovuto.

Il riscatto è, peraltro, riconosciuto quale unico rimedio a disposizione del beneficiario per il caso di mancata *denuntiatio* o di comunicazione di prezzo superiore rispetto a quello indicato nella compravendita (ipotesi che testualmente legittimano il riscatto) e, più in generale, per i casi di inesatta *denuntiatio*; esso viene generalmente ammesso, infatti, anche per ipotesi non previste dalla legge: ad es., in caso di vendita al terzo in pendenza del termine per l'esercizio della prelazione³⁶, o di vendita al terzo dopo e nonostante l'esercizio della prelazione³⁷, o in caso di simulazione di un negozio che esclude la prelazione.

È, così, esclusa la possibilità del risarcimento danni, non solo in via alternativa al riscatto ma anche congiuntamente a quest'ultimo per i danni da ritardo³⁸, e ciò anche nel caso in cui il riscatto non sia proponibile per il venir meno dei requisiti esistenti al momento della vendita, ma non più esistenti al momento dell'esercizio del riscatto³⁹.

Stante la possibilità di esercitare il riscatto, si esclude che sia nullo *ex art. 1418 cod. civ.* il contratto di vendita tra alienante e terzo, posto che il retratto fa conseguire il medesimo obiettivo normativo tutelato dal diritto di prelazione⁴⁰.

³⁶ V. Cass. 28 marzo 2001, n. 4499.

³⁷ Così Cass. 23 aprile 1983, n. 2822; Cass. 7 gennaio 1984, n. 136.

³⁸ CASAROTTO, *Studi Cian*, p. 465; ID., *La prelazione agraria*, in *Tratt. dir. agr.*, I, p. 537; Cass. 29 settembre 1997, n. 9546, Cass. 14 gennaio 1984, n. 310, Cass. 28 ottobre 1978, n. 4934.

³⁹ Per Casarotto, si sarebbe così in presenza di un inadempimento (la mancata *denuntiatio*) che resta senza sanzione per il proprietario, e ciò non solo tutte le volte in cui il riscatto non sia esercitato o non possa essere esercitato, anche in maniera incolpevole, dal beneficiario, ma anche quando esso viene esercitato, dal momento che il riscatto si esercita nei confronti dell'acquirente e non del cedente. Per tale motivo l'A. ritiene che la *denuntiatio* costituisca propriamente un onere e non un obbligo.

⁴⁰ Cass. 17 marzo 2015, n. 5201; Cass. 12 ottobre 1982, n. 5270, Cass. 1° agosto 1987, n. 6668.

Com'è evidente, questi rapidi cenni sul riscatto e su alcune problematiche applicative, anche in caso di suo esercizio, non intendono avere alcuna pretesa di esaustività, essendo, piuttosto, funzionali all'oggetto delle presenti riflessioni, ovvero all'individuazione del momento rilevante per l'accertamento della ricorrenza dei requisiti dal momento che, come si è detto, anche in relazione a questo scenario possono profilarsi soluzioni diverse.

3.1 Nell'ipotesi del riscatto, poiché la *denuntiatio* manca del tutto o non risulta conforme non è evidentemente possibile ancorare ad essa il momento per la verifica della ricorrenza dei requisiti. Potrebbe, allora, ritenersi necessario che i requisiti debbano sussistere in capo al riscattante già al momento del preliminare; tale soluzione, da un lato, potrebbe essere vista con favore da chi non ravvisa una differenza ontologica tra il diritto di prelazione e quello di riscatto, posto che verrebbe ad ancorare l'esperibilità di quest'ultimo alla previa verifica della sussistenza dei presupposti per l'esercizio del diritto di prelazione al momento in cui tale diritto sorge. Dall'altro lato, questa ipotesi andrebbe a sostegno dell'orientamento secondo cui la prelazione sorgerebbe per effetto della stipula del preliminare, e non per effetto della *denuntiatio*.

Questa prospettazione, tuttavia, non è accolta in giurisprudenza⁴¹; va detto, in effetti, che il preliminare ben può essere concluso con una semplice scrittura privata non autenticata e potrebbe essere non registrato, con le conseguenti difficoltà di accertarne la data⁴².

3.2 La soluzione accolta dalla giurisprudenza dominante ritiene, invece, necessaria la sussistenza dei requisiti al momento della

⁴¹ V. però quanto si rileverà *infra*, nel par. successivo.

⁴² In giurisprudenza, v. però Cass. 16 febbraio 1993, n. 1875, secondo cui: «Non compete il diritto di riscatto al proprietario coltivatore diretto del terreno confinante con il fondo offerto in vendita, qualora egli abbia acquistato la proprietà del detto terreno in epoca successiva alla stipulazione del preliminare di vendita del secondo, essendosi in presenza di una situazione obbligatoria già definita in base ad un'attività negoziale legittima posta in essere dal proprietario del fondo allorquando il diritto di prelazione era insussistente».

alienazione (o, più in generale, del trasferimento della proprietà) al terzo: si veda, ad es., Cass. 22 maggio 1996, n. 4739, secondo cui i requisiti devono sussistere sia al momento dell'alienazione al terzo (ritenendosi, così, che il diritto di riscatto sorga solo con la alienazione e non anche con la conclusione del preliminare), sia al momento del ricevimento della dichiarazione di riscatto⁴³. In ogni caso, l'affermazione secondo cui per la validità del riscatto occorre accertare la sussistenza dei requisiti in capo al riscattante al solo momento del trasferimento della proprietà al terzo (e non anche in quello in cui il preliminare è stato concluso), apporta ulteriori argomenti a favore della tesi che ravvisa nel diritto di riscatto un diritto distinto da quello di prelazione, in quanto i necessari presupposti per il valido suo esercizio devono essere accertati con riguardo ad un momento diverso da quello rilevante ai fini dell'accertamento del valido esercizio del diritto di prelazione. Mette conto rilevare, altresì, che tale orientamento dovrebbe indurre a ritenere possibile l'esercizio del riscatto per chi abbia acquisito i requisiti di legge successivamente alla conclusione del preliminare, purché prima della stipula del contratto traslativo della proprietà. Tuttavia, la stessa giurisprudenza riconosce al riscatto «la natura di rimedio di carattere generale alla violazione del diritto di prelazione», così che si ritiene che lo stesso possa essere esercitato «soltanto da chi è titolare dell'anzidetto diritto, che costituisce pertanto la *conditio iuris* per l'esercizio del riscatto, che è appunto succedaneo al primo»⁴⁴. Corollario di tale impostazione è la conseguenza che non compete il diritto di riscatto in favore di chi abbia maturato i requisiti di legge «in epoca successiva alla stipulazione del preliminare di vendita». Come è agevole verificare, il quadro risulta piuttosto confuso, dal momento che o si ritiene (come le decisioni poc'anzi richiamate) che il diritto di riscatto – stante la sua natura remediale – maturi in capo a colui che già al momento del preliminare sia in possesso dei requisiti, o si ritiene

⁴³ Nello stesso senso, Cass. 12 agosto 1991, n. 8787; Cass. 22 gennaio 2004, n. 1103; Cass. 8 luglio 2005, n. 14448; Cass. 6 aprile 2006, n. 8090.

⁴⁴ Le frasi si rinvergono in Cass. 16 febbraio 1993, n. 1875, che richiama Cass. 12 maggio 1990, n. 4105.

che il riscatto possa essere esercitato anche da chi abbia acquisito i requisiti stabiliti dalla legge per l'esercizio del diritto di prelazione solo successivamente alla conclusione del preliminare purché prima della stipula del definitivo e, dunque, anche nel caso in cui del tutto legittimamente sia mancata la *denuntiatio*⁴⁵.

3.3 È comunque pacifico che i requisiti devono sussistere non solo al momento del trasferimento della proprietà del fondo, ma anche al momento dell'esercizio del riscatto e, quindi, necessariamente anche in una data successiva, fino ad un anno dalla trascrizione dell'atto di trasferimento della proprietà⁴⁶. È, tuttavia, irrilevante la eventuale perdita di uno o più requisiti in un momento ancora successivo, anche se in pendenza del giudizio instaurato per il suo accertamento⁴⁷ e, a maggior ragione, quando il giudizio si è ormai concluso in via definitiva: essi non devono, così, sussistere anche al momento del pagamento del prezzo, che presuppone l'avvenuto passaggio in giudicato della sentenza accertativa del riscatto (o l'adesione del retrattato), costituente – come nel caso di esercizio fisiologico del diritto di prelazione – solo una *condicio iuris* e non un elemento perfezionativo della fattispecie acquisitiva preferenziale⁴⁸.

⁴⁵ Si v., ad es., Cass. 22 gennaio 2004, n. 1103: «in materia di prelazione agraria, le condizioni soggettive ed oggettive per il valido esercizio del diritto di riscatto ai sensi dell'art. 8 della legge n. 590 del 1965 debbono sussistere sia al momento in cui nasce *ex lege* il diritto di retratto (che coincide con l'alienazione – e non con la stipulazione del contratto preliminare tra proprietario e terzo retrattato – conclusa senza che l'avente diritto alla prelazione sia stato posto nelle condizioni di esercitarla), che al momento dell'esercizio del riscatto (e cioè al momento della ricezione da parte di quest'ultimo della dichiarazione di riscatto), con la conseguenza che, se esse vengono meno prima o nell'intervallo di tempo tra questi due momenti (ovvero vengono ad esistenza solo successivamente al perfezionarsi dell'atto di vendita, prima dell'esercizio del riscatto), la vicenda traslativa non si perfeziona, stante la carenza dei requisiti del diritto potestativo di riscatto, e la relativa domanda giudiziale deve essere pertanto rigettata».

⁴⁶ Fermo restando che se l'alienazione del fondo avviene a seguito di sentenza *ex art.* 2932 cod. civ. emessa in un giudizio che vede come parti l'alienante ed il terzo, il momento rilevante è quello del passaggio in giudicato della sentenza (Cass. 17 settembre 1983, n. 5626), così che il riscatto va esercitato entro un anno dalla trascrizione di tale sentenza.

⁴⁷ Così Cass. 28 febbraio 2012, n. 3010.

⁴⁸ In senso contrario, Cass. 16 novembre 2005, n. 23079.

Al riguardo, la dichiarazione di riscatto viene considerata in termini di esercizio di un diritto potestativo avente natura negoziale⁴⁹, così che deve escludersi che per effetto del riscatto vi sia la conclusione di un contratto tra riscattante e riscattato. Stante la ritenuta sua natura negoziale, la dichiarazione di retratto deve avere i requisiti di determinatezza, completezza e serietà, con un espresso e specifico riferimento alla volontà del retraente di pagare lo stesso prezzo⁵⁰. È opinione consolidata quella secondo cui in caso di esercizio del riscatto il trasferimento della proprietà viene accertato giudizialmente con effetti *ex tunc*⁵¹ e che, non essendoci – come detto – la costituzione di un nuovo rapporto tra retrattato e retraente, si operi la sostituzione del retraente al retrattato nell'originario contratto che ha leso la prelazione.

Se, poi, nel corso del processo si accerti la carenza dei requisiti al momento del trasferimento della proprietà del fondo e/o al momento dell'esercizio del riscatto, la relativa domanda verrà rigettata.

In ogni caso, nonostante l'accertamento della validità del riscatto, con effetto retroattivo, l'acquisto della proprietà del bene avverrà solo con l'avveramento della condizione sospensiva del pagamento del prezzo, così che fino a che questo non viene posto in essere il riscattante non ha diritto di coltivare il fondo né di percepirne i frutti.

⁴⁹ Di «dichiarazione negoziale, unilaterale e potestativa, che produce immediatamente il suo effetto» parla CASAROTTO, *Persistenti incertezze e pervicaci fallacie in tema di prelazione reale*, cit., p. 482, pur se condizionata sospensivamente al pagamento del prezzo. In senso diverso, v. MOSCARINI, *Prelazione*, in *Enc. dir.*, XXXIV, Milano, 1985, p. 997, il quale ritiene che il diritto di riscatto non costituisca diritto potestativo in senso stretto, «e cioè nel senso che il semplice atto del privato produca da solo l'effetto giuridico finale, bensì solo di diritto potestativo in senso ampio, e cioè nel senso che l'atto di impulso del privato, e il conseguenziale pagamento, operano come presupposti in presenza dei quali la pronuncia del giudice produce essa, sia pure con effetto retroattivo alla data della domanda, l'effetto traslativo, valendo quindi come pronuncia costitutiva o, se si vuole, di accertamento costitutivo».

⁵⁰ In questi termini, Cass. 31 gennaio 2008, n. 2402.

⁵¹ In caso di riscatto gli interessi non sono dovuti e neppure la rivalutazione monetaria: Cass. 6 aprile 2006, n. 8090; Cass. 15 gennaio 2001, n. 492; Cass., sez. un., 15 luglio 1991, n. 7838; Cass. 16 gennaio 2009, n. 973. Il retrattato può, in ogni caso, chiedere il pagamento di una indennità *ex art.* 1150 cod. civ. in caso di miglioramenti apportati al fondo (Cass. 29 settembre 1995, n. 10272).

4. Altro aspetto di grande rilevanza, prima di scendere nel dettaglio delle conseguenze dell'esercizio della prelazione o del riscatto in assenza dei requisiti, è dato dai profili processuali, dal momento che le conseguenze giuridiche sugli atti o sui contratti posti in essere in assenza dei presupposti di legge postulano un esame giudiziale del caso di specie.

Sul punto, sembra pacifica l'affermazione secondo cui i requisiti per il valido esercizio della prelazione o del riscatto debbano considerarsi quali condizioni dell'azione⁵², così che è consolidata la statuizione secondo cui deve essere il preferito a dover fornire la prova circa la effettiva sussistenza di tutti i requisiti richiesti dalla legge per l'esercizio del diritto di prelazione o del diritto di riscatto⁵³. E così, a rigore, di conseguenze giuridiche per il caso di mancanza dei requisiti dovrà parlarsi anche nel caso in cui il beneficiario non sia riuscito a fornire adeguata dimostrazione della loro esistenza in sede giudiziaria.

Costituisce, inoltre, principio pacifico che l'onere della prova della sussistenza dei requisiti incombe su chi intenda far valere il suo buon diritto all'acquisto del terreno non solo in caso di esercizio del diritto di riscatto, ma anche in caso di esercizio del diritto di prelazione rimasto tuttavia senza esito positivo, ritenendosi che l'avvenuta *denuntiatio* non possa essere invocata quale sorta di atto confessorio in ordine alla sussistenza di aventi diritto alla prelazione o quale riconoscimento implicito dei requisiti in capo al destinatario di essa, costituendo solo l'adempimento unilaterale di una formalità dovuta⁵⁴.

È altresì indiscusso che l'onere della prova sussiste anche per i requisiti cc.dd. negativi come, ad es., la prova della mancata vendita di terreni nel biennio⁵⁵.

Ciò precisato, occorre evidenziare che in giurisprudenza, quale corollario della ritenuta natura di condizioni dell'azione quanto ai

⁵² Tra le tante, v. Cass. 19 febbraio 2007, n. 3757; Cass. 28 luglio 2011, n. 16546; Cass. 26 aprile 2011, n. 9362.

⁵³ V., tra le tante, Cass. 1° aprile 2003, n. 4908; Cass. 24 ottobre 2008, n. 25742.

⁵⁴ Così Cass. 12 agosto 2000, n. 10789; Cass. 25 gennaio 2002, n. 884; Cass. 20 ottobre 2009, n. 22187.

⁵⁵ In questo senso, tra le altre, Cass. 24 ottobre 2008, n. 25742.

requisiti, è consolidato l'orientamento⁵⁶ secondo cui il giudice è tenuto a verificare anche d'ufficio la ricorrenza dei presupposti, fatti salvi i casi di espressa o di implicita ammissione. Anzi, si è dedotto che «la verifica delle condizioni alle quali è subordinato il riconoscimento del diritto deve essere condotta con particolare rigore, al fine di scongiurare intenti speculativi e di salvaguardare le finalità sociali dell'istituto»⁵⁷.

Tuttavia, al di là delle enunciazioni di principio, un esame della giurisprudenza fornisce un quadro non particolarmente chiaro sul rapporto esistente su due aspetti che vengono in considerazione sul punto, ovvero su come conciliare la talora affermata necessità, da un lato, di una verifica anche d'ufficio della sussistenza dei requisiti di legge in capo al beneficiario che intende far valere i diritti ad esso attribuiti dalla legge, e l'operatività, dall'altro, quale principio di generalizzata applicazione giudiziale, del c.d. principio di non contestazione, ora formalizzato all'interno dell'art. 115 cod. proc. civ. Quest'ultima disposizione del codice di rito, nella sua odierna formulazione – secondo cui il giudice deve porre a fondamento della decisione anche i fatti non specificamente contestati dalla parte costituita – ha, appunto, codificato il c.d. principio di non contestazione, ovvero un principio «di diuturna applicazione nelle controversie civili, di importanza essenziale per non rendere impossibile o comunque eccessivamente difficile l'onere probatorio delle parti e in specie dell'attore, per evitare il compimento di attività inutili e quindi realizzare esigenze di semplificazione e di economia processuale»⁵⁸.

Peraltro, come rilevato dalla Suprema Corte già con riguardo alla precedente formulazione dell'art. 115 cod. proc. civ., «il convenuto, ai sensi dell'art. 167 cod. proc. civ., è tenuto, anche anteriormente alla formale introduzione del principio di 'non contestazione' a seguito della modifica dell'art. 115 cod. proc. civ., a prendere po-

⁵⁶ Ma v., in senso contrario, Cass. 31 ottobre 2008, n. 26286, secondo cui la prova dei requisiti è onere della parte che invoca a suo favore la sussistenza del diritto, salva sempre, tuttavia, l'applicazione del principio generale di non contestazione.

⁵⁷ Così Cass. 20 luglio 2011, n. 15899.

⁵⁸ Così, già in epoca antecedente alle innovazioni normative, PROTO PISANI, *La nuova disciplina del processo civile*, Napoli, 1991, p. 158 ss.

sizione, in modo chiaro ed analitico, sui fatti posti dall'attore a fondamento della propria domanda, i quali debbono ritenersi ammessi, senza necessità di prova, ove la parte, nella comparsa di costituzione e risposta, si sia limitata a negare genericamente la 'sussistenza dei presupposti di legge' per l'accoglimento della domanda attorea, senza elevare alcuna contestazione chiara e specifica»⁵⁹.

Il principio in discorso, dunque, consente di ritenere processualmente provati fatti ancorché non sussistenti, per il solo fatto di non essere stati giudizialmente specificamente contestati, ed opera in relazione alle allegazioni dedotte indifferentemente tanto della parte attrice quanto della parte convenuta⁶⁰. Esso risulta, inoltre, di generalizzata applicazione, essendosene ritenuta l'applicabilità anche nei giudizi vertenti su diritti indisponibili⁶¹ ed in quello per la dichiarazione di fallimento⁶².

Ci si chiede, dunque, come si coordini tale principio con il ritenuto potere di verifica anche d'ufficio dei requisiti da parte del giudice, dal momento che quest'ultimo sembra presupporre che, in caso di giudizio relativo alla prelazione o al riscatto agrari, l'accertamento giudiziale della sussistenza dei requisiti sfugga alla disponibilità delle parti, attesa la natura imperativa e di ordine pubblico attribuita alla normativa⁶³.

Il problema si pone laddove l'attore si limiti ad allegare la sussistenza di tutti i requisiti; se il convenuto non contesta specificamente tali allegazioni, i requisiti stessi, *ex art. 115 cod. proc. civ.*, dovrebbe-

⁵⁹ Così Cass. 6 ottobre 2015, n. 19896.

⁶⁰ Cass. 3 maggio 2016, n. 8647.

⁶¹ V. Cass. 10 maggio 2017, n. 11417: «Nel processo del lavoro, il principio di non contestazione si applica anche ai diritti a prestazioni previdenziali, senza che rilevi il loro carattere indisponibile, dovendosi ritenere che la mancata contestazione operi in relazione alla prova dei fatti costitutivi del diritto – ancorché non necessariamente comuni alle parti in causa – e non alla disponibilità del diritto medesimo» (Cass. 27 marzo 2017, n. 7784; Cass. 28 maggio 2015, n. 11047).

⁶² «Il principio di non contestazione di cui all'art. 115 cod. proc. civ., sintetizzando una tecnica di semplificazione della prova dei fatti dedotti che ha dignità di regola generale, si applica anche al procedimento per dichiarazione di fallimento»: così Cass. 28 febbraio 2017, n. 5067.

⁶³ Sulla natura imperativa della disciplina della prelazione e del riscatto agrari, v. già Cass. 23 aprile 1977, n. 1531; Cass. 24 luglio 1981, n. 4798.

ro ritenersi giudizialmente accertati. In tale fattispecie non potrebbe neppure contestarsi una indebita inversione dell'onere della prova, dal momento che il convenuto non è tenuto a fornire una prova contraria, ben potendo limitarsi a contestarne la sussistenza.

Vero è che, a sua volta, l'operatività del principio di non contestazione viene temperato da alcune necessarie cautele, relative ad esempio al fatto che le allegazioni soggette all'onere di contestazione devono essere specifiche (in caso contrario determinandosi una sostanziale inversione dell'onere probatorio ai danni della controparte), e contenute negli atti giudiziali, non potendo desumersi dalla documentazione prodotta in giudizio: con riguardo alla prima ipotesi, si è così rilevato che «il principio di non contestazione, con conseguente *relevatio* dell'avversario dall'onere probatorio, postula che la parte che lo invoca abbia per prima ottemperato all'onere processuale a suo carico di compiere una puntuale allegazione dei fatti di causa, in merito ai quali l'altra parte è tenuta a prendere posizione»⁶⁴; relativamente alla seconda, la Suprema Corte ha sostenuto come esso non operi «in difetto di una specifica allegazione dei fatti che dovrebbero essere contestati; in particolare, la specificità dell'allegazione non può essere desunta anche dall'esame dei documenti prodotti, giacché l'onere di contestazione deve essere correlato alle affermazioni contenute negli atti destinati a contenere le allegazioni delle parti»⁶⁵.

Peraltro, talora l'applicazione del principio in discorso viene temperato in presenza di determinate situazioni, come quando sussistano questioni rilevabili d'ufficio: si pensi, ad esempio, alla questione relativa alla legittimazione attiva e passiva (la quale, «attenendo al contraddittorio e dovendo essere verificata anche d'ufficio in ogni stato e grado del processo, con il solo limite della formazione del giudicato interno, come sfugge alla disponibilità delle parti così si sottrae alla operatività del principio di non contestazione»⁶⁶); l'appli-

⁶⁴ Così Cass. 17 febbraio 2016, n. 3023.

⁶⁵ Cass. 22 settembre 2017, n. 22055.

⁶⁶ In questi termini, Cass. 20 ottobre 2015, n. 21176.

cazione del principio è stata esclusa, inoltre, al giudizio volto all'accertamento dei crediti nel passivo fallimentare⁶⁷.

Nel caso specifico di un giudizio concernente la prelazione agraria il non appagamento in ordine ad una incondizionata applicazione del principio emerge da una recente decisione di App. Potenza 16 maggio 2017, n. 247: «Questa Corte non ignora che secondo consolidata giurisprudenza della Suprema Corte anche nelle controversie in tema di riscatto o prelazione agraria la non contestazione del convenuto costituisce un comportamento univocamente rilevante ai fini della determinazione dell'oggetto del giudizio, tuttavia, ritiene di non poter aderire totalmente a tale orientamento, in quanto, a fronte di una generica (o in astratto anche argomentata) affermazione della parte attrice di essere in possesso di tutti i requisiti per ottenere la prelazione agraria, ci si troverebbe di fronte ad una non consentita inversione dell'onere della prova, onere posto a carico del convenuto, con disapplicazione del principio per cui colui che intenda esercitare il retratto agrario ha l'onere di provare il possesso di tutti i requisiti soggettivi e oggettivi previsti dalla legge».

Tale statuizione, in realtà, non sembra del tutto condivisibile, dal momento che l'applicazione del principio di non contestazione, come già precisato dal giudice di legittimità, non comporta una inversione dell'onere probatorio, posto che la contestazione non implica la necessità di fornire la prova dei fatti impeditivi o estintivi o modificativi dell'altrui pretesa, il cui assolvimento resta demandato a chi vi è tenuto⁶⁸.

⁶⁷ «In tema di verificaazione del passivo, il principio di non contestazione, che pure ha rilievo rispetto alla disciplina previgente quale tecnica di semplificazione della prova dei fatti dedotti, non comporta affatto l'automatica ammissione del credito allo stato passivo solo perché non sia stato contestato dal curatore (o dai creditori eventualmente presenti in sede di verifica), competendo al giudice delegato (e al tribunale fallimentare) il potere di sollevare, in via ufficiosa, ogni sorta di eccezioni in tema di verificaazione dei fatti e delle prove»: Cass. 6 agosto 2015, n. 16554; Cass. 8 agosto 2017, n. 19734).

⁶⁸ In questo senso, proprio con riguardo ad un giudizio in tema di prelazione agraria, v. Cass. 17 giugno 2016, n. 12517: «la non contestazione del convenuto costituisce, anche nelle controversie in tema di riscatto o prelazione agraria, un comportamento univocamente rilevante ai fini della determinazione dell'oggetto del giudizio, con effetti vincolanti per il giudice, che deve astenersi da qualsivoglia controllo probatorio del fatto non contestato acquisito al materiale processuale, ritenendolo sussistente, in

Negli ultimi tempi, peraltro, pare che anche la Corte di legittimità stia “aprendo” la materia della prova nell’ambito dei giudizi relativi a prelazione e riscatto agrari al principio di non contestazione, sottraendo, così, al giudice ogni controllo di carattere probatorio tutte le volte in cui il fatto risulti non specificamente contestato dalla controparte⁶⁹.

Vero è che in fattispecie di prelazione e riscatto ci pare emerga in maniera evidente le difficoltà che sorgono in giurisprudenza nel combinare l’affermazione dell’accertabilità d’ufficio dei requisiti con l’applicazione del principio di non contestazione che, quanto alla dimostrazione dell’esistenza dei relativi presupposti, affida alla disponibilità delle parti, e di quella convenuta in particolare, i profili probatori relativi alla sussistenza dei requisiti, dal momento che, in caso di mancata contestazione, il giudice si vede “costretto” ad accogliere le domande attoree pur in assenza di effettiva prova dei fatti allegati ma non contestati.

5. Anche con riguardo alle conseguenze in caso di esercizio dei diritti di prelazione o di riscatto in assenza di requisiti occorre tenere distinte le due fattispecie, esaminando disgiuntamente il caso dell’esercizio della prelazione da quello di esercizio del diritto di riscatto.

Nella prima ipotesi, come si è detto, secondo l’orientamento prevalente l’accettazione del beneficiario comporta il perfezionamento del trasferimento della proprietà dall’alienante al preferito, senza necessità di attività ulteriori, fatto salvo il successivo, tempestivo pagamento del prezzo⁷⁰. Si ritiene, infatti, che a seguito dell’esercizio della prelazione si abbia l’immediato perfezionamento del contratto, a seguito dello scambio tra *denuntiatio* (da valere quale proposta contrattuale), da un lato, ed esercizio del diritto quale atto di accettazione della proposta, dall’altro.

quanto l’atteggiamento difensivo delle parti espunge il fatto stesso dall’ambito degli accertamenti richiesti».

⁶⁹ Si v., ad es., Cass. 9 marzo 2012, n. 3727; Cass. 9 marzo 2018, n. 5655.

⁷⁰ La qualificazione della *denuntiatio* in termini di obbligo o di onere non sposta i termini del problema, dal momento che oggetto della presente riflessione sono le conseguenze per il caso di esercizio di un diritto di prelazione nel caso insussistente per carenza dei presupposti normativi.

Orbene, la tesi dominante in giurisprudenza ritiene nullo il contratto così concluso qualora si accerti che al momento della *denuntiatio* (o del preliminare, a seconda della scelta che si preferisca operare: si v. *supra*, *sub* parr. 2.1 e 2.2) e/o dell'esercizio del diritto il prelazionante risultava privo di uno o più requisiti di legge. Tra i collari della ritenuta nullità va ricordata la possibilità che essa possa essere fatta valere anche dal terzo acquirente⁷¹. Nella giurisprudenza di merito vi è anche chi⁷² ritiene che in tali casi, poiché la presenza dei presupposti di legge viene configurata quale *condicio juris* per la formazione di un valido contratto di vendita, la *denuntiatio* non possa valere come manifestazione di volontà ma debba ritenersi, invece, *tamquam non esset*. In dottrina vi è chi⁷³ ritiene, invece, che il contratto, già concluso, sia in tali ipotesi annullabile per errore di diritto.

Se, però, sulla scorta del diritto vivente, la soluzione del tutto prevalente in ordine alla sorte del contratto concluso, in assenza di requisiti, tra proprietario e prelazionante è che siffatto contratto debba considerarsi nullo, assai invece più problematico è, invece, rinvenire una sostanziale omogeneità nelle argomentazioni utilizzate a supporto di tale conclusione.

Alcune decisioni⁷⁴ statuiscono la nullità del contratto muovendo dal rilievo che la normativa in materia di diritto di prelazione agraria deve considerarsi di natura imperativa e inderogabile, così che ci si troverebbe di fronte ad una nullità per violazione di una norma imperativa. Al riguardo in dottrina vi è chi ha espresso perplessità su tale soluzione, rilevando come la natura imperativa consenta di sanzionare di nullità gli eventuali accordi che risultino lesivi del diritto di prelazione ovvero in contrasto con divieti posti dalla norma⁷⁵.

⁷¹ Si v. Cass. 2 marzo 2010, n. 4934; Cass. 2 ottobre 2008, n. 24530; Cass. 15 marzo 2007, n. 5991; Cass. 12 agosto 2000, n. 10789; Cass. 10 novembre 2006, n. 24150; Cass. 14 aprile 1989, n. 1802.

⁷² Trib. Roma 1° agosto 2001, in *Giur. merito*, 2002, I, p. 8.

⁷³ CASAROTTO, *La prelazione agraria*, in *Tratt. dir. agr.*, I, p. 552 ss.; TRIOLA, *L'esercizio della prelazione da parte di soggetto non in possesso dei requisiti di legge*, in *Giur. agr. it.*, 1982, p. 85 s.

⁷⁴ Cass. 2 settembre 1982, n. 4785; Cass. 24 luglio 1981, n. 4798; Cass. 30 gennaio 1990, n. 634.

⁷⁵ Cfr. CASAROTTO, *La prelazione agraria*, in *Tratt. dir. agr.*, I, p. 554, secondo cui se

Altre decisioni rilevano come in siffatti casi (esercizio della prelazione in assenza dei requisiti) manchi un presupposto essenziale per lo stesso perfezionamento del vincolo negoziale⁷⁶, e similmente anche in dottrina⁷⁷ vi è chi ritiene che vi sia una carenza dei presupposti per la formazione del vincolo negoziale.

Una posizione per certi versi ambigua è assunta da Cass. 2 marzo 2010, n. 4934, secondo cui, avendo la prelazione connotati pubblicistici tali da giustificare la compressione della libertà negoziale, l'esercizio del relativo diritto non implica automaticamente il perfezionamento del contratto in assenza dei requisiti o, meglio, comporta «la caducazione dell'incontro delle volontà delle parti, presupponendo la prelazione agraria il possesso dei requisiti»: va da sé che le due statuizioni non sembra possano coesistere tra loro, dal momento che la ritenuta caducazione del contratto sembra presupporre l'avvenuto perfezionamento di un vincolo contrattuale tra le parti che, invece, la ricordata sentenza esclude.

Talora in giurisprudenza si parla, relativamente alla sussistenza dei requisiti, di *condicio juris*, posto che l'istituto, a dispetto del *nomen*, evocante la presenza di un elemento condizionante e, come tale, estraneo alla formazione del contratto e destinato ad intervenire successivamente, è caratterizzato da una estrema eterogeneità disciplinare, tale da poter ricoprire anche fattispecie in cui vi sia la carenza di uno o più requisiti la cui presenza è richiesta ai fini dell'insorgenza del diritto e, così, già al momento del perfezionamento del contratto⁷⁸. Ed infatti, l'istituto della *condicio juris* viene talora invo-

anche si volesse riconoscere natura imperativa alla disciplina in tema di prelazione agraria, l'imperatività «potrebbe rilevare unicamente avverso un accordo diretto a privare il coltivatore del diritto spettantegli, ma non anche avverso un contratto (quello concluso, appunto, con l'accettazione della *denuntiatio*) che consenta l'acquisto a un soggetto pur privo di tale diritto».

⁷⁶ V. Cass. 14 aprile 1989, n. 1802; Cass. 21 luglio 1981, n. 4697, deduce l'impossibilità del perfezionamento di un vincolo negoziale.

⁷⁷ Cfr. TAMPONI, *op. cit.*, p. 191.

⁷⁸ Cfr. BIANCA, *Diritto civile*, III, *Il Contratto*, 2^a ediz., Milano, 2000, p. 562, il quale, dopo aver osservato che la condizione legale – come quella volontaria – risponde «all'idea di una disposizione che subordina l'efficacia o la risoluzione del contratto ad una circostanza che non attiene al contenuto dell'impegno contrattuale o agli elementi costitutivi dell'atto», però in seguito specifica che «si tratta comunque di un elemento

cato anche per ipotesi di invalidità del contratto, tanto che in siffatti ipotesi dovrebbe escludersi lo stesso concetto di “condizione”, giacché in realtà si tratta di presupposti o requisiti dell’atto⁷⁹.

Nel caso in esame potrebbe, in realtà, sulla scorta dell’orientamento ora prevalente che individua la causa del contratto nella sua funzione in senso economico-individuale⁸⁰, ravvisarsi una nullità del contratto che si fosse concluso nonostante la assenza di uno o più requisiti per carenza o per illiceità della causa, nel senso che il contratto che viene a perfezionarsi seppur in assenza dei requisiti

legalmente necessario, e la sua definitiva mancanza comporta pertanto la risoluzione del contratto». MAIORCA, *Condizione*, in *Digesto, Disc. priv., Sez. civ.*, III, 1988, p. 332, rileva come prevalga la tesi tendente a porre su piani diversi la condizione legale e quella volontaria, e come il concetto di *condicio juris* non abbia pregio sul piano sistematico, dovendosi piuttosto parlare di singole *condiciones juris*, ognuna delle quali obbediente al regime ad essa proprio.

⁷⁹ COSTANZA, in *Tratt. dir. priv.*, diretto da Bessone, Torino, 2002, vol. XIII, *Il contr. in generale*, Tomo V, p. 251, rileva come sia controverso se vi sia o meno identità disciplinare tra condizione legale e volontaria e come, in giurisprudenza, la condizione legale, diversamente da quella volontaria, viene spesso intesa quale elemento necessario per la validità dell’atto, e non per la sua efficacia, anche se talora è vero il contrario, sussistendo, cioè, fattispecie di condizioni legali che investono solo l’efficacia e non anche la validità. Per CARUSI, in *Tratt. del contratto*, diretto da Roppo, III, *Effetti*, a cura di M. Costanza, Milano, 2006, p. 287, la condizione legale consiste in un elemento «cui gli effetti di un già perfezionato contratto sono subordinati per previsione di legge».

⁸⁰ V. Cass. 17 gennaio 2017, n. 921: «La causa, quale elemento essenziale del contratto ex art. 1325 cod. civ., identifica lo scopo pratico del negozio, la sintesi – cioè – degli interessi che lo stesso è concretamente diretto a realizzare (causa concreta) quale funzione individuale della singola e specifica negoziazione, al di là del modello astratto utilizzato. L’indagine, circa la causa quale obiettiva funzione economico sociale del contratto, quindi, va svolta non in astratto, ma in concreto al fine di verificare – secondo il disposto degli artt. 1343 e 1344 cod. civ. – la conformità alla legge dell’attività negoziale posta in essere dalle parti e quindi la riconoscibilità della tutela apprestata dall’ordinamento giuridico. Una siffatta indagine non può prescindere dall’apprezzamento degli interessi che il contratto è destinato a realizzare, quali emergono dalle circostanze obiettive (pregresse, coeve e successive alla sua conclusione) secondo la valutazione, riservata al giudice del merito, del materiale probatorio acquisito. Solo laddove da tale indagine risulti che le parti abbiano utilizzato un determinato modello negoziale per realizzare una funzione obiettiva che sia non soltanto diversa da quella per la quale tale modello negoziale è previsto dalla legge, ma anche in contrasto con norme imperative, con l’ordine pubblico o con il buon costume (ciò che caratterizza la illiceità della causa), il giudice deve negare al negozio posto in essere dalle parti la tutela apprestata dall’ordinamento»; similmente, v. Cass., sez. un., 17 febbraio 2017, n. 4224. In dottrina, v. C. SCOGNAMIGLIO, in *Tratt. del contratto*, diretto da Roppo, II, *Regolamento*, a cura di Vettori, Milano, 2006, p. 85 ss.

non solo non verrebbe a soddisfare l'interesse generale per il quale il meccanismo della prelazione è stato introdotto dal legislatore, ma non giustificherebbe neppure la limitazione dell'autonomia negoziale delle parti della transazione economica volta alla circolazione del fondo connessa con la presenza del diritto di prelazione.

Il contratto, insomma, risulterebbe privo di giustificazione causale, ovvero la sua causa dovrebbe dirsi in contrasto con la disciplina imperativa in tema di prelazione.

Non sembra invece possibile ipotizzare una nullità del contratto per immeritevolezza degli interessi perseguiti, dal momento che tale valutazione sembra ammissibile solo per i contratti atipici⁸¹, mentre nel caso della prelazione legale il contratto concluso con il preferito trova la sua fonte e la sua disciplina direttamente nella legge.

L'accertamento della nullità del contratto concluso col prelazionario potrebbe comportare l'acquisizione dell'efficacia in capo all'originario preliminare, efficacia che era rimasta sospesa per l'eventualità dell'esercizio della prelazione, o farlo "rivivere", in caso di condizione risolutiva, così che le rispettive parti potranno dar corso alla conclusione del definitivo.

La sanzione della nullità – per violazione di norma di ordine pubblico – è ravvisata, inoltre, anche per il contratto che sia stato comunque concluso con il prelazionario che sia decaduto dal diritto per inosservanza dei termini⁸².

La giurisprudenza ha individuato, invece, la sanzione della nullità parziale *ex art. 1419 cod. civ.* nel caso in cui la prelazione (o il riscatto) siano esercitati per una estensione maggiore rispetto a quella cui il relativo diritto compete (e così, ad es., anche con riguardo ad area non agricola⁸³) salvaguardando, così, per la restante parte, il diritto del preferito.

Si osservi, infine, che in giurisprudenza si è ritenuto responsabile il prelazionario per i danni eventualmente subiti dal promittente venditore (ma, a ben vedere, lo stesso dovrebbe dirsi con riguardo

⁸¹ Cfr. Cass. 1° aprile 2011, n. 7557; Cass., sez. un., 17 febbraio 2017, n. 4224.

⁸² V. Cass. 13 giugno 1992, n. 7244.

⁸³ V. Cass. 10 novembre 2006, n. 24150.

al promittente acquirente) per il ritardo nella stipula del definitivo, qualora, cautelativamente, a seguito del pur infondato esercizio del diritto di prelazione vi sia stata la sospensione dell'*iter* perfezionativo della vicenda traslativa col terzo⁸⁴.

Nel caso di esercizio del diritto di riscatto, invece, qualora emerga la carenza dei presupposti (al momento del trasferimento della proprietà e/o al momento dell'esercizio del diritto), la domanda giudiziale del riscattante sarà rigettata, con conseguente "convalida" dell'atto traslativo e degli eventuali, successivi trasferimenti. Non si pongono in tale ipotesi particolari problemi in ordine al pagamento del prezzo, atteso che questo deve essere pagato successivamente al passaggio in giudicato della sentenza che accerta e dichiara l'avvenuto riscatto del fondo.

6. È, in realtà, possibile rinvenire ipotesi di nullità del contratto concluso con il prelazionante o con il riscattante anche in caso di sussistenza dei requisiti di legge.

Ciò può accadere quando immediatamente o poco tempo dopo l'esercizio della prelazione (o dopo l'esercizio del riscatto) il beneficiario rivenda o trasferisca comunque a terzi la proprietà del terreno: si ritiene essersi in presenza, in tali casi, di una combinazione negoziale, tale da rendere nullo sia il primo acquisto che la successiva rivendita, in quanto volta sostanzialmente ad eludere le finalità della legge in tema di prelazione e riscatto agrari. Soccorre, al riguardo, l'istituto della frode alla legge, il quale presuppone l'esistenza di contratti in sé leciti ma che, in forza di un collegamento negoziale, risultino essere stati conclusi per realizzare un risultato vietato dalla legge⁸⁵.

Il presupposto per la dichiarazione di nullità del contratto per frode alla legge è dato, così, dall'esistenza di una pluralità di contratti, dal momento che in sé il contratto perfezionatosi a seguito dell'e-

⁸⁴ Così Cass. 6 aprile 1998, n. 3547.

⁸⁵ PASSAGNOLI, *La frode alla legge*, in *Tratt. del contratto*, diretto da Roppo, II, *Regolamento*, a cura di G. Vettori, Milano, 2006, p. 479; Cass. 4 gennaio 1991, n. 31.

servizio della prelazione deve ritenersi – se e in quanto sussistenti i requisiti di legge – pienamente valido.

Alla luce del rivisitato concetto di causa contrattuale, da intendersi quale funzione economico-individuale del contratto, la frode alla legge non pare possa più venire in considerazione per sanzionare di nullità il singolo contratto: nella originaria prospettiva codicistica, infatti, la disciplina della frode presupponeva un contratto con causa lecita ma con funzione illecita. A tale risultato poteva pervenirsi solo postulando una nozione oggettiva di causa del contratto, quale sua funzione economico-sociale; nel momento in cui si è transitati dal concetto di causa come funzione economico-sociale a causa concreta⁸⁶, quest'ultima risulta idonea ad assorbire il giudizio di illiceità funzionale dell'operazione, potendosi così pervenire alla nullità del contratto per illiceità della sua causa.

E così la frode alla legge può consentire di sanzionare di nullità un contratto non per carenza o per l'illiceità di un suo requisito essenziale al momento della sua conclusione, ma in conseguenza di un evento successivo, quale la rivendita del terreno, dal momento che la rivendita, seppur consistendo in un evento posteriore al perfezionamento del contratto, rivelerebbe l'intento elusivo delle finalità sottese alla prelazione, con la conseguente nullità del contratto a monte, posto che esso, pur regolarmente perfezionatosi, risulta essere stato concluso per il soddisfacimento di interessi non meritevoli di tutela.

Un aspetto connesso è dato dalle sorti del contratto concluso successivamente, occorrendo rispondere al quesito se la nullità dell'originario contratto per frode alla legge porti sempre con sé la nullità anche del contratto derivato, ovvero di quello concluso dal prelazionante con il terzo. In giurisprudenza, forse un po' tralaticciamente, circola la massima secondo cui dovrebbe considerarsi nullo anche il secondo contratto⁸⁷, anche se verificando le circostanze di

⁸⁶ Cfr. BIANCA, *Il contratto*, cit., p. 419: «la causa è la ragione pratica del contratto, cioè l'interesse che l'operazione contrattuale è diretta a soddisfare». Peraltro, la nozione di causa in senso oggettivo, quale funzione economico-sociale astratta di un contratto tipico, non spiega il perché un contratto tipico possa avere, *ex art.* 1343 cod. civ., una causa illecita.

⁸⁷ V. Cass. 10 novembre 1994, n. 9402; Cass. 10 agosto 1988, n. 4923.

fatto nelle fattispecie scrutinate molto spesso risultava provato l'accordo fraudolento col terzo⁸⁸. Altro aspetto rilevante è dato dall'individuazione del momento in cui dev'essere concluso l'accordo fraudolento tra beneficiario e terzo affinché possa ipotizzarsi la frode alla legge: secondo una decisione⁸⁹, non è necessario che tale accordo si sia formato anteriormente all'esercizio della prelazione o del riscatto, purché esso intervenga prima del pagamento del prezzo; in dottrina, vi è chi⁹⁰ ritiene che l'accordo fraudolento, o la decisione di rivendita, debba, per poter essere sanzionata di nullità, intervenire necessariamente prima dell'esercizio del diritto, dal momento che il pagamento del prezzo costituisce solo una *condicio juris* di efficacia e non rileva ai fini della sussistenza dei requisiti.

Indubbiamente, se il terzo risulta essere stato partecipe della frode sarà ben possibile ritenere nulli entrambi i contratti; verosimilmente, la sussistenza della frode sarà dimostrabile il più delle volte solo in via presuntiva. Tuttavia, se non vi è prova della partecipazione del terzo alla frode il suo acquisto dovrebbe restare valido⁹¹, anche se risolvibile per inadempimento del venditore, il quale, stante la accertata nullità del suo titolo di acquisto, non avrebbe potuto validamente disporre. Occorre, peraltro, segnalare che sono di diverso avviso alcune decisioni della Suprema Corte⁹² le quali, dopo aver rilevato che «in tema di prelazione agraria, il relativo potere del coltivatore è subordinato all'interesse del medesimo a consolidare nella propria persona impresa agricola e proprietà dell'intero fondo

⁸⁸ Ed infatti, la giurisprudenza spesso muove «dall'immediata rivendita del fondo acquistato per effetto della prelazione, sulla ricorrenza cioè di un lasso di tempo così breve tra i due atti da risultare evidente il disegno preordinato dell'avente diritto alla prelazione e del terzo volto a consentire a quest'ultimo di acquisire la proprietà dell'immobile in violazione delle norme sulla prelazione, norme queste aventi il diverso scopo di consolidare nella stessa persona del coltivatore – che trovasi in determinati rapporti con il proprietario venditore – l'impresa agricola e la proprietà del fondo»: così Cass. 28 marzo 2006, n. 7033.

⁸⁹ Cass. 16 novembre 2005, n. 23079.

⁹⁰ CASAROTTO, *La prelazione agraria*, in *Tratt. dir. agr.*, cit., p. 589.

⁹¹ Così CASAROTTO, *op. ult. cit.*, p. 589; in motivazione, Cass., sez. un., 28 marzo 2006, n. 7033.

⁹² V. Cass. 2 febbraio 1984, n. 820 e, similmente, la successiva Cass. 19 luglio 1984, n. 4249.

oggetto del rapporto di affitto, in relazione alla funzione sociale e, quindi, alla promozione della proprietà coltivatrice», ritiene che in caso di immediata rivendita del fondo acquistato con l'esercizio della prelazione «la mancanza di detto specifico interesse, privilegiato dal legislatore, comporta l'inesistenza del contratto di acquisto del fondo per difetto dell'atto di accettazione tipico del coltivatore o, comunque, per difformità tra *denuntiatio* ed accettazione, con conseguente soggezione di tale rivendita alla disciplina prevista dagli artt. 1478 e 1479 per la vendita di cosa altrui».

Diverso è, poi, il caso in cui vengano posti in essere atti preordinati all'esclusione della prelazione (si pensi, ad es., al conferimento del terreno in società e alla successiva cessione delle partecipazioni sociali; alla vendita del terreno ad esclusione di una striscia confinante col fondo in proprietà ad un avente diritto alla prelazione, ecc.): in tal caso il riscatto è strumento idoneo a tutelare il beneficiario, non occorrendo dichiarare la nullità dei contratti posti in essere⁹³, anche se verosimilmente nella maggior parte dei casi le combinazioni negoziali potranno essere considerate quali atti in frode alla legge, siccome tese ad eludere l'operatività di un diritto inderogabile.

⁹³ Cass. 17 marzo 2015, n. 5201.

OSCAR CINQUETTI

LA PREFERENZA PER I CONFINANTI NELL'AFFITTO DI TERRENI DEMANIALI

ABSTRACT

In riferimento ai terreni demaniali o appartenenti a enti pubblici si è posto in passato l'interrogativo circa l'applicabilità delle norme sui contratti, almeno fino alla legge n. 11 del 1971 che ne ha dato una risposta positiva, confermata poi dalla legislazione successiva e da ultimo dall'art. 6, d.lgs. n. 228 del 2001, che ha previsto anche la trattativa privata come strumento per selezionare i nuovi affittuari. Inoltre, in riferimento a detti terreni, l'art. 51, legge n. 203 del 1982, ha previsto una "preferenza" per i coltivatori dei fondi contigui a quelli oggetto di concessione, con conseguente concorso con la prelazione in caso di nuovo affitto prevista dall'art. 4-bis, a cui, però, dovrebbe essere accordata la prevalenza, stante la presenza di un'azienda agricola che altrimenti verrebbe meno.

With regard to State and public entities-owned farmland the question arose as to whether the legislation on agricultural contracts was applicable. It happened at least until Law No. 11 of 1971 was issued, which gave a positive answer to that question. Such a positive answer was confirmed through the subsequent legislation and finally by article 6, d.lgs. No. 228 of 2001 which introduced private negotiation to choose the new land tenant. Moreover, according to article 51, Law No. 203 of 1982 a preference is given to farmers settled on land which borders the public land under concession. As a result a competition exists with the pre-emption rule stated in article 4-bis, to which, however, prevalence should be given due to the existence of an agricultural holding that otherwise would be lost.

PAROLE CHIAVE: Prelazione - Agricoltura - Demanio.

KEYWORDS: *Pre-emption - Agriculture - Public entities - Owned farmland.*

L'utilizzazione agricola dei terreni ricompresi nel patrimonio disponibile degli enti pubblici non ha mai posto problemi di applicazione delle leggi sui contratti agrari: quando l'ente pubblico intendeva locare a terzi i terreni sottratti a vincoli di destinazione pubblica, l'applicazione della legislazione sui contratti agrari è sicuramente inevitabile (ed è evidente per l'ente proprietario come lo è per il proprietario privato)¹.

Il discorso è assai più complesso quando si tratta di verificare l'applicabilità della normativa agraria in presenza di terreni demaniali o del patrimonio pubblico indisponibile.

Fino alla legge n. 11 del 1971 dottrina e giurisprudenza si erano spesso occupate dell'apparente contrasto tra la normativa agraria ed i vincoli di destinazione pubblica propria dei terreni demaniali e del patrimonio indisponibile².

Con l'art. 22 della legge 11 febbraio 71, n. 11, il legislatore ha per la prima volta recepito l'orientamento della giurisprudenza estendendo la disciplina della legge n. 567 del 1962 «anche ai terreni che vengano comunque concessi per l'utilizzazione agricola o silvo-pastorale dallo Stato, dalle Province, dai Comuni e da altri enti».

Nonostante la chiara lettera della legge, la giurisprudenza ha trovato modo di darne una lettura restrittiva, dichiarando improponibile la domanda di perequazione del canone per i beni rientranti nel patrimonio indisponibile o regolati con concessione amministrativa³.

Ha dovuto quindi intervenire il legislatore il quale, con l'art. 5 della legge 10 dicembre 1973, n. 814, ha regolato espressamente l'applicazione della normativa agraria sull'equo canone per tutti i beni demaniali o equiparati.

È seguita la legge 1° dicembre 1981, n. 692, la quale, convertendo il d.l. 2 ottobre 1981, n. 546, ha soppresso il n. 7 dell'art. 9 del decreto, aggiungendo questo comma finale: «Resta, altresì, ferma

¹ Cass. 27 gennaio 1986, n. 540, in *Giur. agr. it.*, 1987, p. 56.

² Sull'evoluzione della dottrina e della giurisprudenza in materia di utilizzazione agricola dei terreni demaniali o equiparati vedasi il prezioso ed esauriente contributo di ALFIO GRASSO sul n. 10 del 2001 di *Giur. agr. it.*, p. 549 ss.

³ Cass. 25 maggio 1971 n. 1538, in *Foro it.*, 1971, I, c. 2815 e Cass., sez. un., 9 gennaio 1973, n. 8, in *Foro it.*, 1973 I, c. 1048.

l'applicabilità delle norme sull'affitto dei fondi rustici anche ai terreni demaniali, o soggetti al regime dei beni demaniali di qualsivoglia natura, appartenenti ad enti pubblici territoriali o non territoriali, fino a che persista la utilizzazione agricola o silvo-pastorale dei terreni medesimi, in conformità con quanto disposto dall'articolo 22 della legge 11 febbraio 1971, n. 11».

È giunto poi l'art. 51 della legge n. 203 del 1982 che, nella prima parte, così recita: «L'ultimo comma dell'art. 22 della legge 11 febbraio 1971, n. 11, è sostituito dal seguente: 'Qualora via sia una pluralità di richieste si procede alla concessione mediante sorteggio, dovendosi però riconoscere preliminarmente la preferenza ai coltivatori singoli o associati, insediati su fondi contigui al bene oggetto delle concessione'».

A risolvere gli interrogativi che né l'art. 22 della legge n. 11 del 1971 né l'art. 51 della legge 203 erano riusciti a risolvere, ha cercato di provvedere l'art. 6 del d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228 con i commi 1°, 2° e 4° che qui riproduciamo:

«1. Le disposizioni recate dalla legge 12 giugno 1962, n. 567, e successive modificazioni, dalla legge 11 febbraio 1971, n. 11, e successive modificazioni, dalla legge 3 maggio 1982, n. 203, e successive modificazioni, si applicano anche ai terreni demaniali o soggetti al regime dei beni demaniali di qualsiasi natura o del patrimonio indisponibile appartenenti ad enti pubblici, territoriali o non territoriali, ivi compresi i terreni golenali, che siano oggetto di affitto o di concessione amministrativa.

2. L'ente proprietario può recedere in tutto o in parte dalla concessione o dal contratto di affitto mediante preavviso non inferiore a sei mesi e pagamento di una indennità per le coltivazioni in corso che vadano perdute nell'ipotesi che il terreno demaniale o equiparato o facente parte del patrimonio indisponibile debba essere improcrastinabilmente destinato al fine per il quale la demanialità o l'indisponibilità è posta.

(...)

4. Gli enti di cui al comma 1° del presente articolo, alla scadenza della concessione amministrativa o del contratto di affitto, per la concessione e la locazione dei terreni di loro proprietà devono

adottare procedure di licitazione privata o trattativa privata. A tal fine possono avvalersi della disposizione di cui all'art. 23, 3° comma, della legge 11 febbraio 1971, n. 11, come sostituito dal 1° comma dell'art. 45 della legge 3 maggio 1982, n. 203».

A questo punto è opportuno soffermarci su due punti della normativa sopra ricordata; e precisamente sulla “preferenza” imposta dall'art. 51 della legge n. 203 del 1982 e sulla «licitazione privata o trattativa privata» prevista dall'art. 6, comma 4°, del d.lgs. n. 228 del 2001.

Partendo dal secondo punto, appare evidente che il ricorso alla licitazione o alla trattativa privata non è più un procedimento facoltativo per la concessione o la stipula del contratto di affitto: l'espressione “devono adottare” non consente dubbi; il ricorso all'asta pubblica, in precedenza previsto come obbligatorio, non è più consentito. Si tratta dunque di una deroga esplicita alla normativa precedente in materia di concessioni o contratti relativi ai fondi rustici.

L'obbligo di procedere mediante licitazione o trattativa privata era in realtà già previsto dall'art. 22 della legge n. 11 del 1971, ma in quella sede quell'obbligo ricorreva solo in presenza di richieste da parte di lavoratori manuali o coltivatori diretti (comma 1°) ed era espressamente previsto anche ove fosse stata indetta un'asta pubblica (che non era dunque vietata, anche se superata dall'obbligatorio ricorso alla licitazione o alla trattativa privata) (comma 2°).

L'art. 6 del d.lgs. n. 228 del 2001 non prevede più limitazione alcuna ed il ricorso alla licitazione o alla trattativa privata diviene obbligatorio con tutti gli aspiranti all'affitto, coltivatori diretti e non.

Né vien più fatto alcun accenno all'asta pubblica (che viene dunque espulsa dall'ordinamento come procedimento obbligatorio e vincolante).

L'obbligatorietà della licitazione o della trattativa privata consente di affermare che il ricorso all'asta pubblica non può più considerarsi nemmeno un procedimento facoltativo per l'ente proprietario.

Si potrà utilizzare lo strumento dell'asta, ma solo per ricercare le condizioni economiche migliori da utilizzare nella fase successiva (e necessaria) della licitazione o della trattativa privata.

A questo punto sarebbe opportuno indagare sulle ragioni che hanno indotto il Parlamento ad optare per lo strumento della licita-

zione e della trattativa privata in luogo del collaudato procedimento dell'asta pubblica, ma è un'indagine che esula dai limiti del tema che ci siamo proposti.

E veniamo alla "preferenza" imposta dall'art. 51 legge n. 203 del 1982.

Anche se il testo non è certamente dei più felici, si può comprendere la volontà del legislatore partendo, come è doveroso, dalla lettera della legge.

"Preliminarmente" vuol dire "prima di ogni altra cosa" (cioè prima di parlare di pluralità di richieste e di sorteggio).

Il primo obbligo dell'Ente è dunque quello di individuare se sussistano coltivatori (singoli o associati) insediati sui fondi confinanti. E l'indagine può farsi sia con l'aiuto del personale tecnico dell'Ente sia con gli inviti pubblici a manifestare l'interesse all'affitto.

Se c'è singolo confinante si può procedere subito alla stipulazione a trattativa privata (eventualmente con le assistenze previste dall'art. 45 della legge n. 203 del 1982).

Se i confinanti sono più, si può proseguire nella trattativa stipulando con chi offre condizioni economiche migliori.

Quando ci sono più confinanti o più richieste di estranei con eguali offerte economiche, l'art. 51 impone la scelta mediante sorteggio.

Il tutto (abolizione dell'asta come procedimento obbligatorio e vincolante e sorteggio tra più richieste di egual contenuto) mira evidentemente a rimuovere intralci burocratici e a snellire il ricorso alla stipulazione di contratti agrari da parte degli enti pubblici.

La lettera dell'art. 51, oltre a quanto si è testé evidenziato, merita di essere esaminata anche sotto altri aspetti, egualmente rilevanti.

Anzitutto del confinante preferito non viene indicata alcuna limitazione soggettiva: può dunque essere un qualsiasi imprenditore agricolo, coltivatore diretto o non; basta che sia "insediato" (per ovvie ragioni, in forza di un titolo idoneo che colori quell'insediamento); può quindi detenere il fondo confinante a titolo di proprietà, di usufrutto, di affitto o di comodato⁴.

⁴ ANTONIO CARULLO, nel *Commentario* a cura di Carrozza, Costato e Massart, sostiene che la preferenza non sarebbe accordata a chi coltiva il terreno confinante a titolo

L'art. 51 della legge n. 203 del 1982 segue di undici anni la legge n. 817 del 1971 sulla prelazione del confinante in caso di vendita e si pone in linea con le finalità che avevano già allora condotto a favorire l'azienda agraria del confinante.

Ma c'è di più: l'art. 51 della legge n. 203 del 1982 avrebbe dovuto essere di aiuto nel comprendere il concetto di "confine" enunciato dalla legge n. 817 del 1971.

Nell'art. 51 della legge n. 203 del 1982 si parla di insediamento sui fondi "contigui", laddove la contiguità va intesa come "prossimità" in senso geografico e non come "confine" in senso giuridico-catastale.

Le Sezioni unite della Corte di Cassazione⁵ hanno perso un ottima occasione per comprendere le reali finalità del legislatore in materia di confinanza (finalità che, nell'uno e nell'altro caso, erano quelle di favorire comunque l'azienda agraria "contigua" rispetto ad ogni altra).

L'art. 51 della legge n. 203 del 1982 non esaurisce le ipotesi di prelazione in materia di affitto.

Il d.lgs. n. 228 del 2001, accanto al comma 6° e prima di esso, ha infatti introdotto (con il comma 5°) l'art. 4-*bis* legge n. 203 del 1982, norma che, in forza del rinvio operato dall'art. 6, comma 1°, del d.lgs. n. 228 del 2001, si applica anche all'utilizzazione agricola dei terreni demaniali o equiparati.

Tutto quel che si è detto sopra poggia infatti su un presupposto evidente: che l'Ente possa concedere o affittare il fondo a terzi perché libero da vincoli di sorta.

E, se c'è un affittuario uscente, l'Ente locatore ha anzitutto l'obbligo di preferirlo a qualsiasi terzo secondo il disposto del citato art. 4-*bis*.

C'è dunque un evidente concorso di due distinte prelazioni: quella del confinante imposta dall'art. 51 e quella dell'insediato uscente imposta dall'art. 4-*bis*.

di proprietà, ma l'opinione contrasta con la chiara lettera della legge (che non consente limitazioni soggettive).

⁵ Cass., sez. un., 25 marzo 1988, n. 2582.

La soluzione non può trarsi né dalla espressione letterale (“preferenza” nell’art. 51 e “prelazione” nell’art. 4-*bis*), né dalla cronologia (precedenza storica dell’una o dell’altra norma), posto che entrambe sono contenute nella legge n. 203 del 1982.

La soluzione non può neppure essere ricercata nelle ragioni socio-economiche che già avevano consentito di dare la prevalenza all’insediato rispetto al confinante nella prelazione nella compravendita di cui all’art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817.

In quel caso infatti erano in gioco le sorti dell’azienda agricola dell’insediato rispetto alle prospettive di ampliamento della *proprietà* del confinante; mentre qui si contrappongono le esigenze di due analoghe aziende in attività, quella dell’affittuario insediato (uscente) e quella dell’imprenditore che gestisce un’azienda confinante.

Gli interessi in gioco sono comunque diversi: con l’art. 4-*bis* si tende a tutelare un’azienda agricola che, con la dismissione del fondo in affitto, potrebbe dissolversi, mentre con l’art. 51 si va a tutelare chi, confinante, potrebbe soltanto beneficiare di un incremento aziendale.

Ragioni socio-culturali impongono di dare la preferenza a chi rischia, non a chi ha solo la prospettiva di migliorare una situazione già tranquilla.

Sul punto però la legge non è chiara e tutto è lasciato ad una interpretazione evolutiva dell’autorità giudiziaria⁶.

La nostra disamina si potrebbe chiudere qui se non fosse intervenuto, a completare (o complicare?) il panorama legislativo che ci occupa, l’art. 4-*bis* aggiunto dall’art. 6 del d.lgs. n. 228 del 2001 (art. 4-*bis* inserito alla chetichella nella legge di stabilità 2014, approvata con legge 27 dicembre 2013, n. 147).

Eccone il testo: «Qualora alla scadenza di cui al comma 4° abbiano manifestato interesse all’affitto o alla concessione amministrativa giovani imprenditori agricoli, di età compresa tra i 18 e i 40 anni,

⁶ Secondo CACCIAVILLANI, *Il regime giuridico della concessione di beni pubblici nella legge sui contratti agrari*, in *Giust. civ.*, 1983, II, p. 47 ss., la preferenza per il confinante escluderebbe la prelazione dell’insediato uscente, ma la tesi non è condivisibile perché palesemente in contrasto con la lettera della legge.

l'assegnazione dei terreni avviene al canone base indicato nell'avviso pubblico o nel bando di gara. In caso di pluralità di richieste da parte dei predetti soggetti, fermo restando il canone base, si procede mediante sorteggio fra gli stessi».

La prima reazione è di sconcerto (ammesso che ci si possa ancora meravigliare della tecnica legislativa usata dal nostro Parlamento): l'"avviso pubblico" e il "bando di gara" sono ancora consentiti o restano vietati come aveva voluto il legislatore del 2001?

Per amor di patria preferiamo l'interpretazione che abbiamo più sopra prospettato: l'obbligo è di ricorrere alla licitazione o alla trattativa privata ed il procedimento dell'"avviso pubblico" e del "bando di gara" è soltanto uno strumento facoltativo di ricerca dei contraenti senza alcun vincolo per l'ente deliberante.

Veniamo infine a questa nuova (e speriamo ultima) ipotesi di prelazione, inserita nella legge finanziaria di fine 2013.

A ben vedere, la nuova normativa non obbliga l'ente a preferire i giovani rispetto ai più anziani, ma si limita ad imporre una limitazione nella misura del canone, quando il fondo venga affidato agli infraquarantenni.

La scelta del contraente, insomma, non viene indirizzata forzatamente a favore del giovane; cosicché, per l'individuazione del beneficiario, resta fermo quanto si è fin qui detto e scritto a proposito degli artt. 51 e 4-*bis* della legge n. 203 del 1982.

Occorre a questo punto spendere qualche parola su ciò che potrebbe fare chi, pretermesso, intendesse tutelare il proprio diritto alla preferenza come confinante.

L'indizione dell'asta pubblica come strumento vincolante di scelta del contraente è ormai senza dubbio un atto amministrativo illegittimo il cui annullamento è riservato al Tribunale amministrativo. Senonché, tra giudizio davanti al TAR e al Consiglio di Stato e giudizio successivo di ottemperanza potrebbero trascorrere, se tutto va bene, una decina di anni.

C'è però una via assai più sollecita da percorrere: la posizione del confinante pretermesso è infatti una posizione di diritto soggettivo, come tale tutelabile dinanzi al Giudice ordinario (Sezione

specializzata agraria) che potrà *incidenter tantum* disapplicare l'atto amministrativo illegittimo.

E per questa via i tempi divengono assai più tollerabili.

Si potrà pensare che tutta la tematica che ci ha qui occupati sia di poco conto, ma è una considerazione errata sol che si pensi alla miriade di terreni sparsi per tutto il paese, sottoposti al regime dei beni demaniali o equiparati (ricordiamo gli usi civici di tutte le zone montane o collinari, i terreni formati per avulsione o alluvione lungo i numerosi fiumi italiani, i beni delle università o delle fondazioni pubbliche ecc.).

In realtà c'è stata per decenni una specie di timore reverenziale o di sudditanza che impediva agli imprenditori agricoli di far valere i propri diritti nei confronti degli enti pubblici.

Un altro fatto ha contribuito a rendere di attualità e rilevanza quanto siamo venuti esponendo.

Finché vigeva l'equo canone in agricoltura gli enti pubblici avevano scarso interesse a concedere il godimento per l'utilizzazione agricola o silvo-pastorale dei terreni demaniali, perché, in forza dell'art. 5 della legge 10 dicembre 1973, n. 814, il canone legale (già di per sé assai modesto) era forzatamente ridotto del 70%.

Una volta annullata la normativa sull'equo canone da parte della Consulta e intervenuto l'assurdo principio enunciato dalla Corte di Cassazione per cui il giudice ordinario non poteva arrogarsi il diritto di integrare la conseguente lacuna legislativa, gli enti pubblici (e in special modo i Comuni) hanno scoperto una nuova fonte di reddito: indire aste pubbliche per l'affitto dei beni demaniali a canoni elevati, prescindendo dalla provenienza territoriale degli offerenti e dalla fonte più o meno lecita delle somme che venissero offerte per i canoni agrari.

Da tutto ciò la necessità e l'urgenza di tutelare nel modo migliore la sorte delle aziende agrarie insediate sui terreni demaniali o sui fondi contigui.

Resta da dire della costituzionalità di una norma (l'art. 51 della legge n. 203 del 1982) che riconosce la prelazione dei confinanti in ordine alla concessione o all'affitto dei terreni demaniali, mentre non

impone eguale preferenza quando il nuovo affitto riguardi i terreni di proprietà del privato o beni patrimoniali degli enti pubblici.

Siamo evidentemente in presenza di una disparità di trattamento che non è facile giustificare.

Si potrebbe pensare ad una interpretazione “additiva” della Consulta, nel senso che questa potrebbe rigettare l’eccezione di incostituzionalità ritenendo implicitamente estesa all’affitto dei terreni privati la prelazione del confinante qui espressamente enunciata per l’affitto dei beni demaniali.

Non ho la pretesa di aver risposto ad ogni interrogativo né di aver offerto interpretazioni inequivocabili.

Mi basta aver lanciato qualche sasso in uno stagno che mi auguro ne riceva presto altri ben più autorevoli ed esaurienti.

SILVIA BOLOGNINI

DIRITTO DI PRELAZIONE E GARANZIA PER EVIZIONE

ABSTRACT

La conclusione da parte del proprietario di un fondo rustico di un contratto di compravendita c.d. trasgressivo del diritto di prelazione (di un contratto, cioè, in violazione di quanto previsto dagli artt. 8 della legge n. 590 del 1965 e 7 della legge n. 817 del 1971), al quale faccia seguito l'esercizio vittorioso del diritto di riscatto, pone il problema di verificare se il terzo acquirente (o il successivo avente causa) che si veda privato della proprietà del fondo rustico possa invocare, nei confronti del venditore, la garanzia per evizione di cui agli artt. 1483 ss. cod. civ.

Nondimeno, l'applicazione alla fattispecie in esame della disciplina riservata alla garanzia per evizione dagli artt. 1483 ss. cod. civ., lungi dall'essere immediata, richiede un coordinamento con le norme sulla prelazione e sul riscatto agrari di cui alla legge n. 590 del 1965 e alla legge n. 817 del 1971.

The sale of a rural estate in violation of the provisions of art. 8 of the Law No. 590 of 1965 and 7 of the Law No. 817 of 1971 can have, as a consequence, loss to the buyer of the property sold as a result of the successful exercise of the right to redemption. In this case, whether or not the buyer can use the warranty against eviction (art. 1483 ff. of the civil code) must be investigated.

Nevertheless, the application of regulations reserved for warranty against eviction by the civil code require coordination with the rules on pre-emption and redemption provided for in the Law No. 590 of 1965 and the Law No. 817 of 1971.

PAROLE CHIAVE: Fondo rustico - Vendita - Prelazione - Riscatto - Garanzia per evizione.

KEYWORDS: *Rural estate - Sale - Pre-emption - Redemption - Warranty against eviction.*

SOMMARIO: 1. Considerazioni introduttive. – 2. La validità e l'efficacia del contratto di compravendita c.d. trasgressivo del diritto di prelazione come presupposto dell'invocabilità della garanzia per evizione. – 3. La possibilità per il terzo acquirente retrattato di invocare la garanzia per evizione e la necessità di un raccordo fra la disciplina codicistica e le norme in materia di prelazione e riscatto agrari. – 4. Ulteriori specificità della disciplina applicabile allorché a invocare la garanzia per evizione sia il terzo acquirente retrattato.

1. In riferimento all'ipotesi in cui il proprietario di un fondo rustico si appresti ad alienarlo¹, com'è noto, l'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590 e l'art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817, purché sussistano determinati requisiti², riconoscono al coltivatore diretto conduttore del fondo³ e, laddove sul fondo non sia insediato

¹ In verità, ai sensi dell'art. 8 della legge n. 590 del 1965, il diritto di prelazione a favore del coltivatore diretto sorge «in caso di trasferimento a titolo oneroso o di concessione in enfiteusi» del fondo rustico (comma 1°), mentre non è consentita la prelazione «nei casi di permuta, vendita forzata, liquidazione coatta, fallimento, espropriazione per pubblica utilità e quando i terreni in base a piani regolatori, anche se non ancora approvati, siano destinati ad utilizzazione edilizia, industriale o turistica» (comma 2°). Sulle fattispecie negoziali soggette alla prelazione del coltivatore diretto e sulle esclusioni previste dall'art. 8 della legge n. 590 del 1965 si veda, per tutti, G. CASAROTTO, *La prelazione agraria*, in *Trattato di diritto agrario*, diretto da L. Costato, A. Germanò ed E. Rook Basile, vol. I, *Il diritto agrario: circolazione e tutela dei diritti*, Torino, 2011, p. 520 ss.; ID., *La prelazione nell'accesso alla proprietà agraria*, Padova, 1988, p. 285 ss.; ID., *La prelazione agraria, Lineamenti dell'istituto. Dottrina e giurisprudenza*, Padova, 1980, p. 89 ss.

² L'art. 8, comma 1°, della legge n. 590 del 1965 riconosce il diritto di prelazione in capo al coltivatore diretto (così come definito dall'art. 31 della medesima legge) solamente a condizione che il medesimo coltivi il fondo da almeno due anni, che – salvo il caso di cessione a scopo di ricomposizione fondiaria – non abbia venduto nel biennio precedente altri fondi rustici di imponibile fondiario superiore a lire mille (tale importo si riferisce, evidentemente, ai «valori di reddito dominicale e di reddito agrario definiti catastalmente nel 1939, valori vigenti al momento dell'adozione della legge n. 590 del 1965»: così L. RUSSO e L. COSTATO, *Corso di diritto agrario italiano e dell'Unione europea*, 4ª ediz., Milano, 2015, p. 429) e che il fondo per il quale intende esercitare la prelazione, in aggiunta ad altri eventualmente posseduti in proprietà od enfiteusi, non superi il triplo della superficie corrispondente alla capacità lavorativa della sua famiglia. Sui requisiti soggettivi previsti dalle fattispecie attributive del diritto di prelazione si veda, ampiamente, G. CASAROTTO, *La prelazione agraria nell'accesso alla proprietà agraria*, cit., p. 268 ss.; ID., *La prelazione agraria, Lineamenti dell'istituto. Dottrina e giurisprudenza*, cit., p. 23 ss.

³ Giova ricordare, in proposito, che, mentre il comma 1° dell'art. 8 della legge n. 590 del 1965 riconosce il diritto di prelazione all'affittuario (così come al mezzadro, al colono o al compartecipante) coltivatore diretto insediato sul fondo, il comma 3° della medesima disposizione precisa che: «Qualora il trasferimento a titolo oneroso sia proposto, per quota di fondo, da un componente la famiglia coltivatrice, sia in costanza di

alcun coltivatore diretto, al coltivatore diretto proprietario del fondo confinante⁴, il diritto a essere preferiti come controparte nel contratto di compravendita.

comunione ereditaria che in ogni altro caso di comunione familiare, gli altri componenti hanno diritto alla prelazione sempreché siano coltivatori manuali o continuino l'esercizio dell'impresa familiare in comune», attribuendo, quindi, il diritto di prelazione anche al partecipe all'impresa familiare coltivatrice. Inoltre, l'art. 16, comma 5°, della legge n. 817 del 1971 ha esteso anche alle cooperative agricole il diritto di prelazione di cui all'art. 8 della legge n. 590 del 1965 (così come modificato dalla legge n. 817 del 1971 stessa). Si veda sul punto G. CASAROTTO, *La prelazione agraria*, cit., p. 488 ss.

⁴ Ciò, com'è noto, ai sensi dell'art. 7, comma 2°, n. 2, della legge n. 817 del 1971. Va ricordato, in proposito, che il diritto di prelazione in capo al proprietario coltivatore diretto confinante sorge solo nell'ipotesi in cui sul fondo posto in vendita non sia insediato alcun coltivatore diretto e non, invece, nel caso in cui il coltivatore diretto insediato sul fondo offerto in vendita decida di non esercitare il diritto di prelazione a lui spettante. Sulla prelazione del proprietario confinante, nonché sulle questioni poste dall'art. 7 del d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228, che – com'è noto – ha disciplinato la fattispecie del concorso del diritto di prelazione di più soggetti confinanti, si veda, da ultimo, G. CASAROTTO, *La prelazione agraria*, cit., p. 494 ss.

Ai sensi dell'art. 7, comma 2°, della legge n. 817 del 1971 il diritto di prelazione spetta anche al mezzadro o al colono il cui contratto sia stato stipulato dopo l'entrata in vigore della legge 15 settembre 1964, n. 756, n. 1, e, ora, in seguito alle modifiche apportate alla formulazione originaria di tale disposizione dall'art. 1, comma 3°, della legge 28 luglio 2016, n. 154 (Deleghe al Governo e ulteriori disposizioni in materia di semplificazione, razionalizzazione e competitività nel settore agricolo e agroalimentare, nonché sanzioni in materia di pesca illegale), anche «all'imprenditore agricolo professionale iscritto nella previdenza agricola proprietario di terreni confinanti con fondi offerti in vendita, purché sugli stessi non siano insediati mezzadri, coloni, affittuari, compartecipanti o enfiteuti coltivatori diretti (n. 2-bis).

La legge n. 154 del 2016 non è, però, l'unico provvedimento normativo che ha ampliato il novero dei soggetti ai quali è stato attribuito il diritto di prelazione con riferimento tanto alla fattispecie contemplata dall'art. 8 della legge n. 590 del 1965, quanto a quella regolata dall'art. 7 della legge n. 817 del 1971: l'art. 2, comma 3°, del d.lgs. 29 marzo 2004, n. 99 (recante «Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'art. 1, comma 2°, lettere d, f, g, l, ee, della legge 7 marzo 2003, n. 38»), ha statuito che l'esercizio del diritto di prelazione o di riscatto, di cui all'art. 8 della legge n. 590 del 1965 (e successive modificazioni) e all'art. 7 della legge n. 817 del 1971, spetta anche alla società agricola di persone qualora almeno la metà dei soci sia in possesso della qualifica di coltivatore diretto come risultante dall'iscrizione nella sezione speciale del registro delle imprese di cui agli artt. 2188 cod. civ. (fermo restando che alla medesima società sono in ogni caso riconosciute, altresì, le agevolazioni previdenziali ed assistenziali, stabilite dalla normativa vigente a favore delle persone fisiche in possesso della qualifica di coltivatore diretto). Sulla prelazione delle società (cooperative e di persone) agricole si vedano G. CASAROTTO, *La prelazione agraria*, cit., p. 505 ss.; ID., *La difficile prelazione delle società (cooperative e di persone)*, in *Riv. dir. agr.*, 2009, I, p. 209 ss.; A. SCIAUDONE, *Società di per-*

Affinché il titolare del diritto di prelazione sia messo in condizione di acquistare il fondo in via preferenziale, l'art. 8, comma 4°, della legge n. 590 del 1965 prevede, inoltre, che il proprietario dello stesso debba assolvere all'obbligo della *denuntiatio*, ovverosia notificargli con lettera raccomandata la proposta di alienazione «trasmettendo il preliminare di compravendita in cui devono essere indicati il nome dell'acquirente, il prezzo di vendita e le altre norme pattuite, compresa la clausola per l'eventualità della prelazione»⁵. Una volta effettuata la *denuntiatio*, il titolare del diritto di prelazione ha trenta giorni di tempo per sciogliere la riserva circa il suo interesse ad acquistare il fondo in via preferenziale⁶.

sone e prelazione agraria, in *Dir. e giur. agr. e dell'amb.*, 2004, I, p. 291 ss.; M. TAMPONI, *Società di persone e cooperativa agricola: un confronto sulla prelazione*, in *Dir. e giur. agr. e dell'amb.*, 2005, I, p. 440 ss.; L. RUSSO, *Prelazione e riscatto dell'imprenditore agricolo professionale e delle società agricole*, in *Riv. dir. civ.*, 2009, II, p. 597 ss.; A. FORTI, *Commento all'art. 2 del d.lg. n. 99/2004*, in *Riv. dir. agr.*, 2004, I, p. 199 ss.; M.C. GUZZON, *Prelazione agraria e società agricole*, in *Agricoltura*, 2009, fasc. 2, p. 23 ss. Infine, l'art. 7 ter del d.l. 24 giugno 2014, n. 91, convertito con modificazioni dalla legge 11 agosto 2014, n. 116 e recante "Disposizioni urgenti per il settore agricolo, la tutela ambientale e l'efficientamento energetico dell'edilizia scolastica e universitaria, il rilancio e lo sviluppo delle imprese, il contenimento dei costi gravanti sulle tariffe elettriche, nonché per la definizione immediata di adempimenti derivanti dalla normativa europea", ha previsto che l'esercizio del diritto di prelazione o di riscatto di cui all'art. 8 della legge n. 590 del 1965 (e successive modificazioni) e all'art. 7 della legge n. 817 del 1971 spetti anche alle società cooperative di cui all'art. 1, comma 2°, del d.lgs. n. 228 del 2001, qualora almeno la metà degli amministratori e dei soci sia in possesso della qualifica di coltivatore diretto come risultante dall'iscrizione nella sezione speciale del registro delle imprese di cui agli artt. 2188 ss. cod. civ.

⁵ Sulla natura giuridica e sulle modalità di effettuazione della *denuntiatio* si veda per tutti G. CASAROTTO, *La prelazione agraria*, cit., p. 540 ss.

⁶ Com'è noto, la risposta del titolare del diritto di prelazione deve consistere in una mera accettazione delle condizioni riportate nella proposta d'acquisto oggetto della *denuntiatio*: laddove il prelatante condizionasse la sua accettazione all'accoglimento da parte del venditore di proposte di modifica da lui avanzate, la sua risposta incarnerebbe gli estremi di una controproposta e varrebbe pertanto come rifiuto della proposta comunicatagli, con conseguente perdita del diritto di prelazione. Come giustamente osserva G. CASAROTTO, *La prelazione agraria*, cit., p. 549, tale conclusione presuppone, però, a monte, l'inquadramento della *denuntiatio* come proposta contrattuale, vale a dire l'adesione all'orientamento prevalente in dottrina e in giurisprudenza, dal quale discende l'applicabilità nell'ipotesi considerata dell'art. 1326 cod. civ. Già in altra sede si è avuto modo di illustrare le ragioni che inducono a propendere per la natura negoziale della *denuntiatio*: ci sia pertanto consentito rinviare – anche per taluni riferimenti bibliografici e giurisprudenziali – a S. BOLOGNINI, *Sulla forma della denuntiatio e della*

Ai sensi dell'art. 8, comma 5°, della legge n. 590 del 1965, nel caso in cui il venditore violi tale disposizione, oppure indichi nella *denuntiatio* un prezzo superiore rispetto a quello risultante dal contratto di compravendita⁷, entro un anno dalla trascrizione di quest'ultimo, il coltivatore diretto che ha diritto a essere preferito come controparte contrattuale può riscattare il fondo dal terzo acquirente e da ogni altro successivo avente causa⁸.

Se l'esercizio del diritto di riscatto va a buon fine, il coltivatore diretto retraente subentra nella proprietà del fondo rustico al posto del terzo acquirente (o dell'eventuale successivo avente causa), con un'efficacia che si produce *ex tunc* dal giorno in cui è stato concluso il contratto di compravendita⁹.

rinuncia al diritto a essere preferiti nell'acquisto del fondo nella prelazione agraria, in *Dir. e giur. agr. alim. e dell'amb.*, 2007, II, p. 110 ss.

⁷ Nonostante la disposizione *de qua* faccia espresso riferimento solo all'ipotesi in cui il proprietario non provveda alla *denuntiatio* o indichi un prezzo superiore a quello risultante dal contratto di compravendita, è opinione condivisa, sia in dottrina, sia in giurisprudenza, che l'avente titolo al diritto di prelazione possa esercitare il diritto di riscatto (anche) in tutti i casi in cui la *denuntiatio* sia priva di almeno uno degli elementi che devono essere necessariamente presenti, nonché laddove le indicazioni in essa riportate non corrispondano al vero: si vedano G. CASAROTTO, *La prelazione agraria*, cit., p. 559 ss.; L. RUSSO e L. COSTATO, *Corso di diritto agrario italiano e dell'Unione europea*, cit., p. 431.

⁸ Com'è noto il diritto di riscatto può essere esercitato sia in via stragiudiziale (rivolgendo una richiesta formale al terzo acquirente), sia in via giudiziale (inserendo nell'atto di citazione volto a ottenere il riconoscimento giudiziale dell'acquisto la dichiarazione negoziale di riscatto): si veda, *amplius*, G. CASAROTTO, *La prelazione agraria*, cit., p. 565 s.

⁹ Sulla natura e sugli effetti del riscatto si veda G. CASAROTTO, *La prelazione agraria*, cit., p. 570 ss., il quale (a p. 571 s.), al fine di confutare «la ricorrente massima nei termini di sostituzione del riscattante all'acquirente nel contratto da quest'ultimo concluso con l'alienante, così che il riscattato verrebbe ad acquistare il fondo direttamente dall'originario proprietario alienante in luogo del terzo, per effetto direttamente del contratto di alienazione e ciò retroattivamente fin dal momento stesso della conclusione del predetto contratto», sottolinea che «l'acquisto tramite il riscatto (...) costituisce l'effetto diretto dell'esercizio di un diritto potestativo, che vede come soggetto passivo l'acquirente, ovvero il successivo avente causa, e che produce (né altro, fuor di finzione, potrebbe fare) il passaggio della proprietà dal riscattato (primo o successivo acquirente) al riscattante. Abbiamo già precisato che il riscatto rappresenta un modo per realizzare il diritto preferenziale, alternativo all'esercizio della prelazione che non ha potuto avere luogo per carenza di una (valida) *denuntiatio*, con un acquisto che sempre e necessariamente avviene alle condizioni a cui il diritto originariamente spettava, così come sarebbero emerse dalla *denuntiatio* se questa fosse stata eseguita e come emergono in-

Allorquando venga concluso dal proprietario del fondo rustico un contratto di compravendita c.d. trasgressivo del diritto di prelazione (un contratto, cioè, in violazione di quanto previsto dagli artt. 8 della legge n. 590 del 1965 e 7 della legge n. 817 del 1971), al quale faccia seguito l'esercizio vittorioso del diritto di riscatto, ci si può interrogare, però, anche in merito ai rimedi esperibili dal terzo acquirente nei confronti del venditore (proprietario del fondo rustico alienato): in particolare, se sia possibile configurare una responsabilità in capo a quest'ultimo nei confronti del compratore retrattato e, in caso di risposta affermativa, di che tipo di responsabilità si tratti (se precontrattuale, contrattuale o extracontrattuale). Al contempo, ci si può chiedere se il terzo acquirente (o il successivo avente causa) che si veda privato della proprietà del fondo rustico possa invocare, nei confronti del venditore, la garanzia per evizione di cui agli artt. 1483 ss. cod. civ.

2. In proposito, merita di essere messo in evidenza che tanto la dottrina, quanto la giurisprudenza, mentre sono state particolarmente prodighe nell'approfondire i problemi interpretativi posti dalle disposizioni relative al diritto di prelazione e al riscatto agrari, soprattutto al fine di delineare con la massima precisione possibile i rimedi attivabili dal coltivatore diretto per vedere tutelati giuridicamente i suoi diritti, non hanno prestato la medesima attenzione nei confronti della posizione del terzo acquirente¹⁰.

vece dalla vendita *irrequisito domino*. In questa situazione di fondamentale equivalenza, prelazione e riscatto si confermano così come due modi alternativi di realizzazione di un medesimo diritto preferenziale, che sorge nel momento in cui si identificano le condizioni dell'acquisto del preferendo, attraverso la *denuntiatio*, ovvero la vendita *irrequisito domino*.

¹⁰ Ci pare, invero, meritevole di condivisione quanto osservato in proposito da R. CERCONE, *In tema di responsabilità del venditore nei confronti dell'acquirente retrattato*, in *Giur. it.*, 1989, I, c. 845 ss., il quale, nel commentare due (delle poche) pronunce della Suprema Corte del 1988 sulla responsabilità del venditore nei confronti del compratore retrattato (Cass. civ., 16 aprile 1988, n. 2992 e Cass. civ., 1° luglio 1988, n. 4389), qualifica tale tema come «sostanzialmente inesplorato dalla giurisprudenza» (c. 845) e prosegue rilevando che «È accaduto che la dottrina e la giurisprudenza hanno concentrato la loro attenzione sulla prelazione e il riscatto, senza approfondire particolarmente il problema costituito dalla tutela degli interessi del terzo acquirente».

È stato da taluni¹¹ osservato che persino il legislatore si sarebbe completamente disinteressato delle sorti del terzo acquirente: in effetti, se si scorrono le disposizioni in materia di prelazione agraria contemplate dalla legge n. 590 del 1965 e dalla legge n. 817 del 1971, è piuttosto immediato il rilievo circa la non rinvenibilità, in esse, del benché minimo cenno ai rimedi esperibili dal soggetto che, in seguito all'esercizio vittorioso del riscatto agrario, si veda privato della proprietà del fondo rustico¹².

Tuttavia, la questione relativa alla configurabilità in capo al venditore di una responsabilità nei confronti del terzo acquirente retrattato in caso di esercizio vittorioso del riscatto agrario è strettamente connessa a quella relativa alla possibile invocazione, da parte di quest'ultimo, della garanzia per evizione di cui all'art. 1483 cod. civ., il che induce a essere cauti circa il presunto disinteresse del legislatore nei confronti delle sorti del terzo acquirente, dal momento che l'assenza di disposizioni normative specifiche sul punto potrebbe anche essere dovuta alla non necessità delle stesse.

Non v'è dubbio, però, che la mancanza, nelle norme sulla prelazione e sul riscatto agrari, di qualsivoglia riferimento alla posizione del terzo acquirente, abbia causato qualche incertezza interpretativa¹³, che si è manifestata anche in relazione al possibile ricorso, da parte del terzo acquirente, al rimedio della garanzia per evizione.

¹¹ Si veda, in tal senso, R. CERCONE, *In tema di responsabilità del venditore nei confronti dell'acquirente retrattato*, cit., c. 847.

¹² Pare tuttavia opportuno ricordare che, nonostante corrisponda al vero che il legislatore ha concentrato la sua attenzione sui rapporti fra il venditore del proprietario del fondo e il titolare del diritto di prelazione, non vi è stata una totale dimenticanza da parte sua del terzo acquirente: ciò emerge dal disposto dell'art. 8, comma 4°, della legge n. 590 del 1965, in forza del quale nel preliminare che deve essere notificato al coltivatore diretto titolare del diritto di prelazione deve essere inserita anche una clausola per l'eventualità della prelazione. In proposito ci pare inverosimile quanto osservato da G. CASAROTTO, *La prelazione agraria*, cit., p. 545, ad avviso del quale «La disposizione in parola prevede anche che nel preliminare tra proprietario e terzo sia inserita "una clausola per l'eventualità della prelazione", che evidentemente concerne unicamente i rapporti tra il promittente alienante e il terzo, così che la sua pretermissione non inficia la validità della *denuntiatio*. Sua unica ed evidente funzione è infatti legare la sorte del preliminare all'esercizio della prelazione, evitando così la responsabilità in cui altrimenti il promittente venditore incorrerebbe nei riguardi del promissario».

¹³ Tale incertezza ha riguardato, peraltro anche gli obblighi del retraente nei con-

In verità, la questione relativa alla possibilità del terzo acquirente di invocare la garanzia per evizione, in un primo momento è stata affrontata (seppure non frequentemente, è bene ribadirlo) dalla dottrina e dalla giurisprudenza (sia di merito, sia di legittimità), prendendo le mosse da una più ampia riflessione circa la validità e l'efficacia del contratto di compravendita concluso in violazione di quanto previsto dagli artt. 8 della legge n. 590 del 1965 e 7 della legge n. 817 del 1971. Poiché la garanzia per evizione rappresenta una delle obbligazioni principali del venditore ai sensi dell'art. 1476 cod. civ.¹⁴, affinché essa operi, è necessario verificare, innanzi tutto, se si sia in presenza di un contratto di compravendita valido e produttivo di effetti. Fermo restando che – fatta eccezione per qualche pronuncia isolata¹⁵ – il diritto del terzo acquirente retrattato a esse-

fronti del retrattato: si pensi, a titolo di esempio, alla questione relativa al rimborso delle spese accessorie sopportate dal terzo acquirente per l'acquisto del fondo, spese che secondo alcuni dovrebbero essere rimborsate dal retraente (sul quale, come si avrà modo di ricordare tra breve, grava già l'obbligo di rimborsare il prezzo del fondo al terzo acquirente), mentre secondo altri dovrebbero gravare sul venditore. Si veda R. CERCONE, *In tema di responsabilità del venditore nei confronti dell'acquirente retrattato*, cit., c. 847, il quale ha osservato in proposito: «Analogia disattenzione è riscontrabile nel legislatore, che – mentre ha armato il titolare della prelazione con il diritto di riscatto – nessuna disposizione detta sulla figura del terzo retrattato (...), generando – tra l'altro – incertezza circa gli obblighi che nei suoi confronti ha il retraente».

¹⁴ Com'è risaputo, ai sensi dell'art. 1476 cod. civ., le obbligazioni principali del venditore sono quella di consegnare la cosa al compratore, quella di fargli acquistare la proprietà della cosa o il diritto, se l'acquisto non è effetto immediato del contratto, e quella di garantire il compratore dall'evizione e dai vizi della cosa.

¹⁵ Come ricordano anche R. CERCONE, *In tema di responsabilità del venditore nei confronti dell'acquirente retrattato*, cit., c. 847, nt. 3, e A. GRASSO, *Diritto di prelazione e di retratto del coltivatore diretto, proprietario di fondo confinante da meno di due anni, e risarcimento del danno al (terzo-acquirente) retrattato: due problemi esaminati dalla Corte di cassazione*, in *Riv. dir. agr.*, 1968, II, p. 192, in una pronuncia di merito risalente alla fine degli anni Sessanta si è esclusa la responsabilità del venditore che, dopo essere giunto alla stipula di un preliminare di vendita con un terzo, ha alienato il fondo al coltivatore diretto titolare del diritto di prelazione, muovendo dall'assunto che il terzo ben avrebbe potuto rendersi conto, con la normale diligenza, che il preliminare era condizionato al mancato esercizio della prelazione: cfr. Trib. Parma, 15 febbraio 1967, in *Giur. agr. it.*, 1967, II, p. 617 ss., con nota di E. FAVARA, *Inadempimento dell'obbligo legale di prelazione a favore del mezzadro od affittuario ai sensi dell'art. 8 della L. 26 maggio 1965, n. 590*. Per una critica puntuale all'orientamento espresso nella pronuncia *de qua* si veda A. GALOPPINI, *Diritto di prelazione del coltivatore e responsabilità del proprietario del fondo verso il contraente*, in *Riv. dir. agr.*, 1968, II, p. 3 ss.

re risarcito dal venditore non è mai stato messo in discussione¹⁶, in un primo momento si è assistito all'elaborazione di orientamenti per certi versi opposti. Le linee essenziali di tali orientamenti meritano di essere ripercorse, seppure velocemente, in questa sede, perché, da un lato, consentono di cogliere con maggiore consapevolezza alcuni profili che condizionano in modo specifico l'applicazione delle disposizioni civilistiche sulla garanzia per evizione all'ipotesi considerata, dall'altro, perché permettono di comprendere come si sia poi addivenuti all'orientamento (che con buona approssimazione si può definire) attualmente consolidato, ad avviso del quale il terzo acquirente retrattato può sicuramente avvalersi della garanzia per evizione di cui all'art. 1483 cod. civ.¹⁷.

Semplificando al massimo i termini della questione, le opinioni espresse dalla dottrina e dalla giurisprudenza in merito alla validità e all'efficacia del contratto di compravendita concluso dal proprietario del fondo rustico in violazione del diritto di prelazione, possono essere ricondotte a due correnti di pensiero, orientate, l'una, a sostenere l'invalidità della vendita e, conseguentemente, l'impossibilità

¹⁶ Si veda R. CERCONE, *In tema di responsabilità del venditore nei confronti dell'acquirente retrattato*, cit., c. 847, ad avviso del quale: «L'obbligazione risarcitoria va cercata essenzialmente nel rapporto con l'alienante, sebbene non possa sempre escludersi una corresponsabilità a carico dello stesso retraente. Si consideri – per esempio – il caso in cui l'esercizio del riscatto si collochi come segmento finale di una preordinazione dolosamente ordita dal locatore e dal conduttore per distogliere il terzo, ignaro della prelazione, dall'acquisto di un diverso immobile presso altri venditori, oppure per poter negoziare – successivamente all'acquisto – la rinuncia all'esercizio del riscatto, nel tentativo di spuntare un vantaggio patrimoniale ulteriore al prezzo pagato». Il medesimo A. ricorda, peraltro, correttamente che il presupposto della pretesa risarcitoria potrebbe venir meno allorché il terzo acquirente abbia concluso con il venditore proprietario del fondo una vendita aleatoria.

¹⁷ Si veda, in proposito, G. CASAROTTO, *La prelazione agraria*, cit., p. 574; Id., *La prelazione agraria, Lineamenti dell'istituto. Dottrina e giurisprudenza*, Padova, 1980, p. 380. Si vedano, altresì, Cass. civ., 10 luglio 2014, n. 15754; Cass. civ., 11 dicembre 2012, n. 22625; Cass. civ., 26 giugno 2007, n. 14754; Cass. civ., 1° luglio 1988, n. 4389, in *Giur. it.*, 1989, I, c. 846 ss., con nota di R. CERCONE, *In tema di responsabilità del venditore nei confronti dell'acquirente retrattato*, cit. e in *Foro it.*, 1989, I, c. 2578 ss., con nota di richiami di G. BELLANTUONO; Cass. civ., 12 marzo 1983, n. 1871, in *Riv. dir. agr.*, 1968, II, p. 185 ss., con nota di A. GRASSO, *Diritto di prelazione e di retratto del coltivatore diretto, proprietario di fondo confinante da meno di due anni, e risarcimento del danno al (terzo-acquirente) retrattato: due problemi esaminati dalla Corte di cassazione*, cit.

di ricorrere alla garanzia per evizione, l'altra, a ribadirne, invece, la piena validità ed efficacia, con contestuale riconoscimento al terzo del diritto di invocare tale garanzia.

In linea di massima, coloro che hanno aderito alla prima corrente di pensiero hanno escluso la possibilità per il terzo acquirente di fare ricorso alla garanzia per evizione muovendo, alcuni, dall'inquadramento della vendita c.d. trasgressiva del diritto di prelazione come contratto nullo, altri dalla sua qualificazione in termini di contratto annullabile.

I primi, pur essendo concordi nel sostenere la nullità del contratto di compravendita concluso in violazione del diritto di prelazione, non hanno assunto, però, una posizione comune in merito alla causa che ne determinerebbe l'invalidità: prendendo le mosse dalla possibilità di qualificare le disposizioni in materia di prelazione come norme imperative, taluni hanno affermato che la compravendita c.d. trasgressiva del diritto di prelazione sarebbe nulla ai sensi dell'art. 1418, comma 1°, cod. civ., in quanto contraria a norme imperative¹⁸. Altri hanno ritenuto, invece, applicabile l'art. 1418, comma 2°, cod. civ.¹⁹, sulla base dell'assunto in forza del quale il contratto di compravendita concluso dal proprietario del fondo con il terzo sarebbe viziato da una causa illecita ai sensi dell'art. 1343 cod. civ., perché contraria a norme imperative²⁰. Altri ancora, infine, pur condividendo l'idea che il contratto di compravendita concluso in violazione del diritto di prelazione sarebbe viziato da una causa illecita e quindi, come tale, nullo ai sensi dell'art. 1418, comma 2°, cod. civ., hanno ravvisato l'il-

¹⁸ L'art. 1418, comma 1°, cod. civ., statuisce, invero, che il contratto è nullo quando è contrario a norme imperative di legge, fatta eccezione per l'ipotesi in cui sia la legge a disporre diversamente.

¹⁹ Ai sensi dell'art. 1418, comma 2°, cod. civ., infatti, la nullità del contratto è determinata anche dalla mancanza di uno dei requisiti essenziali del contratto indicati dall'art. 1325 cod. civ., dall'illiceità della causa, dall'illiceità dei motivi nel caso indicato dall'art. 1345 cod. civ., nonché dalla mancanza nell'oggetto dei requisiti indicati dall'art. 1346 cod. civ. Com'è noto, la disposizione si chiude poi con la precisazione in forza della quale il contratto è altresì nullo in tutti gli altri casi stabiliti dalla legge (art. 1418, comma 3°, cod. civ.).

²⁰ Ai sensi dell'art. 1343 cod. civ., com'è noto, la causa è illecita quando è contraria a norme imperative, all'ordine pubblico o al buon costume.

liceità della causa nella frode alla legge che si vorrebbe commettere concludendo il contratto: con esso, infatti, si mirerebbe ad aggirare il disposto delle norme imperative in materia di prelazione agraria, così come previsto dall'art. 1344 cod. civ.²¹.

Nessuna delle opinioni passate ora in rassegna risulta, tuttavia, meritevole di condivisione: nonostante corrisponda al vero che l'art. 1418, comma 1°, cod. civ. sancisce la nullità del contratto contrario a norme imperative, la circostanza che in esso venga precisato subito dopo che tale nullità non opera laddove la legge disponga diversamente, unita al fatto che la legge n. 590 del 1965 prevede espressamente – all'art. 8, comma 5° – il rimedio del riscatto, consentendone per giunta l'attivazione nei confronti del terzo acquirente (il che presuppone il trasferimento della proprietà del fondo in capo a lui), induce ad affermare che, così disponendo, il legislatore del 1965 abbia voluto escludere la nullità del negozio concluso dal venditore con il terzo acquirente²².

Del resto, anche laddove si decidesse di aderire comunque all'orientamento che propende per la nullità del contratto di compravendita concluso in violazione del diritto di prelazione, rimarrebbe da sciogliere il nodo della inconciliabilità di quanto previsto dall'art. 1421 cod. civ. con il disposto dell'art. 8, comma 5°, della legge n. 590 del 1965: mentre, invero, la prima di tali disposizioni legittima a esperire l'azione di nullità chiunque vi abbia interesse, ammettendo altresì che la nullità sia rilevata d'ufficio²³, la seconda riserva, invece, l'esercizio del riscatto solo ed esclusivamente al titolare del diritto di prelazione²⁴.

²¹ L'art. 1344 cod. civ., infatti, com'è noto, precisa che la causa del contratto si reputa illecita anche allorquando il contratto costituisca il mezzo per eludere l'applicazione di una norma imperativa. Si veda, in proposito, P. TATEO, *Un caso di decadenza del conduttore dal diritto di prelazione*, in *Giur. agr. it.*, 1968, II, p. 333. Cfr. altresì Trib. Terni, 2 marzo 1968, in *Riv. dir. agr.*, 1968, II, p. 350.

²² Si veda R. CERCONE, *In tema di responsabilità del venditore nei confronti dell'acquirente retrattato*, cit., c. 848 s.

²³ L'art. 1421 cod. civ. prevede, invero, che a meno che la legge non disponga diversamente, la nullità può essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse e può essere rilevata d'ufficio dal giudice.

²⁴ Si veda R. CERCONE, *In tema di responsabilità del venditore nei confronti dell'acquirente retrattato*, cit., c. 848.

Parimenti censurabile appare, peraltro, l'orientamento, fortunatamente rimasto minoritario, ad avviso del quale la compravendita conclusa in violazione del diritto di prelazione sarebbe annullabile²⁵: non solo nel caso di specie non è riscontrabile la sussistenza di una causa di annullabilità ai sensi degli artt. 1425 ss. cod. civ., ma non si comprende nemmeno come si combinerebbe il disposto dell'art. 1445 cod. civ. (ai sensi del quale, com'è noto, l'annullamento che non dipende da incapacità legale non pregiudica i diritti acquistati a titolo oneroso dai terzi di buona fede, salvi gli effetti della trascrizione della domanda di annullamento) con quello dell'art. 8, comma 5°, della legge n. 590 del 1965, il quale estende l'efficacia del riscatto agrario anche ai successivi aventi causa, a prescindere da qualsivoglia riferimento alla loro buona o mala fede²⁶.

Alla luce di quanto si è osservato finora, l'unico orientamento meritevole di condivisione risulta essere quello ad avviso del quale il contratto di compravendita concluso dal venditore con il terzo acquirente è valido ed efficace: la correttezza di tale impostazione trova conferma, peraltro, anche nell'attribuzione al coltivatore diretto del diritto a riscattare il fondo dal terzo acquirente; tale disposizione presuppone, infatti, che la compravendita conclusa in violazione del diritto di prelazione determini il passaggio del diritto di proprietà sul fondo rustico dal venditore al terzo acquirente, il che può verificarsi solo se il contratto è valido ed efficace²⁷.

²⁵ Si veda P. NANNARONE, il quale nella nota di commento alla pronuncia Trib. Parma, 15 febbraio 1967, in *Nuovo dir.*, 1969, p. 519, osserva in proposito che, in assenza della *denuntiatio* o nel caso in cui essa sia inesatta, il contratto concluso dal venditore con il terzo acquirente «esiste e produce i suoi effetti, ma, per un suo vizio genetico (mancata notifica della proposta), è data ad un soggetto interessato (il coltivatore) la facoltà di chiederne l'annullamento, eliminandone retroattivamente ogni conseguenza nei suoi confronti».

²⁶ Come osservato da R. CERCONE, *In tema di responsabilità del venditore nei confronti dell'acquirente retrattato*, cit., c. 849, si potrebbe tutt'al più «supporre una forma peculiare di annullamento, che il terzo può chiedere per la tutela di un suo interesse violato dal contratto intercorso tra le parti; tuttavia una simile conclusione, proprio per la particolare caratterizzazione dell'ipotesi che contiene, esige di essere sorretta da una base normativa, mentre nella disciplina della prelazione e del riscatto non è ravvisabile il minimo indizio in questo senso».

²⁷ Si veda R. CERCONE, *In tema di responsabilità del venditore nei confronti dell'acquirente retrattato*, cit., c. 849, il quale osserva: «Al contrario, sembra proprio il legisla-

Proprio muovendo da tale presupposto, si possono sollevare alcune critiche anche nei confronti dell'orientamento che, pur considerando valido il contratto di compravendita concluso dal proprietario del fondo rustico con il terzo, ritiene che la sua efficacia sia subordinata a una condizione sospensiva negativa: il trasferimento del diritto di proprietà dal venditore al terzo acquirente si verificherebbe, cioè, solamente laddove non si verificasse la condizione sospensiva dell'esercizio del diritto di prelazione da parte del coltivatore diretto²⁸. Non risulta chiaro, però, come tale ricostruzione ermeneutica si coordini con il disposto dell'art. 8, comma 5°, della legge n. 590 del 1965. Delle due, l'una: o il coltivatore diretto esercita il diritto di prelazione, nel qual caso la condizione sospensiva negativa si verifica, impedendo alla compravendita, conclusa validamente, di produrre l'effetto traslativo in capo al terzo acquirente (ipotesi, questa, in cui il diritto di riscatto non avrebbe ragione di esistere), oppure il coltivatore diretto non esercita il diritto di prelazione, manifestando in tal modo di non essere interessato all'acquisto del fondo, con la conseguenza che il proprietario sarebbe libero di vendere il fondo a chi ritenesse più opportuno²⁹.

3. Dalla qualificazione come valido ed efficace del contratto di compravendita concluso dal proprietario del fondo rustico con il terzo in violazione del diritto di prelazione, discende in linea di principio la possibilità per il retrattato di invocare la garanzia per evizione: l'art. 1476, n. 3, cod. civ. annovera, infatti, tra le obbligazioni

tore a suggerire che la compravendita tra locatore e terzo è valida ed efficace, come presupposto dello stesso esercizio del retratto. Solo così si spiega come mai '(...) l'aveute titolo al diritto di prelazione può (...) riscattare il fondo dall'acquirente e da ogni altro successivo avente causa' (legge n. 590 del 1965, art. 8). Anzi, il perfezionarsi del contratto svolge una modificazione essenziale proprio sul meccanismo prelatizio, rendendo immediato al conduttore il diritto a conseguire quell'acquisto che prima gli era consentito previa e mercé l'iniziativa del locatore (notifica del preliminare o della *denuntiatio*)».

²⁸ Si veda, in proposito, E. FAVARA, *Inadempimento dell'obbligo legale di prelazione a favore del mezzadro od affittuario ai sensi dell'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590*, cit., p. 618 ss.

²⁹ Peraltro, la tesi ora ricordata sconta il limite di dare per scontato che il proprietario del fondo provveda sempre all'effettuazione della *denuntiatio*.

principali del venditore, quella di garantire il compratore dall'evizione e dai vizi della cosa.

Nondimeno, l'applicazione alla fattispecie in esame della disciplina riservata alla garanzia per evizione dagli artt. 1483 ss. cod. civ., lungi dall'essere immediata, richiede un coordinamento con le norme sulla prelazione e sul riscatto agrari di cui alla legge n. 590 del 1965 e alla legge n. 817 del 1971.

Ciò vale non tanto per quanto concerne la possibilità di ravvisare nel riscatto ad opera del coltivatore diretto titolare del diritto di prelazione un evento evizionale, quanto piuttosto per le conseguenze che deriverebbero dall'invocazione della garanzia per evizione.

Che il riscatto a opera del coltivatore diretto titolare del diritto di prelazione integri gli estremi di un fatto evizionale idoneo a legittimare il ricorso alla garanzia per evizione è, infatti, evidente: sia che si decida di aderire all'orientamento ad avviso del quale si sarebbe in presenza di un fatto evizionale solamente laddove a determinare la perdita della proprietà da parte del compratore fosse un evento riconducibile a una causa preesistente alla conclusione del contratto, anche se verificatosi successivamente³⁰, sia che si opti, invece, per l'opinione che reputa invocabile la garanzia per evizione anche allorquando la perdita della proprietà consegua a un fatto successivo alla conclusione del contratto³¹, la fattispecie considerata rientrerebbe senz'altro nell'ambito di applicazione dell'art. 1483 cod. civ. Dal

³⁰ Si vedano, per tutti, A. LUMINOSO, *I contratti tipici e atipici*, I, *Contratti di alienazione, di godimento, di credito*, in *Trattato di diritto privato*, a cura di G. Iudica e P. Zatti, Milano, 1995, p. 125 ss.; P. GRECO e G. COTTINO, *Della vendita*, 2ª ediz., in *Commentario del Codice Civile*, a cura di A. Scialoja e G. Branca, Libro IV, Delle obbligazioni, artt. 1470-1547, Bologna-Roma, 1981, p. 194 ss. Cfr. altresì Cass. civ., sez. un., 26 gennaio 1995, n. 945.

³¹ Si vedano, per tutti, C.M. BIANCA, *La vendita e la permuta*, II ed., in *Trattato di diritto civile italiano*, diretto da F. Vassalli, Torino, 1993, p. 838 ss.; E. RUSSO, *L'evizione*, Artt. 1483-1489, in *Commentario del Codice civile*, fondato da P. Schlesinger e ora diretto da F.D. Busnelli, Milano, 2016, p. 74 ss. e F. GALGANO, voce *Vendita c) Diritto privato*, in *Enc. dir.*, XLVI, Milano, 1993, p. 303 ss. (ad avviso del quale, in particolare, l'evizione potrebbe derivare anche da un ulteriore atto dispositivo del venditore avente ad oggetto il bene già alienato). Cfr., altresì, Cass. civ., 14 aprile 2011, n. 8536, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2011, I, p. 1278 ss., con nota di A. BERTOLINI, *Il requisito dell' anteriorità del vizio nella garanzia per evizione e l'efficacia successiva del contratto* e Cass. civ., 17 novembre 1998, n. 11571.

riconoscimento a favore del coltivatore diretto (in presenza di determinati requisiti) del diritto, da un lato, ad acquistare in via preferenziale il fondo rustico alienato, dall'altro, a riscattare quest'ultimo dal terzo acquirente (e da ogni altro successivo avente causa) deriverebbe, infatti, il rischio per il compratore di subire «l'evizione totale della cosa per effetto di diritti che un terzo ha fatti valere su di essa»³².

Laddove tale rischio divenga realtà, com'è noto, stando alla disciplina riservata alla garanzia per evizione dal codice civile, il venditore è tenuto nei confronti del compratore a risarcirgli il danno ai sensi dell'art. 1479 cod. civ.³³, a corrispondergli il valore dei frutti che questi sia tenuto a restituire a colui dal quale è evitto, nonché a rimborsargli le spese che abbia sostenuto per la denuncia della lite e quelle che abbia dovuto rifondere all'attore³⁴.

Per quanto concerne il rinvio all'art. 1479 cod. civ., da esso discendono gli obblighi del venditore nei confronti del compratore di: restituirgli il prezzo pagato, anche se la cosa è diminuita di valore o si è deteriorata (se, però, la diminuzione di valore o il deterioramento derivano da un fatto del compratore, dall'ammontare della somma va detratto l'utile che il compratore ne abbia ricavato); di rimborsargli le spese e i pagamenti che abbia legittimamente sostenuto per il contratto, nonché le spese necessarie e utili fatte per la cosa e, se era in mala fede, anche quelle voluttuarie. Tutto questo, però, fatto salvo quanto previsto dall'art. 1223 cod. civ., in forza del quale il risarcimento del danno (per l'inadempimento o per il ritardo) deve comprendere sia la perdita subita dal compratore, sia il mancato guadagno, in quanto ne siano conseguenza immediata e diretta.

Sulla base del rinvio operato dall'art. 1483 cod. civ. all'art. 1479 cod. civ., sia in dottrina, sia in giurisprudenza, si è affermato il convincimento che gli effetti della garanzia per evizione conseguano al mero fatto oggettivo della perdita del diritto acquistato, a prescindere, quindi, dallo stato soggettivo del terzo acquirente e del vendi-

³² Giova segnalare che la giurisprudenza di legittimità ha qualificato l'azione di riscatto *ex* art. 8, comma 5°, della legge n. 590 del 1965 come «una azione *lato sensu* rivendicativa»: cfr. Cass. civ., 1° luglio 1988, n. 4389, cit.

³³ Così dispone, invero, l'art. 1483, comma 1°, cod. civ.

³⁴ Così dispone l'art. 1483, comma 2°, cod. civ.

tore³⁵; il che, a ben vedere, equivale a ritenere che la possibile invocazione della garanzia per evizione prescinde del tutto dalla colpa del venditore e/o dalla conoscenza che il compratore abbia avuto, al momento della conclusione del contratto, della sussistenza di una possibile causa di evizione.

Per quanto concerne più propriamente l'ipotesi considerata in questa sede, ciò significa che l'eventuale informazione che, prima della conclusione del contratto, il proprietario del fondo rustico abbia fornito al terzo acquirente (successivamente retrattato) circa la sussistenza del diritto di prelazione, non inficerebbe la possibilità di invocare la garanzia per evizione: e, questo, tanto nel caso in cui il terzo acquirente retrattato abbia riconosciuto in sede stragiudiziale il diritto del coltivatore diretto ad acquistare il fondo in via preferenziale, quanto laddove quest'ultimo abbia dovuto esperire in sede giudiziale l'azione di riscatto al fine di ottenere una sentenza di accertamento del suo diritto di proprietà sul fondo rustico.

Non vi è chi non veda come una simile conclusione sia in linea con la finalità comunemente ascritta alla garanzia per evizione, che risiede nel porre rimedio all'alterazione del sinallagma contrattuale causata dalla perdita del bene da parte del terzo acquirente, vale a dire nel ripristino della situazione economica del compratore quale era prima dell'acquisto³⁶.

Se non che un orientamento affermatosi nella giurisprudenza di merito³⁷ ha ritenuto che la garanzia per evizione possa essere invocata dal terzo acquirente solamente allorquando il proprietario del fondo rustico che abbia concluso il contratto di compravendita in violazione del diritto di prelazione abbia ommesso di informare il

³⁵ Si veda, per tutti, E. RUSSO, *L'evizione, Artt. 1483-1489*, cit., p. 106 ss.; Id., *Della vendita, Disposizioni generali, Delle obbligazioni del venditore, Artt. 1471-1482*, in *Commentario del Codice civile*, fondato da P. Schlesinger e ora diretto da F.D. Busnelli, Milano, 2013, p. 137 ss. Cfr., altresì, Cass. civ., 19 marzo 2015, n. 5561; Cass. civ., 20 dicembre 2013, n. 28580; Cass. civ., 14 aprile 2011, n. 8536, cit.; Cass. civ. [ord.], 10 ottobre 2011, n. 20877, in *Riv. Neldiritto*, 2011, p. 1605 ss., con nota di G. GUIDA, *Garanzia per evizione e sinallagma contrattuale*; Cass. civ., 18 ottobre 2005, n. 20165.

³⁶ Si veda, per tutti, E. RUSSO, *L'evizione, Artt. 1483-1489*, cit., p. 108.

³⁷ Cfr. Trib. Parma, 15 febbraio 1967, cit.

compratore del pericolo di riscatto e sempre che questi non ne sia comunque venuto a conoscenza.

Tale orientamento è stato giustamente censurato sia dalla giurisprudenza di legittimità³⁸, sia dalla dottrina maggioritaria³⁹: la conoscenza da parte del terzo acquirente del pericolo di riscatto del fondo rustico da parte del coltivatore diretto non esclude, invero, il sorgere in capo al venditore dell'obbligo di garantire il compratore dall'evizione, ché altrimenti, forzando in modo evidente il dettato dell'art. 1488 cod. civ., si finirebbe con il ritenere concluso un contratto aleatorio in tutti i casi in cui il venditore abbia reso il compratore edotto dell'eventualità della prelazione e del riscatto agrari.

L'art. 1488 cod. civ. prevede, invero, che la garanzia per evizione possa essere esclusa dalle parti, ma regola due fattispecie differenti: da un lato, l'ipotesi in cui le parti decidano di escludere la garanzia per evizione, dall'altro, il caso in cui le stesse decidano di concludere una vendita aleatoria. Laddove il venditore e il compratore abbiano convenuto di escludere la garanzia, nel caso in cui si verifichi l'evizione, non troverebbero applicazione gli artt. 1479 e 1480 cod. civ., ma il compratore avrebbe comunque sempre diritto a pretendere dal venditore la restituzione del prezzo pagato e il rimborso delle spese.

³⁸ Si vedano, *ex multis*, Cass. civ., 1° luglio 1988, n. 4389, cit.; Cass. civ., 15 febbraio 1990, n. 1140, in *Giur. agr. it.*, 1990, II, p. 613 ss., con nota di N. RAUSEO, *La garanzia per evizione nel riscatto di fondo rustico* e in *Nuovo dir. agr.*, 1990, p. 179 ss., con nota di G. JESU, *Retratto e responsabilità del venditore*.

³⁹ Si veda, in proposito, R. CERCONE, *In tema di responsabilità del venditore nei confronti dell'acquirente retrattato*, cit., c. 851, il quale osserva in proposito: «Per contro, non hanno nessun pregio le indagini rivolte ad esplorare lo stato soggettivo (di ignoranza o conoscenza) del compratore circa la prelazione o a sindacare la correttezza del comportamento dell'alienante che la abbia occultata o semplicemente passata sotto silenzio. Il compratore ben può essere stato a conoscenza della prelazione, ma proprio per questo aver consapevolmente ritenuto di scaricare sulla controparte il rischio del retratto, lasciando operare per l'appunto la garanzia per evizione: il suo stato soggettivo non può in alcun caso inibire il ristabilirsi dell'equilibrio vulnerato, mediante la restituzione di quanto si pone – secondo il regolamento contrattuale – in rapporto sinallagmatico con il trasferimento della proprietà (cioè il prezzo pagato), oltre al rimborso di quanto è stato speso per il contratto (art. 1475 cod. civ.) e a seguito del possesso del bene (le spese fatte per la cosa), sì da ristorare integralmente il cosiddetto interesse negativo del compratore. È fatto salvo ogni risarcimento del danno sofferto, ma solo se ricorrono i presupposti soggettivi dell'illecito contrattuale».

Al contrario, allorquando la vendita fosse stata espressamente qualificata dalle parti come vendita «a rischio e pericolo del compratore», l'obbligo a carico del venditore di restituire il prezzo pagato e di rimborsare le spese verrebbe meno.

Da tale disposizione si evince, dunque, che non è sufficiente la conoscenza che il terzo abbia del diritto di prelazione e del conseguente pericolo di riscatto per ritenere che egli abbia voluto assumere su di sé il rischio dell'eventuale evizione totale: al contrario, è necessario un accordo espresso tanto per l'esclusione della garanzia, quanto per la conclusione di una vendita aleatoria, fermo restando, peraltro, che, com'è stato puntualmente sottolineato in dottrina⁴⁰, il patto di esclusione della garanzia non trasforma la vendita in contratto aleatorio, essendo indispensabile a tal fine uno specifico accordo delle parti. Non va dimenticato, inoltre, che l'eventuale esclusione della garanzia per evizione risente, altresì, del limite individuato dall'art. 1487, comma 2°, cod. civ., in forza del quale, anche laddove fosse pattuita l'esclusione della garanzia, il venditore sarebbe comunque tenuto «per la evizione derivante da un fatto suo proprio», essendo nullo ogni patto contrario.

Non vi è chi non veda, peraltro, come sostenere l'obbligo per il venditore di garantire il compratore dall'evizione della cosa a prescindere dalla conoscenza che egli abbia avuto della possibile causa di evizione futura, significherebbe imporre a carico del venditore una responsabilità più rigida, che nel caso di specie indurrebbe il proprietario del fondo a prestare maggiore attenzione a non violare le disposizioni in materia di prelazione agraria.

La conclusione alla quale si è addivenuti circa la possibilità di invocare la garanzia per evizione a prescindere dallo stato soggettivo del terzo acquirente e del venditore, non incide, però, sul rilievo acquisito dallo stato soggettivo del venditore nell'applicazione dell'art. 1483 cod. civ.: in virtù del rinvio operato da tale disposizione all'art. 1479 cod. civ. e da quest'ultimo all'art. 1223 cod. civ., il compratore che abbia subito l'evizione è legittimato, infatti, a chiedere il

⁴⁰ Si veda E. Russo, *L'evizione, Artt. 1483-1489*, cit., p. 184. Cfr. altresì Cass. civ., 9 gennaio 2013, n. 314.

risarcimento del danno sia per la lesione dell'interesse negativo, sia per quella dell'interesse positivo. Ebbene, è proprio in relazione al risarcimento dell'interesse positivo che lo stato soggettivo del venditore assume rilievo: mentre ai fini del risarcimento dell'interesse negativo, il venditore – tanto in buona fede, quanto in mala fede – è comunque tenuto a rimborsare il prezzo pagato e le spese, in relazione all'interesse positivo, il compratore, per ottenere il risarcimento del lucro cessante, deve provare, oltre al danno subito, anche la colpa del venditore⁴¹.

Giova, infine, ricordare che ai sensi dell'art. 1485 cod. civ. il terzo acquirente che sia convenuto in giudizio dal coltivatore diretto retraente deve chiamare in causa il venditore se non vuole correre il rischio di vedersi privato della possibilità di invocare la garanzia per evizione nell'ipotesi in cui il venditore riesca a dimostrare che esistevano ragioni sufficienti per fare respingere la domanda⁴². Del pari, il terzo acquirente retrattato, che riconosca spontaneamente il diritto del coltivatore diretto retraente, perderebbe il diritto alla garanzia per evizione laddove non fosse in grado di dimostrare che non esistevano ragioni sufficienti per impedire l'evizione⁴³.

Al contempo, non va dimenticato che i commi 6° e 7° dell'art. 8 della legge n. 590 del 1965 (così come modificato dalla legge n. 817 del 1971) dettano una disciplina peculiare in merito al versamento del prezzo di acquisto da parte del coltivatore diretto: in forza di tali disposizioni, invero, laddove venga esercitato il diritto di prelazione,

⁴¹ Si vedano A. LUMINOSO, voce *Vendita*, in *Digesto delle disc. priv., Sez. civ.*, XIX, Torino, 1999, p. 641 ed E. RUSSO, *L'evizione*, Artt. 1483-1489, cit., p. 108, il quale ricorda, altresì, che la giurisprudenza di legittimità ha avuto modo di ribadire quanto segue: «In tema di vendita, poiché la garanzia – sia quella per evizione che quella per vizi della cosa – ha la funzione di eliminare lo squilibrio delle prestazioni determinato dall'inadempimento del venditore, tale rimedio, essendo rafforzativo e non sostitutivo di quello generale previsto per i contratti, opera nei limiti del ripristino della situazione anteriore alla conclusione del contratto anche in mancanza di colpa del venditore; quest'ultimo requisito è, invece, necessario allorché il compratore chieda il risarcimento integrale dei danni (cioè comprensivo anche dell'interesse positivo), in relazione al quale opera la presunzione di carattere generale prevista dall'art. 1218 cod. civ. in tema di inadempimento contrattuale» (così Cass. civ., 22 giugno 2006, n. 14431).

⁴² Ciò ai sensi dell'art. 1485, comma 1°, cod. civ.

⁴³ Ciò ai sensi dell'art. 1485, comma 2°, cod. civ.

il versamento del prezzo di acquisto deve essere effettuato entro il termine di tre mesi, che – sempre che non sia diversamente pattuito tra le parti – decorrono dal trentesimo giorno dall'avvenuta notifica da parte del proprietario. Inoltre, se il coltivatore diretto che esercita il diritto di prelazione dimostra, con certificato dell'Ispettorato provinciale dell'agricoltura competente, di avere presentato domanda ammessa all'istruttoria per la concessione del mutuo ai sensi dell'art. 1 della legge n. 590 del 1965⁴⁴, il termine di tre mesi è sospeso fino a quando non sia stata disposta la concessione del mutuo, oppure fino a quando l'Ispettorato, a conclusione della istruttoria compiuta, non abbia rigettato la richiesta e, comunque, per non più di un anno. Successivamente, la legge 8 gennaio 1979, n. 2, recante «Interpretazione autentica dell'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, con le modificazioni e integrazioni della legge 14 agosto 1971, n. 817», ha precisato che la disciplina relativa al versamento del prezzo di acquisto prevista da tali disposizioni trova applicazione anche nel caso in cui il coltivatore diretto eserciti il riscatto, fermo restando che in tale ipotesi i termini decorrerebbero dalla comunicazione scritta dell'adesione alla dichiarazione di riscatto da parte del terzo acquirente (o di un eventuale successivo avente causa), oppure, nel caso in cui sorga una contestazione, dal passaggio in giudicato della sentenza che riconosce il diritto del coltivatore diretto retraente. Poiché, ai sensi del comma 8° dell'art. 8 della legge n. 590 del 1965, in tutti i casi nei quali il pagamento del prezzo è differito, il trasferimento del-

⁴⁴ L'art. 1 della legge n. 590 del 1965 riconosce, invero, la possibilità di concedere ai mezzadri, ai coloni parziari, ai compartecipanti, agli affittuari e agli enfiteuti coltivatori diretti, così come, del resto, agli altri lavoratori manuali della terra, singoli o associati in cooperativa, mutui della durata di quarant'anni al tasso annuo di interesse dell'1%, purché tali mutui siano finalizzati all'acquisto (effettuato in epoca posteriore all'entrata in vigore di tale legge) di fondi rustici che, a giudizio dell'Ispettorato provinciale dell'agricoltura, avuto riguardo alla concreta situazione ambientale e alla composizione del nucleo familiare dell'acquirente (la cui forza lavorativa non deve essere inferiore a un terzo di quella occorrente per le normali necessità di coltivazione del fondo), siano riconosciuti idonei alla costituzione di aziende che risultino essere idonee alla realizzazione di imprese familiari efficienti, sotto il profilo tecnico ed economico. Tali mutui possono essere concessi, altresì, ai proprietari coltivatori diretti, singoli od associati in cooperative, il cui nucleo familiare abbia una capacità lavorativa superiore a un terzo di quella occorrente per la normale coltivazione del loro fondo.

la proprietà è sottoposto alla condizione sospensiva del pagamento stesso entro il termine stabilito, ne consegue che l'effetto evizionale si determina solamente in seguito all'effettuazione del pagamento del prezzo nei termini sopra indicati. Ciò nonostante, nel caso in cui il coltivatore diretto agisca in via giudiziale per vedere riconosciuto il suo diritto di proprietà sul fondo rustico, il terzo acquirente è comunque tenuto a chiamare in causa il venditore, fermo restando che anche l'azionabilità degli obblighi gravanti su quest'ultimo ai sensi dell'art. 1483 cod. civ. finisce con l'essere sospensivamente condizionata al pagamento del prezzo, in quanto, in mancanza di esso, non si verificherebbe il trasferimento della proprietà in capo al retraente.

4. Oltre a quella appena descritta, il coordinamento della disciplina riservata alla garanzia per evizione dagli artt. 1483 ss. cod. civ. con le norme sulla prelazione e sul riscatto agrari di cui alla legge n. 590 del 1965 e alla legge n. 817 del 1971 consente di mettere in evidenza anche altre peculiarità che riguardano, più nello specifico, gli obblighi cc.dd. restitutori gravanti sul venditore nei confronti del terzo acquirente retrattato⁴⁵.

Innanzitutto, poiché il coltivatore diretto retraente è tenuto al pagamento del prezzo nei confronti del terzo acquirente retrattato, nell'ipotesi considerata non trova applicazione il disposto dell'art. 1479, comma 2°, cod. civ. (al quale, come si è già avuto modo di ricordare, rinvia l'art. 1483 cod. civ.)⁴⁶.

Parimenti, un orientamento è dell'avviso che gravi sul coltivatore

⁴⁵ Si veda, in proposito, R. CERCONE, *In tema di responsabilità del venditore nei confronti dell'acquirente retrattato*, cit., c. 853 ss.

⁴⁶ Cfr. Cass. civ., 15 febbraio 2007, n. 3465. Giova ricordare che, secondo alcuni esponenti della dottrina, il terzo acquirente avrebbe diritto a ottenere dal coltivatore diretto retraente, oltre al pagamento del prezzo nella misura indicata dal contratto, anche un'indennità per i miglioramenti eventualmente apportati al fondo: secondo i criteri di cui all'art. 1150 cod. civ., l'effetto retroattivo del riscatto non escluderebbe, infatti, il diritto del terzo acquirente quale possessore del fondo all'indennità per i miglioramenti a esso apportati nelle more, sussistenti al momento della riconsegna. Si vedano, in tal senso, R. CERCONE, *In tema di responsabilità del venditore nei confronti dell'acquirente retrattato*, cit., c. 853 s. e B. CARPINO, voce *Prelazione agraria*, in *Noviss. Digesto it.*, Appendice V, Torino 1984, p. 1156. Si veda, altresì, Cass. civ., 9 dicembre 1981, n. 6499.

diretto retraente, anziché sul venditore, anche l'obbligo di rimborsare al terzo acquirente le spese e i pagamenti sostenuti per il contratto: ciò in ragione del fatto che, laddove il proprietario del fondo avesse provveduto all'effettuazione della *denuntiatio*, l'esercizio del diritto di prelazione avrebbe comportato per il coltivatore diretto l'assunzione su di sé di tali oneri patrimoniali⁴⁷.

Rimarrebbero, invece, a carico del venditore il rimborso al compratore «delle spese necessarie e utili fatte per la cosa, e, se era in mala fede, anche quelle voluttuarie», nonché la corresponsione al medesimo del «valore dei frutti che questi sia tenuto a restituire a colui dal quale è evitto».

Per quanto concerne le spese sostenute per la cosa, però, com'è stato opportunamente osservato in dottrina⁴⁸, occorrerebbe dapprima verificare che esse non si siano tradotte in miglioramenti recati alla cosa, nel qual caso troverebbe applicazione l'art. 1150 cod. civ., con la conseguenza che anche il loro rimborso verrebbe a gravare sul coltivatore diretto retraente.

Con riferimento, infine, all'obbligo del venditore di corrispondere i frutti che il terzo acquirente sia tenuto a restituire al retraente, poiché nel caso di specie il riscatto agrario ha ad oggetto un fondo rustico, la disposizione di cui all'art. 1483, comma 2°, cod. civ. andrebbe comunque raccordata con quanto previsto dall'art. 821 cod. civ., il quale, com'è noto, prevede che i frutti naturali appartengono al proprietario della cosa che li produce (salvo che la loro proprietà sia attribuita ad altri, nel qual caso la proprietà si acquisisce con la separazione) e che chi fa propri i frutti debba, nei limiti del loro va-

⁴⁷ Si veda, per tutti, R. CERCONE, *In tema di responsabilità del venditore nei confronti dell'acquirente retrattato*, cit., c. 853 s., il quale osserva altresì: «Negare la rimborsabilità delle spese di vendita al retrattato può solo significare riconoscere al retraente una sorta di risarcimento forfettario per la violata prelazione, il che non appare conciliabile con il consolidato indirizzo giurisprudenziale che gli attribuisce solo il diritto di riscatto». Si veda, però, *contra*, G. CASAROTTO, *La prelazione nell'accesso alla proprietà agraria*, cit., p. 352, il quale ricorda, altresì, che anche la giurisprudenza è ora dell'avviso che spetti al venditore rimborsare al terzo acquirente retrattato le spese sostenute per il contratto; si veda, in proposito, Cass. civ., 10 gennaio 1984, n. 177.

⁴⁸ Si veda R. CERCONE, *In tema di responsabilità del venditore nei confronti dell'acquirente retrattato*, cit., c. 853 s.

lore, rimborsare colui che abbia sostenuto le spese per la produzione e il raccolto. Stando così le cose, anche in relazione ai frutti, l'obbligazione *lato sensu* restitutoria del venditore vedrebbe fortemente ridotta la sua portata⁴⁹.

⁴⁹ Senza contare che l'entità di tali obbligazioni potrebbe ridursi ulteriormente laddove ricorressero anche i presupposti per l'applicazione degli artt. 1148-1152 cod. civ. Si veda, in proposito, R. CERCONE, *In tema di responsabilità del venditore nei confronti dell'acquirente retrattato*, cit., c. 854, il quale osserva al riguardo: «L'entità dell'obbligazione restitutoria del venditore, nella quale si riversano gli oneri patrimoniali di cui sopra, risulta ulteriormente diminuita se al compratore evitto dal retratto agrario o urbano si applichi integralmente il disposto degli artt. 1148-1152 cod. civ. E ciò in duplice senso: in primo luogo aumentano i rimborsi dovuti dal retraente al compratore (e ancor di più se questi versava in buona fede) a norma dell'art. 1150, 1°, 3° e 4° comma, cod. civ. Il rimborso di tali spese sembra del tutto compatibile con l'acquisto retroattivo del diritto da parte del retraente, in quanto esse hanno apportato riparazioni o miglioramenti al bene, conservandone o addirittura incrementandone il valore. In secondo luogo, non deve più ritenersi rimborsabile da parte del venditore *ex art.* 1483, comma 2°, cod. civ. il valore dei frutti che il compratore – versando in mala fede – non può 'far suoi' a norma dell'art. 1148 cod. civ. Questa disposizione, che sembra sanzionare la maliziosa condotta del possessore, dovrebbe prevalere, integrandone il disposto, sul dettato dell'art. 1483, 2° comma, cod. civ., sicché il compratore in buona fede, che abbia restituito all'evincente i frutti a cui aveva diritto, può esercitare il regresso verso il venditore, appunto *ex art.* 1483, 2° comma, cod. civ.».

GIUSEPPINA PISCIOTTA

CONFLITTO O CONCORSO FRA PRELAZIONI

ABSTRACT

Parlare di conflitto o concorso fra prelazioni richiede una indagine sulla *ratio* delle “prelazioni” che possono avere ad oggetto il fondo rustico per stabilire un ordine di priorità nel caso in cui si determini un conflitto “reale” tra più aventi diritto. In tal senso va considerato che il legislatore nel tempo ha da una parte introdotto nuove prelazioni legali potenzialmente “concorrenti” con quella agraria (ad esempio quella dell’Ente Parco di cui all’art. 15, comma 5°, della legge n. 394 del 1991 “Legge quadro sulle aree protette”, ma anche quella urbano-commerciale dell’art. 38 della legge n. 392 del 1978 – che vanno ad aggiungersi a quella *ex art.* 732 cod. civ. e a quella dell’art. 230-*bis* cod. civ. –) e dall’altra, per un verso ampliato il novero delle “prelazioni agrarie” (ad es. quella dei «giovani imprenditori agricoli» di cui all’art. 66 del d.l. n. 1 del 2012 e, ora, dei «giovani imprenditori agricoli» che stipulano contratti di affiancamento art. 1, comma 119°, della legge n. 150 del 2017) e, per altro verso, aumentato le categorie dei soggetti titolari del diritto di prelazione *ex art.* 8 della legge n. 590 del 1965 e art. 7 della legge n. 817 del 1971 (così l’estensione della prelazione agli i.a.p. *ex art.* 1, comma 3°, della legge n. 154 del 2016). Il lavoro senza pretesa di esaustività indaga le varie ipotesi che possono determinarsi in presenza di soggetti titolati dalle norme su citate.

Speaking of conflict or competition between prelims requires an investigation into the rationale of “pre-emption” that may have as its object the rustic fund to establish an order of priority in the event that a “real” conflict arises between more entitled persons. In this sense it should be considered that the legislature over time has, on the one hand introduced new legal prerogatives potentially “competing” with the agricultural one (for

example to that of the Park Authority referred to in Article 15, paragraph 5 of Law No. 394 of 1991 «framework law on protected areas» but also the urban-commercial law of the article 38 of Law No. 392 of 1978 – which are added to the former article 732 of the Civil Code and to that of article 230-bis of the Civil Code –) and, on the other hand, the «agrarian pre-emption» category (for example, that of the «young agricultural entrepreneurs» referred to in art. 66 of the d.l. No. 1 of 2012 and, now, of the «young agricultural entrepreneurs» that stipulate support contracts provided for by art. 1, paragraph 119 of Law No. 150 of 2017) and, on the other hand, increased the categories of persons holding the pre-emption right pursuant to art. 8 Law No. 590 of 1965 and art. 7 Law No. 817 of 1971 (thus the extension of the preemption to the i.a.p. ex art. 1, paragraph 3, of Law No. 154 of 2016). The work without pretension of exhaustiveness investigates the various hypotheses that can be determined in the presence of subjects titled by the above mentioned norms.

PAROLE CHIAVE: Prelazione - Agricoltura - Conflitto - Concorso.

KEYWORDS: *Pre-emption - Redemption - Conflict - Competition.*

SOMMARIO: 1. Premessa. – 2. Concorso tra prelazione agraria e altre prelazioni legali. Concorso effettivo o apparente? – 2.1. Le “preferenze” stabilite dal legislatore, concorso apparente e criterio assiologico. – 2.2. I criteri di preferenza. – 3. Concorso o conflitto tra le diverse prelazioni agrarie. – 3.1. La soluzione dei conflitti tra più soggetti aventi titolo al diritto di prelazione agraria. – 3.2. Il concorso (apparente ?) tra la prelazione dei “giovani imprenditori agricoli” prevista dall’art. 66 del d.l. n. 1 del 2012 e i titolari del diritto di prelazione agraria *ex art. 8* della legge n. 590 del 1965 e art. 7 della legge n. 817 del 1971. – 3.3. Il concorso tra la prelazione dei giovani imprenditori agricoli prevista dall’art. 1 comma 119° della legge n. 150 del 2017 e i titolari del diritto di prelazione previsto dall’art. 8 della legge n. 590 del 1965 e dall’art. 7 della legge 817 del 1971.

1. Il tema affidatomi “Conflitto o concorso fra prelazioni” è un tema classico con cui gli studiosi del Diritto agrario¹ ma anche, e non con minore impegno, gli operatori del diritto si sono misurati. Al tempo stesso è un tema di grande attualità posto che il legislatore nel tempo ha, da una parte introdotto nuove prelazioni legali potenzialmente “concorrenti” con quella agraria (mi riferisco ad esempio a quella dell’Ente Parco di cui all’art. 15, comma 5°, della legge n. 394 del 1991 “Legge quadro sulle aree protette” ma anche, in qualche modo, a quella urbano-commerciale dell’art. 38 della legge n. 392

¹ La bibliografia sulla prelazione agraria è particolarmente ampia ci si limita, pertanto, a citare gli scritti più significativi: A. CARROZZA, *Introduzione allo studio della prelazione legale nel diritto della riforma agraria*, in *Riv. dir. agr.*, 1971, I, p. 52; E. BASSANELLI, *La prelazione legale per lo sviluppo della proprietà coltivatrice*, in *Riv. dir. agr.*, 1972, I, p. 75; M. CIANCIO, *Prelazione ed affitto di fondi rustici*, Padova, 1978; A. GERMANÒ e M. BELLINI, *La normativa italiana sul trasferimento dei fondi rustici e i suoi effetti sulle strutture*, in *Giur. agr. it.*, 1981, p. 587; L. CORSARO, *Prelazione agraria (la prelazione del coltivatore nella costruzione giurisprudenziale)*, in *Diz. dir. priv.*, a cura di N. Irti, IV, Diritto agrario, a cura di A. Carozza, Milano, 1983, p. 617; ID., *La prelazione agraria: repertorio di dottrina, giurisprudenza e legislazione*, Milano, 1982; ID., voce *Prelazione e riscatto*, I. *I fondi rustici*, in *Enc. giur. Treccani*, Roma, 1990; B. CARPINO, *Prelazione agraria*, in *Noviss. dig. it., App. V*, Torino, 1984, p. 1144; L.V. MOSCARINI, voce *Prelazione*, in *Enc. dir.*, Milano, 1985, XXXIV, p. 983 ss.; G. CASAROTTO, *La prelazione nell’accesso alla proprietà agraria*, Padova, 1988; ID., *La prelazione agraria*, in *Trattato di diritto agrario*, diretto da L. Costato, A. Germanò ed E. Rook Basile, Torino, 2011; R. TRIOLA, *La prelazione agraria*, Milano, 1990; M. TAMPONI, *Prelazione agraria*, in *Dig. civ.*, XVI, Torino, 1996; M. COMPORI, *Profili generali della prelazione agraria*, in *Riv. dir. agr.*, 1998, I, p. 149; F. DE SIMONE, *Profili sistematici della prelazione agraria*, Napoli, 2002; L. GARBAGNATI e C. CANTÙ, *La prelazione agraria*, Milano, 2007; D. CALABRESE, *La prelazione agraria. Una ricostruzione attraverso la giurisprudenza della Cassazione*, Padova, 2012; M. COMPORI, *Ancora sulla rinuncia alla prelazione agraria*, in *AA.VV., I diritti della terra e del mercato agroalimentare*, I, Torino, 2017, p. 835.

del 1978 – che vanno ad aggiungersi a quella *ex art.* 732 cod. civ. e a quella dell'art. 230-*bis* cod. civ. –) e dall'altra, per un verso ampliato il novero delle “prelazioni agrarie” (mi riferisco a quella dei “giovani imprenditori agricoli” di cui all'art. 66 del d.l. n. 1 del 2012 e, ora, dei «giovani imprenditori agricoli» che stipulano contratti di affiancamento prevista art. 1, comma 119°, della legge n. 150 del 2017) e, per altro verso, aumentato le categorie dei soggetti titolari del diritto di prelazione *ex art.* 8 della legge n. 590 del 1965 e art. 7 della legge n. 817 del 1971 (mi riferisco all'estensione della prelazione agli i.a.p. *ex art.* 1, comma 3°, della legge n. 154 del 2016).

In genere si parla di concorso tra prelazioni in tutti quei casi in cui la fattispecie consente (o quanto meno sembra consentire) l'applicazione di regole preferenziali diverse poste a tutela di interessi/valori differenti e tra di loro confliggenti, determinando la necessità di un intervento interpretativo funzionale alla soluzione del conflitto (sono tutte ipotesi in cui sul medesimo bene – nel nostro caso il “fondo rustico” – possono trovarsi ad operare distinte prelazioni previste dall'ordinamento).

2. Bisogna intanto segnalare che, in alcuni casi, non si è in presenza di un concorso effettivo tra prelazioni, ma solo apparente, e ciò può dipendere dalla identità/funzione del bene oggetto del diritto di prelazione.

Ed infatti l'oggetto su cui esercitare la prelazione è un importante *discrimen* interpretativo a servizio dell'operatore: in tal senso in astratto appare assolutamente non ipotizzabile un conflitto fra prelazioni legali che riguardano oggetti strutturalmente diversi. Prendiamo ad esempio il caso della prelazione agraria (il cui oggetto è il fondo con destinazione agricola) rispetto a quella urbana (il cui oggetto è l'immobile). Tuttavia ciò non è sempre così chiaro e dinanzi ad una situazione fattuale incerta si rende necessaria una indagine approfondita circa la natura del bene.

Ed infatti, proprio in materia di rapporti fra prelazione agraria e prelazione urbana, si sono posti dubbi interpretativi con riguardo alle cc.dd. superfici inedificate, posto che la Corte di Cassazione ha riconosciuto interessate dall'acquisto in via prelazia anche le nude

superfici, purché suscettibili di ospitare una delle attività commerciali contemplate nell'art. 27, legge n. 27 luglio 1978, n. 392². In tal caso, l'interprete dovrà esaminare attentamente la vera identità/natura/funzione del bene al fine di riconoscere l'applicabilità dell'una o dell'altra prelazione. Ad esempio, dovrà escludersi l'applicabilità della prelazione urbana qualora su un terreno con destinazione (giuridicamente) agricola si sia insediata di fatto un'attività di tipo commerciale; ed, infatti, presupposto applicativo della prelazione commerciale è la qualificazione della superficie nuda in termini di immobile urbano. Dunque in questo caso ci troveremo di fronte ad un concorso apparente tra prelazioni.

2.1 In alcuni casi il legislatore risolve (ovvero evita) il concorso fra prelazione agraria e altre prelazioni legali avendo riguardo al diritto alienato (oltre che all'oggetto materiale: il fondo rustico).

Un esempio è quello della concorrenza fra prelazione agraria e prelazione dell'Ente Parco, relativamente ai terreni ricadenti nell'ambito delle zonizzazioni A e B del parco, ossia le "riserve integrali" e le "riserve generali orientate".

L'art. 15, comma 5°, della legge quadro sulle aree protette 6 dicembre 1991, n. 394, dispone che: «L'Ente Parco ha diritto di prelazione sul trasferimento a titolo oneroso della proprietà e di diritti reali sui terreni situati all'interno delle riserve e delle aree di cui all'art. 12, comma 2°, lettere a) e b), salva la precedenza a favore di soggetti privati di cui al primo comma dell'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, e successive modificazioni e integrazioni». A differenza, quindi, di quanto accade per la prelazione agraria (in cui l'oggetto dell'acquisto prelatizio è circoscritto al solo diritto di proprietà), la prelazione dell'Ente Parco può esercitarsi, per espressa previsione legislativa, anche nelle ipotesi di cessione del diritto di enfiteusi, di superficie e di usufrutto: determinante ai fini del sorgere del concorso, e quindi del coordinamento fra le due prelazioni, è l'individuazione del diritto trasferito.

² Cfr. Cass. 4 febbraio 2004, n. 2069 in *Riv. not.*, 2004, 1024 ss., con nota adesiva di S. GISOLFI.

Dunque, qualora oggetto del trasferimento sia il diritto di proprietà viene a determinarsi il concorso ed è la legge stessa ad imporre un ordine di coesistenza fra le prelazioni, antepoendo quella agraria a quella dell'Ente Parco, che degrada a prelazione "di secondo grado".

Nelle ipotesi di trasferimento della titolarità di diritti reali minori, la prelazione in favore dell'Ente Parco non concorre con quella agraria perché quest'ultima, appunto, non opera (si tratterebbe dunque, in realtà, di un concorso "apparente").

In sostanza, a parità di oggetto, mutando il diritto prelazionabile, può o meno determinarsi un concorso tra prelazioni.

Come detto, in questo caso è la legge che individua il concorso di prelazioni e fra esse opera una graduazione, dettando un ordine di operatività fra prelazione di primo e secondo grado. Ciò che appare interessante sottolineare è come l'ordine di preferenza dettato dalla legge sia diverso da quello cui probabilmente si sarebbe giunti – in assenza della norma – applicando il criterio assiologico e dunque facendo discendere dalla individuazione dei valori in gioco la preferenza per l'una o l'altra prelazione.

Ed infatti quello della conservazione dei valori ambientali e naturali sembrerebbe essere – anche in una astratta gerarchia di valori costituzionalmente garantiti – interesse sovraordinato rispetto a quello dell'impresa agricola diretto coltivatrice all'ampliamento della propria azienda³. Il rispetto della conservazione dei valori naturali ed ambientali avrebbe dovuto condurre il legislatore, cioè, verso una compressione dell'interesse egoistico di sfruttamento agrario del terreno introducendo la sola prelazione in favore dell'Ente ovvero, in alternativa, il capovolgimento delle priorità con postergazione della prelazione agraria. Ma così non è stato.

Discutibile rimane quindi, a parere di chi scrive, da un punto di vista assiologico la scelta di far operare la prelazione in favore dell'Ente Parco in chiave subordinata rispetto alla prelazione agraria.

³ Cfr. A.M. SANDULLI, *La tutela del paesaggio nella Costituzione*, in *Riv. giur. ed.*, 1967, II, p. 73 ss.; R. SAIJA, *Dal paesaggio all'ambiente: l'art. 9, comma 2 Cost. attraverso la giurisprudenza della Corte Costituzionale*, in XXXVI Incontro di Studio Ce.S.E.T., pp. 131-140, Firenze University Press, Firenze, 2007.

2.2 In presenza di concorso effettivo, in alcuni casi, le soluzioni sono state individuate – in via preventiva – dallo stesso legislatore mentre, più spesso, è compito dell'interprete individuare l'ordine di gradazione e preferenza partendo dall'analisi del caso concreto: a tal fine dovrà tener conto innanzi tutto del criterio di specialità che, a sua volta, richiede un inquadramento sistematico delle fattispecie.

Ciò avviene ad esempio nel caso di concorso tra la prelazione prevista dall'art. 230-*bis* (nel caso di cessione di quota d'azienda) che si riferisce all'impresa familiare in generale e collega il diritto all'esistenza anche di un rapporto di parentela e la prelazione dell'impresa familiare agricola *ex art. 8, 3° comma, legge n. 590 del 1965* che prescinde dal rapporto di parentela⁴. È evidente che la norma della legge n. 590 è speciale (la sola impresa agricola) rispetto a quella del codice civile, il che vuol dire che il componente della famiglia agricola, anche al di fuori della parentela di cui all'art. 230-*bis* è su un piano di parità con gli altri familiari che abbiano un rapporto di parentela più stretto.

Ancora, quando ci si trovi in presenza di “impresa familiare agricola” e si tratti di comunione ereditaria e il fondo agricolo sia l'unico bene caduto in successione, vi sarà concorso fra l'art. 732 cod. civ. che pone gli eredi su un piede di parità e l'art. 8 che è speciale appunto perché si riferisce alla sola impresa agricola cui si collega una speciale comunione, rispetto ad una generica comunione ereditaria.

In quest'ultimo caso è lo stesso legislatore che previene il sorgere del concorso fra prelazioni, disponendo una soluzione *ex lege*. Tuttavia l'intervento del legislatore non è servito a dissipare i dubbi dell'interprete; ed infatti, l'ultimo comma dell'art. 8 della legge n. 26 maggio 1965, n. 590 che dispone – con formulazione molto generica – che «ai soggetti di cui al primo comma sono preferiti, se coltivatori diretti, i coeredi», secondo una opinione, attribuirebbe ai coeredi, anche in una fase successiva allo scioglimento della comunione ed al ricorrere di determinati requisiti lavorativi in capo ai medesimi, la facoltà di esercitare un autonomo diritto di prelazione nel caso

⁴ Cfr. sul punto v. CAMARDI, CORSARO, MACRÌ, TRIOLA, *Legislazione agraria*, Milano, 1998, pp. 212-213.

di vendita per intero o *pro quota* del terreno agricolo⁵. Altra parte della dottrina, invece, ricostruisce la portata applicativa della norma precisando che l'unica ipotesi di conflitto realmente delineabile sarebbe quella in cui il patrimonio ereditario venga ad identificarsi con un fondo rustico; in tal caso, la prevalenza del retratto successorio sarebbe configurabile qualora – in presenza di uno dei soggetti di cui al primo comma dell'art. 8 insediato sul fondo – un coerede intenda alienare la sua quota frazionaria del fondo, che allo stesso tempo è quota di eredità⁶.

Per la giurisprudenza «il diritto di prelazione previsto dall'art. 8, legge n. 590 del 1965, concorre, senza escluderlo, con il diritto di prelazione di cui all'art. 732 cod. civ., conseguendone la possibilità, per il titolare, di esercitare in giudizio i due diritti di prelazione, l'uno in via principale e l'altro in via subordinata, senza che la proposizione dell'uno implichi rinuncia all'altro»⁷.

Ma, «il diritto di prelazione in favore del coerede disciplinato dall'art. 732 cod. civ. prevale sul diritto di prelazione del coltivatore diretto del fondo, mezzadro, colono o partecipante, conformemente a quanto previsto dalla legge 26 maggio 1965, n. 590, art. 8, ultimo comma, ove anche il coerede sia coltivatore diretto»⁸.

Inoltre, la giurisprudenza ha affermato che «la prelazione agraria non opera tra coeredi. All'interno della comunione ereditaria ciascuno dei coeredi è libero di trasferire la propria quota di fondo rustico all'uno o all'altro coerede, non essendo applicabili tra i coeredi le limitazioni all'autonomia negoziale che discendono dalla prelazione

⁵ La questione, come detto, è discussa in dottrina; per questo primo orientamento si segnalano P. RECCHI, *Prelazione e diritto di acquisto nella proprietà familiare coltivatrice*, in *Riv. dir. agr.*, 1971, I, p. 771 e A. CARROZZA, *La prelazione agraria: tipi, fondamento e gerarchia*, cit. In giurisprudenza si segnala Cass. 11 gennaio 1979, n. 220, in *Giur. it.*, 1979, I, p. 1248. In realtà tale teoria presta il fianco ad una obiezione di carattere letterale molto forte, in quanto la legge, parlando espressamente di “coeredi”, presuppone uno stato di comunione non ancora sciolto.

⁶ Questa la posizione assunta da R. TRIOLA, *La prelazione legale*, cit., p. 65.

⁷ Secondo Cass., 17 giugno 2016, n. 12520, in *Guida al dir.*, 2016, 39, 47, e in *Giust. civ. Mass.* 2016, e Cass., 24 febbraio 2010, n. 4497, in *Giust. civ.*, 2010, 6, I, p. 1339, e in *Dir. giur. agr.*, 2011, 2, 132, con nota di RAUSEO.

⁸ Cfr. Cass. 6 dicembre 2007, n. 25460, in *www.dejure.it*; Cass. 7 novembre 2013, n. 25052, cit.; Cass. 21 aprile 1997, n. 3424, in *Vita not.*, 1997, p. 878.

riconosciuta dall'art. 8, ultimo comma, della legge n. 590 del 1965 a favore del coerede coltivatore diretto»⁹.

In altri termini, immaginiamo che un fondo agricolo – unico ce-
spite ereditario – sia caduto in successione tra due coeredi e che sia
già affittato ad un terzo coltivatore diretto. Se uno dei due coeredi
vuole alienare la propria quota indivisa l'altro coerede, coltivatore
diretto, è preferito all'affittuario coltivatore diretto *ex* art. 8, ultimo
comma, e, in realtà, per effetto della prevalenza dell'art. 732 cod.
civ., il suo diritto prevarrebbe anche se non fosse coltivatore diretto.

Lo stesso accade qualora venga venduta la quota di un fondo
tuttora indiviso, facente parte di una comunione ereditaria in cui la
maggior parte delle varie componenti dell'asse ereditario si trovi an-
cora nello stato di indivisione quale risultante al momento dell'aper-
tura della successione: il diritto di prelazione del coerede *ex* art. 732
cod. civ., prevale sul diritto di prelazione del coltivatore diretto,
mezzadro, colono o compartecipante, previsto dall'art. 8 della legge
n. 590 del 1965.

Se, invece, i coeredi fossero tre (o più) e uno di loro volesse alie-
nare la propria quota all'altro coerede, il terzo coerede, coltivato-
re diretto, non potrebbe far valere la prelazione dell'ultimo comma
dell'art. 8, perché tra coeredi questa previsione non opera.

Inoltre, guardando all'oggetto del trasferimento la giurispru-
denza ha affermato che «prevale la prelazione agraria se oggetto del
trasferimento sia un fondo o una quota di esso considerati nella loro
determinata individualità, secondo l'incensurabile apprezzamento
del giudice di merito, il quale ritenga, cioè, che con l'atto di cessione
non si è operata la sostituzione del terzo acquirente al venditore nella
quota o frazione di quota ereditaria a questi spettante. Il trasferimen-
to, qui, produce effetti meramente obbligatori, restando gli effetti
reali subordinati all'effettiva assegnazione del bene al venditore, in
sede di divisione»¹⁰.

Se il fondo fa parte di una più ampia comunione ereditaria e ven-

⁹ Cass. civ., sez. II, 11 settembre 2017, n. 21050, in *Riv. not.*, 2017, 6, II, p. 1209.

¹⁰ Cfr. sul punto Cass. 19 gennaio 2012, n. 737, in *Riv. not.*, 2012, 3, p. 666; in *Guida al dir.*, 2012, 11, 30, con nota di LEO; in *Vita not.* 2012, 2, 657.

ga ceduta la quota in maniera indistinta prevale la prelazione di cui all'art. 732 cod. civ.¹¹. Si tratta per la verità di prelazioni che hanno oggetti diversi (quota di fondo/quota di eredità) e quindi l'affermazione giurisprudenziale si giustifica logicamente sulla base dell'assunto che il coltivatore non coerede non potrebbe esercitare il diritto di prelazione su un bene che propriamente non è "specifico" riguardo al suo diritto (ci troveremmo dunque di fronte ad un concorso "apparente").

Ma, da un punto di vista assiologico¹², le cose appaiono diverse. Ciascun diritto prelatizio esprime un valore che va tutelato e nel concorso tra essi, se il criterio di specialità risulta insufficiente, potrà essere necessario ricorrere ad una interpretazione che tenga conto dei valori costituzionali in gioco nonché della loro gerarchia¹³, dando luogo, insomma, a una interpretazione costituzionalmente orientata dei diritti prelatizi concorrenti.

E allora tornando all'ultimo caso di cui si è parlato¹⁴ si può affermare che esso è sostanzialmente analogo a quello in cui si venda una quota di fondo che comprende anche una minore quota di fondo affittato ad un coltivatore diretto. In tal senso si dovrebbe usare un analogo metro preferendo, a seconda dei casi, il diritto di prelazione del coltivatore diretto.

3. Dal momento che, come anticipato, nel tempo il legislatore ha previsto varie forme di prelazione agraria, occorre prendere in considerazione le ipotesi di cessione di un fondo agricolo sul quale possano essere vantati più diritti di prelazione.

Riteniamo di poter qualificare come possibili situazioni di conflitto quelle in cui vi è compresenza di più soggetti aventi titolo al diritto di prelazione agraria quelle riguardanti:

¹¹ In questo senso Cass. 23 febbraio 2009, n. 4345, in *Dir. giur. agr.*, 2009, 9, p. 549 con nota di PINNA.

¹² Sul punto cfr. G. BARALIS, *Concorso e conflitti di prelazione*, in *Riv. not.*, 2011, 6, p. 1301.

¹³ A. CARROZZA, *La prelazione agraria: tipi, fondamento e gerarchia*, in *Riv. dir. agr.*, 1981, I, p. 707.

¹⁴ Caso in cui il fondo fa parte di una più ampia comunione ereditaria e venga ceduta la quota in maniera indistinta.

1) Più soggetti insediati sul fondo e dunque tutti titolari del diritto di prelazione agraria previsto dall'art. 8 della legge n. 590 del 1965.

2) Tali soggetti e i proprietari coltivatori diretti o i.a.p. confinanti con il fondo in vendita (*ex art. 7, comma 2°*, nn. 2 e 2-*bis* della legge n. 817 del 1971 come modificato dall'art. 1, comma 3°, della legge 28 luglio 2016, n. 154)

3) Più soggetti confinanti *ex art. 7* della legge 817 del 1971.

Qualificheremo, invece, come ipotesi di concorso tra prelazioni agrarie le situazioni che vedono competere:

1) I soggetti di cui ai nn. 1 e 2 con i «giovani imprenditori agricoli» di cui all'art. 66 del d.l. n. 1 del 2012.

2) I soggetti di cui ai nn. 1 e 2 con «giovani imprenditori agricoli» che stipulano contratti di affiancamento *ex art. 1, comma 119°*, della legge n. 150 del 2017¹⁵.

Per la soluzione di questi ultimi casi riteniamo dovrebbe farsi ricorso agli stessi criteri (di specialità e assiologico) che soccorrono nel caso di concorso tra prelazione agraria ed altre prelazioni legali.

¹⁵ L'art. 1, comma 119°, della legge n. 150 del 2017 recita: «Al fine di favorire lo sviluppo dell'imprenditoria giovanile in agricoltura e agevolare il passaggio generazionale nella gestione dell'attività d'impresa per il triennio 2018-2020, i giovani di età compresa tra i diciotto e i quarant'anni, anche organizzati in forma associata, che non siano titolari del diritto di proprietà o di diritti reali di godimento su terreni agricoli e che stipulano con imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del codice civile o coltivatori diretti, di età superiore a sessantacinque anni o pensionati, un contratto di affiancamento ai sensi del presente comma, hanno accesso prioritario alle agevolazioni previste dal capo III del titolo I del d.lgs. 21 aprile 2000, n. 185. Il contratto di affiancamento, da allegare al piano aziendale presentato all'Istituto di servizi per il mercato agricolo alimentare (ISMEA) che può prevedere un regime di miglioramenti fondiari anche in deroga alla legislazione vigente, impegna da un lato l'imprenditore agricolo o il coltivatore diretto a trasferire al giovane affiancato le proprie competenze nell'ambito delle attività di cui all'art. 2135 del codice civile; dall'altro il giovane imprenditore agricolo a contribuire direttamente alla gestione, anche manuale, dell'impresa, d'intesa con il titolare, e ad apportare le innovazioni tecniche e gestionali necessarie alla crescita d'impresa. L'affiancamento non può avere durata superiore ai tre anni e comporta in ogni caso la ripartizione degli utili di impresa tra il giovane e l'imprenditore agricolo, in percentuali comprese tra il 30 ed il 50% a favore del giovane imprenditore. Il contratto può stabilire il subentro del giovane imprenditore agricolo nella gestione dell'azienda ed in ogni caso prevede le forme di compensazione del giovane imprenditore in caso di conclusione anticipata del contratto. Al giovane imprenditore è garantito in caso di vendita, per i sei mesi successivi alla conclusione del contratto, un diritto di prelazione con le modalità di cui all'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590».

Queste due ultime prelazioni, infatti, se con la individuazione della figura dei giovani imprenditori agricoli, per un verso sembrano seguire il *trend* legislativo che va verso la equiparazione del coltivatore diretto con altre figure professionali¹⁶ (in tal senso va la estensione del diritto di prelazione ai proprietari confinanti i.a.p. che però cede in presenza del coltivatore insediato sul fondo) dall'altra segnalano il perseguimento da parte del legislatore di un ulteriore fine pubblicistico che è quello della tutela del lavoro dei giovani agricoltori e il ricambio generazionale in agricoltura che, dal punto di vista assiologico, individua un nuovo valore cui l'ordinamento, ad avviso di chi scrive, intende attribuire preferenza.

Ma sul punto torneremo.

3.1 La prima ipotesi di conflitto tra più diritti di prelazione sul medesimo fondo è quella che riguarda il caso di un fondo condotto da più coltivatori diretti.

In questo caso, si applica l'art. 8, comma 9°, legge n. 590 del 1965, ai sensi del quale è previsto che la prelazione deve essere esercitata in forma congiunta da parte di tutti gli aventi diritto e ciò perchè, se il diritto fosse fatto valere in forma individuale verrebbe in concreto a mancare la determinazione dell'oggetto del diritto di ognuno di essi. In caso di rinuncia da parte di qualcuno degli aventi diritto si determina l'espansione o per meglio dire l'accrescimento del diritto da parte degli altri coltivatori diretti.

Caso diverso dal precedente è quello di cessione di un fondo diviso in più porzioni di terreno ognuna delle quali riconducibile a un affittuario coltivatore diretto diverso. In questo caso dirimente è l'interdipendenza o meno delle porzioni: infatti, in presenza di interdipendenza tra le varie porzioni, la prelazione non potrebbe che essere esercitata in forma congiunta, mentre in assenza ogni coltivatore diretto potrebbe esercitarla in ragione della parte di fondo riconducibile al suo rapporto locativo.

¹⁶ In materia di contratti agrari da ultimo v. l'art. 1, comma 515°, della legge n. 150 del 2018. Sull'argomento cfr. G. PISCIOTTA in R. ALESSI e G. PISCIOTTA, *I contratti agrari*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, già diretto da A. Cicu, Messineo, L. Mengoni continuato da P. Schlesinger, 2^a ediz., Milano, 2015, p. 139 ss.

Una seconda ipotesi di conflitto potrebbe riguardare i soggetti di cui all'art. 8, comma 1°, e quelli di cui all'art. 7, legge 14 agosto 1971, n. 817, che, come noto, estende il diritto di prelazione «(...) al coltivatore diretto proprietario di terreni confinanti con fondi offerti in vendita, purché sugli stessi non siano insediati mezzadri, coloni, affittuari, compartecipanti od enfiteuti coltivatori diretti» nonché «all'imprenditore agricolo professionale iscritto nella previdenza agricola proprietario di terreni confinanti con fondi offerti in vendita, purché sugli stessi non siano insediati mezzadri, coloni, affittuari, compartecipanti o enfiteuti coltivatori diretti».

In questo caso, in realtà si è di fronte ad una apparente coesistenza di due diritti (quello dei soggetti insediati sul fondo e quello del coltivatore diretto confinante), ed infatti il legislatore ha individuato un criterio di “alternatività” secca fra le prelazioni; in altri termini, la sola presenza di mezzadri, coloni, affittuari, compartecipanti od enfiteuti coltivatori diretti sul fondo in oggetto impedisce *ab origine* il sorgere del diritto di prelazione in capo al confinante.

Quindi, in questo caso non può parlarsi né di ordine subordinato delle prelazioni né di concorrenza reale fra le stesse; è la legge che detta un criterio certo di esclusione e, pertanto, a fronte di una rinuncia da parte del primo avente diritto (ossia, uno dei soggetti di cui al primo comma dell'art. 8), il fondo potrà circolare liberamente, senza che il confinante possa vantare alcunché.

In tal senso la giurisprudenza secondo cui: «In materia di prelazione e retratto agrario, la condizione ostativa all'esercizio del diritto da parte del proprietario del fondo confinante, prevista dall'art. 7, comma 2°, n. 2, legge n. 817 del 1971 e costituita dall'esistenza di un rapporto di affitto sul fondo oggetto del diritto, non viene meno quando, al momento in cui il fondo sia venduto al terzo, siano pendenti, ma non ancora definite, trattative per la cessazione del rapporto di affitto, persistendo l'insediamento del coltivatore titolare del contratto agrario»¹⁷.

La giurisprudenza ha comunque precisato che per escludere

¹⁷ Cass. 29 settembre 2015, n. 19234, in *Giust. civ. Mass.*, 2015.

la prelazione del confinante è necessario l'insediamento stabile ed effettivo di un affittuario, in forza di un contratto di durata indefinita¹⁸.

Non sarebbe sufficiente, dunque, un insediamento precario, né un contratto di affitto simulato dopo aver concluso il contratto preliminare di compravendita, al solo fine di eludere le norme sulla prelazione¹⁹.

Non ha rilevanza neppure un insediamento di fatto nella coltivazione del fondo, cioè in assenza di regolare contratto di affitto, né un contratto di comodato²⁰.

Il confinante, dunque, ha diritto di prelazione se l'affittuario ha rinunciato alla coltivazione del fondo, risolvendo il contratto di affitto o rinunciando alla proroga legale dello stesso in concomitanza con la vendita del fondo da parte del proprietario o le relative trattative (anche se il rilascio del fondo avviene in una data successiva) come pure in presenza di un contratto di affitto che si avvicina alla sua naturale scadenza²¹.

Non è rilevante, invece, che dopo la vendita del fondo a un terzo il coltivatore diretto affittuario rinunci volontariamente alla coltivazione del fondo o rinunci alla proroga del contratto nei confronti dell'acquirente, trattandosi di vicende successive al momento in cui avrebbe potuto sorgere il diritto di prelazione²².

La giurisprudenza, inoltre, ha precisato che il diritto di prelazione del confinante non è escluso dalla presenza di un contratto di affitto a favore di un soggetto che non abbia la qualifica di coltivatore diretto, cioè che non coltivi direttamente il fondo (il c.d. affittuario "capitalista", espressione utilizzata talvolta dalla dottrina per indicare colui che conduce l'impresa agricola utilizzando esclusivamente

¹⁸ Cfr. Cass. 18 aprile 1996, n. 3661, in *Riv. dir. agr.*, 1996, II, p. 243; Cass. 10 ottobre 1992, n. 11087, in *Giust. civ.*, 1993, I, p. 1873.

¹⁹ Cfr. Cass. 20 gennaio 2006, n. 1112 in *Giust. civ. Mass.*, 2006, 1, p. 96; Cass. 9 agosto 1995, n. 8717, in *Giust. civ. Mass.*, 1995, p. 1500.

²⁰ Cfr. Cass. 5 marzo 2007, n. 5072, in *Giust. civ. Mass.*, 2007, 3.

²¹ In tal senso Cass. 26 ottobre 1998, n. 10626, in *Dir. giur. agr.*, 1999, 550; Cass. 18 marzo 1994, n. 2590, in *Dir. giur. agr.*, 1994, 350; Cass. 16 agosto 1988, n. 4954, in *Giust. civ. Mass.*, 1988, 8/9.

²² Cass. 12 agosto 1988, n. 4944, in *Giust. civ. Mass.*, 1988, 8/9.

manodopera salariata). In questo caso il confinante ha diritto di prelazione²³.

Infine, ulteriori conflitti possono sorgere tra più titolari del diritto di prelazione agraria *ex art.* 7 della legge n. 817 del 1971.

Ed infatti allorquando più siano i fondi contigui la norma citata dà diritto a tutti i confinanti di esercitare il diritto di prelazione. Se uno solo la esercita, non si pone alcun problema. Se intendono esercitare il diritto di prelazione in più d'uno, si pone il problema di stabilire il criterio per attribuire la preferenza all'uno o all'altro.

Come noto, a risolvere i dubbi interpretativi sorti della prassi è intervenuto l'art. 7 del d.lgs. n. 228 del 2001²⁴. La norma stabilisce un criterio preferenziale e prevede un certo ordine di priorità così individuato: *a)* al primo grado, coltivatori diretti o i.a.p. di età compresa tra i 18 e i 40 anni, oppure, sembra nello stesso grado, anche se la dottrina afferma il contrario, il socio di cooperativa di conduzione associata dei terreni; *b)* in grado successivo, il numero dei coltivatori e degli imprenditori predetti, purché (sembra) siano in possesso di conoscenze e competenze adeguate ai sensi dell'art. 8 del reg. (CE) n. 1257/99 del Consiglio, emesso in data 17 maggio 1999.

La scala di preferenze è congegnata in modo tale da renderla operativa non soltanto se manca del tutto la condizione più favorita (ad esempio, il requisito di primo grado), ma anche se questa sia sussistente, allorquando peraltro essa non sia in grado di operare una soluzione: si pensi all'ipotesi di più fondi, in ognuno dei quali esista un coltivatore di età compresa tra i 18 e i 40 anni; è evidente che il requisito dell'età in tal caso non potrà recitare un ruolo decisivo ai

²³ Cass. 6 agosto 1991, n. 8579, in *Giust. civ. Mass.*, 1991, 8; Cass. 27 ottobre 1990, n. 10391, in *Giust. civ. Mass.*, 1990, 10; Cass. 1° luglio 1987, n. 5757, in *Giust. civ. Mass.*, 1987, 7.

²⁴ Che recita: «Ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione o di riscatto di cui rispettivamente all'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, e successive modificazioni, ed all'art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817, nel caso di più soggetti confinanti, si intendono, quali criteri preferenziali, nell'ordine, la presenza come partecipi nelle rispettive imprese di coltivatori diretti e imprenditori agricoli a titolo principale di età compresa tra i 18 e i 40 anni o in cooperative di conduzione associata dei terreni, il numero di essi nonché il possesso da parte degli stessi di conoscenze e competenze adeguate ai sensi dell'art. 8 del reg. (CE) n. 1257/99 del Consiglio, del 17 maggio 1999».

fini della scelta e pertanto occorrerà ricorrere al secondo requisito (numero dei coltivatori), ed eventualmente anche al terzo requisito, allorché neppure il secondo requisito sia determinante e quindi l'attestazione rilasciata da centri autorizzati per la formazione professionale ai sensi dell'art. 9 del medesimo regolamento.

Va anche chiarito che mentre il numero dei coltivatori tiene conto di ogni unità in più per determinare il coltivatore favorito, non altrettanto accade per il requisito dell'età, giacché il legislatore mostra di preferire come dato da prendere in considerazione non l'effettiva età del singolo, ma allo stesso grado l'ampia fascia di età compresa tra i 18 e i 40 anni: pertanto il coltivatore di 18 anni ha identico titolo, quanto all'età, del coltivatore di 40 anni e lo stesso discorso vale per ogni età compresa tra i due valori limite.

Tuttavia la previsione del 2001 sembra destinata ad operare all'interno del n. 2 del comma 2° dell'art. 7 della legge n. 817 del 1971.

L'introduzione del n. 2 *bis* del 2° comma dell'art. 7 ad opera dell'art. 1, comma 3°, della legge 28 luglio 2016, n. 154, potrebbe creare nuovi problemi interpretativi nel caso di conflitto tra coltivatore diretto e i.a.p. vista la sostanziale equiparazione delle due figure che non consente una soluzione fondata sul criterio assiologico.

Tuttavia, proprio in vista della sostanziale equiparazione delle due figure e del fatto che l'art. 7 del d.lgs. n. 228 del 2001 si riferisce *genericamente* «all'art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817», e al caso di «più soggetti confinanti» non sembrerebbe inconcepibile – in attesa di una presa di posizione da parte dei giudici – una interpretazione estensiva della norma e quindi dei criteri preferenziali in essa dettati.

3.2 Ulteriore prelazione legale agraria potenzialmente concorrente con quella prevista dall'art. 8 della legge n. 590 del 1965 e dall'art. 7 della legge n. 817 del 1971 è la prelazione disciplinata dall'art. 66 del d.l. n. 1 del 2012 (convertito in legge 24 marzo 2012, n. 27) a favore dei «giovani imprenditori agricoli». La norma prevede che «nelle procedure di alienazione e locazione dei terreni di cui al comma 1 (cioè dei terreni pubblici a vocazione agricola che vengono dismessi), al fine di favorire lo sviluppo dell'imprenditorialità

agricola giovanile è riconosciuto il diritto di prelazione ai giovani imprenditori agricoli, così come definiti ai sensi del d.lgs. 21 aprile 2000, n. 185»²⁵.

Com'è evidente la norma non definisce né il funzionamento della detta prelazione, né il suo rapporto con le altre due prelazioni, lasciando pertanto all'interprete il compito di integrarla interpretandola in sede applicativa.

Per ciò che qui più interessa, e cioè il rapporto tra questa prelazione e le altre due prelazioni agrarie, il comma 2° dell'art. 8 della legge n. 590 del 1965 esclude la prelazione dell'affittuario (e quindi anche del confinante) in caso di permuta, vendita forzata, liquidazione coatta, fallimento, espropriazione per pubblica utilità e quando i terreni in base ai piani regolatori, anche se non ancora approvati, siano destinati ad utilizzazione edilizia, industriale o turistica. Ora non pare che la vendita "dismissiva" prevista dalla prelazione del giovane agricoltore, sia nella forma della vendita all'asta sia in quella negoziale, possa essere fatta rientrare nelle ipotesi di esclusione di cui al comma 2° dell'art. 8 della legge n. 590 del 1965.

Si potrebbe allora pensare che, come la prelazione del confinante, anche questa non operi quando sul terreno pubblico vi sia insediato, a qualsiasi titolo, un coltivatore diretto, vista la volontà sempre manifestata dal legislatore italiano di favorire la proprietà coltivatrice. Tuttavia sul punto va precisato che la norma non pare porsi in un rapporto di specialità con le altre due e ciò sarebbe confermato dall'assenza di un esplicito rimando alla legge n. 590 del 1965 (che invece, come vedremo è presente nella prelazione dei "giovani agricoltori" che stipulano contratti di affiancamento prevista dall'art. 1, comma 119°, della legge n. 150 del 2017) inoltre tutte e tre le prelazioni agrarie appaiono abbastanza caratterizzate al punto da non poter dire che l'una è specie dell'altra. La prelazione del coltivatore diretto è caratterizzata dal rapporto personale di godimento con il fondo, quella del confinante è caratterizzata da un legame particolare con l'oggetto della prelazione stessa: la contiguità. La prelazione del

²⁵ Va precisato ai sensi del d.lgs. 21 aprile 2000, n. 185, sono definiti giovani imprenditori agricoli coloro che hanno un'età compresa tra i 18 e i 35 anni.

giovane imprenditore agricolo è invece caratterizzata dal limite della persona (solo fisica) e dell'età della stessa, senza che vi sia però alcun legame tra il soggetto prelazionario e l'oggetto della prelazione. Il che già escluderebbe l'operatività dell'art. 8 della legge n. 590 del 1965 e dell'art. 7 della legge n. 817 del 1971 in presenza di giovani agricoltori.

A ciò va aggiunto che la previsione del diritto di prelazione del "giovane agricoltore" si iscrive in un più ampio quadro normativo di sostegno con cui il legislatore persegue un fondamentale fine pubblicistico che è quello della tutela del lavoro dei giovani agricoltori e il ricambio generazionale in agricoltura. Tanto basta per concludere che anche da un punto di vista assiologico la preferenza vada senz'altro accordata al giovane agricoltore.

3.3 Ci occupiamo infine del possibile conflitto tra i titolari del diritto di prelazione previsto dall'art. 8 della legge n. 590 del 1965 e dall'art. 7 della legge n. 817 del 1971 con il giovane agricoltore che stipula un contratto di affiancamento con un coltivatore diretto ultrasessantenne o in pensione *ex art.* 119 della legge n. 150 del 2017 (legge di stabilità 2018): al giovane agricoltore è garantito in caso di vendita, per i sei mesi successivi alla conclusione del contratto, un diritto di prelazione con le modalità di cui all'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590.

Diversamente da quanto affermato con riguardo al diritto previsto dall'art. 66 del d.l. n. 1 del 2012, la prelazione del giovane agricoltore affiancato si pone in rapporto di specialità con quella dell'art. 8 della legge n. 590 del 1965 (e quindi anche con quella del confinante) e ciò proprio per il rinvio esplicito contenuto della norma alle "modalità" di quella prelazione. Posto che il rinvio all'art. 8 della legge n. 590 del 1965 riguarda solo le modalità di esercizio, sembra che per far sorgere il diritto di prelazione sia sufficiente la sola esistenza del contratto di affiancamento e non anche gli altri requisiti previsti normalmente per la prelazione agraria. In sostanza il giovane agricoltore affiancato che coltiva il fondo in esecuzione di un contratto di affiancamento è considerato alla stregua di un coltivatore diretto insediato sul fondo in virtù di un titolo valido.

Premesso che il coltivatore diretto affiancante potrebbe essere proprietario del fondo ovvero conduttore a titolo di affitto si prospettano diverse ipotesi di conflitto.

Nel primo caso, e cioè nell'ipotesi che il venditore del fondo sia il coltivatore diretto ultrasessantenne o pensionato (che è dunque proprietario del fondo sul quale svolge l'attività con il giovane affiancato) si potrebbe determinare un conflitto con i confinanti che però potrebbe agevolmente essere risolto applicando analogicamente l'esclusione prevista dall'art. 7 della legge n. 817 del 1971 in caso di presenza sul fondo di coltivatori diretti. E in ogni caso dal punto di vista assiologico questa scelta sembrerebbe quella più coerente con il perseguimento degli obiettivi del legislatore della tutela del lavoro dei giovani agricoltori e del ricambio generazionale in agricoltura.

Inoltre, si potrebbe determinare un conflitto tra giovane agricoltore affiancato (non avente rapporto di parentela con il titolare) e coeredi coltivatori del proprietario venditore. In questo caso il rinvio alle "modalità" di cui all'art. 8 prevederebbe l'applicazione dell'ultimo comma che vedrebbe prevalere questi ultimi sul giovane agricoltore affiancato. Tuttavia tale soluzione dal punto di vista assiologico non sembrerebbe affatto coerente con il perseguimento degli obiettivi del legislatore appena descritti.

Una situazione analoga si determinerebbe, nel secondo caso, e cioè nell'ipotesi che il venditore del fondo sia un terzo sul quale il coltivatore diretto ultrasessantenne o pensionato svolge la sua attività in affitto: il conflitto del coltivatore affiancante affittuario con il giovane agricoltore affiancato si risolverebbe con «le modalità previste dall'art. 8» e quindi ai sensi del comma 9°, secondo il quale la prelazione deve essere esercitata in forma congiunta da parte di tutti gli aventi diritto. Anche in questo caso la soluzione non appare per nulla coerente con il perseguimento degli obiettivi del legislatore.

Tuttavia, a ben vedere, la previsione contenuta dal comma 119° dell'art. 1 della legge n. 150 del 2017 ha carattere temporaneo (per il triennio 2018-2020) e, pertanto, eccezionale. Una tale considerazione potrebbe corroborare una scelta divergente da quelle che abbiamo sopra rappresentato – e che sono la conseguenza di una applica-

zione pedissequa della norma –: una scelta nel senso di accordare la preferenza al giovane agricoltore affiancato, invero, consentendo il raggiungimento degli obiettivi prefissati dal legislatore, sarebbe secondo il nostro punto di vista, anche assiologicamente corretta.

ALESSANDRA TOMMASINI

ESERCIZIO DEL RISCATTO AGRARIO E RISARCIMENTO DEI DANNI

ABSTRACT

Il riscatto è il rimedio accordato al soggetto titolare di un diritto di prelazione che sia stato violato. Si atteggia come un diritto potestativo, stante che il suo esercizio ha per effetto il subentro *ex tunc* del riscattante nel contratto stipulato dal terzo acquirente con il proprietario del fondo. La dichiarazione di riscatto può essere effettuata sia con una domanda giudiziale sia con qualsiasi atto stragiudiziale idoneo allo scopo ed avente i necessari requisiti di forma (quella scritta), nel termine di decadenza di un anno dalla trascrizione della vendita. Condizione di efficacia negoziale del retratto è il pagamento del prezzo, da eseguire mediante offerta reale nei termini di legge (legge n. 2 del 1979, legge n. 590 del 1965). Detto prezzo è quello indicato nel contratto, senza che abbiano rilevanza somme ulteriori eventualmente versate dal terzo acquirente. Il titolare del diritto di prelazione che sia stato pretermesso può solo esercitare il riscatto e non anche, in via alternativa, agire per il risarcimento del danno a meno che non sia stato distolto dall'acquisto del bene da un comportamento fraudolento dell'alienante e/o del terzo acquirente. Il risarcimento del danno in favore del retrattato è normalmente dovuto da parte del venditore, potendosi inquadrare una sua responsabilità nell'ambito di quella per evizione disciplinata dall'art. 1483 cod. civ.

The redemption is the remedy granted to the holder of a pre-emptive right that has been violated. It acts as a potentative right, given that its exercise has the effect of taking over the ex-tunc of the redeemer in the contract stipulated by the third buyer with the owner of the ground. The redemption declaration can be made either with a judicial request or with any out-of-court settlement

suitable for the purpose and having the necessary formal requisites (written), within a period of one year from the registration of the sale. Condition of negotiation of the retract is the payment of the price, to be carried out through a real offer in accordance with the law (Law No. 2 of 1979, Law No. 590 of 1965). This price is that indicated in the contract, without having any additional sums paid by another buyer. The holder of the pre-emption right can only exercise the redemption and not also, alternatively, take action for the compensation of the damage unless he has been diverted from the purchase of the asset by a fraudulent behavior of the seller and/or of another buyer. The compensation for the damage in favor of the retired is normally due from the seller, being able to frame his responsibility within the eviction one governed by art. 1483 of Civil Code.

PAROLE CHIAVE: Prelazione - Riscatto - Risarcimento del danno.

KEYWORDS: *Pre-emption - Redemption - Compensation for damage.*

SOMMARIO: 1. Il riscatto come rimedio alternativo all'esercizio della prelazione agraria. La natura giuridica. – 2. Presupposti dell'azione di retratto ed esercizio. – 3. (*Segue*): Il riscatto giudiziale, competenza e problematiche connesse. – 4. Il pagamento del prezzo quale condizione di efficacia negoziale del retratto. – 5. (*Segue*): Spese accessorie, frutti, miglioramenti e riparazioni straordinarie. – 6. Il risarcimento dei danni.

1. Il riscatto¹, riconosciuto in favore del soggetto pretermesso, è un istituto complementare al diritto di prelazione² (di cui tende a salvaguardare l'effettività della tutela) per cui appare opportuno interrogarsi preliminarmente sulla relazione tra loro intercorrente per poi indagare sulla natura sanzionatoria o meno del retratto, sul suo contenuto e sugli effetti del suo esercizio.

Non è condivisibile l'orientamento di parte della dottrina³ secondo cui gli istituti in questione configurerebbero un unico diritto, sia perché l'esercizio della prelazione presuppone necessariamente l'avvenuta *denuntiatio* che, invece, non precede il trasferimento del bene, effetto del retratto; sia in quanto, nella prima fattispecie, soggetto passivo del rapporto è l'alienante mentre, nella seconda, è il terzo acquirente o un successivo avente causa.

Non si ritiene, parimenti, di potere concordare con la concezione bipartita (c.d. tesi contrattualistica) in base alla quale la prelazione determinerebbe il sorgere di un'obbligazione⁴ e la *denuntiatio* sarebbe da intendersi come una proposta contrattuale che, se accettata, comporterebbe il perfezionarsi di una compravendita. In caso di inadempimento, il riscatto configurerebbe la sanzione⁵ non solo

¹ Il diritto di riscatto è presente solo nelle prelazioni legali e, anche in queste ultime, deve essere espressamente previsto, non trovando – altrimenti – applicazione. Nelle prelazioni volontarie, l'istituto in questione non è esercitabile ed il prelazionario può tutelarsi dall'inadempimento del concedente solo con il risarcimento del danno. Sulla distinzione tra prelazioni legali e volontarie, v. P. FAVA (a cura di), *Il Contratto, Trattato teorico-pratico*, Milano, 2012, p. 1156 ss.

² L. GARBAGNATI, *La prelazione nell'acquisto e nell'affitto di fondi rustici: aspetti pratici*, in <http://www.rivistadga.it>, 2016.

³ S. PULEO, *I diritti potestativi (individuazione della fattispecie)*, Milano, 1959, p. 219; E. PEREGO, *Prelazione legale e riscatto: due aspetti del medesimo diritto e alcuni discutibili precedenti*, in *Giust. civ.*, 1983, I, p. 2045.

⁴ Cass. civ. 15 settembre 1983, n. 5568, in *Giust. civ. Mass.*, 1983, 8; Cass. civ., sez. un., 21 giugno 1984, n. 3654, in *Giur. agr. it.*, 1985, p. 18, con nota di V. GERI, *Brevi osservazioni in tema di prelazione e riscatto*.

⁵ Cass. civ. 20 ottobre 2009, n. 22177, in *Dir. e giur. agr.*, 2010, 3, p. 173.

per l'alienante ma anche per il terzo acquirente che abbia proceduto all'acquisto senza prima aver accertato l'esistenza o meno di un diritto di prelazione⁶. Diverse considerazioni inducono a non uniformarsi a questa teoria dottrinarina. Se, invero, un'obbligazione implica l'essenzialità dell'adempimento per la realizzazione dell'interesse del creditore, nella prelazione agraria, l'omessa e/o errata *denuntiatio* e la vendita al terzo non compromettono irrimediabilmente l'interesse del preferito al quale è – per l'appunto – riconosciuto il diritto di riscatto⁷. La natura di rapporto obbligatorio è – altresì – esclusa dalla circostanza che al soggetto pretermesso, creditore insoddisfatto, è riconosciuta esclusivamente la possibilità di svolgere l'azione di riscatto e non anche di avvalersi – in via alternativa – del rimedio risarcitorio⁸ (art. 1218 cod. civ.). A ciò si aggiunga che, se fosse effettivamente configurabile un'obbligazione, del suo inadempimento sarebbe chiamato a rispondere il debitore-alienante e non il terzo acquirente che, invece, pur estraneo al presunto rapporto obbligatorio violato, resta assoggettato al retratto.

Più ragionevolmente, si reputa che il riscatto sia il rimedio⁹ accordato al soggetto che sia stato pretermesso¹⁰ ed in tutte le ipotesi in

⁶ Nel senso del riscatto come sanzione per la violazione del diritto di prelazione, Cass. civ. 6 aprile 1993, n. 4112, in *Dir. giur. agr. amb.*, 1993, p. 353; in *Riv. dir. agr.*, 1995, II, p. 40, annotata da P. CASTELLARI, *Individuazione del momento di sussistenza dei requisiti per l'esercizio della prelazione del confinante*.

⁷ G. CASAROTTO, *La prelazione nell'accesso alla proprietà agraria*, Padova, 1988; ID., *Persistenti incertezze e pervicaci fallacie in tema di prelazione reale*, in *Studi in onore di Giorgio Cian*, Padova, 2010, p. 435 ss.

⁸ Cass. civ. 1 dicembre 1994, n. 10274, in *Dir. giur. agr. amb.*, 1995, p. 659, statuisce che al coltivatore – titolare del diritto di prelazione offeso – non è consentito esperire, in luogo o in vece del riscatto eventualmente omesso, azione risarcitoria contro il terzo acquirente, sia perché lo esclude la previsione del rimedio specifico, sia perché il compratore non avrebbe il dovere di adoperarsi affinché l'obbligo della comunicazione del preliminare di vendita venga osservato dal venditore.

⁹ D. CALABRESE, E. CAPIZZANO, M. PERFETTI, *La prelazione e il riscatto agrari*, Padova, 1993, pp. 31-32, affermano che il riscatto può essere concepito come un diritto distinto dalla prelazione, seppur complementare, e, più precisamente, come un rimedio volto a salvaguardare l'effettività della tutela prelatizia sia in favore del coltivatore diretto sia del proprietario confinante.

¹⁰ Cass. civ. 22 giugno 2001, n. 8594, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2001, p. 749, stabilisce che il riscattante può avvalersi del relativo diritto solo nella sussistenza dei presupposti che avrebbero consentito di esercitare la prelazione.

cui vi sia stata una dolosa alterazione della parità delle reali clausole di acquisto¹¹. Si tratta di un diritto legale all'acquisto¹² (la cui nascita si ricollega alla violazione della prelazione) volto a realizzare l'interesse del prelazionario, legittimato a subentrare nella stessa posizione assunta dal terzo acquirente con il contratto di compravendita¹³.

Da ciò consegue, peraltro, che la vendita di un fondo – effettuata senza il rispetto delle norme sul diritto di prelazione – è valida e non può ritenersi viziata da nullità ai sensi degli artt. 1418 e 1344 cod. civ. La sanzione della nullità è – anzi – esclusa laddove sia previsto un meccanismo (nel caso di specie, rappresentato – appunto – dal retratto¹⁴) idoneo a realizzare ugualmente gli effetti voluti dalla norma, indipendentemente dalla sua concreta esperibilità¹⁵ e dal reale conseguimento degli effetti voluti¹⁶.

Per quanto attiene alla natura giuridica¹⁷, ormai superata deve

¹¹ B. CARPINO, *L'acquisto coattivo dei diritti reali*, Napoli, 1977, p. 32 ss.

¹² G. SALVADOR, *Il diritto di riscatto agrario: natura ed effetti*, in *Notariato*, 2002, p. 143; R. VARANO, *Brevi riflessioni sul rimedio in caso di violazione dello jus prelationis e sulla legittimazione passiva nel giudizio di riscatto agrario*, in *Dir. giur. agr. amb.*, 1999, p. 540; A. BORGHETTI, *Brevi osservazioni in tema di riscatto agrario*, in *Nuovo dir. agr.*, 1999, p. 293; G. VITALI, *In tema di esercizio del diritto di riscatto agrario*, in *Corriere giur.*, 1989, p. 499; F. GUERRERA, *Novità e problemi in tema di riscatto agrario*, in *Rass. dir. civ.*, 1986, p. 447; V. GERI, *Brevi osservazioni in tema di prelazione e riscatto*, in *Giur. agr. it.*, 1985, p. 22.

¹³ Il diritto di riscatto, si precisa, non può essere esercitato relativamente ad un preliminare di compravendita, ma sorge solo dopo la stipula del contratto definitivo. Cass. civ. 11 maggio 2010, n. 11375, in *Dir. e giur. agr.*, 2011, 1, p. 56.

¹⁴ Cass. civ. 4 dicembre 1996, n. 10826, in *Dir. giur. agr. amb.*, 1998, p. 58, statuisce che il riscatto non è suscettibile di prescrizione perché si esaurisce per effetto del suo stesso esercizio con un'unica manifestazione unilaterale recettizia di volontà, ove sussistano i requisiti della prelazione. Esso determina istantaneamente il subingresso del retraente nella stessa posizione del retrattato, convertendo il riscatto in diritto di proprietà.

¹⁵ Cass. civ. 24 maggio 2003, n. 8236, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2004, p. 31, con nota di I. CIMATTI, *Sulla validità del contratto in violazione del diritto di prelazione*.

¹⁶ Cass. civ. 25 luglio 2008, n. 20428, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2009, p. 402; Cass. civ. 4 giugno 2007, n. 12934, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2008, p. 184, con nota di G. CROSETTI, *Prelazione e riscatto agrari: la stabilità dell'insediamento del conduttore del fondo quale condizione ostativa al diritto del confinante e l'onere probatorio a carico del retraente sono confermati*.

¹⁷ G. CASU, *Natura giuridica del riscatto previsto dall'art. 8 l. 590/1965*, in *Riv. not.*, 2008, p. 896.

ritenersi l'idea secondo cui l'esercizio del riscatto determini la risoluzione del contratto traslativo stipulato con il terzo e la contestuale formazione di un titolo di acquisto *ex nunc* in favore del riscattante. Se si ammettesse la risoluzione retroattiva della vendita conclusa in violazione della prelazione, il retraente non potrebbe subentrare nella posizione del terzo acquirente. Si potrebbe eventualmente ipotizzare un autonomo trasferimento del bene dall'acquirente (il quale, peraltro, in linea di massima, non può che essere contrario) al titolare del diritto di retratto oppure ancora la nascita di un nuovo rapporto, di contenuto identico a quello sciolto, tra retraente e venditore.

Secondo la tesi più autorevole, il riscatto è un diritto potestativo a contenuto reale¹⁸ che consente di acquistare direttamente il fondo da parte del proprietario venditore ed a prescindere dal consenso del compratore retrattato, costretto a subire passivamente la dichiarazione di riscatto che, dunque, si pone come un atto unilaterale recettizio che realizza i suoi effetti *ipso iure*¹⁹, indipendentemente da una eventuale pronuncia giudiziale, avente funzione di mero accertamento del già avvenuto trasferimento²⁰. Con l'esercizio del riscatto, si determina la sostituzione con effetto *ex tunc* del retraente nella stessa posizione giuridica del terzo²¹. Sulla scorta di tale orientamento, non sorgerebbe il problema della sorte dei diritti costituiti *medio tempore* dall'acquirente sul bene oggetto di vendita, in quanto è come se il terzo non fosse mai stato proprietario, per cui essi sarebbero inopponibili al retraente²². E ciò, fermo restando che

¹⁸ G. CASAROTTO, *La prelazione agraria*, in L. COSTATO, A. GERMANÒ, E. ROOK BASILE (diretto da), *Trattato di dir. agrario*, vol. I, *Il diritto agrario: circolazione e tutela dei diritti*, Torino, 2011, p. 535, osserva che il carattere di realtà attribuito al retratto, per la sua opponibilità a terzi, si estende inevitabilmente al diritto di prelazione.

¹⁹ Cass. civ. 26 ottobre 1994, n. 8789, in *Dir. giur. agr. amb.*, 1995, p. 154.

²⁰ Cass. civ. 28 giugno 2011, n. 14257, in *Giust. civ. Mass.*, 2011, p. 967, statuisce che la pronuncia emessa a seguito dell'esercizio del diritto di riscatto non produce l'effetto di risolvere l'originario contratto di compravendita e la contestuale formazione di un nuovo titolo di acquisto, ma «tende alla sostituzione con effetto *ex tunc* del titolare del diritto di prelazione nella posizione dell'acquirente del bene attraverso una pronuncia di mero accertamento del già avvenuto trasferimento».

²¹ Cass. civ. 17 luglio 1998, n. 7002, in *Dir. giur. agr. amb.*, 1999, p. 123; Cass. civ. 22 dicembre 1999, n. 14454, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2000, p. 529.

²² I diritti costituiti dall'acquirente sul fondo non sono opponibili al retraente,

i titolari dei diritti reali limitati, caducati dall'esercizio del riscatto, potranno rivolgersi nei confronti del loro dante causa al fine di fare valere le loro ragioni.

2. Il riscatto può essere esercitato non solo quando all'avente diritto non sia stata data alcuna notizia della proposta di vendita²³ o quest'ultima sia avvenuta con comunicazione incompleta, ma anche tutte le volte in cui l'acquisto da parte del terzo si sia verificato prima della scadenza del tempo per l'accettazione da parte del soggetto preferito oppure dopo che il prelazionario abbia acconsentito ad acquistare ed in pendenza del termine per il pagamento del prezzo²⁴. Ed, inoltre, allorquando siano state offerte condizioni diverse²⁵ rispetto a quelle proposte al terzo, come, ad esempio, un prezzo superiore²⁶

tanto è vero che, ad esempio, l'esercizio dell'azione di riscatto determina l'inefficacia delle ipoteche iscritte successivamente all'atto di compravendita del bene-terra, oggetto di retratto.

²³ Nell'ipotesi in cui sia stata stipulata una vendita definitiva tra il proprietario di un fondo ed un terzo, è priva di efficacia la dichiarazione diretta al venditore di volere esercitare la prelazione da parte dell'avente diritto, potendo quest'ultimo formulare soltanto domanda di riscatto nei confronti dell'acquirente. In tal senso, cfr. Cass. civ. 22 novembre 1985, n. 5785, in *Giust. civ.*, 1986, I, p. 746.

²⁴ D. CALABRESE, *La prelazione agraria. Una ricostruzione attraverso la giurisprudenza della Cassazione*, Padova, 2004, p. 139, specifica che la vendita del fondo a terzi dopo l'accettazione della proposta di alienazione da parte del coltivatore diretto avente titolo ed in pendenza del termine per il versamento del prezzo costituisce una violazione del diritto di prelazione ancor più grave che nei casi previsti espressamente dal legislatore, incidendo su un diritto già concretamente esercitato. Così, anche G. Busetto, *Considerazioni sulla vendita a terzi del fondo in pendenza del termine per il versamento del prezzo in caso di prelazione e sull'ammissibilità dell'azione di riscatto*, in *Giur. agr. it.*, 1988, p. 99; R. TRIOLA, *Vendita del fondo ad un terzo successivamente all'esercizio della prelazione*, in *Giur. agr. it.*, 1985, p. 540.

In giurisprudenza, Cass. civ. 28 marzo 2001, n. 4499, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2001, I, p. 414. Cfr. pure App. Palermo, 9 aprile 1990, in *Temi Siciliana*, 1990, p. 177; Trib. Larino, 23 agosto 1988, in *Giur. agr. it.*, 1990, p. 247, annotata da A. ORLANDO, *Esercizio della prelazione ed effetti del mancato pagamento del prezzo*.

²⁵ Cass. civ. 16 giugno 2005, n. 12961, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2006, p. 98, con nota di G. Busetto, *Problemi interpretativi in materia di prelazione*.

²⁶ Cass. civ. 20 ottobre 2009, n. 22187, in *Giust. Civ. Mass.*, 2009, p. 1468, statuisce che quando il prezzo indicato risulta superiore a quello (dissimulato) effettivamente pattuito dai contraenti, risulta pregiudicata la valutazione dell'avente diritto alla prelazione circa la convenienza o meno dell'esercizio.

o simulato²⁷; la mancata dilazione del pagamento²⁸ o il differimento dell'importo dovuto con esclusione – tuttavia – della corresponsione degli interessi compensativi; la vendita unitaria e non frazionata del fondo.

Non può, invece, essere fatto valere nel caso in cui sia stata rinviata la stipula dell'atto definitivo di vendita rispetto alla data indicata nel preliminare. E ciò, in quanto detto ritardo non altera la parità di condizioni voluta dalla legge tra promissario acquirente e prelazionario, a meno che la dilazione accordata non si risolva in un sostanziale mutamento delle condizioni essenziali indicate nel preliminare²⁹.

Il retratto deve essere esercitato entro il termine perentorio di un anno³⁰ dalla trascrizione³¹ del contratto di compravendita³² stipulato

²⁷ R. TRIOLA, *La prelazione agraria*, Milano, 1990, p. 176, afferma che una *denuntiatio* in cui non sia indicato il prezzo vero, non costituendo efficace adempimento dell'obbligo gravante sul soggetto passivo della prelazione, equivale alla omessa notifica della *denuntiatio*.

²⁸ Ai fini del riscatto, più precisamente, è sufficiente che vi sia difformità tra il prezzo comunicato e quello risultante nella vendita al terzo, non essendo consentita una valutazione discrezionale per stabilire – anche nel caso di modesta divergenza – quando il riscatto possa essere esercitato o meno. E ciò, in quanto il legislatore ha voluto attuare una garanzia completa (imponendo una perfetta coincidenza dei prezzi) e non tutelare il preferito solo quando vi sia un difformità notevole.

²⁹ Cass. civ. 20 ottobre 2009, n. 22175, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2010, p. 173, con nota di P. COLANERI, *Il fattore tempo e la distribuzione dei rischi nella prelazione agraria*; Cass. civ. 13 febbraio 1997, n. 1331, in *Dir. giur. agr. amb.*, 1997, p. 667; Cass. civ. 18 giugno 1988, n. 4163, in *Giur. agr. it.*, 1988, p. 608.

³⁰ Cass. civ. 8 gennaio 1999, n. 110, in *Dir. giur. agr. amb.*, 1999, p. 284; Cass. civ. 16 aprile 2003, n. 6095, in *Giust. civ. Mass.*, 2003, p. 4, afferma che la natura perentoria del termine è ispirata all'esigenza del tempestivo compimento dell'atto per soddisfare un bisogno di certezza delle altrui situazioni giuridiche. In dottrina, v. A. MONTINI, *Riscatto agrario: il termine annuale di esercizio si conferma come perentorio*, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2004, p. 421.

³¹ La decorrenza del termine è necessariamente collegata alla trascrizione al fine di realizzare in maniera certa la conoscibilità del trasferimento effettuato in violazione del diritto di prelazione (in tal senso, R. TRIOLA, *La prelazione agraria*, cit., p. 198). Ciò non toglie, tuttavia, che – secondo orientamento costante della giurisprudenza – il riscatto possa essere fatto valere anche prima della trascrizione del contratto, considerato che quest'ultima non è condizione per l'insorgenza del diritto, essendo ad essa rapportato un termine finale di decadenza. Cfr., al riguardo, Cass. civ. 11 marzo 1994, n. 2367, in *Giust. civ.*, 1994, I, p. 1485.

³² D. CALABRESE, *La prelazione agraria*, cit., p. 146, osserva che – una volta che la dichiarazione di riscatto è stata espressa per mezzo di racc. a.r. entro il prescritto termine – il relativo diritto deve ritenersi ritualmente e tempestivamente esercitato anche

per atto pubblico o con scrittura privata autenticata e trascritta. Il legislatore ha fatto decorrere il termine dalla trascrizione³³ sul presupposto che, solo con il compimento di tale formalità, si realizza la conoscibilità del trasferimento effettuato in violazione della prelazione. Quando, tuttavia, si verifica la conoscenza effettiva perché – ad esempio – il proprietario o il terzo, prima della trascrizione, hanno notificato l'atto di vendita al titolare della prelazione, non vi sono motivi per escludere una immediata decorrenza del termine per l'esercizio del riscatto. Qualora la compravendita sia avvenuta con scrittura privata non autenticata³⁴ ed, in relazione ad essa, sia stata proposta domanda giudiziale di accertamento dell'autenticità delle sottoscrizioni, il diritto di riscatto sorgerà con il passaggio in giudicato della sentenza di accertamento positivo³⁵, per cui il termine annuale di decadenza decorrerà dalla trascrizione della sentenza (art. 2657 cod. civ.). Nel caso di contratto dissimulato, il termine di un anno decorrerà, invece, dalla data di trascrizione del contratto apparente³⁶.

Il riscatto può essere esercitato tramite una dichiarazione unilaterale recettizia avente forma scritta e proveniente dal titolare del

se, di fatto, l'azione giudiziaria viene proposta dopo la scadenza di tale tempo. Non può essere, tuttavia, ritenuta idonea manifestazione della volontà di riscattare il mero esperimento dell'azione volta a fare dichiarare la nullità o inefficacia della vendita, o la simulazione della stessa o di un altro atto di trasferimento, quale una donazione, in quanto dissimulante una vendita. In tal senso, Cass. civ. 13 maggio 1999, n. 4758, in *Giust. civ. Mass.*, 1999, p. 1082.

³³ Per essere opponibile agli aventi causa del terzo acquirente nel periodo successivo alla scadenza del termine per il suo esercizio, il riscatto deve essere a sua volta trascritto. Il riscattante – che non abbia reso pubblico il suo acquisto – non può pretendere di prevalere nei confronti di coloro i quali, sulla base delle risultanze dei registri immobiliari, dovessero ritenere definitivamente consolidato l'acquisto del loro dante causa (art. 2653 cod. civ.).

³⁴ P. CASTELLARI, *Prelazione agraria: contratto di vendita del terreno concluso per scrittura privata non autenticata ed esercizio del diritto di riscatto*, in *Riv. dir. agr.*, 1995, II, p. 270.

³⁵ Nell'ipotesi di stipula di preliminare di vendita del quale sia stata richiesta l'esecuzione specifica ai sensi dell'art. 2932 cod. civ., il termine per l'esercizio del riscatto decorrerà dalla stipula del definitivo o dal momento del passaggio in giudicato della sentenza che accolla la domanda in forma specifica proposta dal promittente compratore.

³⁶ Cass. civ. 18 aprile 2001, n. 5680, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2002, p. 171, con nota di R. TRIOLA, *Osservazioni in tema di prelazione agraria e simulazione*.

diritto stesso o da un suo procuratore, cui sia stato conferito con atto scritto il relativo potere³⁷. La dichiarazione di riscatto deve avere i requisiti di determinatezza, completezza e serietà³⁸; in particolare, deve contenere un riferimento espresso alla volontà di riscattare, l'indicazione del fondo oggetto del diritto, l'intenzione del retraente di pagare lo stesso prezzo convenuto nella compravendita (non essendo sufficiente un semplice richiamo al rogito notarile³⁹), oppure quello ragionevolmente corrispondente al valore del fondo che il riscattante ritenga di dovere corrispondere nel caso in cui faccia valere la simulazione del prezzo risultante dall'atto.

3. Nell'ipotesi di contestazione, la dichiarazione di riscatto si svolge mediante domanda giudiziale e l'effetto traslativo si realizza con la sentenza che definisce il relativo giudizio⁴⁰.

Il riscatto giudiziale si esercita con una citazione⁴¹ che produce effetti sia processuali sia sostanziali, pur se sottoscritta dal solo difensore in base ad una procura a margine o in calce all'atto stesso⁴².

³⁷ Cass. civ. 14 aprile 2000, n. 4858, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2000, p. 492.

³⁸ Cass. civ. 26 ottobre 1994, n. 8789, in *Dir. e giur. agr.*, 1995, p. 154.

³⁹ Cass. civ. 13 maggio 2003, n. 7287, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2004, p. 637, annotata da R. SAIJA, *Effetti della dichiarazione di riscatto e sopravvenuta carenza di destinazione agricola del fondo*.

⁴⁰ Cass. civ. 20 luglio 2016, n. 14827, in *Giust. civ. Mass.*, 2017, stabilisce che la dichiarazione unilaterale di riscatto – comunicata mediante la notifica di una citazione – mantiene i suoi effetti sostanziali anche in caso di nullità dell'atto introduttivo del giudizio per vizi di carattere processuale. Sull'argomento, in dottrina, v. M.P. RAGIONIERI, *Esercizio di riscatto agrario con domanda giudiziale e successiva estinzione del processo*, in *Riv. dir. agr.*, 1990, II, p. 162.

⁴¹ Con il conferimento di procura al difensore a margine o in calce alla citazione o tramite procura speciale *ad litem*, il procuratore è legittimato ad effettuare la dichiarazione di riscatto, producendo effetti di natura sostanziale riferibili alla parte. Viceversa, non può ritenersi validamente esercitato il riscatto contenuto nella citazione sottoscritta dal procuratore in forza di una procura generale alle liti, avendo quest'ultima solo effetti processuali ed abilitando alla instaurazione e svolgimento del processo (cfr. così, Cass. civ. 8 agosto 1987, n. 6793, in *Dir. e giur. agr.*, 1987, p. 669).

⁴² La procura è indice inequivoco di riferibilità dell'atto stesso al soggetto che, attraverso la sua sottoscrizione, lo ha fatto proprio quanto alle eventuali implicazioni sostanziali ed affidato al difensore per la opportuna tutela processuale. Alla stessa conclusione si perviene nel caso di citazione sottoscritta dal solo difensore in base a procura conferita con atto separato, quando dall'atto introduttivo si desume la volontà di esercitare il riscatto e di conferire al difensore il relativo potere.

Si esclude, invece, la legittimità del retratto fatto valere in corso di causa da parte del procuratore *ad litem* oppure – in via riconvenzionale – mediante comparsa di costituzione non notificata all'altra parte, ma solo depositata in cancelleria.

Il riscatto può essere svolto avverso l'acquirente del fondo⁴³ o un suo successore avente causa, unici legittimati passivi dell'azione. Se gli acquirenti dovessero essere più di uno, sarebbe configurabile un'ipotesi di litisconsorzio necessario, stante che l'accoglimento della domanda di retratto comporterebbe la sostituzione del retraente nella proprietà del fondo e, quindi, nell'unico diritto dominicale facente capo agli stessi. Conseguenza che la sentenza pronunciata nei confronti solo di alcuni degli acquirenti sarebbe inidonea a produrre l'effetto sostitutivo che le è proprio⁴⁴.

Per le stesse ragioni, l'acquisto di un fondo rustico da parte di uno dei coniugi in regime di comunione legale deve ritenersi *ipso iure* esteso – con efficacia *ex tunc* – anche all'altro, configurandosi una situazione di titolarità unitaria ed inscindibile rispetto alla *res*⁴⁵. Per l'effetto, la domanda giudiziale di retratto non potrà dirsi legittimamente proposta se non avverso entrambi i coniugi, secondo i principi del litisconsorzio necessario⁴⁶.

Rimane estraneo, sul piano sia sostanziale sia processuale, il venditore (spogliato – attraverso il contratto di alienazione – della disponibilità dell'immobile), il quale potrà essere coinvolto in giudizio con una chiamata in garanzia "impropria" tutte le volte in cui nei suoi riguardi sia stata formulata – ad esempio – una domanda di risarcimento danni⁴⁷. L'alienante potrà, altresì, intervenire volontariamente

⁴³ I. CIMATTI, *Nel riscatto agrario il terzo acquirente è il solo legittimato passivo*, in *Dir. giur. agr. amb.*, 1997, p. 504.

⁴⁴ Sull'argomento, N. RAUSEO, *Retratto agrario e mancata chiamata in giudizio di tutti i litisconsorti necessari*, in <http://www.rivistadga.it>, 2016.

⁴⁵ B. RONCHI, *Il riscatto agrario e la comunione legale tra coniugi*, in *Notariato*, 2009, p. 148; F. ALBINI RICCIOLI, *Retratto agrario e comunione legale*, in *Nuovo dir. agr.*, 1998, p. 35; G. RIZZO, *Azione di riscatto e litisconsorzio necessario dei coniugi in comunione legale: un sostegno implicito alla tesi della soggettività della comunione legale?*, in *Giust. civ.*, 1998, I, p. 488.

⁴⁶ Cass. civ. 5 luglio 2001, n. 9083, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2001, p. 765.

⁴⁷ Cass. civ., sez. un., 1° luglio 1997, n. 5895, in *Dir. giur. agr. amb.*, 1997, p. 503.

in giudizio⁴⁸ quando dal retraente o dal retrattato vengano avanzate pretese collaterali o consequenziali che abbiano riflessi sulla sua sfera patrimoniale⁴⁹. In tal caso, si verificherà un'ipotesi di litisconsorzio facoltativo, nella quale i due giudizi, nonostante la simultaneità del processo, permarranno autonomi.

Le questioni in materia di riscatto di fondo rustico da parte dell'affittuario coltivatore diretto non rientrano tra quelle devolute alla competenza per materia delle Sezioni specializzate agrarie bensì del giudice ordinario⁵⁰, presupponendo l'applicazione di un diritto nascente dalla legge che, nell'affitto, rinviene solo il suo presupposto fattuale⁵¹.

La controversia promossa dall'affittuario per fare valere il diritto di riscatto ha carattere pregiudiziale⁵² rispetto alla causa instaurata nei suoi stessi confronti dall'acquirente per sentire dichiarare la risoluzione del contratto di affitto per inadempimento, fondato su fatti successivi alla dichiarazione di retratto. E ciò, in quanto il procedimento di riscatto, se positivamente concluso, implicherebbe la concentrazione nel retraente della qualità di affittuario e proprietario concedente, facendo venire meno la ragione stessa del giudizio di

⁴⁸ A. GRASSO, *Retratto agrario e legittimazione dell'alienante a stare in giudizio*, in *Dir. agric.*, 2009, n. 1-2, p. 87; F. PERFETTI, *Riflessioni sulla legittimazione passiva del venditore nel giudizio di riscatto agrario*, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2009, p. 473.

⁴⁹ Le difese spiegate dall'alienante non possono rilevare ai fini dell'esito del giudizio di riscatto tra retraente e retrattato. Sul punto, cfr. Cass. civ. 27 aprile 2005, n. 8776, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2005, p. 679; Cass. civ. 6 dicembre 2005, n. 26690, in *Foro it. Mass.*, 2005, p. 2026; Cass. civ. 22 gennaio 2004, n. 1103, in *Giust. civ. Mass.*, 2004, p. 96.

⁵⁰ L. TORTOLINI, *Regolamento di competenza tra giudice ordinario e Sezioni specializzate agrarie in tema di riscatto agrario*, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2002, p. 28.

⁵¹ Cass. civ. 18 novembre 2005, n. 24453, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2006, p. 550; Cass. civ. 28 ottobre 2004, n. 20913, in *Guida al diritto*, 2004, n. 47, p. 57; Cass. civ. 24 ottobre 2001, n. 13105, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2002, p. 580, con nota di L. TORTOLINI, *Questioni di diritto processuale nelle controversie di interesse agrario*. Sull'argomento, v. anche W. D'AVANZO, *La competenza del giudice ordinario in caso di controversie relative alla prelazione e riscatto di fondo rustico*, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2009, p. 413.

⁵² G. Busetto, *Azione di riscatto e sospensione della controversia di rilascio del fondo rustico promossa dal terzo acquirente*, in *Dir. e giur. agr.*, 1992, p. 215; N. IZZO, *Il retratto e il rapporto di pregiudizialità di cause*, in *Giust. civ.*, 1992, I, p. 1187; O. CINQUETTI, *Pregiudizialità della causa di riscatto rispetto alla causa di rilascio*, in *Giur. agr. it.*, 1989, p. 563.

risoluzione⁵³. Viceversa, se dovesse essere proposta dal proprietario alienante una domanda volta ad accertare gravi inadempimenti antecedenti all'azione di riscatto, l'efficacia di quest'ultimo sarebbe subordinata all'esito del giudizio risolutorio⁵⁴.

L'autorità giudiziaria adita è chiamata a verificare la sussistenza delle condizioni soggettive ed oggettive necessarie per l'esercizio del retratto⁵⁵, avuto riguardo sia alla data di conclusione della compravendita con il terzo (che segna la nascita del diritto *de quo*), sia a quella di ricezione della dichiarazione di riscatto⁵⁶ (che indica la conclusione della vicenda traslativa con il subingresso del riscattante nella posizione del terzo acquirente⁵⁷). Se le suddette condizioni

⁵³ Il giudice della causa di risoluzione deve, pertanto, anche d'ufficio, sospendere il processo a norma dell'art. 295 c.p.c., in attesa della definizione della controversia pregiudiziale sull'avvenuto riscatto. Cass. civ. 11 agosto 1988, n. 4924, in *Giur. agr. it.*, 1988, p. 604, con nota di R. TRIOLA, *Osservazioni in tema di rapporti tra il c.d. giudizio di riscatto ed il giudizio per il rilascio del fondo*; in *Giur. agr. it.*, 1989, p. 92, con nota di G. LO SURDO, *Brevi cenni in merito ad una ipotesi di sospensione necessaria ex art. 295 c.p.c. in materia agraria*.

⁵⁴ La pronuncia di risoluzione retroagisce al momento dell'inadempimento (art. 1458 cod. civ.) sicché, non spettando il diritto di prelazione in conseguenza della retroattiva caducazione del rapporto agrario, verrebbe meno anche il diritto di riscatto e la domanda sarebbe improcedibile. Sull'argomento, cfr. Cass. civ. 7 aprile 2000, n. 4359, in *Giust. civ. Mass.*, 2000, p. 744.

⁵⁵ G. CASU, *Sul momento determinante per valutare l'esistenza delle condizioni necessarie per l'esercizio del riscatto nella prelazione agraria*, in *Riv. not.*, 2007, p. 1179; G. BUSELTO, *I momenti rilevanti delle condizioni del riscatto agrario*, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2005, p. 242.

⁵⁶ Cass. civ. 28 agosto 1987, n. 7084, in *Giust. civ. Mass.*, 1987; Cass. civ. 18 novembre 1986, n. 6775, in *Giust. civ. Mass.*, 1986.

⁵⁷ Cass. civ. 29 luglio 2016, n. 15757, in <http://www.dejure.giuffre.it>, statuisce che «in materia di contratti agrari, l'esistenza del diritto di prelazione e del successivo diritto di riscatto va accertata ordinariamente con riferimento al momento della cosiddetta *denuntiatio* della proposta di vendita del fondo e, in difetto della comunicazione di tale proposta, deve essere verificata con riguardo al momento della stipula del negozio traslativo, giacché, in tal ultimo caso, è questo il momento in cui sorge il diritto di riscatto e in cui vanno riscontrate e valutate le condizioni soggettive ed oggettive che legittimano il coltivatore diretto confinante a riscattare il fondo». In tal senso, cfr. anche Cass. civ. 26 luglio 2016, n. 15356, in <http://www.dejure.giuffre.it>, secondo cui «le condizioni per l'esercizio della facoltà di riscatto vanno riscontrate nel momento in cui sorge detta facoltà col compimento dell'atto di alienazione al terzo in violazione del diritto di prelazione, oppure nel momento in cui essa viene esercitata, senza che il giudice debba verificare la persistenza dei requisiti previsti dall'art. 8 della legge n. 590 del 1965 per tutta la durata della causa, dalla sua proposizione sino al momento della emanazione della sentenza.

dovessero venire meno prima o nell'intervallo di tempo tra questi due momenti oppure se dovessero venire ad esistenza solo successivamente al concludersi dell'atto di vendita, ma antecedentemente all'esercizio del riscatto, la vicenda traslativa non potrebbe perfezionarsi per carenza dei requisiti e la relativa domanda giudiziale dovrebbe, pertanto, essere rigettata⁵⁸. Secondo il principio generale di cui all'art. 2697 cod. civ., è – comunque – onere del retraente dare la prova dell'esistenza delle condizioni richieste per l'esercizio del diritto, avvalendosi di ogni mezzo e, dunque, anche mediante prova testimoniale⁵⁹ e per presunzioni⁶⁰.

Nessuna rilevanza assumono, invece, tutte le circostanze intervenute dopo la dichiarazione di riscatto⁶¹, quali – ad esempio – la morte del retraente⁶² oppure, ancora, l'espropriazione per pubblica

(In applicazione di tale principio, la Suprema Corte ha cassato la sentenza impugnata, la quale aveva preso in considerazione, ai fini della valutazione del requisito della capacità lavorativa, l'età del retraente con riferimento alla data della decisione, anziché a quella della stipula dell'atto di vendita o della citazione di primo grado)».

⁵⁸ Cass. civ. 22 gennaio 2004, n. 1103, in *Vita not.*, 2004, p. 262.

⁵⁹ In un giudizio di riscatto, non è ammissibile la prova per testi proposta dalle parti volta a dimostrare che il corrispettivo versato per l'acquisto del terreno, oggetto di retratto, sia stato di importo superiore a quello indicato nell'atto pubblico di compravendita, ostandovi sia il disposto dell'art. 2722 cod. civ. sia i principi vigenti in materia di prova per testi della simulazione, secondo cui la stessa è ammissibile senza limiti solo se la domanda sia proposta da creditori o terzi, mentre, se è proposta dalle parti, la stessa è ammissibile qualora sia diretta a fare valere l'illiceità del negozio dissimulato. Più precisamente, il dissimulato maggior prezzo della compravendita può essere opposto dai contraenti al retraente solo per mezzo di controdichiarazione di data anteriore o coeva al contratto. Cass. civ. 4 febbraio 1985, n. 768, in *Giur. agr. it.*, 1986, p. 28, con nota di M.L. RUSSO, *Prelazione agraria e simulazione del prezzo*.

⁶⁰ Cass. civ. 19 gennaio 2006, n. 1020, in *Giust. civ. Mass.*, 2006, p. 121, statuisce che la certificazione concernente l'iscrizione negli elenchi di coltivatori diretti dello SCAU non fa piena prova, in quanto ricollegabile ad una mera condizione professionale e non anche all'accertamento dello svolgimento in concreto di attività di coltivazione diretta del fondo agricolo, potendo solo fornire elementi indiziari al riguardo.

⁶¹ Cass. civ. 12 gennaio 1988, n. 114, in *Giust. civ. Mass.*, 1988, 1, sottolinea come le circostanze sopravvenute dopo la dichiarazione di retratto non possano interferire sull'acquisto del diritto dominicale già verificatosi.

⁶² Cass. civ. 8 luglio 2005, n. 14448, in *Foro it.*, 2005, I, p. 3027, e in *Dir. giur. agr. amb.*, 2006, p. 408, statuisce come, nel giudizio di riscatto, la sussistenza dei presupposti richiesti dall'art. 8 della legge n. 590 del 1965 vada verificata con riferimento a colui che ha esercitato il relativo diritto e non agli eredi che siano subentrati nella posizione processuale del *de cuius*. In tal senso, Cass. civ. 2 maggio 1991, n. 4765, in *Giust. civ.*

utilità o l'occupazione provvisoria da parte della pubblica amministrazione del bene, oggetto di retratto⁶³. Parimenti, il mutamento di destinazione (da agraria ad edilizia o urbana in generale) del fondo⁶⁴ non è di ostacolo alla vicenda acquisitiva allorquando sopravvenga dopo il concreto esercizio del diritto in questione⁶⁵. In tal caso, sotto il profilo della prova, sarà onere del riscattato⁶⁶ dimostrare la diversa destinazione (edilizia, turistica o industriale) acquisita dal fondo in base ai piani regolatori, anche se non ancora approvati.

Se, ai sensi dell'art. 8, comma 9, legge n. 590 del 1965, la prelazione deve essere esercitata congiuntamente da tutti gli aventi diritto, tranne da coloro che vi abbiano rinunciato; il retratto, in mancanza di analoga disposizione normativa, può essere fatto valere sia con un unico atto sia con più atti individuali, non essendo configurabile un'ipotesi di litisconsorzio necessario. La sentenza volta ad accertare⁶⁷ l'infondatezza della pretesa di riscatto nei confronti di alcuni non precluderebbe, invero, agli altri contitolari di ottenere una pronuncia favorevole, in contrasto con tale giudicato⁶⁸.

Il diritto di riscatto è suscettibile di rinuncia⁶⁹ da effettuarsi (sia

Mass., 1991, 5; Cass. civ. 17 aprile 1987, n. 3787, in *Giust. civ. Mass.*, 1987, p. 1089; Cass. civ. 17 maggio 1985, n. 3016, in *Giur. agr. it.*, 1986, p. 414, con nota di V. MARTELLA, *Dichiarazione di riscatto e morte del retraente*.

⁶³ Cass. civ. 17 febbraio 1990, n. 1190, in *Giust. civ. Mass.*, 1990, p. 256.

⁶⁴ R. TRIOLA, *Mutamento della destinazione del fondo ed esercizio del riscatto*, in *Giust. civ.*, 1984, I, p. 2765; E. MINICI, *Retratto agrario e sopravvenuta carenza di destinazione agricola del fondo*, in *Nuovo dir. agr.*, 1984, p. 448.

⁶⁵ Cass. civ. 9 novembre 2006, n. 23902, in *Riv. not.*, 2007, p. 1176, con nota di G. CASU, *Sul momento determinante per valutare l'esistenza delle condizioni necessarie per l'esercizio del riscatto nella prelazione agraria*; Cass. civ. 18 novembre 2005, n. 24453, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2006, p. 550; Cass. civ. 25 marzo 2003, n. 4374, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2003, p. 680, annotata da G. Busetto, *Strumenti urbanistici e prelazione agraria*.

⁶⁶ Cass. civ. 11 giugno 1987, n. 5095, in *Dir. e giur. agr.*, 1987, p. 601.

⁶⁷ Cass. civ. 12 dicembre 1989, n. 5551, in *Giust. civ. Mass.*, 1989, 12.

⁶⁸ Per lo stesso principio, è possibile che solo alcuni dei contitolari del riscatto possano impugnare la sentenza di rigetto e che, invece, altri riscattanti decidano di non impugnare. Cass. civ. 8 aprile 1981, n. 1998, in *Dir. e giur. agr.*, 1982, p. 31, statuisce, altresì, che il diritto di riscatto ed il potere di agire ad esso coordinato si concentrano negli altri residui soggetti.

⁶⁹ R. TRIOLA, *Osservazioni in tema di rinuncia al riscatto*, in *Giur. agr. it.*, 1984, p. 98.

senza, che dietro corrispettivo) necessariamente in forma scritta⁷⁰ per la sua natura di negozio abdicativo rispetto a un diritto reale immobiliare.

4. La domanda di riscatto non è sufficiente a produrre l'effetto acquisitivo della proprietà del fondo, ove non intervenga – entro il termine di legge – il pagamento del prezzo⁷¹ indicato nel contratto di compravendita.

Il suddetto adempimento dovrà essere assolto entro tre mesi⁷², decorrenti dalla comunicazione scritta dell'adesione del terzo acquirente⁷³ o di un successivo avente causa alla richiesta di riscatto, oppure – ove sorga contestazione – dal passaggio in giudicato della sentenza⁷⁴ che riconosce il diritto. Il mancato effettivo pagamento del prezzo nel

⁷⁰ L'accertamento della rinuncia effettuata in forma scritta non esige la partecipazione all'eventuale giudizio, quale litisconsorte necessario, del coaffittuario rinunciante (cfr., Cass. civ. 18 febbraio 1980, n. 1185, in *Giust. civ. Mass.*, 1980, p. 506). In presenza di più coaffittuari del fondo, il diritto di riscatto si estenderà all'intero fondo in favore del coaffittuario che non ha rinunciato.

⁷¹ Cass. civ. 28 aprile 1990, n. 3594, in *Giust. civ. Mass.*, 1990, 4, statuisce che il prezzo può essere versato con moneta corrente o con mezzi equipollenti, quali assegni circolari o libretti intestati al destinatario.

⁷² Secondo Cass. civ. 29 novembre 1985, n. 5927, in *Giust. civ. Mass.*, 1985, p. 1796, «il mancato versamento del prezzo (...) non è qualificabile come inadempimento contrattuale, né può essere dedotto a fondamento di un'azione risolutoria a norma dell'art. 1453 cod. civ.». In dottrina, S. PIZZOCCARO, *Sul termine iniziale per il pagamento del prezzo dovuto per il riscatto agrario*, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2009, p. 64; M. PAGLIAI, *Riscatto agrario e termine per il versamento del prezzo*, in *Dir. giur. agr. amb.*, 1998, p. 90; ID., *Riscatto agrario e pagamento del prezzo*, in *Dir. giur. agr. amb.*, 1998, p. 224.

⁷³ Cass. civ. 30 agosto 1995, n. 9202, in *Dir. giur. agr. amb.*, 1996, p. 616, annotata da R. TRIOLA, *Riscatto agrario e rimborso del prezzo*, stabilisce che situazione analoga all'adesione del terzo acquirente va ravvisata nell'ipotesi in cui quest'ultimo, senza attendere l'iniziativa del coltivatore, interPELLI questi per invitarlo a comunicare se intende esercitare il riscatto, così riconoscendo preventivamente il diritto stesso. In tal caso, la dichiarazione del coltivatore di volere esercitare il riscatto segna il *dies a quo* del suddetto termine trimestrale.

⁷⁴ Il riscattante potrà fare offerta reale del prezzo anche prima del passaggio in giudicato della sentenza che ha accolto la sua domanda, essendo il termine di tre mesi fissato dall'art. unico, legge 8 gennaio 1979, n. 2, per il versamento del prezzo, a favore del debitore. In tal senso, cfr. Cass. civ. 23 aprile 1992, n. 4919, in *Dir. giur. agr. amb.*, 1993, p. 250.

termine indicato⁷⁵ restituisce al proprietario la libera disponibilità del fondo⁷⁶.

In presenza di più acquirenti retrattati, resta priva di effetti l'offerta⁷⁷ eseguita a mani di uno solo dei creditori⁷⁸, trattandosi di una obbligazione non divisibile, a meno che non risulti diversamente dall'atto di acquisto⁷⁹.

Il prezzo da versare deve rispondere a requisiti di determinatezza, serietà e completezza, per cui, qualora il riscattante dovesse dedurre la simulazione del corrispettivo indicato nella compravendita⁸⁰, non potrà esimersi dall'offrire il *quantum* che assuma di dovere effettivamente pagare, in conformità del presumibile valore del fondo⁸¹. In questa fattispecie, sarà il giudice del merito a dovere ritenere l'offerta seria ed idonea ad assolvere l'adempimento della relativa obbligazione. E ciò, fermo restando che sia il proprietario sia il terzo acquirente potranno – a loro volta – opporre, a mezzo di controdedichiarazione, che il prezzo risultante dal contratto sarebbe stato inferiore a quello effettivamente pagato⁸².

⁷⁵ R. TRIOLA, *Retratto e mancato rimborso del prezzo*, in *Giur. agr. it.*, 1986, p. 159, riconosce che il rimborso tempestivo del prezzo di acquisto non è una prestazione di natura contrattuale corrispettiva dell'effetto reale, ma costituisce una condizione di esistenza del diritto potestativo, la cui mancanza lo elimina *ab origine*.

In giurisprudenza, cfr. Cass. civ. 2 marzo 2012, n. 3248, in *Dir. e giur. agr.*, 2013, 1, p. 31.

⁷⁶ Cass. civ. 20 ottobre 2009, n. 22177, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2010, p. 64; Cass. civ. 7 dicembre 2000, n. 15531, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2002, p. 26. In dottrina, v. A. MORGI, *Esercizio del diritto di riscatto e mancato versamento del prezzo nei termini*, in *Giur. agr. it.*, 1988, p. 499; A. ORLANDO, *Esercizio della prelazione ed effetti del mancato pagamento del prezzo*, in *Giur. agr. it.*, 1990, p. 248.

⁷⁷ Cass. civ. 7 agosto 1995, n. 8656, in *Giust. Civ. Mass.*, 1995, p. 1491.

⁷⁸ Cass. civ. 29 ottobre 2001, n. 13416, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2003, p. 439, annotata da L. TORTOLINI, *Riscatto agrario nei confronti di una pluralità di soggetti*.

⁷⁹ Cass. civ. 17 ottobre 2003, n. 15547, in *Guida al diritto*, 2003, n. 47, p. 44.

⁸⁰ La rinuncia da parte del retraente alla domanda di simulazione per la difficoltà di raggiungere la prova, implica l'accettazione del prezzo formalmente indicato nell'atto di compravendita, senza che questo determini il mutamento del *petitum* e della *causa petendi*, dovendosi ritenere la domanda di riscatto solo emendata con la precisazione del prezzo offerto. Cass. civ. 6 febbraio 1995, n. 1374, in *Giust. civ. Mass.*, 1995, p. 299.

⁸¹ Cass. civ. 19 novembre 1990, n. 11162, in *Giur. agr. it.*, 1991, p. 505.

⁸² Il giudice del merito, previa dichiarazione della nullità dell'atto simulato, provvederà a decidere sulla domanda di retratto e, utilizzando ogni adeguato mezzo istrut-

La corresponsione del prezzo potrebbe rivelarsi difficoltosa per cause non addebitabili al debitore quali, ad esempio, un rifiuto pretestuoso del creditore a ricevere la prestazione oppure il numero elevato dei comproprietari. Ai fini della tempestività del pagamento, le norme che attengono agli adempimenti di cui all'art. 1208 e ss. cod. civ. vanno interpretate ed applicate alla luce dei principi in tema di buona fede e di cooperazione del creditore nell'adempimento. Pertanto, l'offerta reale è da ritenersi realizzata qualora la mancata ricezione del pagamento sia imputabile all'ingiustificato rifiuto del creditore di prestare la cooperazione indispensabile a rendere possibile l'adempimento del debitore⁸³. In tal caso, si dovrà procedere al deposito liberatorio⁸⁴, anch'esso accettato o dichiarato valido con sentenza passata in giudicato. Tuttavia, se il debitore non provvederà a lasciare il libretto al portatore nell'istituto bancario dove era stato aperto, decidendo di conservare presso di sé la disponibilità della somma di denaro, decadrà dal diritto di riscatto per non avere pagato il prezzo (l'offerta, dunque, si considererà senza effetto). Si attuerebbe, in concreto, la previsione di cui all'art. 1213, comma 1°, cod. civ., secondo cui il deposito non produce effetto se il debitore lo ritira, spogliando giuridicamente e di fatto il creditore di ogni potere di controllo e custodia delle somme.

torio, determinerà il prezzo. Cass. civ. 26 novembre 1996, n. 10487, in *Giust. civ. Mass.*, 1996, p. 1596.

⁸³ Cass. civ. 14 agosto 2014, n. 17975, in *Giust. civ. Mass.*, 2014, ha ritenuto illegittimo il rifiuto del creditore di ricevere l'offerta, avvenuta tramite assegno circolare, in ragione del divieto di pagamento in contanti imposto dalle norme speciali. Ha, invece, considerato rituale l'offerta eseguita indistintamente ai due creditori, coniugi comproprietari, perché – previamente – presentata al loro domicilio e – successivamente – seguita, dopo il loro rifiuto, dall'invito a presenziare al deposito della somma su libretti bancari intestati agli aventi diritto.

⁸⁴ Anche se il deposito sia stato effettuato nel trimestre, l'offerta non produce effetti e va dichiarata la sopravvenuta inefficacia della sentenza di retratto se – entro tale termine – non siano state compiute necessarie formalità quali la verbalizzazione dell'offerta e la notificazione del verbale al creditore assente. Cfr., nella giurisprudenza di merito, Pret. Latina, 10 settembre 1997, in *Nuovo dir. agr.*, 1998, p. 55, con nota di B. MARINELLI, *Formalità dell'offerta reale non completate: causa di riscatto vinta inutilmente*; nella giurisprudenza di legittimità, v. Cass. civ. 30 agosto 1995, n. 9202, cit.

5. Per completezza, è opportuno sottolineare che il prezzo da versare ai fini dell'efficacia del retratto è solo quello formalmente indicato nel contratto (ancorché diverso dal valore di mercato del fondo), non avendo rilevanza alcuna le somme pagate "in nero" dal terzo al venditore. Resta, inoltre, preclusa al retrattato la facoltà di fare valere esborsi ulteriori⁸⁵ per spese accessorie nonché di pretendere la corresponsione di interessi compensativi o maggiorazioni a titolo di rivalutazione monetaria relativamente al periodo compreso tra la stipula della compravendita ed il passaggio in giudicato della sentenza dichiarativa di riscatto⁸⁶.

Non sono – altresì – dovute le spese di trascrizione e notarili sostenute per l'acquisto del fondo da parte del retrattato⁸⁷, il quale – tutt'al più – potrà ripeterle dall'alienante. A diversa conclusione si deve pervenire avuto riguardo all'imposta di registro della sentenza di accoglimento della domanda di riscatto, costitutiva di un trasferimento immobiliare⁸⁸. Detto importo, del resto, non potrebbe essere posto a carico del retrattato, anche se soccombente, perché non riconducibile tra le spese processuali vere e proprie⁸⁹.

Il riscattante, secondo un minoritario orientamento giurisprudenziale⁹⁰, peraltro non divisibile, avrebbe diritto di ottenere la

⁸⁵ Cass. civ. 19 aprile 2006, n. 9088, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2006, p. 588.

⁸⁶ Si versa in un'ipotesi di debito di valuta che diventa esigibile, qualora non sorgano contestazioni, solo con l'adesione scritta del terzo acquirente al riscatto in base all'art. unico, 2° comma, legge n. 2 del 1979, e, qualora si manifestino contrasti, con il passaggio in giudicato della sentenza che chiude il giudizio. Cass. civ. 15 gennaio 2001, n. 492, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2001, p. 693, con nota di N. RAUSEO, *Riscatto agrario e responsabilità del venditore*.

⁸⁷ Cass. civ. 15 gennaio 2001, n. 492, in *Dir. e giur. agr.*, 2001, p. 693. In dottrina, v. V. MARTELLA, *Se le spese sostenute dall'acquirente di un fondo rustico per il quale venga esercitato il riscatto a norma della legge n. 590 del 1965 debbano essere rimborsate dal riscattante*, in *Giur. it.*, 1980, I, 1, p. 991.

⁸⁸ Cass. civ. 15 ottobre 2001, n. 12551, in *Giust. civ. Mass.*, 2001, p. 1745, statuisce che la pronuncia che accerta l'esercizio del diritto al riscatto deve essere assoggettata all'imposta di registro secondo le previsioni dell'articolo 8, comma 1, lettera a), della tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, che stabiliscono le regole di tassazione applicabili agli atti giurisdizionali recanti trasferimento di diritti reali su beni immobili.

⁸⁹ Comm. trib. Cent., 10 aprile 1989, n. 2578, in *Dir. e giur. agr.*, 1992, p. 182, con nota di A. ORLANDO, *Regime fiscale del riscatto agrario*.

⁹⁰ Cass. civ. 2 aprile 1984, n. 2159, in *Giust. civ.*, 1984, I, p. 2516.

restituzione dei frutti a far tempo dalla vendita (alla cui data, retroattivamente, il retratto spiega i propri effetti), non potendo il retrattato invocare le norme che regolano l'acquisto dei frutti da parte del possessore di buona fede. L'omessa verifica da parte dell'acquirente della sussistenza in capo a terzi di un diritto di prelazione agraria sul fondo compravenduto, costituirebbe – infatti – colpa grave, escludendo il possesso di buona fede. Sulla base, invece, di una razionale e più convincente interpretazione delle norme in materia (art. unico della legge n. 2 del 1979 e art. 8 della legge n. 590 del 1965) nonché ai sensi degli artt. 1360 e 1361 cod. civ., il riscattante, fino all'avveramento della condizione del pagamento del prezzo, non ha diritto di entrare nel godimento del fondo né di percepirne i frutti⁹¹, spettando – piuttosto – al retrattato il godimento e l'amministrazione dello stesso. A quest'ultimo competerà – altresì – una indennità per i miglioramenti⁹² (sussistenti al momento della riconsegna del bene-terra), commisurata al minor importo tra lo speso ed il migliorato (art. 1150 cod. civ.).

In ordine alle riparazioni straordinarie, parte della dottrina⁹³ (supportata dalla giurisprudenza⁹⁴) ha sostenuto che al terzo acquirente, anche se di mala fede, andrebbero corrisposte tutte le spese *ex* art. 1150 cod. civ.

Avuto riguardo alle modifiche del fondo (demolizioni di case rurali, chiusura di pozzi, sbancamenti) effettuate dal terzo nel periodo di tempo tra il suo acquisto ed il retratto, non vi sono pronunce giurisprudenziali. Tuttavia, secondo una persuasiva tesi dottrinarina⁹⁵, dovrebbe trovare applicazione l'art. 1358 cod. civ.⁹⁶, per cui il terzo

⁹¹ In tal senso, Cass. civ. 23 gennaio 2009, n. 1793, in *Giust. civ. Mass.*, 2009, 1, p. 113; Cass. civ. 30 novembre 2005, n. 26079, in *Giust. civ.*, 2006, 2, I, p. 273.

⁹² Così, App. Venezia, 3 novembre 2011, in *Riv. dir. agr.*, 2012, II, p. 400, con nota di G. CASAROTTO, *La problematica identificazione della capacità lavorativa (e due questioni in tema di pagamento del prezzo del riscatto)*.

⁹³ R. TRIOLA, *La prelazione agraria*, cit., p. 211.

⁹⁴ Cass. civ. 22 dicembre 1999, n. 14454, in *Dir. giur. agr.*, 2000, p. 529; Cass. civ. 26 febbraio 1993, n. 2455, in *Dir. giur. agr.*, 1994, p. 230.

⁹⁵ A. BUCCIANTE, *Prelazione agraria*, in AA.VV., *Prelazione e retratto*, Milano, 1988, p. 189.

⁹⁶ *Contra*, R. TRIOLA, *La prelazione agraria*, cit., p. 211, ha osservato che l'art. 1358 cod. civ. opera tra le parti di un contratto, mentre tra prelazionario e terzo acquirente non si stabilisce, prima del riscatto, un rapporto contrattuale.

acquirente in mala fede sarebbe chiamato a rispondere dell'eventuale diminuzione di valore del fondo. E ciò, in quanto, pur essendo a conoscenza dell'eventualità del riscatto, avrebbe – comunque – tenuto un comportamento contrario agli obblighi di buona fede, ponendo in essere la modifica della consistenza o della destinazione del bene. Dovrebbe, invece, essere considerato responsabile il venditore nel caso in cui il terzo acquirente sia stato in buona fede, essendo prevedibile che quest'ultimo, reputandosi titolare di un diritto di proprietà non suscettibile di retratto, abbia ritenuto di potere legittimamente effettuare trasformazioni al fondo.

6. Il retratto è l'unico rimedio esperibile in caso di violazione del diritto di prelazione, fermo restando che, allorquando esso risulti oggettivamente inutilizzabile, non esiste alcun ostacolo giuridico, normativo o sistematico, che precluda al soggetto pretermesso di pretendere il ristoro del pregiudizio subito a causa dell'illegittimo impedimento all'acquisto della proprietà in via di prelazione.

Tanto è vero che il risarcimento dei danni può essere richiesto quando il termine per il riscatto è trascorso senza che questo sia stato esercitato a causa di un comportamento attivo (e non semplicemente omissivo) posto in essere dal venditore con artifici e raggiri⁹⁷, volto – ad esempio – ad ingenerare la falsa convinzione della assoluta mancanza della volontà di alienare. Si pensi all'ipotesi del comportamento fraudolento del proprietario che continui a riscuotere il canone di affitto dal coltivatore⁹⁸, anche dopo l'acquisto del fondo da parte del terzo. Per la stessa logica, nel caso di simulazione del contratto di trasferimento del fondo (donazione che dissimula una vendita⁹⁹), il titolare della prelazione, qualora dovesse venire a conoscenza

⁹⁷ Trib. Verona, 4 giugno 1982, in *Giur. merito*, 1984, I, p. 61.

⁹⁸ Trib. S. Maria Capua Vetere, 15 gennaio 1972, in *Nuovo dir. agr.*, 1975, p. 179.

⁹⁹ Secondo Trib. Vercelli, 2 febbraio 1980, in *Giust. civ.*, 1980, I, il titolare della prelazione, il quale deduca che una donazione dissimula una vendita in frode del proprio diritto, non potendo provare il prezzo della vendita, può proporre domanda di mero accertamento della simulazione e della conseguente inefficacia della donazione medesima, riservandosi di riscattare il fondo a seguito della trascrizione del negozio a titolo oneroso effettivamente voluto dalle parti.

dell'accordo simulatorio successivamente alla scadenza del termine per fare valere il diritto, potrà agire nei confronti del proprietario per il risarcimento dei danni. Al soggetto che non ha esercitato nei termini il riscatto non è imputabile alcuna negligenza, essendosi lo stesso determinato a non fare valere il diritto *de quo* sulla base di una situazione non coincidente con la realtà, con la conseguenza che non vi sarebbe motivo per negargli la normale tutela risarcitoria.

Ovvio è che non potrà pretendere il risarcimento del danno colui il quale ha rinunciato al riscatto o non ha esercitato tale diritto nel termine previsto dalla legge, il cui inutile decorso prescinde dai motivi che abbiano determinato la decadenza. Inoltre, il retraente non ha diritto di ottenere il risarcimento dei danni patiti per il mancato godimento del fondo oggetto del riscatto per gli anni per i quali si è protratto il giudizio, a meno che non deduca e dimostri (sempre all'interno dello stesso procedimento) una responsabilità processuale aggravata *ex art. 96 cod. proc. civ.* del retrattato nel resistere all'avversa domanda e quest'ultimo sia risultato soccombente. E ciò, in quanto dalla lettera della legge, dalla *ratio* delle disposizioni in esame o dalla sistematica della normativa in materia, non si rinviene un obbligo del retrattato di rilasciare immediatamente il fondo all'altra parte a semplice richiesta e solo in conseguenza della formulata domanda di riscatto¹⁰⁰. Per espressa previsione di legge, infatti, il retraente diviene proprietario del fondo solo al momento del pagamento del prezzo.

Per quanto attiene alla posizione del terzo acquirente che subisce il riscatto, quest'ultimo – se consapevole della mancanza della *denuntiatio* o della formulazione di condizioni divergenti rispetto a quelle indicate nella vendita in suo favore, non avrà diritto al risarcimento dei danni. In caso contrario, il riscattato potrà pretendere, ai sensi dell'art. 1483 cod. civ., il risarcimento dei danni nei limiti del cosiddetto interesse negativo¹⁰¹, costituito dalla restituzione del

¹⁰⁰ Cass. civ. 23 maggio 2001, n. 7030, in *Giust. civ.*, 2001, I, p. 2061.

¹⁰¹ N. RAUSEO, *La garanzia per evizione nel riscatto di fondo rustico*, in *Giur. agr. it.*, 1990, p. 614; R. TRIOLA, *Riscatto e responsabilità per evizione*, in *Giust. civ.*, 1990, I, p. 1233.

prezzo e dal rimborso delle spese di vendita¹⁰² (art. 1479 cod. civ.). Tutte le volte in cui ricorra il dolo o la colpa del venditore, come nell'ipotesi di violazione della garanzia espressamente prestata circa l'inesistenza di un diritto di prelazione¹⁰³, sarà dovuto il risarcimento totale del danno, comprensivo anche del lucro cessante¹⁰⁴.

Il risarcimento spettante all'acquirente¹⁰⁵, a seguito dell'accoglimento della domanda di riscatto, si estende all'arco di tempo intercorrente tra il suo acquisto e la decisione definitiva sul riscatto, sempre che la sua opposizione alla pretesa del riscattante sia giustificata¹⁰⁶.

¹⁰² Cass. civ. 1° luglio 1988, n. 4389, in *Giur. agr. it.*, 1989, p. 29, statuisce che la responsabilità per evizione ex artt. 1483 e 1479 cod. civ. non resta esclusa dalla conoscenza che il compratore retrattato abbia preventivamente avuto o che avrebbe potuto – con ordinaria diligenza – acquisire del pericolo di retratto per l'esistenza del coltivatore diretto avente diritto alla prelazione.

¹⁰³ TRIOLA, *La prelazione agraria*, cit., p. 218, osserva che il fondamento di tale responsabilità non si può ravvisare nell'art. 1338 cod. civ., non essendo il contratto stipulato in violazione di un diritto di prelazione invalido, ma nell'art. 1337 cod. civ. Secondo l'Autore, infatti, ai sensi dell'art. 1337 cod. civ., ciascuna delle parti deve comunicare all'altra tutto ciò che occorre perché si possa formare un quadro esatto sulla materia oggetto delle trattative, con la conseguenza che la mancata indicazione da parte del venditore al compratore dell'esistenza di una prelazione legale (non rispettata), porrebbe in essere la condotta sanzionata dall'art. 1337 cod. civ. Per A.M. GALOPPINI, *Diritto di prelazione del coltivatore e responsabilità del proprietario del fondo verso il terzo contraente*, in *Riv. dir. agr.*, 1968, II, p. 378, la responsabilità sussisterebbe sia ai sensi dell'art. 1338 sia dell'art. 1337 cod. civ. Sull'argomento, anche R. CERCONE, *In tema di responsabilità del venditore nei confronti dell'acquirente retrattato*, in *Giur. it.*, 1988, I, 1, p. 846.

¹⁰⁴ Cass. civ. 11 dicembre 2012, n. 22625, in *Giust. civ. Mass.*, 2012, p. 1401; Cass. civ. 26 giugno 2007, n. 14754, in *Giust. civ. Mass.*, 2007, 6.

¹⁰⁵ A. GRASSO, *Risarcibilità del danno causato dal venditore del fondo rustico all'acquirente retrattato*, in *Dir. agric.*, 2007, n. 2, p. 87.

¹⁰⁶ Cass. civ. 18 gennaio 1988, n. 341, in *Giust. civ. Mass.*, 1988, 1; Cass. civ. 12 marzo 1983, n. 1871, in *Giust. civ. Mass.*, 1983, 3.

PAOLO TONALINI

I PROFILI FISCALI DELLA PRELAZIONE AGRARIA

ABSTRACT

Le norme sulla prelazione agraria presentano diversi profili di rilevanza fiscale.

La sentenza che accerta l'esercizio del diritto di riscatto determina il trasferimento della proprietà del fondo agricolo a favore del riscattante, pertanto deve essere assoggettata alla tassazione prevista per gli atti di trasferimento di diritti reali su beni immobili. Chi ha subito il riscatto ha però diritto al rimborso dell'imposta pagata per la registrazione dell'atto, per la parte eccedente la misura fissa.

La mancata registrazione fiscale del contratto preliminare, invece, pur determinando l'applicazione di sanzioni, non ha alcuna conseguenza sul diritto di prelazione agraria

Le norme sulla prelazione agraria e le agevolazioni fiscali, inoltre, possono entrare in conflitto, e richiedere una scelta tra due vantaggi tra loro incompatibili.

The rules on agricultural pre-emption have different profiles of tax relevance.

The judgment that establishes the right of redemption determines the transfer of ownership of the agricultural fund, therefore must be subject to the tax provided for the transfer of real estate. However, those who have suffered the redemption have the right to a refund of the tax paid for the registration of the deed, for the part exceeding the fixed amount.

The non-registration of the preliminary contract, however, while determining the application of sanctions, has no consequence on the right of agricultural pre-emption

Furthermore, the rules on agrarian pre-emption and tax benefits can come into conflict, and require a choice between two incompatible advantages.

PAROLE CHIAVE: Prelazione - Riscatto - Tassazione.

KEYWORDS: *Pre-emption - Redemption - Tax.*

SOMMARIO: 1. Premessa. – 2. Imposizione fiscale e prelazione. – 3. *Denuntiatio* e registrazione del contratto preliminare. – 4. Le conseguenze fiscali della prelazione e del riscatto. – 4. L'esercizio delle prelazioni: tassazione del contratto preliminare e del contratto definitivo. – 5. Profili fiscali dell'esercizio del riscatto. – 6. Le imposte dovute dal riscattante. – 7. Le imposte dovute dal riscattante. – 8. L'imposta pagata dall'originario acquirente per la registrazione dell'atto. – 9. I rapporti tra diritto di prelazione e agevolazioni fiscali. – 10. La soppressa esenzione fiscale per l'acquisto dell'affittuario nell'esercizio della prelazione.

1. Parlare dei profili fiscali della prelazione agraria significa affrontare il rapporto tra i due aspetti essenziali su cui si concentra l'attenzione dei contraenti nell'ambito dell'accordo per il trasferimento della proprietà di un fondo agricolo, che sono appunto il diritto di prelazione agraria e le imposte applicabili all'atto di compravendita.

La sussistenza o meno del diritto di prelazione agraria in capo a chi si propone di acquistare un fondo agricolo, o ad altri soggetti (affittuario o confinanti) è uno dei punti principali che le parti (e i professionisti che le assistono) devono affrontare nell'ambito della contrattazione preliminare.

L'altro aspetto essenziale, spesso determinante per la conclusione del contratto, è rappresentato dalla possibilità di applicare una tassazione agevolata all'acquisto del fondo agricolo. È questo, infatti, uno dei casi (in realtà piuttosto numerosi) in cui il profilo fiscale dell'operazione, da aspetto secondario e accessorio, può diventare preminente, data l'incidenza che può assumere la fiscalità rispetto al valore del bene oggetto di contrattazione.

Il nostro ordinamento, infatti, prevede una differenza significativa tra l'aliquota ordinaria dell'imposta di registro per l'acquisto di terreni agricoli¹, e il trattamento fiscale agevolato applicato in presenza dei requisiti della c.d. "piccola proprietà contadina" (Ppc)², al punto da incidere sulla stessa convenienza dell'operazione.

¹ D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 ("Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro"), Tariffa, parte prima, art. 1, 3° comma: «Se il trasferimento ha per oggetto terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale: 15%».

² Decreto legge 30 dicembre 2009, n. 194 (convertito in legge 26 febbraio 2010, n. 25), art. 2, comma 4-bis: «Al fine di assicurare le agevolazioni per la piccola proprietà

Ricordiamo infatti che a fronte di una tassazione con imposta di registro pari al 15% del prezzo di acquisto (con un minimo di 1.000 euro, oltre alle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna), prevista in via generale per l'acquisto di terreni agricoli, i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali iscritti nella relativa gestione previdenziale (nonché le società agricole) possono chiedere l'applicazione delle agevolazioni per la "piccola proprietà contadina" che riducono l'aliquota proporzionale all'1% del prezzo di acquisto del fondo agricolo (a titolo di imposta catastale, a cui si aggiungono le imposte di registro e ipotecaria nella misura fissa di 200 euro ciascuna), a condizione che mantengano la proprietà e continuino la coltivazione del fondo per almeno cinque anni dopo l'acquisto, e conservino la qualifica di coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale per lo stesso periodo. È solo il caso di accennare, peraltro, che la definizione di coltivatore diretto ai fini fiscali non coincide esattamente con la qualifica richiesta per l'attribuzione del diritto di prelazione agraria; quest'ultima infatti non richiede l'iscrizione previdenziale, che è invece essenziale per la normativa fiscale.

Al di là della denominazione, che rappresenta soltanto un retaggio storico, quella per la "piccola proprietà contadina" è un'age-

contadina, a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, gli atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni e relative pertinenze, qualificati agricoli in base a strumenti urbanistici vigenti, posti in essere a favore di coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale, nonché le operazioni fondiari operate attraverso l'Istituto di servizi per il mercato agricolo alimentare (ISMEA), sono soggetti alle imposte di registro ed ipotecaria nella misura fissa ed all'imposta catastale nella misura dell'1%. Le agevolazioni previste dal periodo precedente si applicano altresì agli atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni agricoli e relative pertinenze, posti in essere a favore di proprietari di masi chiusi di cui alla legge della provincia autonoma di Bolzano 28 novembre 2001, n. 17, da loro abitualmente coltivati. Gli onorari dei notai per gli atti suindicati sono ridotti alla metà. I predetti soggetti decadono dalle agevolazioni se, prima che siano trascorsi cinque anni dalla stipula degli atti, alienano volontariamente i terreni ovvero cessano di coltivarli o di condurli direttamente. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 11, commi 2° e 3°, del d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228, nonché all'art. 2 del d.lgs. 29 marzo 2004, n. 99, e successive modificazioni. All'onere derivante dall'attuazione del presente comma, pari a 40 milioni di euro per l'anno 2010, si provvede mediante utilizzo delle residue disponibilità del fondo per lo sviluppo della meccanizzazione in agricoltura, di cui all'art. 12 della legge 27 ottobre 1966, n. 910, che a tale fine sono versate all'entrata del bilancio dello Stato».

volazione che può essere utilizzata per l'acquisto di fondi agricoli di qualsiasi dimensione, ed è normalmente utilizzata per la generalità dei trasferimenti di fondi agricoli, essendo molto rari i casi in cui si applica la tassazione ordinaria.

La possibilità di applicare l'agevolazione per la piccola proprietà contadina risulta dunque essenziale nella maggior parte dei trasferimenti di fondi agricoli, e soprattutto per quelli che hanno per oggetto fondi di maggiori dimensioni (e di conseguenza di maggior valore).

Meno nota, perché oscurata dalla maggiore convenienza dell'agevolazione per la piccola proprietà contadina, è la possibilità riconosciuta ai coltivatori diretti e agli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella gestione previdenziale e assistenziale, di applicare all'acquisto di fondi agricoli l'imposta di registro con l'aliquota (ordinaria) del 9%³, in luogo di quella "maggiorata" del 15%. Questa opportunità viene utilizzata molto raramente, perché il coltivatore diretto o l'imprenditore agricolo professionale, iscritto nella gestione previdenziale e assistenziale, ha normalmente convenienza a chiedere l'applicazione dell'agevolazione per la piccola proprietà contadina. L'aliquota del 9% potrebbe però essere utilizzata quando manca la possibilità di adempiere agli altri obblighi imposti dall'agevolazione per la piccola proprietà contadina, come per esempio quello di mantenere la proprietà e continuare la coltivazione del fondo agricolo acquistato per almeno cinque anni, oppure quello di mantenere la qualifica per lo stesso periodo di tempo.

2. Il rapporto tra il diritto di prelazione agraria e il trattamento fiscale della compravendita del fondo agricolo può essere esaminato sotto diversi profili.

Un primo aspetto fiscale si presenta già al momento della notifica della *denuntiatio*, con i dubbi che sono stati avanzati circa le conseguenze della mancata registrazione del contratto preliminare.

³ D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 ("Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro"), Tariffa, parte prima, art. 1, 1° comma: «Atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, compresi la rinuncia pura e semplice agli stessi, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi: 9%».

Un altro profilo è quello relativo alle conseguenze sul piano fiscale dell'esercizio della prelazione agraria, o del diritto di riscatto.

C'è infine un altro aspetto, di una certa rilevanza pratica, che riguarda la fase preliminare della contrattazione, per i riflessi che può avere la prelazione agraria (o meglio la presenza o meno dei presupposti del diritto di prelazione agraria) sulla tassazione della compravendita del fondo agricolo.

3. Come è noto, la legge dispone che il proprietario, al fine di consentire l'esercizio del diritto di prelazione, deve notificare con lettera raccomandata all'affittuario o al confinante la proposta di alienazione, trasmettendo il preliminare di compravendita contenente tutte le indicazioni previste dalla legge.

Ci si è dunque posti il problema delle eventuali conseguenze della mancata registrazione del contratto preliminare notificato insieme alla proposta di alienazione.

La registrazione del contratto preliminare è un obbligo previsto dalla legge, tuttavia non c'è dubbio, in termini generali, che la mancata registrazione non incida sulla validità sostanziale dell'atto.

La mancata registrazione del contratto preliminare, pur esponendo le parti a sanzioni sul piano fiscale, non ha pertanto alcuna conseguenza sulla validità della *denuntiatio*, al fine dell'applicazione delle norme sulla prelazione agraria.

In tal senso si è espressa anche la Corte di Cassazione, secondo la quale è irrilevante, sotto il profilo civilistico, l'eventuale mancanza di registrazione del contratto preliminare oggetto di notifica⁴.

4. Un altro profilo legato alla fiscalità della prelazione agraria riguarda i riflessi sul piano fiscale dell'esercizio della prelazione, o del diritto di riscatto.

L'esercizio della prelazione agraria, infatti, accanto ai preminenti effetti di carattere sostanziale, comporta conseguenze anche sotto il profilo fiscale.

⁴ Cass. 19 novembre 1984, n. 5896.

5. Quando il diritto di prelazione viene esercitato in seguito alla notifica della *denuntiatio*, le imposte indirette sono applicate al momento della registrazione dell'atto che riproduce il contratto di compravendita (in realtà già concluso con l'incontro di proposta e accettazione), oppure della sentenza che accerta la conclusione del contratto, mediante verifica dell'autografia delle sottoscrizioni della *denuntiatio* e dell'atto di esercizio della prelazione.

Non si pongono dunque particolari problemi sotto il profilo fiscale, poiché la compravendita viene stipulata direttamente tra il proprietario del fondo agricolo e il soggetto che ha esercitato il diritto di prelazione. La compravendita è tassata secondo le regole ordinarie, e l'acquirente può chiedere l'applicazione delle agevolazioni fiscali direttamente nell'ambito dell'atto di compravendita.

In questo caso si pone soltanto il problema delle imposte applicate al contratto preliminare di compravendita.

Il contratto preliminare (se non sottoposto a condizione, oppure sottoposto a condizione risolutiva dell'esercizio della prelazione, come spesso avviene) ha scontato l'ordinaria tassazione: imposta di registro fissa, oltre all'eventuale imposta proporzionale dello 0,50% sull'importo della caparra⁵ e del 3% sull'importo dell'acconto⁶.

A seguito all'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'avente diritto, il contratto preliminare perde efficacia tra le parti, tuttavia non è prevista la possibilità di chiedere la restituzione dell'imposta proporzionale già pagata (e neppure, ovviamente, dell'imposta fissa).

Se invece il contratto preliminare di compravendita fosse soggetto a condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione, sconterebbe subito l'imposta di registro in misura fissa⁷, e in seguito all'esercizio del diritto di prelazione non sarebbe più dovuta l'imposta proporzionale, rimanendo il contratto preliminare privo di efficacia.

⁵ D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 ("Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro"), Tariffa, parte prima, art. 6.

⁶ Ivi, art. 9.

⁷ Ivi, art. 27.

6. Più complessa è la situazione in caso di esercizio del diritto di riscatto.

In questo caso si pone infatti il duplice problema dell'applicazione delle imposte di registro in capo al riscattante (con eventuale richiesta delle agevolazioni fiscali), e della sorte delle imposte già pagate dall'originario acquirente per la registrazione del contratto di compravendita.

7. Sotto il profilo fiscale, e in particolare al fine dell'applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, la prassi dell'amministrazione finanziaria accoglie l'interpretazione, prevalente in giurisprudenza e nella dottrina, secondo cui l'esercizio del diritto di riscatto comporta la sostituzione del riscattante nella posizione dell'originario acquirente, con effetto retroattivo⁸.

Tale affermazione è ricorrente anche nella giurisprudenza tributaria⁹.

In ogni caso, indipendentemente dalla qualificazione civilistica del riscatto come sostituzione del riscattante nella posizione dell'originario acquirente piuttosto che di formazione di un nuovo titolo di acquisto, sia la giurisprudenza tributaria sia la prassi dell'amministrazione finanziaria ritengono rilevante esclusivamente il fatto che la sentenza che accerta l'esercizio del diritto di riscatto determina il trasferimento della proprietà del fondo agricolo a favore del riscattante, e pertanto affermano che essa deve essere assoggettata alla tassazione prevista per le sentenze recanti trasferimento di diritti reali su beni immobili¹⁰, ovvero con le stesse aliquote previste per gli atti di trasferimento di diritti reali su beni immobili.

Ai fini dell'imposta di registro, occorre, infatti, procedere all'applicazione dell'imposta in considerazione degli effetti giuridici

⁸ Si vedano, per es., Cass. 28 giugno 2011, n. 14257, Cass., sez. un., 22 aprile 2010 n. 9523; Cass. 22 gennaio 2004, n. 1103.

⁹ Si vedano, per es., Commissione Tributaria Centrale, 20 gennaio 2001, n. 365; Commissione Tributaria Centrale, 11 ottobre 1994, n. 3312; Commissione Tributaria Centrale, 10 aprile 1989, n. 2578.

¹⁰ Secondo le previsioni di cui all'art. 8, comma 1°, lett. a), della Tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

prodotti dagli atti presentati per la registrazione, quali fatti economicamente rilevanti e, quindi, espressivi della capacità contributiva¹¹.

Ciò che conta, ai fini fiscali, è che il riscattante diviene il reale beneficiario del trasferimento del fondo agricolo.

Anche la Corte di Cassazione, pronunciandosi sui profili fiscali del riscatto (pur se relativamente alla prelazione urbana), ha affermato che: «a parte ogni considerazione ‘civilistica’ sulla natura giuridica dichiarativa o costitutiva, della sentenza che pronuncia sulla domanda avente ad oggetto il diritto di riscatto (...) certamente irrilevante ai fini dell’applicazione dell’imposta di registro (...) è pacifico che la sentenza (...) dispone il trasferimento della proprietà dell’immobile riscattato a favore della società ricorrente (...) e tanto basta per integrare la fattispecie prefigurata dal combinato disposto degli artt. 1 del d.P.R. n. 131 del 1986, 8, lett. *a*) e 1, comma 1°, della Tariffa, allegata al decreto», che prevedono l’applicazione dell’imposta proporzionale alle sentenze recanti trasferimento di diritti reali su beni immobili¹².

L’Agenzia delle entrate ha confermato questa interpretazione con la Risoluzione del 12 giugno 2012, n. 64/E, che ha ripreso quanto era già stato affermato dall’Amministrazione finanziaria con la Risoluzione del 24 aprile 1987, n. 250247: «il primo atto con quelle determinate parti più non sussiste nel mondo giuridico, onde solo il secondo atto costituisce il vero trasferimento e l’imposta non può che far carico esclusivamente ad esso ed ai veri effettivi contraenti, sin ‘ab origine’, per l’effetto retroattivo del riscatto».

In sede di registrazione della sentenza, il riscattante potrà ovviamente chiedere l’applicazione delle agevolazioni fiscali per l’acquisto dei fondi agricoli, in presenza dei requisiti previsti dalla legge.

A questo proposito, ricordiamo che non sempre ricorrono, in caso di riscatto, i presupposti per la richiesta delle agevolazioni fiscali per la piccola proprietà contadina da parte del riscattante, pur essendo egli necessariamente un coltivatore diretto (o in certi casi un imprenditore agricolo professionale, a seguito della recente modifica legislativa).

¹¹ Ai sensi dell’art. 20 del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

¹² Cass. 15 ottobre 2001, n. 12551.

Ciò avviene, per esempio, nel caso in cui sia riconosciuto il diritto di riscatto al confinante (coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale) in presenza di un affittuario che non ha la qualifica di coltivatore diretto, e la cui presenza pertanto non esclude il diritto di prelazione agraria del confinante avente i requisiti di legge. In tale ipotesi, infatti, il riscattante acquisterà la proprietà del fondo agricolo, ma non potrà esercitarne la conduzione fino alla scadenza del contratto di affitto, e ciò non gli consentirà di godere delle agevolazioni fiscali sull'acquisto. Si applicherà dunque, di regola, l'imposta di registro con l'aliquota del 9%¹³.

Nel caso in cui, invece, il diritto di riscatto fosse esercitato da un coltivatore diretto non iscritto nella gestione previdenziale e assistenziale, si applicherà l'imposta di registro con l'aliquota del 15%¹⁴.

8. Per effetto dell'esercizio del diritto di riscatto (e in conseguenza della sentenza che lo accerta), viene meno anche la causa del pagamento dell'imposta di registro versata dall'originario acquirente per la registrazione del contratto di compravendita.

L'acquirente che ha subito il riscatto ha pertanto diritto al rimborso dell'imposta da lui corrisposta per la registrazione dell'atto, per la parte eccedente la misura fissa¹⁵. Si evita così una duplicazione di imposta sul trasferimento del medesimo fondo.

Ciò è stato riconosciuto, oltre che dalla giurisprudenza tributaria¹⁶, anche dall'Agenzia delle entrate¹⁷.

L'Agenzia delle entrate ha precisato anche che la richiesta di rimborso delle imposte deve essere avanzata, a pena di decadenza, «entro tre anni dal giorno del pagamento ovvero, se posteriore, da quello in cui è sorto il diritto alla restituzione»¹⁸.

¹³ D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 ("Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro"), Tariffa, parte prima, art. 1, 1° comma.

¹⁴ Ivi, 3° comma.

¹⁵ Attualmente 200,00 euro.

¹⁶ Si vedano, per es., Commissione Tributaria Centrale, 20 gennaio 2001, n. 365; Commissione Tributaria Centrale, 11 ottobre 1994, n. 3312; Commissione Tributaria Centrale, 10 aprile 1989, n. 2578.

¹⁷ Agenzia delle entrate, Risoluzione n. 64/E del 12 giugno 2012.

¹⁸ Ai sensi dell'art. 77 del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

Nel caso del riscatto, il diritto alla restituzione delle imposte sorge per effetto della sentenza, pertanto l'originario acquirente potrà presentare istanza di rimborso nel termine di tre anni dalla data della sentenza di pronuncia sul diritto di riscatto.

9. Esiste anche un ulteriore profilo di interrelazione tra prelazione agraria e le norme fiscali, un profilo di carattere eminentemente pratico che incide sulla fase preliminare della contrattazione, quando le parti (chi vuole vendere e chi vuole acquistare) prendono in esame l'eventuale presenza di terzi aventi diritti di prelazione sul fondo agricolo.

Come è noto, la presenza sul fondo di un affittuario coltivatore diretto esclude il diritto di prelazione dei confinanti¹⁹, quindi se egli non è interessato all'acquisto, e pertanto rinuncia all'esercizio della prelazione, ma prosegue la coltivazione del fondo, il proprietario è libero di vendere a un altro soggetto. In questo caso, però, l'acquirente non ha la possibilità di coltivare il fondo agricolo (fino alla scadenza del contratto di affitto), e ciò gli può impedire di godere delle agevolazioni fiscali sull'acquisto. Ciò avviene sicuramente se la durata residua dell'affitto è ancora lunga, mentre se il contratto di affitto si conclude al termine dell'annata agraria in corso al momento dell'atto di compravendita, si può sostenere l'applicabilità delle agevolazioni fiscali.

La risoluzione anticipata del contratto di affitto (grazie a un accordo con l'affittuario, affinché rinunci alla conduzione oltre che alla prelazione) risolverebbe il problema delle agevolazioni fiscali, ma potrebbe far sorgere il diritto di prelazione dei confinanti.

Ecco dunque che i due aspetti, quello relativo alla sussistenza o meno del diritto di prelazione agraria, e quello dall'applicabilità o meno delle agevolazioni fiscali, si intrecciano tra di loro, e spesso richiedono una scelta tra due vantaggi tra loro incompatibili.

10. Un ultimo accenno merita la specifica agevolazione che era prevista per l'affittuario che acquistasse il fondo agricolo nell'eserci-

¹⁹ Art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817.

zio del diritto di prelazione agraria. In questo caso la legge disponeva che «nessuna imposta o tassa è dovuta»²⁰.

Si trattava di una norma raramente applicata nella pratica, ma riconosciuta dalla stessa amministrazione finanziaria²¹, secondo la quale il legislatore aveva voluto agevolare lo sviluppo della proprietà contadina prevedendo l'esenzione da imposte e tasse per tutti gli atti inerenti la prelazione agraria, compreso l'atto di trasferimento del terreno agricolo acquisito per effetto della prelazione.

L'esenzione era dunque concessa al coltivatore diretto che, essendo affittuario del fondo agricolo da più di due anni, lo acquistasse nell'esercizio del diritto di prelazione a lui spettante ai sensi dell'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590. Dato l'espresso riferimento all'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, si riteneva che l'esenzione non fosse applicabile all'acquisto nell'esercizio del diritto di prelazione agraria da parte del confinante, regolato dall'art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817.

Questa esenzione fiscale è stata soppressa dall'art. 10, 4° comma, del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23, che dalla sua entrata in vigore (primo gennaio 2014) ha dichiarato «soppresse tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie» relative a trasferimenti immobiliari a titolo oneroso vigenti al 31 dicembre 2013.

²⁰ Art. 25, ultimo comma, della legge n. 26 maggio 1965, n. 590.

²¹ Agenzia delle entrate, risposta a interpello della Direzione Centrale Normativa e Contenzioso, 3 novembre 2009, prot. 2009/159692, n. 954-174/2009; risposta a interpello della Direzione Centrale Normativa e Contenzioso, 22 ottobre 2004, n. 954-434/2004.

RICERCHE E DOCUMENTAZIONI

FRANCESCA SPAGNUOLO

ACCESSO ALL'ACQUA PER L'AGRICOLTURA E DIRITTO AD UN'ALIMENTAZIONE ADEGUATA IN SITUAZIONI DI DISASTRO

ABSTRACT

L'accesso all'acqua è internazionalmente riconosciuto prerequisito per la piena realizzazione di molti diritti umani, incluso il diritto all'alimentazione. Ciò è vero tanto in situazioni ordinarie che al manifestarsi di un disastro. L'articolo analizza la dimensione di diritto umano dell'accesso all'acqua per l'agricoltura, focalizzandosi in particolare sulle sempre più frequenti situazioni di disastro, nelle quali la mancata disponibilità di acqua per gli usi agricoli può ostacolare la realizzazione del diritto ad un'alimentazione adeguata e produrre effetti negativi a lungo termine sulla sicurezza alimentare.

Access to water is internationally recognized as a prerequisite for the full enjoyment of several human rights, including the human right to food. This is true in ordinary as well as in disaster situations. This article analyses the human right dimension of access to water for agriculture, by focusing in particular on disaster situations, when the lack of water for agricultural uses can hamper the right to adequate food and produce long-term adverse effects on food security.

PAROLE CHIAVE: Acqua - Diritti umani - Diritto al cibo - Disastro.

KEYWORDS: *Water - Human rights - Right to food - Disaster.*

SOMMARIO: 1. Premessa. – 2. L'accesso all'acqua per l'agricoltura e il diritto ad una alimentazione adeguata– 3. Gli obblighi giuridici derivanti dal diritto ad una alimentazione adeguata in situazioni di disastro- 3.1. Linee-guida e standard internazionali per la realizzazione, in concreto, del diritto ad un'alimentazione adeguata in situazioni di disastro. – 4. Conclusioni.

1. Secondo i dati forniti dalla FAO, circa il 70% delle risorse di acqua dolce disponibili a livello mondiale è impiegato in agricoltura (a fini irrigui, per l'acquacoltura e l'allevamento di bestiame), con percentuali anche superiori al 90% nei contesti in cui si pratica l'agricoltura di sussistenza¹. L'accesso all'acqua è internazionalmente riconosciuto prerequisito per la piena realizzazione di molti diritti umani, inclusi il diritto all'alimentazione², al lavoro³, alla salute⁴, oltre che naturalmente all'acqua e ai servizi igienici⁵. Ciò è vero, tanto in situazioni ordinarie, che al manifestarsi di un disastro⁶, allorché la disponibilità e la possibilità di aver accesso all'acqua possono essere limitate dal verificarsi di un evento calamitoso che causa ingenti perdite di vite umane, grandi sofferenze e angoscia, evacuazioni di massa, o danni ambientali e materiali su vasta scala, tali da compromettere seriamente il funzionamento della società⁷.

La garanzia di accesso all'acqua per l'agricoltura non rientra tra gli obblighi giuridici derivanti dal diritto umano all'acqua, esplicitamente rico-

¹ FAO, AQUASTAT, online su <http://www.fao.org/nr/water/aquastat/main/index.stm>, 2016.

² Convenzione internazionale dei diritti economici, sociali e culturali, adottata dall'Assemblea generale delle Nazioni Unite il 16 dicembre 1966, art. 11.

³ Ivi, art. 6.

⁴ Ivi, art. 12.

⁵ Il diritto ai servizi igienici che inizialmente è stato solo marginalmente associato al diritto all'acqua ha assunto progressivamente valore a seguito dell'adozione della Risoluzione dell'Assemblea generale dell'ONU 64/292 su "*Human Right to Water and Sanitation*", del 28 luglio 2010, A/RES/64/292 e della successiva Risoluzione del Consiglio dei diritti umani 15/9, su "*Human Rights and Access to Safe Drinking Water and Sanitation*", del 30 settembre 2010, A/HRC/RES/15/9. Con la Risoluzione dell'Assemblea generale dell'ONU 70/169, su "*The human rights to safe drinking water and sanitation*", adottata il 17 dicembre 2015, A/RES/70/169, si è infine riconosciuta l'autonomia dei due diritti, all'acqua e ai servizi igienici, i quali pur essendo per molti versi collegati, non possono, dunque ritenersi coincidenti.

⁶ La tipologia di disastri di cui si tiene conto in questa sede sono quelli naturali, secondo la classificazione adottata dall'EM-DAT: <http://www.emdat.be/classification>, ed includono i terremoti, gli eventi climatici estremi, le inondazioni, la siccità, ecc.

⁷ Così l'art. 3 dei "*Draft articles on the protection of persons in the event of disasters*" (UN Doc. A/71/10), elaborati dall'*International Law Commission*, e incorporati nel "*Report of the work of the 68th session*" (2016) nei quali si definisce disastro «*a calamitous event or series of events resulting in widespread loss of life, great human suffering and distress, mass displacement, or large-scale material or environmental damage, thereby seriously disrupting the functioning of society*».

nosciuto sul piano internazionale a partire dalla Risoluzione dell'Assemblea generale dell'ONU n. 64/292⁸, ma può – a determinate condizioni – ricondursi al diritto umano ad un'alimentazione adeguata⁹. Depone in tal senso una lettura congiunta dei General Comments sul diritto ad una alimentazione adeguata e all'acqua¹⁰, adottati dal Comitato ONU sui diritti economici, sociali e culturali tra la fine degli anni Novanta e gli inizi dei duemila, nonché la circostanza che in assenza di acqua sufficiente per la produzione alimentare, specialmente quella destinata all'autoconsumo, la sicurezza alimentare è minacciata e la fame e la malnutrizione risultano praticamente inevitabili¹¹.

Nelle pagine che seguono si analizzerà la dimensione di diritto umano dell'accesso all'acqua per l'agricoltura, focalizzandosi, in particolare, sulle sempre più frequenti situazioni di disastro¹², nelle quali la mancata disponibilità di acqua per gli usi agricoli può ostacolare la realizzazione del diritto ad un'alimentazione adeguata e produrre effetti negativi a lungo termine sulla sicurezza alimentare¹³. Si esamineranno, inoltre, gli obblighi giuridici

⁸ A/RES/64/292, cit. Il diritto all'acqua è, inoltre, riconosciuto in varie Convenzioni settoriali (tra cui la Convenzione sui diritti dell'infanzia, 1990, art. 24.2, lett. *c* e la Convenzione sull'eliminazione di ogni forma di discriminazione contro le donne del 1979, art. 14, par. 2, lett. *b*), oltre che in molte Costituzioni nazionali, incluse, per limitarsi solo qualche esempio, le Costituzioni di Bolivia (artt. 16 e 20 Cost.); Ecuador (art. 105 Cost.); Sud Africa (art. 27.1), e recentemente (2017) Repubblica di Slovenia (art. 70a). Per una ricognizione del diritto all'acqua nei diritti costituzionali nazionali si v. *The Right to Water and Sanitation in National Law and Policy- A sourcebook WASH United*, Freshwater Action Network and WaterLex, Berlino, 2012.

⁹ Così v. I.T. Winkler, *The Human Right to Water. Significance, Legal Status and Implications for Water Allocation*, Oxford/Portland, 2012, pp. 158-168.

¹⁰ General Comments No. 12 “*The Right to Adequate Food (art. 11 of the Covenant)*”, del 12 maggio 1999 e No. 15 “*The right to water (arts. 11 and 12 of the International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights)*”, del 20 gennaio 2003.

¹¹ WORLD WATER ASSESSMENT PROGRAMME, *The United Nations World Water Development Report 4: Managing Water under Uncertainty and Risk*, Parigi, 2012, p. 630. In senso conforme v. United Nations Development Programme, *Human Development Report 2006, Beyond scarcity: power, poverty, and the global water crisis*, 2006; D. MOLDEN, (a cura di), *A Comprehensive Assessment of Water Management in Agriculture, Water for Food, Water for Life*, Londra/Colombo, 2007, p. 65.

¹² Secondo il rapporto pubblicato dalla FAO in vista della Conferenza delle Nazioni Unite sui cambiamenti climatici (COP 21), che si è tenuta a Parigi dal 30 novembre al 12 dicembre 2015, il numero medio annuo di disastri naturali è quasi duplicato dagli anni '80. Per maggiori dettagli v. FAO, *The impact of disasters on agriculture and food security*, Roma, 2015, e per dati aggiornati FAO, 2017. *The impact of disasters and crises on agriculture and food security*, Roma, 2018.

¹³ Per un'analisi del diritto ad un'alimentazione adeguata nella prospettiva della sicurezza alimentare e dell'interazione tra i due concetti si v. il recente lavoro di M. ALABRESE, *Il regime della food security nel commercio agricolo internazionale*, Torino, 2018, pp. 30-33,

che sussistono per gli Stati in relazione alla tutela del diritto ad un'alimentazione adeguata in situazioni di disastro e quelli che possono discendere dal riconoscimento, sul piano internazionale, dell'accesso alla risorsa idrica per l'agricoltura come componente del suddetto diritto.

2. Il GC n. 15, nel riconoscere la multidimensionalità dell'acqua («*water is required for a range of different purposes*») e la sua strumentalità per il soddisfacimento di molti diritti economici, sociali e culturali (tra cui il diritto alla salute, il diritto al lavoro e il diritto a prendere parte alla vita culturale), evidenzia l'importanza di assicurare l'accesso alla risorsa idrica per l'agricoltura al fine di realizzare il diritto ad un'alimentazione adeguata¹⁴. Quest'ultimo può essere inteso, d'accordo con il GC n. 12, come accesso fisico (disponibilità materiale) ed economico (sostenibilità dei costi), in qualsiasi momento, a cibo adeguato o ai mezzi necessari per ottenerlo¹⁵. Il contenuto minimo indispensabile di tale diritto è stato individuato nella disponibilità (*availability*) di cibo in quantità e di qualità sufficienti a soddisfare i bisogni nutrizionali di ciascuno, privo di sostanze nocive – vale a dire “sicuro” (*safe*) – e culturalmente accettabile¹⁶. Con riferimento al requisito dell’“*availability*”, più in generale, il GC n. 12 precisa che per disponibilità di cibo debba intendersi «*the possibilities either for feeding oneself directly from productive land or other natural resources [enfasi aggiunta] or for well-functioning (...) systems that can move food from the site of production to where is needed*»¹⁷. In quest'ottica, l'accesso all'acqua per l'agricoltura può ben essere considerato un requisito indispensabile della “*food availability*”, quantomeno nella prima delle suddette accezioni. Tale conclusione sembra essere sostenuta dal Comitato ONU sui diritti economici, sociali e culturali, il quale, nel GC n. 15, richiamando espressamente il diritto di autodeterminazione dei popoli¹⁸ – afferma che gli Stati dovrebbero assicurare un adeguato accesso all'acqua «*for subsistence farming*».

Lo stesso GC n. 15 riserva, poi, particolare attenzione alle popolazioni

nel quale i fattori che compongono l'adeguatezza del cibo vengono analizzati in relazione ai pilastri della *food security*.

¹⁴ GC n. 15, cit. parr. 6 e 7.

¹⁵ Cfr. GC n. 12 par. 6, nel quale si legge che: «*the right to adequate food is realized when every man, woman and child, alone or in community with others, have physical and economic access at all times to adequate food or means for its procurement*».

¹⁶ Ivi, par. 8

¹⁷ GC n. 12, par. 12.

¹⁸ Art. 1, comma 2°, della Convenzione internazionale sui diritti economici, sociali e culturali.

indigene il cui speciale legame con la terra, e le risorse ivi presenti – inclusa l'acqua¹⁹ – è testimoniato da un'abbondante prassi giurisprudenziale delle Corti regionali, su tutte la Corte interamericana dei diritti umani, la quale riconnette proprio l'accesso all'acqua, e alle altre risorse naturali, al diritto alle terre ancestrali²⁰. Tale diritto, che pure non è espressamente ed autonomamente riconosciuto negli strumenti internazionali pattizi sui diritti umani, può anche essere declinato come elemento costitutivo del diritto umano all'alimentazione, laddove l'accesso alla terra, con le risorse naturali ivi presenti, è strumentale alla sua piena attuazione, come è appunto nel caso delle popolazioni indigene, per le quali la terra assume fondamentale rilevanza ai fini dell'autosufficienza alimentare, oltre che per il particolare significato spirituale²¹. In questa prospettiva, per quanto concerne, speci-

¹⁹ Nel GC n. 15, l'accesso all'acqua «*for securing the livelihoods of indigenous people*» include sia l'acqua potabile che quella necessaria alla produzione di cibo (si v. il riferimento al doc. A/51/869, 11 aprile 1997 “*Statement of Understanding accompanying the United Nations Convention on the Law of Non-Navigational Uses of Watercourses*”, par. 7, nt. 8). Si noti che, in considerazione dell'estrema diversità delle popolazioni indigene (v. preambolo dell'UN *Declaration on the Rights of Indigenous People*, adottata dall'Assemblea generale, il 7 settembre 2007) il sistema delle Nazioni Unite non ha adottato una definizione unica di “popolazione indigena”, tuttavia, d'accordo con l'art. 1, comma 1°, lett. b) della Convenzione ILO n. 169, del 1989, su Popoli indigeni e tribali è possibile ritenere tali i «popoli che, nei Paesi indipendenti, sono considerati indigeni per il fatto di discendere dalle popolazioni che abitavano il Paese, o una regione geografica cui il Paese appartiene, all'epoca della conquista, della colonizzazione o dello stabilimento delle attuali frontiere dello Stato, e che, qualunque ne sia lo *status* giuridico, conservano le proprie istituzioni sociali, economiche, culturali e politiche, ovvero alcune di esse».

²⁰ Il riferimento è in particolare alla giurisprudenza relativa alle rivendicazioni delle popolazioni indigene del Paraguay, v. Corte interamericana dei diritti umani (CIDU), *Sawhoyamaya Indigenous Community c. Paraguay*, sentenza del 29 marzo 2006, Ser. C No. 146; CIDU, *Yakye Axa Indigenous Community v. Paraguay*, sentenza del 17 giugno 2005, Ser. C No. 125; CIDU, *Xákmok Kásek Indigenous Community v. Paraguay*, sentenza del 24 agosto 2010, Ser. C No. 214. Si osservi, tuttavia, che nei casi summenzionati l'acqua reclamata è quella ad uso potabile, e dunque per gli usi personali e domestici e non agricoli.

²¹ In senso conforme sulla possibile declinazione del diritto alla terra come elemento costitutivo del diritto al cibo v. O. DE SCHUTTER, *The Emerging Human Right to Land*, in *International Community Law Review*, 2010, 305-306, il quale osserva che: «*in certain contexts, the right to land may be seen as a self-standing right, whether it is protected as an element of the right to property, whether it is grounded on the special relationship of indigenous peoples to their lands, territories and resources, or whether it is a component of the right to food. In other cases, the right to land may be said to be instrumental to the right to food: it is protected as an indispensable means through which people can produce food*». Lo stesso O. De Schutter, nelle sue funzioni di Special Rapporteur presso l'ONU per il diritto al cibo, aveva sottolineato come la perdita dell'accesso alla terra per le popolazioni indigene e le comunità locali (nella fattispecie a causa di investimenti esteri) possono impattare negativamente la disponibilità di cibo e, dunque, la sicurezza alimentare, rendendo il Paese dipendente da aiuti alimentari esterni (v. Report A/HRC/16/49, 17 dicembre 2010). Sulle connessioni tra diritto al cibo e accesso alla terra, v. anche GC n. 12, par. 26.

ficatamente, il profilo dell'accessibilità al cibo – nella sua duplice componente “fisica” ed “economica” – il GC n. 12, riconosce, infatti, la maggiore vulnerabilità di quanti non avendo accesso alla terra (“*landless persons*”) non possono soddisfare i propri bisogni alimentari attraverso l'autoproduzione e, con riferimento agli aspetti che qui più interessano, sottolinea che speciale attenzione – talvolta, priorità – deve essere riconosciuta alle vittime dei disastri naturali e a coloro che vivono in zone soggette al rischio di disastro, aggiungendo che «*a particular vulnerability is that of many indigenous population groups whose access to their ancestral lands may be threatened*»²².

In perfetta linea con il GC n. 12, anche il GC n. 15 individua come meritevoli di particolare tutela, rispetto all'accesso all'acqua per l'agricoltura, gli agricoltori più svantaggiati e marginalizzati, incluse le *women farmers*, a cui andrebbe garantita parità di accesso all'acqua e ai sistemi utilizzati per la sua gestione, compresi gli impianti irrigui e per la raccolta dell'acqua piovana²³. Proprio le donne, unitamente ai bambini e alle persone affette da HIV/AIDS, sono riconosciute tra le persone aventi “bisogni speciali”, in particolare al verificarsi di un disastro, allorché – come sottolineato dalla *Special Rapporteur* sul diritto all'alimentazione – l'approvvigionamento di acqua ricade, ancor più che in situazioni ordinarie, quasi esclusivamente su donne, ragazze e bambine²⁴.

3. Nella misura in cui risulta presupposto per la sopravvivenza, l'accesso all'acqua per l'agricoltura dovrebbe, dunque, essere garantito dagli Stati come parte degli obblighi giuridici derivanti dal diritto all'alimentazione²⁵. Quest'ultimo, al pari degli altri diritti economici, sociali e culturali,

²² Ivi, par. 13.

²³ GC n. 15, par. 7. Secondo un recente documento della Banca Mondiale (M.B. DAS, *The Rising Tide: A New Look at Water and Gender*, Washington, DC, 2017) l'agricoltura, che continua ad essere uno dei principali ambiti di occupazione femminile nei Paesi a basso e medio reddito, è uno dei settori in cui è più forte la discriminazione di genere, specialmente in relazione all'irrigazione.

²⁴ *Human Rights Council, Report of the Special Rapporteur on the right to food- Note by the Secretariat*, A/HRC/37/61, 25 gennaio 2018, par. 47-52.

²⁵ Il diritto al cibo è riconosciuto, oltre che dall'art. 11 della Convenzione internazionale sui diritti economici, sociali e culturali, già menzionata, anche in molti altri strumenti di diritto internazionale (a partire dalla Dichiarazione universale dei diritti umani del 1948, art. 25; l'*Universal Declaration on the Eradication of Hunger and Malnutrition* (v. Ris. Ass. gen. 3348 (XXIX), del 17 dic. 1974); la Convenzione sull'eliminazione di ogni forma di discriminazione contro le donne (1979), artt. 12 e 14; quella sui diritti dell'infanzia (1990), art. 27 e ss.) e nazionale (v., per es. art. 16 Cost. Bolivia; art. 13 Cost. Ecuador; art. 12 Cost. Niger). Inoltre, come nota L. COSTATO, *Diritto alimentare e diritto al cibo: dal I Piano Mansholt alla riforma del 2013*, in questa *Rivista*, n. 3, 2015, 320 dall'entrata in vigore, il 6 maggio 2013, del Proto-

impone agli Stati le tre «*obligations to respect, protect and fulfil*»²⁶, la cui realizzazione è sia progressiva che immediata²⁷. È progressiva nella misura in cui gli Stati sono tenuti ad adottare provvedimenti idonei a garantire («*as expeditiously and effectively as possible*» e «*in the context of the full use of the maximum available resources*») la piena realizzazione del diritto ad un'alimentazione adeguata, mentre è immediata nel suo contenuto minimo essenziale (c.d. “minimum core obligation”) che è quello di adottare ogni misura idonea a mitigare e alleviare la fame²⁸.

Senza voler entrare, in questa sede, nei dettagli dei suddetti obblighi – già ampiamente analizzati e discussi nella letteratura sul tema²⁹ – si osservi che il diritto ad un'alimentazione adeguata impone agli Stati di: 1) astenersi dall'adozione di misure che possano ostacolare l'accesso al cibo (*obligation to respect*); 2) adottare quelle volte ad impedire che chiunque (persona fisica o giuridica) privi altri dell'accesso al cibo (*obligation to protect*); 3) impe-

collo opzionale alla Convenzione internazionale sui diritti economici, sociali e culturali – con il quale gli Stati membri si sono impegnati a riconoscere la competenza del Comitato ONU sui diritti economici, sociali e culturali a ricevere e valutare comunicazioni individuali per gravi violazioni dei diritti sanciti dalla Convenzione – decine di Paesi hanno adottato leggi nazionali in materia ed alcuni (tra cui il Brasile, l'India, il Guatemala) hanno anche dato attuazione al diritto al cibo a livello giudiziale. Più diffusamente sul diritto al cibo cfr., *ex multis*, anche per la maggiore attinenza con gli aspetti in questa sede trattati, C. CHRISTENSEN, *The Right to Food: How to Guarantee*, New York, 1978; P. ALSTON, K. TOMASEVSKI, *The Right to Food*, Leiden, 1984; L. PAOLONI, *I nuovi percorsi della food security: dal “diritto al cibo adeguato” alla “sovranià alimentare”*, in *Dir. giur. agr. alim. e amb.*, n. 3, 2011, p. 159; O. DE SCHUTTER, K. CORDES, *Accounting for Hunger: The Right to Food in the Era of Globalizations*, Oxford, 2011; A. LUPONE *et al.*, (a cura di), *The Right to Safe Food Towards a Global Governance*, Torino, 2013; FAO, *The Right to Food: Past commitment, current obligation, further action for the future. A Ten-Year Retrospective on the Right to Food Guidelines*, Roma, 2014; S. RODOTÀ, *Il diritto al cibo*, Milano, 2014.

²⁶ Secondo la tripartizione elaborata da H. SHUE, *Basic Rights: Subsistence, Affluence and Us Foreign Policy*, Princeton, p. 52, e con specifico riferimento al diritto all'alimentazione A. EIDE, *The International Human Rights System*, in *Food as a Human Right*, A. EIDE *et al.*, (a cura di), Tokyo, 1984, 152, si v. anche il Report elaborato da quest'ultimo “*The Right to Adequate Food as a Human Right*”, E/CN.4/Sub.2/1983/25, del 25 luglio 1983.

²⁷ UN Committee on Economic, Social and Cultural Rights (CESCR), *General Comment No. 3: The Nature of States Parties' Obligations* (art. 2, par. 1, of the Covenant), 14 dicembre 1990, E/1991/23.

²⁸ GC n. 12, cit., par. 6.

²⁹ Tra i molti v. M. SEPÚLVEDA CARMONA, *Nature of the Obligations under the international Covenant on Economic, Social and Cultural Rights*, Anversa-Oxford-New York, 2003. Con specifico riferimento al diritto all'alimentazione cfr. C. RICCI, *Il diritto a un cibo sicuro nel diritto internazionale: spunti di riflessione*, Roma, 2012; F. SEATZU, *The UN Committee on Economic, Social and Cultural Rights and the Right to Adequate Food*, in *Anuario Español de Derecho Internacional*, Vol. 27, 2011, 773-590; C. RICCI, *Contenuti normativi del diritto a un cibo “adeguato” a livello internazionale*, in C. RICCI (ed.), *La tutela multilivello del diritto alla sicurezza e qualità degli alimenti*, Milano, 2007, pp. 33-60.

gnarsi attivamente per accrescere le possibilità per ciascuno di aver accesso alle risorse e ai mezzi necessari per il proprio sostentamento (*obligation to fulfil*, nel senso di “*to facilitate*”); e, nei casi in cui, per ragioni indipendenti dalla propria volontà, una persona o un gruppo non possa provvedere in autonomia, 4) realizzare direttamente il diritto di accesso a cibo adeguato (*obligation to fulfil* nel senso di “*to provide*”).

Tali obblighi sussistono tanto in situazioni ordinarie che di disastro, durante le quali, tuttavia, in ragione delle circostanze che si vengono a creare per effetto dell'evento calamitoso, sono possibili alcune, limitate, eccezioni³⁰. Mentre, qualsiasi ‘eccezione’ al contenuto minimo indispensabile del diritto ad un'alimentazione adeguata è, comunque, da escludersi, alcune, temporanee, limitazioni, relativamente a certi aspetti del diritto (es. l'“*adequacy*”) sono possibili nel rispetto dei principi generali del diritto internazionale dei diritti umani, inclusi quelli di proporzionalità, non-discriminazione e trasparenza³¹. Tali limitazioni non devono incidere, in ogni caso, sul contenuto minimo indispensabile del diritto, il quale rimane, pertanto, inderogabile anche in situazioni di disastro.

Il Comitato ONU sui diritti economici, sociali e culturali, dopo aver fatto esplicito riferimento, nelle premesse del GC n. 12, a quanti soffrono la fame come conseguenza di un disastro naturale, menziona le situazioni di disastro in relazione al contenuto minimo prescrittivo del diritto, all'accessibilità fisica al cibo adeguato, e all'“*obligation to fulfil*” (nel senso di “*to provide*”, come meglio specificato più avanti). Per quanto concerne il primo aspetto, dalla formulazione del GC n. 12 si deduce che l'obbligo giuridico, che ha natura immediata, di adottare misure volte a mitigare e alleviare la fame, eventualmente ricorrendo alla cooperazione internazionale e all'assistenza umanitaria, sussiste in qualsiasi circostanza, incluso il verificarsi di un disastro naturale. Ciò implica che qualora le conseguenze di un disastro eccedano la capacità di risposta dello Stato interessato, impedendogli di

³⁰ In generale sulle possibili limitazioni e deroghe ai diritti umani in situazioni di disastro si v. E. SOMMARIO, *Limitation and Derogation Provisions in International Human Rights Law Treaties and Their Use in Disaster Settings*, in *Routledge Handbook of Human Rights and Disasters*, a cura di F. Zorzi Giustiniani et al., Abingdon e New York, 2018, pp. 98-118. Con riferimento specifico al diritto al cibo v. L. COTULA, M. VIDAR, *The Right to Adequate Food in Emergencies*, Roma, 2002. In termini generali si v. invece, A. MÜLLER, *Limitations to and Derogations from Economic, Social and Cultural Rights*, *Human Rights Law Review*, 2009, pp. 557-601.

³¹ H.M. HAUGEN, *Human Rights Principles – Can They Be Applied to Improve the Realization of Social Human Rights?*, in VON BOGDANDY and WOLFRUM (eds.), *Max Planck Yearbook of United Nations Law*, Leida, 2011, pp. 419-444.

adempiere agli obblighi derivanti dal diritto ad un'alimentazione adeguata, questo debba chiedere assistenza esterna³². L'assistenza umanitaria deve rispondere a standard internazionalmente riconosciuti e garantire la sicurezza degli alimenti³³, tuttavia, nella fase di risposta immediata, è generalmente ammessa una deroga temporanea agli standard più elevati di sicurezza e qualità. Nondimeno, gli Stati che ritengano sussistere un pericolo per la salute, in relazione agli aiuti umanitari eventualmente forniti nell'ambito dell'assistenza internazionale, hanno facoltà di respingerli previa adeguata giustificazione³⁴.

Il GC n. 12, come anticipato, fa poi esplicito riferimento alle vittime dei disastri naturali, alle persone che vivono in aree soggette al rischio di disastro e ad altri gruppi svantaggiati, individuandoli come soggetti a cui va riservata speciale attenzione, “e, talvolta, considerazione prioritaria”, in relazione all'accesso fisico al cibo adeguato³⁵. La particolare vulnerabilità di tali categorie che dipendono direttamente dalle risorse naturali per la loro sussistenza³⁶, impone agli Stati di adottare misure specifiche per prevenire, per quanto possibile, i rischi collegati al manifestarsi di un disastro naturale e mitigarne gli effetti, anche attraverso la promozione di pratiche agricole più resilienti, in grado di limitare la perdita di terreni fertili e di bestiame. Iniziative di “*disaster preparedness*” concepite a tale scopo sono state adottate in vari Paesi del mondo e riportate dalla *Special Rapporteur* sul diritto all'alimentazione nel suo ultimo *Report* “*Right to food in the context of natural disasters*”³⁷, nel quale viene sottolineata l'importanza di investire nell'agricoltura e nello sviluppo rurale per aumentare la resilienza e garantire la sicurezza alimentare, andando oltre l'assistenza alimentare di breve termine, insufficiente a far fronte alle esigenze crescenti delle popolazioni colpite dai disastri³⁸. Particolarmente interessante appare il riferimento,

³² In tal senso v. art. 11, *Draft Articles*, cit.

³³ Tali standard sono come si dirà a breve per lo più “volontari”, l'unico strumento vincolante in materia di assistenza alimentare è la *Food Assistance Convention*, firmata a Londra il 25 aprile 2012, in vigore dal 1° gennaio 2013, *UN Treaty Collection* C.N.215.2012.

³⁴ In argomento, anche per i riferimenti alla prassi, S. VEZZANI, *The International Regulatory Framework for the Use of GMOs and Products Thereof as Food Aid*, in *European Journal of Risk Regulation*, 9/2018, 120-136, specialmente p. 130 ss.

³⁵ GC n. 12, cit, par. 13

³⁶ FAO, *The Future of Food and Agriculture: Trends and Challenges*, Roma, 2017, p. 68.

³⁷ A/HRC/37/61, cit.

³⁸ È interessante notare che tra gli effetti a lungo termine di un consumo inadeguato di cibo, in termini di qualità e quantità, conseguente al verificarsi di un disastro in Paesi in via di sviluppo, il *Report* da ultimo citato (al par. 26) indica la variazione del 20% dell'altezza della popolazione.

come parte della risposta alla fase di emergenza, ai cc.dd. “*garden on the roof*” (o “*garden in a bag*”), ovvero la donazione di sementi per facilitare la ricostituzione di orti familiari andati persi a causa del disastro o per effetto dell’evacuazione dall’area coltivata³⁹.

Nel GC n. 12, il Comitato ONU sui diritti economici, sociali e culturali menziona le situazioni di disastro anche in relazione all’obbligo giuridico di realizzare il diritto ad un’alimentazione adeguata (“*obligation to fulfil*”), il quale – si rammenta – incorpora sia l’obbligo di facilitare l’accesso al cibo (“*to facilitate*”) che garantirlo direttamente (“*to provide*”). Ne discende, sotto quest’ultimo aspetto, che «*whenever an individual or group is unable, for reasons beyond their control, to enjoy the right to adequate food by the means at their disposal, States have the obligation to fulfil (provide) that right directly*»⁴⁰. Nel caso, poi, in cui lo Stato non sia in grado di fornire direttamente cibo adeguato alla popolazione colpita, altri Stati e le organizzazioni non governative hanno la responsabilità di agire in sua vece attraverso l’assistenza umanitaria – cui si è già fatto cenno – che se respinta in assenza di un’adeguata motivazione può configurare una violazione del diritto ad un’alimentazione adeguata o persino del diritto alla vita⁴¹.

Riferimenti ai principi generali e alle linee-guida applicabili al diritto ad un’alimentazione adeguata in situazioni di disastro si ritrovano in vari documenti adottati sul piano internazionale, tra cui, la *Food Assistance Convention*⁴² e le conclusioni della Dichiarazione di Roma sulla sicurezza alimentare mondiale e del Piano d’Azione del *World Food Summit* (in particolare il *Commitment Five*⁴³)⁴⁴. In questi documenti, come pure nelle Linee guida volontarie per sostenere la progressiva realizzazione del diritto ad un’alimentazione adeguata nel contesto della sicurezza alimentare nazionale⁴⁵ – nelle quali viene anche sottolineata l’importanza dell’accesso alla

³⁹ A/HRC/37/71, cit., par. 33.

⁴⁰ GC n. 12, cit. par. 15.

⁴¹ Ivi, par. 19. Su questi aspetti v. VEZZANI, *op. cit.*, nonché M. THOMSEN, *The obligation not to arbitrarily refuse international disaster relief: a question of sovereignty*, in *Melbourne Journal of International Law*, 2015, p. 3.

⁴² Cfr. nota 34.

⁴³ Il *Commitment Five* riguarda l’adozione di meccanismi in grado di prevenire o minimizzare l’impatto dei disastri sulla sicurezza alimentare, attraverso per es. scorte alimentari, meccanismi di allerta rapidi e sistemi di informazione alimentare; nonché l’adozione di programmi di prevenzione e preparazione.

⁴⁴ Adottati nell’ambito del *World Food Summit* di Roma, 13-17 novembre, online su www.fao.org/WFS/.

⁴⁵ FAO, *Voluntary Guidelines to support the progressive realization of the right to adequate food in the context of national food security*, Roma, 2004.

risorsa idrica per l'agricoltura⁴⁶ – si riconosce l'importanza di combinare gli obiettivi di breve e lungo termine collegati alla realizzazione del diritto umano ad un'alimentazione adeguata, andando oltre il semplice soddisfacimento dei bisogni vitali immediati (intesi come libertà dalla fame), e tenendo conto di altri fattori, quali la protezione degli *assets* strategici per il sostentamento della popolazione (accesso alla terra, all'acqua e alle altre risorse naturali), il sostegno alle produzioni locali, l'indipendenza dagli aiuti alimentari esteri, la sovranità alimentare⁴⁷. A tal fine, particolare rilevanza assume la fase di “*disaster preparedness*” che riguarda tanto i Paesi a basso reddito, molti dei quali pesantemente colpiti da recenti disastri naturali ed eventi climatici avversi (si pensi a El Niño, che ha causato significanti perdite di bestiame e colture nei Paesi sub-sahariani tra il 2015 e il 2016), quanto i Paesi economicamente avanzati (gli Stati Uniti, per esempio, sono stati colpiti, nel 2017, dall'Uragano Harvey – il disastro naturale con il maggiore impatto economico (85 miliardi di dollari) – mentre la siccità che ha interessato la California, negli anni scorsi, ha ridotto di quasi il 40% la disponibilità di acque di superficie per l'uso agricolo, con un costo economico di 2,2 miliardi di dollari e diciassettemila posti di lavoro persi⁴⁸).

3.1 Prepararsi alle conseguenze di un disastro, con riferimento al diritto ad un'alimentazione adeguata, implica investire nella sicurezza alimentare, in modo tale da rendere realmente possibile l'accesso fisico ed economico “*at all times*” ad una quantità sufficiente di cibo sicuro e nutriente, in grado di soddisfare i bisogni nutrizionali e le preferenze alimentari di ciascuno. Ciò significa pianificare l'emergenza (la cui insorgenza può anche non essere repentina, come avviene con le siccità, causate da un periodo prolungato di precipitazioni anormalmente basse) e investire nelle misure di preparazione, risposta e ripresa post-disastro. Un aspetto sottolineato anche dal “*Sendai Framework for Disaster Risk Reduction (2015-2030)*”

⁴⁶ Ivi, p. 18.

⁴⁷ Per una ricostruzione del concetto si v. A. RINELLA e H. OKORONKO, *Sovranità alimentare e diritto al cibo*, in *Dir. pubbl. comparato ed europeo*, 1/2015, p. 110, i quali osservano: «la sovranità alimentare non può aversi se non si garantisce a ciascuno il diritto al cibo; il diritto al cibo non può essere effettivo se non si inquadra in un sistema ordinamentale che contempli i tratti della sovranità alimentare». In argomento v. pure L. PAOLONI, *Diritto al cibo e sovranità alimentare*, in M. GOLDONI e E. SIRSI (a cura di), *Per uno studio interdisciplinare su agricoltura e alimentazione*, Milano, 2011, p. 329.

⁴⁸ R. HOWITT *et al.*, *Economic Analysis of the 2014 Drought for California Agriculture*, Center for Watershed Sciences, University of California, Davis, 2014, online su watershed.ucdavis.edu.

– che costituisce, come noto, il quadro di riferimento internazionale per la riduzione del rischio di disastri, e nel quale, con riferimento all'alimentazione, viene riconosciuta l'importanza di promuovere «*regular disaster preparedness, response and recovery exercises (...) with a view to ensuring rapid and effective response to disasters and related displacement, including access to (...) essential food*»⁴⁹.

Definire in concreto il contenuto degli obblighi giuridici degli Stati in relazione al diritto ad un'alimentazione adeguata in situazioni di disastro è però piuttosto arduo, dovendosi considerare una molteplicità di elementi, assolutamente variabili in rapporto ad una pluralità di fattori inclusi i bisogni nutrizionali minimi delle varie fasce della popolazione colpita (bambini, anziani, ecc.), le condizioni climatiche, le abitudini alimentari, e così via. Un aiuto in tal senso può provenire dagli standard umanitari internazionalmente riconosciuti dalle agenzie umanitarie e dalle organizzazioni non governative che prestano normalmente soccorso nelle fasi più immediate dell'emergenza post-disastro. Tra questi, gli *Sphere Standards*, contenenti standard minimi concernenti la sicurezza alimentare e la nutrizione⁵⁰. Tali standard, elaborati da un network di attori umanitari in relazione ad alcuni settori ritenuti prioritari nella fase di pronto intervento successiva al verificarsi di un disastro, tra cui appunto la sicurezza alimentare, si rivolgono agli operatori del settore, per lo più organizzazioni non governative ed umanitarie internazionali, e seppure non vincolanti, forniscono elementi utili per l'attuazione in concreto di taluni aspetti del diritto ad un'alimentazione adeguata. Infatti, per quanto, come già detto, non sia possibile stabilire una volta per tutte standard quantitativi e qualitativi applicabili al diritto ad un'alimentazione adeguata (anche in relazione a criteri quali, per es., l'apporto nutrizionale o l'accettabilità culturale), gli *Sphere Standards* costituiscono, comunque, un valido parametro di riferimento per i governi nazionali che si trovano a gestire le diverse fasi di un disastro e contengono indicazioni e dati che possono essere utilizzati per pianificare la risposta al disastro per

⁴⁹ *Sendai Framework for Disaster Risk Reduction 2015-2030*, UN Doc. A/CONF.224/CRP.1, 18 March 2015, par. 33 (h).

⁵⁰ Cfr. *Sphere Project and Handbook – Humanitarian Charter and Minimum Standards in Humanitarian Response* (revised edition) in corso di pubblicazione, 2018. Il primo manuale “*Sphere*” è stato elaborato, nel 2000, in relazione ad alcuni settori ritenuti prioritari nella fase di pronto intervento successiva al verificarsi di un disastro: l'approvvigionamento idrico e i servizi igienico-sanitari; la sicurezza alimentare e la nutrizione; rifugi, insediamenti e generi non alimentari; l'intervento sanitario. La versione del 2000 è stata poi aggiornata sulla base dell'esperienza acquisita, dapprima nel 2011 (ne esiste una versione italiana, disponibile sul sito <http://www.sphereproject.org>) e più di recente, nel 2017.

es., in termini di bisogni nutrizionali minimi da soddisfare in relazione alle diverse fasce di età e a vari altri fattori (e.g. peso abituale, livelli di attività, temperatura ambientale, stato nutrizionale e di salute della popolazione). Ulteriori elementi utili possono trarsi dalle linee-guida operative elaborate dall'*Inter-Agency Standing Committee* (IASC)⁵¹ – il principale meccanismo di coordinamento tra gli organismi che prestano assistenza umanitaria alle popolazioni colpite da un disastro – le quali trovano applicazione negli interventi in risposta ai disastri e in relazione a settori fondamentali di soccorso, tra cui, l'accesso al cibo e all'acqua potabile. Le linee-guida IASC, nel rispetto del criterio dell'"adattabilità" prevedono che il cibo, l'acqua e gli altri servizi e beni forniti alle vittime di un disastro si adattino «*to the change of needs in the different phases of emergency relief, recovery and, in the case of internally displaced persons, return, local integration or settlement elsewhere in the country*» e rispondano agli standard minimi internazionalmente riconosciuti nella fase di risposta all'emergenza post-disastro, per evolversi una volta superata l'emergenza, adattandosi ai bisogni mutevoli della popolazione⁵².

Né gli *Sphere Standards*, né le linee-guida IASC contengono un riferimento esplicito all'acqua per l'agricoltura. Nondimeno, nello *Sphere Handbook*, nella parte dedicata alla sicurezza alimentare, è contenuto un richiamo alla necessità di proteggere e supportare i meccanismi di produzione primaria, attraverso l'accesso, da parte degli agricoltori colpiti da un disastro, agli input necessari per la ripresa dell'attività⁵³, incluso l'accesso alle risorse naturali, e dunque all'acqua⁵⁴.

4. Nella misura in cui l'accesso all'acqua per l'agricoltura è strumentale all'autosostentamento dell'agricoltore e della sua famiglia, gli Stati dovrebbero, in linea con gli obblighi giuridici generali derivanti dal diritto ad un'alimentazione adeguata (ed in particolare dall'"*obligation to fulfil*") – e nei limiti «*of the full use of the maximum available resources*» – impegnarsi a garantire un quantitativo minimo indispensabile di acqua per gli usi agricoli, come parte degli obblighi generali derivanti dal diritto umano ad

⁵¹ IASC, *Operational Guidelines on the Protection of Persons in Situations of Natural Disasters*, 2001, online su http://www.obchr.org/Documents/Issues/IDPersons/OperationalGuidelines_IDP.pdf

⁵² Ivi, B.1.2, p. 30.

⁵³ *Sphere Standards*, cit., *Minimum standards in food security and nutrition*, 4. *Food security-livelihoods standard 1: Primary production*, pp. 204 e 233.

⁵⁴ Ivi, p. 233.

un'alimentazione adeguata. Ciò sia in condizioni ordinarie che in situazioni di emergenza, nelle quali – soprattutto in determinati contesti (come nel caso delle popolazioni indigene) – la capacità di autosostentarsi può fare la differenza tra il sopravvivere e il vivere una vita dignitosa. Sotto quest'aspetto il diritto ad un'alimentazione adeguata impone agli Stati «*to provide additional legal protection to communities for their access to resources and assets, protect and strengthen traditional food systems and local knowledge, coincident with recovering from emergencies*»⁵⁵.

Tuttavia, configurare obblighi giuridici specifici degli Stati in relazione all'accesso all'acqua per gli usi agricoli è notevolmente complesso, e ciò per più di una ragione. Diversamente dall'accesso all'acqua potabile – che costituisce indubbiamente una priorità, anche in situazioni di disastro – l'accesso all'acqua per l'agricoltura non è infatti considerato componente del diritto umano all'acqua e neppure esplicitamente ricondotto al diritto umano ad un'alimentazione adeguata – se non nei termini specificati dal GC n. 15 e chiariti nei paragrafi precedenti. Nondimeno, per le considerazioni finora svolte, è possibile concludere che in ragione dell'importanza riconosciuta all'accesso all'acqua per l'agricoltura ai fini della realizzazione del diritto ad un'alimentazione adeguata, gli Stati dovrebbero essere tenuti ad adottare ogni misura ritenuta necessaria a garantire la disponibilità e l'accesso ad un quantitativo minimo essenziale di acqua per gli usi agricoli, allorché situazioni di disastro rendano difficile o impossibile la sopravvivenza a quanti hanno nell'agricoltura la principale, o unica, fonte di sostentamento. Il problema che si pone in questo caso è però – oltre alla definizione delle modalità attraverso le quali si può rendere effettivamente disponibile e accessibile l'acqua per l'agricoltura (costituzione di scorte idriche o altro)⁵⁶ – quello di stabilire in concreto la quantità di acqua necessaria per produrre un quantitativo minimo di cibo, che soddisfi il fabbisogno nutrizionale quotidiano dell'agricoltore e della sua famiglia. Mentre per l'acqua potabile ad uso

⁵⁵ A/HRC/37/61, cit, par. 110.

⁵⁶ Si tenga presente che la maggior parte dell'acqua utilizzata per l'irrigazione a livello globale proviene dalle acque di superficie, interne all'impresa agricola, o sotterranee e che, in linea di massima, le fonti di approvvigionamento utilizzate sono per lo più fiumi, laghi ed acquiferi di superficie – v. FAO, *The state of the world's land and water resources for food and agriculture (SOLAW) – Managing systems at risk*, Roma-Londra, 2011. In Italia, stando ai dati forniti dall'ISTAT nel 6° Censimento Generale dell'Agricoltura “*Utilizzo della risorsa idrica a fini irrigui in agricoltura*”, Roma, 2014, la fonte di approvvigionamento varia a seconda della tipologia di utilizzatore, cosicché mentre gli “orti familiari” si approvvigionano per lo più da fonti sotterranee, nel complesso la principale fonte di approvvigionamento (laddove dichiarata) è l'acquedotto, il consorzio di irrigazione e bonifica o altro ente irriguo (p. 266).

personale e domestico esistono indicazioni a tal proposito (sia nelle linee-guida OMS che nell'ambito degli *Sphere Standards*⁵⁷), per l'acqua ad uso agricolo non è stato possibile rinvenirne. Oltretutto, un tale quantitativo – “minimo indispensabile” – di acqua per gli usi agricoli varia in relazione alle condizioni climatiche, alle colture, ai fabbisogni nutrizionali quotidiani di ognuno. Considerato che, in teoria, l'apporto di calorie necessario affinché una dieta possa dirsi bilanciata è all'incirca di 2800 al giorno/per persona, la quantità minima indispensabile di acqua dovrà essere mediamente di 2000/3500 litri/per persona, a seconda del fatto che la dieta seguita sia vegetariana oppure onnivora (scelta riconducibile alla *cultural adequacy* del diritto all'alimentazione)⁵⁸.

D'altra parte, si potrebbe obiettare che non tutta l'agricoltura necessita costantemente di acqua e che non è escluso che anche in assenza di un approvvigionamento minimo per un periodo circoscritto di tempo (che può essere, per es., solo quello dell'immediata emergenza), l'agricoltura, anche quella di sussistenza e su piccola scala, non possa essere praticata. Se è innegabile che negli ultimi anni si sono moltiplicate – anche a causa dell'aumento di siccità, ondate di calore e altri eventi atmosferici estremi – le pratiche di “*waterless farming*” (i.e. produzioni agricole con poca acqua), rimane il fatto che oltre il 44% del cibo prodotto globalmente è frutto di agricoltura irrigua; e che l'adozione di pratiche “verdi”, anche quelle che non richiedono particolare innovazione tecnologica, può, comunque, non essere alla portata (o persino a conoscenza) dei piccoli agricoltori che praticano l'agricoltura di sussistenza nei Paesi a basso reddito, per i quali l'accesso alla risorsa idrica può fare la differenza tra una vita dignitosa e la povertà, la fame e la malnutrizione⁵⁹.

Inoltre, assicurare, anche in condizioni di disastro, l'accesso all'acqua per l'agricoltura di sussistenza, praticata su piccola scala, per il sostentamento dell'agricoltore e della sua famiglia consentirebbe la continuità, o la rapida ripresa, dell'attività agricola dopo il verificarsi dell'evento calamitoso e – specialmente nel caso delle popolazioni indigene e delle comunità

⁵⁷ Non meno di 20l/g/a persona secondo l'OMS (G. HOWARD, J. BARTRAM, *Domestic Water Quantity, Service Level and Health*, Ginevra, 2003, p. 22); 7,5/15 l/g/a persona, in situazioni di emergenza, secondo gli *Sphere Standards*, cit.

⁵⁸ D. MOLDEN, *op. cit.*, p. 78, suggerisce che serva più o meno 1 l di acqua per produrre 1 kcaloria.

⁵⁹ Così G.F. Houngho, Presidente dell'*International Fund for Agricultural Development e di UN-Water* (meccanismo di coordinamento dei vari programmi, fondi ed organismi ONU che si occupano di questioni correlate all'uso della risorsa idrica), in occasione del *World Water Day 2018*, v. Press release No. IFAD/PR/21/2018.

rurali più vulnerabili⁶⁰ – presenterebbe il vantaggio di mantenere lo speciale legame esistente con la terra coltivata, oltre che con le proprie abitudini alimentari⁶¹. Da questa prospettiva, l'accesso all'acqua per l'agricoltura (di sussistenza), specialmente in situazioni di disastro, può sicuramente intendersi strumentale al soddisfacimento del diritto ad un'alimentazione adeguata e dunque essere incluso tra gli aspetti che soddisfano il requisito dell'"*adequacy*".

⁶⁰ Cfr. HUMAN RIGHTS COUNCIL, *Promotion and Protection of the Rights of Indigenous Peoples in Disaster Risk Reduction, Prevention and Preparedness Initiatives: Study by the Expert Mechanism on the Rights of Indigenous Peoples*, UN Doc. A/HRC/27/66, 7 agosto 2014, par. 17. La speciale relazione dei popoli indigeni con la terra ancestrale è stata riconosciuta anche dalla Corte inter-americana per i diritti umani, cfr., per es., *Kichwa Indigenous People of Sarayaku v. Ecuador*, Serie C, N. 245 (2012) par. 284 ss.

⁶¹ Un aspetto quest'ultimo spesso trascurato in relazione alla sicurezza alimentare di cui costituisce, tuttavia, componente importante sotto il duplice profilo della *food security* e della *food safety*, come mette in luce A. DI LAURO, *Dal cibo "sicuro" al cibo "adeguato"*, in G. STRAMBI, M. ALABRESE, *I prodotti agro-alimentari tipici e tradizionali come "beni culturali"*, Pisa, 2005, pp. 147-153, osservando che in alcune regioni del mondo la tutela della vita e della salute sono minacciate da scelte di intervento che allontanano dalle tradizioni alimentari originarie creando o aumentando i problemi igienici (emblematico il caso del latte in polvere in zone con carenza di acqua potabile). Più in generale sulla dimensione sociale del nesso tra agricoltura e alimentazione cfr. le riflessioni di A. JANNARELLI, *I prodotti agricoli tra alimenti e merci: alle radici moderne dell'"eccezionalità" agricola*, in questa *Rivista*, 2013, I, pp. 405-438.

NECROLOGI

LUIGI COSTATO

RICORDO DI GIOVANNI GALLONI

L'impegno in politica, con l'occhio sempre attento ai bisogni dei più deboli, non aveva impedito, a Giovanni Galloni, di dedicarsi allo studio del diritto, ed in particolare di quello agrario, lasciandoci pagine importanti soprattutto sull'impresa agraria.

Altri scriveranno, su questa *Rivista*, dei suoi meriti in campo giuridico; io mi limiterò a ricordare i rapporti che ebbi con Lui.

Vinta la cattedra a Napoli nel 1975, fu anche mio commissario al concorso successivo, che vinsi malgrado il suo voto contrario; non poteva che essere così, vista la diversità dei nostri interessi di studio, in quel momento. Lui, infatti, tutto impegnato nella ricerca e nello studio del diritto interno, io in quello comunitario. Questo non impedì la mia stima per Lui, che divenne ancora maggiore, in particolare a causa di un nostro incontro a Roma.

Era, in quel periodo, Ministro della Pubblica istruzione e accompagnavo il mio preside, Giorgio Cian, ad un incontro con Lui per chiedere l'istituzione di un centro di studi italo-tedesco a Ferrara. Entrati nell'anticamera, fummo accolti dal suo segretario che Lo chiamò, e Lui con la massima cordialità ci venne incontro aprendo di persona la porta del suo ufficio.

La cosa straordinaria consisteva non tanto nella Sua gentilezza, del tutto normale per un gentiluomo di quel tipo, ma nel fatto che la sala d'aspetto fosse praticamente vuota, cosa inusuale in quel Ministero; infatti, ricordavo di essere già stato, solo di passaggio, davanti alla segreteria del ministro, trovandola affollata all'inverosimile di postulanti provenienti da ogni parte del Paese.

Questo era Giovanni Galloni, così impermeabile alle richieste di

favori clientelari da scoraggiare chi volesse recarsi al suo cospetto per raccomandazioni e simili favoretti, che costituivano, evidentemente, una delle richieste più gettonate rivolte al Ministro a capo di un dicastero con oltre un milione di dipendenti.

Quanto ai nostri rapporti, progressivamente, il professor Galoni cambiò le Sue idee su di me, divenendo un amico e collega che mostrava di apprezzare gli orientamenti di ricerca che frequentavo con interesse, come l'alimentazione e l'ambiente, al punto da cambiare anche la titolazione della "sua" rivista.

Più tardi, l'amicizia fra Suo figlio don Matteo e me rafforzò i nostri legami; venne a presentare alcuni suoi volumi a carattere storico all'Accademia dei Concordi di Rovigo, che allora presiedevo, e negli ultimi anni ci siamo sentiti per telefono, quando non si muoveva più per lunghi viaggi, e questo accadeva specialmente in occasione delle visite del sacerdote a casa del padre.

Da poco ha concluso una lunga vita nella quale si è speso tanto per gli altri e dalla quale ha tratto molte soddisfazioni, quale quella di avere un figlio sacerdote, anch'esso tutto dedito ai ragazzi e ragazze sfortunati, abbandonati e travolti dalle guerre che insanguinano il paese nel quale svolge il suo apostolato, fatto di amore e assistenza.

GIURISPRUDENZA

PARTE SECONDA

RIVISTA DI DIRITTO AGRARIO

GIURISPRUDENZA

SENTENZE E MASSIME ANNOTATE

POLITICA AGRICOLA COMUNE

CORTE DI GIUSTIZIA DELL'UNIONE EUROPEA, Decima Sezione – 9 novembre 2017, in causa C-227/16 – Jan Theodorus Arts *vs* Veevoederbedrijf Alpuro BV – Pres. A. BORG BARTHET (Rel.) – Avv. gen. E. SHARPSTON.

Rinvio pregiudiziale - Agricoltura - Politica agricola comune - reg. (CE) n. 73/2009 - Regime di pagamento unico - Allevatore di vitelli che ha stipulato un contratto di integrazione - Clausola contrattuale in virtù della quale il pagamento unico perviene all'impresa di integrazione - Ammissibilità.

Il reg. (CE) n. 73/2009 del Consiglio, del 19 gennaio 2009, che stabilisce norme comuni relative ai regimi di sostegno diretto agli agricoltori nell'ambito della politica agricola comune e istituisce taluni regimi di sostegno a favore degli agricoltori, e che modifica i regolamenti (CE) nn. 1290/2005, 247/2006 e 378/2007 e abroga il reg. (CE) n. 1782/2003, deve essere interpretato nel senso che non osta a una clausola contrattuale in base alla quale l'importo del sostegno cui un allevatore di vitelli ha diritto nell'ambito del regime di pagamento unico perviene a un'impresa di integrazione, qualora il trasferimento di tale sostegno si inserisca in un contesto di concessioni e obblighi reciproci negoziati tra le parti del contratto (1).

(Omissis).

1. La domanda di pronuncia pregiudiziale verte sull'interpretazione del reg. (CE) n. 73/2009 del Consiglio, del 19 gennaio 2009, che stabilisce norme comuni relative ai regimi di sostegno diretto agli agricoltori nell'ambito della politica agricola comune e istituisce taluni regimi di sostegno a favore degli agricoltori, e che modifica i regolamenti (CE) nn. 1290/2005, 247/2006 e 378/2007 e abroga il reg. (CE) n. 1782/2003 (*Gazz. uff.* 2009, L 30, p. 16).

2. Tale domanda è stata presentata nell'ambito di una controversia tra il sig. Jan Theodorus Arts e la Veevoederbedrijf Alpuro Bv (in prosieguo la «Alpuro») in merito alla validità di una clausola contrattuale in virtù della quale il sostegno al quale egli ha diritto nell'ambito del regime di pagamento unico perviene alla Alpuro.

Contesto normativo

3. I *considerando* 25 e 27 del reg. n. 73/2009 recitano come segue:
«(25) I regimi di sostegno della [politica agricola comune (PAC)] prevedono un sostegno diretto al reddito, in particolare al fine di assicurare un equo tenore di vita alla popolazione agricola. Tale obiettivo è strettamente connesso alla conserva-

zione delle zone rurali. Per evitare qualsiasi attribuzione inefficiente dei contributi comunitari, non dovrebbe essere corrisposto alcun pagamento di sostegno agli agricoltori che hanno creato artificialmente le condizioni necessarie per ottenere tali aiuti.

(...)

(27) Il reg. (CE) n. 1782/2003 [del Consiglio, del 29 settembre 2003, che stabilisce norme comuni relative ai regimi di sostegno diretto nell'ambito della politica agricola comune e istituisce taluni regimi di sostegno a favore degli agricoltori e che modifica i regolamenti (CEE) n. 2019/93, (CE) n. 1452/2001, (CE) n. 1453/2001, (CE) n. 1454/2001, (CE) n. 1868/94, (CE) n. 1251/1999, (CE) n. 1254/1999, (CE) n. 1673/2000, (CEE) n. 2358/71 e (CE) n. 2529/2001 (*Gazz. uff.* 2003, L 270, p. 1)] ha istituito un regime di pagamento unico che ha fuso i diversi regimi di sostegno preesistenti all'interno di un solo regime di pagamenti diretti disaccoppiati. (...)».

4. L'art. 1, lett. *b*), del reg. n. 73/2009 dispone che questo regolamento istituisce «un regime di sostegno al reddito degli agricoltori (in seguito denominato “regime di pagamento unico”)».

5. Ai sensi dell'art. 4, par. 1, di detto regolamento:

«Ogni agricoltore beneficiario di pagamenti diretti ottempera ai criteri di gestione obbligatori elencati nell'allegato II e alle buone condizioni agronomiche e ambientali di cui all'art. 6.

(...)».

6. L'art. 5, par. 1, del reg. n. 73/2009 dispone che:

«I criteri di gestione obbligatori elencati nell'allegato II sono prescritti dalla normativa comunitaria nei seguenti campi:

- a*) sanità pubblica, salute delle piante e degli animali;
- b*) ambiente;
- c*) benessere degli animali».

7. L'art. 6, par. 1, di questo regolamento così recita:

«Gli Stati membri provvedono affinché tutte le terre agricole, specialmente le terre che non sono più utilizzate a fini di produzione, siano mantenute in buone condizioni agronomiche e ambientali. (...)».

8. L'art. 33, par. 1, lett. *a*), dello stesso regolamento prevede quanto segue:

«Possono beneficiare del sostegno nell'ambito del regime di pagamento unico gli agricoltori che:

- a*) detengono diritti all'aiuto ottenuti a norma del reg. (CE) n. 1782/2003;
- b*) ottengono diritti all'aiuto a norma del presente regolamento (...)».

Procedimento principale e questioni pregiudiziali

9. In qualità di allevatore di vitelli, il sig. Arts durante l'anno 2008 ha stipulato un contratto di integrazione con la Alpuro (in prosieguo: il «contratto di integrazione») con cui si impegnavano ad acquistare dalla Alpuro vitelli appena nati

nonché mangimi destinati al loro ingrasso. Alla fine di ognuno dei sei cicli di ingrasso previsti dal contratto di integrazione, la Alpuro riacquistava i vitelli ingrassati dal sig. Arts. Questi cicli di ingrasso, di una durata di circa 26 settimane ciascuno, sono stati divisi in tre gruppi, il primo dei quali ha avuto inizio il 5 marzo 2009.

10. Ai sensi degli articoli 6 e 13 del contratto di integrazione, il sig. Arts riceveva un corrispettivo di ingrasso di EUR 200 per vitello l'anno.

11. In base all'art. 9 di tale contratto, tutti i guadagni e i corrispettivi cui il sig. Arts poteva avere diritto nell'ambito del regime di pagamento unico in relazione all'allevamento e all'ingrasso dei vitelli sulla base di detto contratto pervenivano integralmente alla Alpuro, ove peraltro il sig. Arts era tenuto a soddisfare tutte le condizioni richieste al fine di beneficiare di detti guadagni e corrispettivi.

12. Conformemente all'art. 10 del contratto di integrazione, il prezzo di vendita alla Alpuro dei vitelli ingrassati era calcolato sommando il prezzo di acquisto dei vitelli appena nati, il costo del mangime usato per il loro ingrasso nonché gli altri costi sostenuti per il loro allevamento, e deducendo i corrispettivi percepiti nell'ambito del regime di pagamento unico. Inoltre era applicata una correzione per tener conto delle differenze che i vitelli potevano presentare rispetto alla norma tecnica di cui all'art. 7 di tale contratto.

13. Nel corso dell'anno 2012, è sorta una controversia tra le parti in merito all'importo del pagamento unico versato al sig. Arts per gli anni dal 2010 al 2012.

14. Il sig. Arts ha adito il *Rechtbank Gelderland* (Tribunale di Gelderland, Paesi Bassi) affermando, in particolare, che l'art. 9 del contratto di integrazione è contrario agli obiettivi del reg. n. 1782/2003 nella misura in cui gli impone di cedere il sostegno al reddito destinato ad assicurargli un tenore di vita equo alla Alpuro, la quale non soddisfa le condizioni per beneficiare del regime di pagamento unico e non è nemmeno sottoposta ai requisiti in materia di eco-condizionalità previsti da tale regolamento.

15. Davanti al medesimo giudice la Alpuro sostiene che il pagamento unico al quale il sig. Arts ha diritto costituisce un elemento di calcolo del prezzo di vendita dei vitelli ingrassati e che essa, da parte sua, non pretende nessun sostegno nell'ambito del regime di pagamento unico.

16. A seguito del rigetto del suo ricorso con sentenza del *Rechtbank Gelderland* (Tribunale di Gelderland), il sig. Arts ha proposto appello contro tale sentenza dinanzi al giudice del rinvio il quale ha considerato che la soluzione della controversia principale dipendesse dall'interpretazione del diritto dell'Unione europea.

17. In tale contesto, il *Gerechthof Arnhem-Leeuwarden* (Corte di appello d'Arnhem-Leeuwarden, Paesi Bassi) ha deciso di sospendere il procedimento e di sottoporre alla Corte le seguenti questioni pregiudiziali:

«1) Se, alla luce degli obiettivi del regolamento [n. 73/2009], segnatamente assicurare un equo tenore di vita per gli agricoltori mediante un sostegno diretto al

reddito e favorire la sanità pubblica, la salute degli animali, l'ambiente e il benessere degli animali, sia valido un insieme di clausole in un contratto tra un allevatore e un'impresa di integrazione (...) da cui discende che il pagamento unico assegnato all'allevatore in forza di detto regolamento spetta all'impresa di integrazione, mediante detrazione dal prezzo dovuto per i vitelli ingrassati.

2) In caso di soluzione negativa della prima questione: se, in considerazione della sussistente violazione degli obiettivi del reg. n. 73/2009, il giudice nazionale abbia la facoltà di modificare il contratto sulla base della dottrina della clausola *rebus sic stantibus* in modo che venga abolito in tutto o in parte lo svantaggio derivante per l'impresa di integrazione dalla nullità, segnatamente mediante riduzione del prezzo per i vitelli ingrassati».

Sulle questioni pregiudiziali

Sulla prima questione

18. Con la sua prima questione, il giudice del rinvio chiede, in sostanza, se il reg. n. 73/2009 debba essere interpretato nel senso che esso osta a una clausola contrattuale in base alla quale l'importo del sostegno a cui un allevatore di vitelli ha diritto nell'ambito del regime di pagamento unico perviene ad un'impresa di integrazione con la quale egli ha concluso un contratto.

19. Si deve rammentare, in via preliminare, che, sebbene il contratto sia caratterizzato dal principio di autonomia della volontà, secondo il quale, in particolare, le parti sono libere di obbligarsi l'una nei confronti dell'altra, dalla normativa dell'Unione applicabile possono tuttavia discendere taluni limiti a tale libertà contrattuale (sentenza del 20 maggio 2010, *Harms*, C-434/08, EU:C:2010:285, punto 36).

20. In particolare, la libertà contrattuale di cui dispone il titolare di diritti all'aiuto non può consentirgli di contrattare obblighi in contrasto con la realizzazione delle finalità perseguite dal reg. n. 73/2009 (v., per analogia, sentenza del 20 maggio 2010, *Harms*, C-434/08, EU:C:2010:285, punto 37).

21. A questo riguardo, si deve rammentare che, ai sensi dell'art. 1, lett. b), di tale regolamento, il regime unico di pagamento costituisce un sostegno al reddito degli agricoltori. Ai sensi del *considerando* 25 del medesimo regolamento, l'obiettivo consistente nell'assicurare un equo tenore di vita alla popolazione agricola è strettamente connesso al mantenimento delle zone rurali, essendo ogni agricoltore beneficiario di pagamenti diretti tenuto, conformemente all'art. 4, par. 1, del reg. n. 73/2009, in combinato disposto con l'art. 5, par. 1, e l'art. 6, par. 1, di quest'ultimo, a rispettare determinate norme riguardanti l'ambiente, la sicurezza alimentare, la salute animale e vegetale, il benessere degli animali e il mantenimento delle terre in buone condizioni agronomiche e ambientali.

22. Tuttavia, né il reg. n. 73/2009 né il reg. (CE) n. 1120/2009 della Commissione, del 29 ottobre 2009, recante le modalità di applicazione del regime di pagamento unico previsto dal titolo III del reg. n. 73/2009 (*Gazz. uff.* 2009, L 316, p. 1),

impongono al beneficiario del regime di pagamento unico l'obbligo di destinare il sostegno che riceve nell'ambito di questo regime a un uso specifico. Infatti, essendo il pagamento unico concepito come un sostegno al reddito, il suo uso non è, per sua natura, limitato.

23. Nel procedimento principale, è pacifico che il sostegno per gli anni dal 2010 al 2012 è stato versato al sig. Arts. Le parti del contratto di integrazione hanno tuttavia convenuto, in sostanza, che il sostegno che il sig. Arts poteva esigere nell'ambito del regime di pagamento unico sarebbe pervenuto integralmente alla Alpuro. In pratica, questo sostegno era dedotto dal prezzo dovuto dalla Alpuro per l'acquisto dei vitelli ingrassati, conformemente agli articoli 9 e 10 di tale contratto.

24. Una simile clausola contrattuale solleva la questione se l'intenzione delle predette parti fosse di fare della Alpuro la reale beneficiaria del detto sostegno, in violazione degli obiettivi del reg. n. 73/2009.

25. Al riguardo, è infatti opportuno ricordare che sarebbe manifestamente contrario ai predetti obiettivi permettere a persone o a entità che non soddisfano le condizioni previste da tale regolamento di beneficiare del sostegno nell'ambito del regime di pagamento unico (v., in tal senso, sentenza del 20 maggio 2010, *Harms*, C-434/08, EU:C:2010:285, punti 39 e 45).

26. Tuttavia, un'impresa di integrazione non può essere considerata come la reale beneficiaria di tale sostegno se l'allevatore che si impegna a trasferirglielo ne riceve in cambio un corrispettivo. In tal caso, infatti, l'allevatore beneficia effettivamente del citato sostegno e non fa altro che destinarlo all'uso che sceglie liberamente, come risulta dal punto 22 della presente sentenza.

27. Orbene, nella fattispecie, davanti al giudice di rinvio non è posto in discussione che il trasferimento del sostegno a cui il sig. Arts aveva diritto nell'ambito del regime di pagamento unico sia intervenuto nel contesto di un insieme di concessioni e obblighi reciproci negoziati tra le parti nel contratto di integrazione.

28. Pertanto, non si può ritenere che siano stati lesi gli obiettivi del reg. n. 73/2009, come rammentati al punto 21 della presente sentenza.

29. Alla luce di tutte le considerazioni che precedono, occorre rispondere alla prima questione dichiarando che il reg. n. 73/2009 deve essere interpretato nel senso che esso non osta a una clausola contrattuale in base alla quale l'importo del sostegno cui un allevatore di vitelli ha diritto nell'ambito del regime di pagamento unico perviene a un'impresa di integrazione, qualora il trasferimento di tale sostegno si inserisca in un contesto di concessioni e obblighi reciproci negoziati tra le parti del contratto.

Sulla seconda questione

30. Tenuto conto della risposta fornita alla prima questione, non occorre rispondere alla seconda questione.

Sulle spese

31. Nei confronti delle parti nel procedimento principale la presente causa costituisce un incidente sollevato dinanzi al giudice nazionale, cui spetta quindi statuire sulle spese. Le spese sostenute da altri soggetti per presentare osservazioni alla Corte non possono dar luogo a rifusione.

Per questi motivi, la Corte (Decima Sezione) dichiara:

Il reg. (CE) n. 73/2009 del Consiglio, del 19 gennaio 2009, che stabilisce norme comuni relative ai regimi di sostegno diretto agli agricoltori nell'ambito della politica agricola comune e istituisce taluni regimi di sostegno a favore degli agricoltori, e che modifica i regolamenti (CE) nn. 1290/2005, 247/2006 e 378/2007 e abroga il reg. (CE) n. 1782/2003, deve essere interpretato nel senso che non osta a una clausola contrattuale in base alla quale l'importo del sostegno cui un allevatore di vitelli ha diritto nell'ambito del regime di pagamento unico perviene a un'impresa di integrazione, qualora il trasferimento di tale sostegno si inserisca in un contesto di concessioni e obblighi reciproci negoziati tra le parti del contratto.

(*Omissis*).

(1) **La fissazione del prezzo *per relationem*: il diritto all'aiuto come forma di pagamento delle consegne nei contratti di integrazione verticale.**

SOMMARIO: 1. Il trasferimento dei diritti all'aiuto nei regolamenti europei e nelle sentenze della Corte di giustizia. – 2. L'autonomia privata nel trasferimento dei diritti all'aiuto e il negozio in frode alla legge. – 3. Riflessioni conclusive: lo squilibrio economico tra le prestazioni contrattuali.

1. La Corte di giustizia si pronuncia in merito ad una questione pregiudiziale sollevata dal Tribunale di Gelderland e relativa all'interpretazione del regolamento comunitario n. 73/2009¹ sui regimi di sostegno diretto agli agricoltori, ed in particolare alla compatibilità con lo stesso di una clausola contrattuale in virtù della quale (il valore) del "titolo all'aiuto" viene trasferito tra le parti di un contratto di integrazione verticale.

In particolare, un allevatore e un'impresa commerciale stipulavano fra di loro un contratto in ragione del quale l'impresa commerciale trasferiva la titolarità di bovini, unitamente al mangime necessario alla crescita dei medesimi, all'allevatore che si impegnavano a corrispondere il prezzo e a custodire e foraggiare gli animali, in cicli di ingrasso predefiniti, nonché a ritrasferire, dietro pagamento di un prezzo dal quale era detratto il valore del diritto all'aiuto già corrisposto, i medesimi all'impresa commerciale che li avrebbe condotti al macello².

¹ Riferimento a reg. (CE) 1782/2003, vigente al momento della stipulazione del contratto, abrogato e sostituito dal reg. (CE) n. 73/2009.

² Nel testo della sentenza emessa dalla Corte di appello di Arnhem-Leeuwarden n. 200.155.437 del 19 aprile 2016 al punto 3.4 è scritto che: «Sulla base di questo accordo, Arts acquista da Alpuro cuccioli di vitello appena nati e mangime. L'allevatore tiene i vitelli per circa

Al termine del primo grado di giudizio, il giudice rigettava il ricorso, accogliendo la difesa del convenuto che sosteneva che una siffatta clausola contrattuale non violasse la normativa comunitaria (ora dell'Unione) in materia di regime di pagamento unico (RUP), atteso che il valore del "titolo", e non già il titolo medesimo, costituiva un mero elemento di calcolo del prezzo del contratto di integrazione, e che, pertanto, l'impresa integrante non avesse alcuna volontà di beneficiare direttamente del "diritto all'aiuto"³.

Il giudice d'appello, poi, sospendeva il giudizio e rimetteva alla Corte di giustizia l'interpretazione di alcune questioni pregiudiziali⁴.

In particolare, la Corte è chiamata a chiarire, in primo luogo, se il reg. n. 73/2009 debba essere interpretato nel senso che osta ad una clausola contrattuale in forza della quale il pagamento unico di cui l'allevatore risultava beneficiario dovesse spettare all'impresa integrante, mediante detrazione dal prezzo dovuto per i vitelli ingrassati del valore dello stesso; in secondo luogo, qualora si dovesse ritenere tale clausola in conflitto con la normativa europea, se il giudice nazionale abbia la facoltà di modificare il contratto in modo da abolire in tutto o in parte lo svantaggio derivante per l'impresa integrante dalla nullità, segnatamente mediante riduzione del prezzo per i vitelli ingrassati.

Attesa la natura sussidiaria del secondo interrogativo, occorre concentrare l'attenzione in ordine alla prima delle questioni pregiudiziali al vaglio della Corte.

Invero, qualche tempo addietro, e più precisamente nella causa C-434/2008 con decisione resa il 20 maggio 2010⁵, la Corte di giustizia già si era espressa, *mutatis mutandis*⁶, sul punto, ovvero «sulla portata delle regole di diritto comunitario sui trasferimenti dei diritti all'aiuto rispetto all'applicazione del diritto contrattuale regolato dai

26 settimane (un giro) ogni anno. Alla fine del ciclo di ingrasso, Alpuro compra i vitelli ingrassati da Arts, e li consegna, secondo contratto, ad un macello. Le parti hanno stipulato questo accordo per sei round, divisi in tre gruppi. Il primo gruppo è stato istituito il 5 marzo 2009, il secondo il 9 aprile 2009 e il terzo il 13 maggio 2009». Ne discende, pertanto, l'esistenza di un contratto di integrazione verticale, nel quale è possibile distinguere diverse prestazioni concordate tra le parti, vale a dire, da un lato, la vendita dei vitelli appena nati all'imprenditore agricolo e, successivamente, la rivendita degli stessi all'impresa integrante; dall'altro, una attività configurabile come prestazione di servizi, consistente nell'attività di ingrasso, da effettuare con i mangimi forniti dall'impresa integrante.

La sentenza è reperibile al sito web: http://www.minbuza.nl/binaries/content/assets/ecer/ecer/import/bof_van_justitie/nieuwe_bofzaken_inclusief_verwijzingsuitspraak/2016/c-zakennummers/c-227-16-verwijzingsbeschikking-bof-arnbem.pdf

³ All'art. 9.3 del contratto, di cui si legge uno stralcio nella sentenza di cui alla nota 2, è scritto che «Alpuro ha il diritto di ricevere i rimborsi di cui all'articolo 9.1, dopo che Arts li riceve, deducendo direttamente il valore dai costi totali dovuti all'allevatore di vitelli».

⁴ Nella sentenza della Corte si legge che «Davanti al giudice di rinvio non è posto in discussione che il trasferimento del sostegno a cui il sig. Arts aveva diritto nell'ambito del regime di pagamento unico sia intervenuto nel contesto di un insieme di concessioni e obblighi reciproci negoziati tra le parti nel contratto di integrazione», in quanto a preoccupare era il sol fatto che beneficiario dell'importo del 'diritto all'aiuto' fosse un soggetto non legittimato.

⁵ Corte di Giustizia 20 maggio 2010 C-434/2008 con nota di I. CANFORA, *Ancora sul rapporto tra autonomia privata e governo pubblico dell'economia: l'interpretazione del contratto di cessione dei diritti all'aiuto*, in *Riv. dir. agr.*, 2010, II, p. 47 ss., cui si rinvia. Questa sentenza si può considerare in continuità con la decisione resa il 21 gennaio 2010 nella causa C-470/2008 pubblicata con nota di I. CANFORA, *Il trasferimento dei diritti all'aiuto tra autonomia privata ed esigenze di governo dell'autonomia*, in *Riv. dir. agr.*, 2010, II, p. 2 ss., ove la questione esaminata riguardava la sorte dei diritti all'aiuto alla scadenza di un contratto di affitto di fondo rustico, stipulato da un imprenditore agricolo con un ente pubblico.

⁶ L'oggetto della causa C-434/2008 era un contratto in virtù del quale una parte trasferiva all'altra la titolarità di terreni e dei connessi diritti all'aiuto, con la conseguenza che l'acquirente,

diritti nazionali»⁷: ivi ribadiva la legittimità di un accordo in forza del quale una parte trasferiva all'altra l'importo del diritto all'aiuto di cui era titolare, a condizione che siffatto contratto «non perseguisse il fine di consentire al cedente di trattenere una parte dei diritti all'aiuto che egli avesse formalmente ceduto, bensì quello di determinare, in riferimento al valore di tale parte dei diritti all'aiuto, il prezzo convenuto per la cessione della totalità dei diritti all'aiuto».

Pertanto, non sorprende la Corte quando, nella causa qui annotata, si pronuncia a favore della legittimità della clausola contrattuale in base alla quale l'importo del diritto all'aiuto viene ad essere trasferito all'impresa integrante, qualora ciò si inserisca in un contesto di concessioni e obblighi reciproci nascenti dal contratto.

In particolare, la Corte perviene a questo dispositivo chiedendosi se la libera trasferibilità del valore del titolo e, quindi, *de relato*, la clausola contrattuale che divisa il trasferimento del valore del titolo, violino o meno gli obiettivi comunitari (ora dell'Unione europea) in materia di regime di pagamento unico⁸.

Il sistema del regime di pagamento unico, introdotto con il reg. (CE) n. 1782/2003 del 29 settembre 2003 del Consiglio⁹, abrogato e modificato dal reg. (CE) n. 73/2009 del 19 gennaio 2009 del Consiglio, e sostituito, a sua volta, dal reg. (UE) n. 1307/2013 del 17 dicembre 2013 del Consiglio, si inserisce nell'ambito delle misure di sostegno del reddito, quale quella prevista dal c.d. "primo pilastro" della PAC. Com'è noto, le ragioni dello spostamento di tali misure di sostegno dal prodotto al produttore¹⁰ trovano terreno nella esigenza di evitare la formazione delle eccedenze e di far sì che l'esercizio dell'attività agricola si adegui alle dinamiche del libero mercato, e non anche a quelle eterodirette dalla Unione europea¹¹: si registra, pertanto, il definitivo disaccoppiamento delle misure di sostegno al reddito agricolo, mediante la concessione di un contributo da corrispondere in termini di "diritti all'aiuto", vale a dire titoli che possono essere liquidati a ciascun agricoltore in attività che abbia disponibilità di un'azienda di dimensioni minime non inferiori a 0,3 ettari e che, in costanza dei requisiti, ne faccia richiesta.

Atteso che non è qui di interesse approfondire la disciplina del trasferimento dei

divenuto titolare dei diritti, si impegnava a versare al venditore i pagamenti ricevuti a titolo di diritto all'aiuto.

⁷ I. CANFORA, *Ancora sul rapporto tra autonomia privata e governo pubblico dell'economia: l'interpretazione del contratto di cessione dei diritti all'aiuto*, cit., p. 47 ss.

⁸ Seppure la Corte non manifesti nessun dubbio in ordine alla legittimità della clausola che prevede il trasferimento del valore del titolo per le ragioni di cui sopra, è innegabile che possa avanzarsi il dubbio in ordine alla abusività o meno della stessa clausola, atteso lo squilibrio che essa genera. I. CANFORA, *Il trasferimento dei diritti all'aiuto tra autonomia privata ed esigenze di governo dell'economia*, cit., p. 11; D. MARESCA, *Il sostegno diretto all'agricoltura tra proporzionalità e over regulation nell'esperienza giurisprudenziale europea*, in *Riv. dir. agr.*, 2013, II, p. 151, quando parla di uno degli effetti "distorsivi" del regime unico di pagamento.

⁹ Per un'ampia trattazione si rinvia a F. ALBISINNI, *Profili istituzionali nel Regolamento sull'Aiuto Unico e nel Decreto di attuazione per l'Italia*, in *Agricoltura Istituzioni e Mercati*, 2005, p. 35 ss.

¹⁰ I. CANFORA, *Il trasferimento dei diritti all'aiuto tra autonomia privata ed esigenze di governo dell'economia*, cit., p. 10. L'Autore sottolinea più volte che i diritti all'aiuto si presentano come diritti legati alla persona dell'imprenditore agricolo, in qualità di soggetto esercente attività agricola su zone agricole coltivabili.

¹¹ Ai sensi del considerando n. 24 del reg. n. 1782/2003: «Per realizzare il potenziamento della competitività dell'agricoltura comunitaria e la promozione della qualità di prodotti alimentari e della tutela ambientale, ovvero per promuovere un'agricoltura più sostenibile e orientata verso il mercato, è necessario completare la transizione del sostegno dal prodotto al produttore, introducendo un sistema disaccoppiato del reddito di ciascuna azienda».

diritti all'aiuto, se non nei limiti in cui essa sia funzionale a seguire il percorso della Corte, si deve precisare che, come avviene nella circostanza concreta all'esame della Corte, il titolo è suscettibile di trasferimento separatamente dal terreno, e quindi dall'estensione di superficie aziendale coltivabile, ovvero dal numero dei capi bestiame cui il titolo stesso è collegato, purché ciò avvenga nel rispetto dei limiti del regolamento. In particolare, i soggetti cessionari devono essere agricoltori in attività, ove per agricoltori si intendono, ai sensi del vigente reg. (CE) n. 1307/2013, tutti quei soggetti, senza distinzione di forma giuridica, «la cui azienda si trovi nel territorio della Comunità ai sensi dell'art. 299 del Trattato e che esercitino un'attività agricola»¹², vale a dire «la produzione, l'allevamento o la coltivazione di prodotti agricoli, compresi la raccolta, la mungitura, l'allevamento e la custodia degli animali per fini agricoli; il mantenimento di una superficie agricola in uno stato che la rende idonea al pascolo o alla coltivazione senza interventi preparatori che vadano oltre il ricorso ai metodi e ai macchinari agricoli ordinari, in base a criteri definiti dagli Stati membri in virtù di un quadro stabilito dalla Commissione; lo svolgimento di un'attività minima, definita dagli Stati membri, sulle superfici agricole mantenute naturalmente in uno stato idoneo al pascolo o alla coltivazione».

Altra questione è, invece, se i beneficiari del diritto all'aiuto possano discrezionalmente disporre (più che del diritto all'aiuto, nel senso di ammetterne la cessione, in relazione all'attività produttiva ad esso collegata) del valore espresso del titolo, e quale sia, quindi, l'oggetto della disposizione.

La risposta, secondo la lettera della sentenza, sembra scontata, per una serie di ragioni: prima tra tutte è che, trattandosi di un sostegno al *reddito* dell'agricoltore, egli possa decidere liberamente se e come¹³ disporre delle somme percepite; *in secundis*, come la Corte ribadisce, «né il reg. (CE) n. 73/2009 né il reg. (CE) n. 1120/2009 della Commissione, del 29 ottobre 2009, recante le modalità di applicazione del regime di pagamento unico previsto dal titolo III del reg. n. 73/2009, impongono al beneficiario del regime di pagamento unico l'obbligo di destinare il sostegno che riceve nell'ambito di questo regime a un uso specifico».

Dunque, pur indiscusso che, in ragione della autonomia privata riconosciuta alle parti del contratto, esse possano regolamentare liberamente il rapporto giuridico e dunque trasferire, altrettanto liberamente, l'importo, deve ricordarsi, come peraltro disposto nella sentenza del 20 maggio 2010, *Harms*, C-434/08, che «dalla normativa dell'Unione possono tuttavia discendere taluni limiti a tale libertà contrattuale», con la conseguenza che «la libertà contrattuale¹⁴ di cui dispone il titolare di diritti all'aiuto non può consentirgli di contrattare obblighi in contrasto con la realizzazione delle finalità perseguite dal regolamento», che all'art. 43 reg. (CE) n. 73/2009 prevede l'obbligo di trasferimento dei diritti all'aiuto unicamente ad un agricoltore stabilito nello stesso Stato membro del cedente.

Mutuando quanto già detto, la Corte ribadisce che «sarebbe manifestamente contrario ai predetti obiettivi permettere a persone o a entità che non soddisfano le condizioni previste da tale regolamento di beneficiare del sostegno nell'ambito del regime di

¹² Come confermato all'art. 2 del reg. (CE) n. 73/2009 e, altresì, all'art. 4 del reg. (CE) n. 1307/2013, ove il riferimento territoriale è all'art. 52 del Trattato in combinato disposto agli articoli 349 e 355 TFUE.

¹³ Art. 46 del reg. n. 1782/2003 e art. 62 del reg. n. 73/2009.

¹⁴ Nel caso di specie l'analisi non può limitarsi esclusivamente alla valutazione in punto di libertà contrattuale, in quanto ad essere oggetto di giudizio è l'autonomia contrattuale di due imprese. Pertanto, come si legge negli atti di processo, deve aversi riguardo anche alla libertà d'impresa, che, riconosciuta dall'art. 16 della Carta dei Diritti Fondamenti dell'Unione europea, avalla la già riconosciuta autonomia delle parti.

pagamento unico»¹⁵, quindi, tiene a precisare che, benché, nel caso di specie, il valore del titolo venga trasferito in favore di un soggetto non normativamente legittimato, è bene verificare se l'impresa integrante risulti o meno beneficiaria del diritto all'aiuto.

Difatti, solo se l'impresa integrante fosse considerata la reale beneficiaria del diritto all'aiuto, allora potrebbe configurarsi un conflitto con gli obiettivi del regolamento.

A tal proposito, la Corte rileva che prevedere, com'è nel caso qui annotato, un corrispettivo, da cui si sottrae il valore del diritto all'aiuto, in cambio del trasferimento dei vitelli, sia sintomatico del fatto che un'impresa integrante non possa essere considerata la reale beneficiaria del diritto all'aiuto, e più precisamente, riferisce che «il reg. (CE) n. 73/2009 deve essere interpretato nel senso che non osta a una clausola contrattuale in base alla quale l'importo del sostegno cui un allevatore di vitelli ha diritto nell'ambito del regime di pagamento unico perviene a un'impresa di integrazione, qualora il trasferimento di tale sostegno si inserisca in un contesto di concessioni e obblighi reciproci negoziati tra le parti del contratto».

Tanto vero che nell'ambito delle relazioni contrattuali (cessione dei vitelli e successivo trasferimento degli stessi, all'esito dell'ingrasso degli animali, all'impresa integrante) entrambe le prestazioni prevedono il pagamento del prezzo di cessione, per la cui definizione, a guisa di uno sconto¹⁶, si tiene conto del percepimento della somma dell'aiuto, con la chiara conseguenza che è l'allevatore, in qualità di beneficiario finale¹⁷, e non anche l'ente che eroga il beneficio, a trasferire il valore del titolo all'impresa integrante.

Ne deriva, innanzitutto, che l'uso del valore del diritto all'aiuto non si pone in contrasto con la finalità della PAC di sostenere il reddito dell'allevatore per garantirgli un ragionevole tenore di vita (cfr. *considerando* 25 del reg. n. 73/2009), difatti, nel caso di specie, pur privandosi del valore del titolo, l'allevatore si assicura "concessioni e obblighi" che gli garantiscono – sebbene in forma diversa e indiretta – lo svolgimento e la continuità dell'attività aziendale: si tratta in sostanza di un utilizzo del diritto per l'esercizio dell'impresa.

A nulla rileva che l'impresa integrata finisca per vedersi corrisposto un prezzo pari alla copertura dei costi sopportati per la prestazione del servizio, e, quindi, che, a prescindere da valutazioni in punto di economicità d'impresa che qui non possono essere oggetto di approfondimento, le concessioni e gli obblighi contrattuali non gli garantiscono, alla conclusione del contratto, un sostegno al reddito pari a quello di cui avrebbe beneficiato se non avesse trasferito l'importo del valore del diritto all'aiuto.

¹⁵ Punto 25 della sentenza commentata.

¹⁶ Il valore del titolo, ceduto dall'alienante dei bovini all'acquirente che corrisponde il prezzo, rappresenta lo sconto che l'impresa integrante richiede alla integrata per il pagamento dei bovini rispetto al prezzo ivi fissato, dacché si dice che dal prezzo deve dedursi il valore del titolo all'aiuto.

Ne deriva che il valore del titolo costituisca un mero elemento di calcolo ai fini della determinazione del prezzo, e di ciò si ha conferma anche leggendo il contratto, ove si dice che, nell'ipotesi in cui per il mancato rispetto dei requisiti di eco-condizionalità l'allevatore non beneficiasse dell'importo dei diritti all'aiuto, quest'ultimo deve in ogni caso essere corrisposto all'impresa integrante.

Difatti, all'art. 9.3 del contratto stipulato tra Arts e Alpuro è scritto che: «La perdita della possibilità di ricevere il diritto all'aiuto, dovuto all'allevatore di vitelli (...) per il pagamento (...) della prestazione, non libera l'allevatore dal suo obbligo di corrispondere ad Alpuro l'importo originale del titolo (...) o di concedere ad Alpuro il diritto di dedurre l'importo dello stesso dai costi totali dovuti all'allevatore (...)».

¹⁷ All'art. 9.3 del contratto stipulato tra le parti è scritto che: «L'allevatore di vitelli è obbligato a versare immediatamente, a seguito del ricevimento, il Rimborso Agenda 2000 all'Alpuro». Ne deriva che beneficiario sia sempre e comunque l'allevatore, il quale, una volta ricevuta la liquidazione del rimborso, ne trasferisce l'importo.

Lungi dal voler comprendere le ragioni che motivano una siffatta scelta economica, deve dirsi che il legislatore non ha mai manifestato preoccupazioni rispetto alla facoltà delle parti di un contratto di prevedere o imporre sconti, almeno sino a che questi non rappresentino lo strumento per alterare in modo sostanziale il gioco della concorrenza¹⁸, in quanto unico onere in tema di prezzo è che esso, ovvero che i meccanismi per determinarlo, siano indicati nel contratto e che siano quindi concordati tra le parti, e pertanto, trasparenti¹⁹.

Dunque, alla luce di quanto sin qui detto, può concludersi che *nulla quaestio* per l'ipotesi in cui, com'è nel caso di specie, il valore del diritto all'aiuto costituisca un mero elemento di calcolo al fine di fissare *per relationem* il prezzo della cessione, dal momento in cui, *a fortiori*, ai sensi dell'art. 168, comma 4°, lettere *c* e *i*, del reg. n. 1308/2013 è fatto obbligo, qualora la legislazione nazionale preveda una disciplina dei contratti di cessione di prodotti agricoli, di indicare nel contratto di cessione un prezzo fisso e determinato, ovvero, in mancanza di un prezzo fisso, di indicare i fattori di calcolo che consentano di determinare il prezzo da pagare, tra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo, gli indicatori di mercato, la quantità, la qualità o la composizione dei prodotti agricoli consegnati.

2. Prima di chiedersi quale sia l'oggetto del trasferimento, ovvero se l'allevatore trasferisca il diritto di credito che il titolo incorpora o se, invece, ad essere trasferito sia il valore del titolo percepito, è bene interrogarsi in ordine alla natura giuridica del "diritto all'aiuto".

Invero, il dibattito intorno alla natura giuridica del titolo PAC è stato controverso, tanto che nel tempo è stato diversamente qualificato o quale sussidio, inteso come trasferimento di risorse senza contropartita da parte di pubblici poteri a soggetti che si trovano in particolari stati di bisogno o ad un'impresa al fine di limitare l'aumento dei prezzi di determinati beni, o quale diritto di credito²⁰, o quale situazione giuridica soggettiva²¹,

¹⁸ Esempio è il caso che coinvolge Coop Italia-Centrale Adriatica nell'ambito dei rapporti contrattuali di fornitura con la Celox S.r.l. di cui *infra*.

¹⁹ L'obiettivo, difatti, "è quello di migliorare l'informazione preventiva in capo al soggetto debole del rapporto contrattuale per far sì che possa essere adeguatamente informato già al momento della conclusione del contratto". Come si dice in L. COSTATO e L. RUSSO, *Corso di diritto agrario italiano e dell'Unione europea*, Giuffrè, Milano, 2015, p. 467.

²⁰ M.L. MATTIA, *Appunti sul regime di trasferimento dei diritti all'aiuto previsti dal regolamento CE n. 1782/2003 nell'ambito della riforma della politica agraria comune*, Studio 2-2007/A del Consiglio Nazionale del Notariato: «Nella risoluzione 114/E del 17 ottobre 2006 (21), l'Agenzia ha ritenuto i diritti all'aiuto assimilabili ai diritti di credito. A suffragio di tale conclusione l'Agenzia delle entrate ha mutuato alcuni argomenti, elaborati dal Ministero delle politiche agricole nella nota 21 marzo 2006, prot. 222, attinenti sia alla fase genetica dei diritti all'aiuto, sia alla disciplina del loro trasferimento. Nello specifico, in relazione a quest'ultimo aspetto, è stato sostenuto che 'la previsione della cedibilità dei diritti concorre a confermare che gli stessi possano essere assimilabili a diritti di credito' e viene, a tal proposito, richiamata la disciplina della cessione dei crediti dettata dagli artt. 1260 ss. del codice civile».

²¹ Come si legge nella Circolare Agea del 21 novembre 2017, «la sentenza del Tribunale Civile di Roma, sezione 4-bis, n. 25949/2009 ha stabilito che, dall'esame della normativa comunitaria ed interna in materia di aiuti comunitari all'agricoltura, emerge che il titolo all'aiuto [...] si può configurare quale posizione giuridica soggettiva, che nasce da un atto amministrativo ricognitivo dell'esistenza di una situazione giuridica necessaria per poter inserire l'agricoltore richiedente in un elenco nazionale, che costituisce la premessa per conseguire, fra l'altro, il diritto di ricevere a titolo di "premio o aiuto comunitario" una somma di danaro erogabile, per legge, dall'Agea o da altro organismo pagatore regionale all'uopo indicato dal legislatore».

o quale bene immateriale²². Una discussione in merito alla qualificazione giuridica dei diritti appositamente costituiti dal diritto europeo per la regolazione dei mercati agro-alimentari, invero era stata affrontata anche in ordine alla natura giuridica delle quote di produzione: la giurisprudenza e dottrina nazionale²³, consideravano che l'autonoma circolazione e il valore patrimoniale dello stesso agevolassero la configurazione della quota di produzione quale bene giuridico, e più precisamente quale bene giuridico non tradizionale perché non dotato di materialità, e quindi immateriale²⁴.

Potendosi mutare siffatta conclusione nel caso della valutazione della natura giuridica del diritto all'aiuto²⁵, e, dunque, trattandosi di un bene giuridico immateriale, viene da chiedersi se l'oggetto del trasferimento sia il diritto di credito incorporato in quel bene o il valore²⁶dello stesso.

La prima ipotesi è da scartare dal momento in cui, nel caso di specie, non si realizza la cessione del credito, in quanto è l'allevatore a corrispondere il valore all'impresa e non anche il debitore, ovvero l'ente di erogazione dell'aiuto, e ciò è confermato dal fatto che l'unico legittimato a richiedere e ottenere il pagamento è l'agricoltore, ovvero che la titolarità del titolo e la legittimazione a ricevere il pagamento delle somme dovute sono inseparabili²⁷.

Non resta che seguire, con consapevolezza, la seconda strada che, invero, non

²² M.L. MATTIA, *Appunti sul regime di trasferimento dei diritti all'aiuto previsti dal regolamento Ce n. 1782/2003 nell'ambito della riforma della politica agraria comune*, Studio 2-2007/A del Consiglio Nazionale del Notariato, scrive che a prendere posizione in tema di qualificazione giuridica del diritto all'aiuto fu il Centre de Recherche d'Information et de Documentation Notariales (CRIDON) di Lione, il quale giunse alla diversa conclusione che «selon une première analyse, les droits au paiement unique, dont la nature incorporelle est évidente, semblent constituer des droits mobilier incorporels».

²³ Per una più ampia trattazione del tema si rinvia a I. CANFORA, *Le quote latte come bene giuridico*, in *Riv. dir. agr.*, 1996, II, p. 58, nt. 3.

²⁴ I. CANFORA, *Le quote latte come bene giuridico*, cit., 1996, p. 50 ss.; ID., *La cessione delle quote di produzione*, in *Trattato di diritto agrario*, Torino, 2011 a cura di Costato, Germanò, Rook Basile, vol. 3, p. 329 ss.

²⁵ M.L. MATTIA, *op. loc. ult. cit.*

²⁶ Il fatto che il diritto all'aiuto sia configurato come bene, ovvero come entità suscettibile di essere oggetto di diritti, fa sì che esso incorpori un 'valore economico' che possa produrre nuova ricchezza e utilità.

²⁷ Di recente la prassi ha messo in discussione l'inseparabilità del titolo all'aiuto dal diritto di credito incorporato se a prendersi in esame sia il procedimento di pignoramento del titolo PAC che, distinto dal credito incorporato, consente l'esercizio dell'azione esecutiva solo ed esclusivamente nei confronti del titolo e non del diritto di credito che quel titolo incorpora con la conseguenza che, almeno sino a che la procedura esecutiva non si ritenga conclusa, il titolare del titolo PAC può ancora fare richiesta del diritto all'aiuto. Difatti, come si legge nella Circolare Agea n. 89117 del 21 novembre 2017, «l'esecuzione del pignoramento avente ad oggetto i titoli PAC non è ostativo all'utilizzo dei titoli pignorati da parte dell'intestatario degli stessi nella propria domanda unica al fine del percepimento dei contributi comunitari, fino alla conclusione della procedura esecutiva», in quanto «i contributi percepiti dall'agricoltore, contrariamente ai titoli PAC, non possono essere oggetto di pignoramento». Infatti, ai sensi dell'art. 2 del d.P.R. 24 dicembre 1974, n. 727 e successive modificazioni ed integrazioni, le somme dovute agli aventi diritto in attuazione di disposizioni dell'ordinamento comunitario relative a provvidenze finanziarie, la cui erogazione sia affidata agli Organismi pagatori riconosciuti ai sensi del reg. (CE) n. 1663/95 del 7 luglio 1995 della Commissione, non possono essere sequestrate, pignorate o formare oggetto di provvedimenti cautelari, ivi compresi i fermi amministrativi di cui all'articolo 69, sesto comma, del r.d. 18 novembre 1923, n. 2440, tranne che per il recupero da parte degli Organismi pagatori di pagamenti indebiti di tali provvidenze.

destabilizza fintantoché il trasferimento del valore del diritto all'aiuto, come ribadito dalla Corte, si inserisca in un contesto di obblighi e concessioni reciproci tali da far sì che l'impresa integrante non risulti beneficiaria del diritto all'aiuto ma riceva il 'valore economico' del titolo sotto forma di sconto al pagamento del corrispettivo pattuito²⁸.

Ciò detto, non v'è dubbio che il valore del titolo PAC sia suscettibile di trasferimento.

Tanto vero che, in ragione dell'art. 7 del d.l. 10 gennaio 2006, n. 2, che modifica l'art. 18 del d.lgs. n. 102 del 2004, «gli imprenditori agricoli, singoli o associati, per garantire l'adempimento delle obbligazioni contratte nell'esercizio dell'impresa agricola possono costituire in pegno, ai sensi dell'art. 2806 cod. civ., anche i diritti all'aiuto di cui al reg. (CE) n. 1782/2003, iscritti nel registro di cui all'art. 3 del d.l. 9 settembre 2005, n. 182 (...)», considerato, altresì, che, ai sensi del 2° comma dello stesso articolo e in deroga all'art. 2786 cod. civ., essi possono continuare ad utilizzare i diritti all'aiuto, ovvero a percepire il contributo.

Discende, quindi, che, pur godendo il diritto all'aiuto di un preciso valore economico e costituendo, *de relato*, un bene aziendale, siffatto bene è suscettibile di atti di autonomia negoziale, che abbiano ad oggetto il titolo stesso ovvero il suo valore esclusivamente nei casi in cui essi siano «funzionali alla miglior conduzione dell'azienda e, dunque, all'ottimizzazione della produzione»²⁹.

Ne è dimostrazione il fatto che l'acquirente dei titoli PAC, o l'assegnatario o acquirente dei titoli PAC se pignorati o costituiti in pegno³⁰, deve essere, ai sensi dell'art. 34 del reg. n. 1307/2013, agricoltore in attività, e che il valore dei titoli PAC può essere, invece, trasferito a terzi (creditori), che non siano agricoltori in attività, purché ciò sia funzionale all'esercizio dell'impresa o derivi da attività inerenti l'impresa, o purché, come nel caso qui annotato, ciò si inserisca in un contesto di concessioni e obblighi reciproci negoziati tra le parti del contratto, vale a dire di un contratto finalizzato all'esercizio dell'impresa.

Quanto detto trova ulteriore conferma in quello di cui la Corte e il legislatore, nazionale ed europeo, hanno discusso in punto di trasferimento, non anche del valore, ma, addirittura, del titolo PAC tra le parti di un contratto, non di integrazione, ma di soccida³¹.

In particolare, prima della riforma PAC del 2003, l'art. 11 del reg. (CE) n. 1254/1999 prevedeva che il produttore che deteneva nell'esercizio dell'impresa animali di specie bovina potesse beneficiare, a richiesta, di un premio all'abbattimento.

A seguito della riforma, che introduce il premio unico disaccoppiato, sorge il dubbio se a beneficiare del regime di pagamento unico debbano essere i soggetti che abbiano fruito del pagamento nel triennio antecedente al 2003, com'è scritto, ovvero chi detenga gli animali. In base a tale riforma, i soccidanti delegati, e non anche i conduttori dell'azienda, risulterebbero i reali fruitori dei premi degli anni indicati e diventerebbero gli unici assegnatari dei titoli dell'aiuto avendo, per effetto di accordi stipulati tra le parti, intervenuti tra soccidanti e soccidari, inoltrato su delega dei soccidari domanda di premio nel triennio di riferimento.

Va ricordato, a proposito dell'ampio dibattito che venne a crearsi intorno al tema,

²⁸ All'art. 10.2 del contratto è scritto che: «Il prezzo di acquisto per round di ingrasso è calcolato come segue: Quantità d'acquisto di vitelli a digiuno (...) + Valore del consumo di mangime (...) + Tariffe / sconti (...) + Correzione del risultato tecnico (...) + Costi totali Rimborsato totale Agenda 2000 (...)».

²⁹ Circolare Agea n. 89117 del 21 novembre 2017.

³⁰ Circolare Agea n. 89117 del 21 novembre 2017.

³¹ Si muove dalla consapevolezza che il contratto di soccida, pur affine a quello di integrazione verticale, diverge, per funzione, nonché per contenuto, dallo stesso.

che, prima dell'intervento legislativo, la giurisprudenza³² e la prassi sono intervenute nell'intento di risolvere l'*impasse*.

La Corte sosteneva che il sistema di contenimento non potesse che definire quale centro di riferimento il produttore, in qualità di soggetto onerato del prelievo supplementare, e che, quindi, essendo, secondo l'impostazione comunitaria, produttore «l'imprenditore agricolo, indipendentemente dal titolo che è alla base della conduzione del fondo, e non rilevando il rapporto interno tra imprenditore-conduttore e proprietario, ove questi non coincidano, la quota dovesse essere attribuita al titolare nominale, ossia al soccidante».

L'Agea, invece, con circolare integrativa del 15 aprile 2005, in ragione delle previsioni relative alla «scissione di aziende» ai sensi dell'art. 15, par. 2, del reg. (CE) n. 795/2004, riteneva ammissibile il riparto dei titoli tra soccidante e soccidario a condizione che vi fosse stato un accordo tra le parti che indicasse la percentuale di ripartizione dei titoli.

Seguiva che, in accordo tra le parti, detti titoli potessero essere richiesti in pagamento dal soccidante, ovvero ripartiti tra il soccidante e il soccidario, e che, in mancanza di accordo, dovessero ripartirsi al 50 per cento secondo le modalità stabilite dalla circolare prot. n. ACIU.2006.361 dell'8 maggio 2006.

A risoluzione è intervenuto il legislatore nazionale che – all'art. 1-*bis*, comma sesto, d.l. 10 gennaio 2006 n. 2, convertito con modificazioni nella legge 11 marzo 2006, n. 81 – dispone di dividere i diritti all'aiuto per metà al soccidante e per metà al soccidario in ragione della natura associativa dell'impresa che viene a crearsi con il contratto di soccida.

Nel caso di specie, il contratto stipulato dalle parti in giudizio è un contratto di integrazione verticale³³ e non di soccida. Difatti, «il contratto non mira tanto ad organizzare un'impresa, come avviene nello schema della soccida, ma a regolare un rapporto economico 'soccidante' 'soccidario'»³⁴, con la conseguenza che, in un caso, ovvero nel contratto di soccida, il trasferimento del titolo all'aiuto (e non solo del valore del diritto) non preclude a una delle due parti coinvolte il beneficio dello stesso, in quanto ad originarsi è un'impresa comune che ripartisce le spese (o passività) e si avvantaggia degli utili (attività)³⁵; nell'altro caso, invece, ovvero nel contratto di integrazione verticale, il

³² Cass. civ., sez. III, del 7 novembre 2005 n. 21491; in senso conforme, Cass. civ., sez. III, 8 giugno 1999, n. 5613, ove la Corte, da un lato, riconosce l'autonomia delle parti di un contratto di soccida nella ripartizione di utili, incrementi e di ogni tipo di contributo pubblico finalizzato all'allevamento; dall'altro, in linea con l'orientamento allora vigente, limita siffatta autonomia e riconosce possibile una ripartizione «in modo che mentre il soccidario fa propri gli accrescimenti, i prodotti e gli utili, al soccidante siano riservati esclusivamente ogni tipo di contributo pubblico finalizzato all'allevamento».

³³ A. JANNARELLI, *Profili giuridici del sistema agro-alimentare tra ascesa e crisi della globalizzazione*, Cacucci, Roma, 2011, e L. COSTANTINO, *L'integrazione verticale per contratto nel settore agro-alimentare: fattispecie giuridica e disciplina applicabile*, in *Contratto e impresa*, 2013, p. 1448 ss., per una approfondita disamina in punto di contratto di integrazione verticale.

³⁴ Per un approfondimento si legga A. JANNARELLI, *Soccida e contratti di integrazione verticale in agricoltura*, in *Dir. agr. e soc. ind.*, p. 152.

³⁵ La sentenza del Consiglio di Stato, sez. VI, 13 ottobre 2003, (ud. 13 maggio 2003, dep. 13 ottobre 2003), n. 6208 rinvia al contenuto della relazione della Commissione Ministeriale quote latte del 16 gennaio 1998 in cui si dice che «il contratto di soccida dà luogo ad una nuova impresa di allevamento, che in quanto tale deve richiedere il cambio di titolarità delle quote spettanti originariamente in modo individuale ad entrambe le parti. Ciò costituisce conferma dell'interpretazione che non vede alcun contrasto fra soccida ed ordinato sistema di gestione delle quote, salvo il caso in cui vi sia un temporaneo trasferimento di quote». Ne discende che, *mutatis mutandis*, il discorso possa estendersi anche al regime del pagamento unico.

trasferimento del diritto all'aiuto tra le parti avvantaggia esclusivamente la parte che in ragione del trasferimento ne diviene ultima beneficiaria, in quanto l'indipendenza giuridica ed economica delle parti preclude la possibilità di beneficiarne in comune.

Ne discende che lo stesso legislatore non abbia da ridire³⁶ ed anzi promuove, ove motivato, il trasferimento del diritto all'aiuto in favore di un soggetto non legittimato se questo avviene nell'ambito di un contratto di soccida, a dispetto delle problematiche che si pongono rispetto al contratto di integrazione verticale.

Resta da chiedersi se il contratto in questione possa essere configurato o meno come un contratto in frode alla legge.

Al riguardo, deve dirsi che siffatto contratto non potrebbe, atteso il dispositivo, essere inquadrato come contratto in frode alla legge dal momento in cui ad essere trasferito non è il titolo ma il valore del titolo e, come già detto, nessuna norma ne commina il divieto.

È innegabile, però, che, l'indagine della volontà delle parti, o meglio, più specificatamente, della volontà dell'impresa integrante, potrebbe aprire a valutazioni sulla abusività del comportamento della parte che, «in forza di un istituto del diritto positivo, aggira il governo pubblico dell'economia di mercato»³⁷.

Un caso paradigmatico in questo senso, per l'affinità del contratto di soccida al contratto di integrazione verticale, ferme le specificità dei contratti, è quello accertato dal Consiglio di Stato, sempre in riferimento al trasferimento dei diritti tra le parti nell'ambito del contratto di soccida, che ha ritenuto l'uso di tale tipo contrattuale «come un modo per eludere il divieto di superamento della quota di produzione individuale e del relativo pagamento del prelievo, in quanto concluso per brevi periodi al solo fine di effettuare il calcolo dei prelievi dovuti individualmente ed eludere le regole sulla attribuzione individuale delle quote e sulle operazioni di compensazione»³⁸.

In quel caso sembravano configurabili tutti i presupposti perché si potesse parlare di contratto in frode alla legge: la reale intenzione delle parti e il contesto fattuale e giuridico tale da produrre effettivi vantaggi non diversamente conseguibili.

Su quest'ultimo profilo deve rassegnarsi la sentenza della Corte di Cassazione Civile, sez. trib., 22 settembre 2010, n. 20029³⁹, atteso che le conclusioni, come si dirà,

³⁶ La giurisprudenza ha più volte ribadito la potenzialità elusiva del contratto di soccida rispetto alla normativa comunitaria ed europea. Prima, il Consiglio di Stato con la sentenza n. 6208 del 13 ottobre 2003 che rinvia alla comunicazione della Direzione Generale dell'Agricoltura della Commissione Europea, ove si sottolineava che «la soccida non dava luogo a problemi ove il contratto fosse lo strumento per la costituzione di una nuova società che si presentasse come titolare delle quote degli associati», e che diversamente erano da considerarsi vietati, perché in frode alla legge, «i contratti di soccida che comportavano un mero trasferimento di quote da un soggetto produttore ad un altro al solo scopo di eludere il prelievo supplementare (...) e ciò può accadere nell'ipotesi in cui un produttore titolare di quota non prodotta la trasferisca temporaneamente attraverso un contratto di soccida ad altro produttore a sua volta titolare di quote ma con produzione in esubero». Poi, la Corte di Cassazione civile, sez. trib., 22 settembre 2010, (ud. 2 luglio 2010, dep. 22 settembre 2010), n. 20029, che, al contrario, pur constatando la deviazione del contratto di soccida rispetto allo schema tradizionale dal momento in cui il bestiame viene solo «formalmente» apportato dal soccidante a dispetto della «quota latte» che viene «effettivamente» conferita, esclude la potenzialità elusiva del contratto di soccida per il sol fatto che «l'abusività ai fini fiscali non è stata, come si è detto, specificamente dedotta né asseverata in forza di altri elementi, né corroborata dall'accertamento di vantaggi fiscali abusivi da parte degli allevatori/soccidari».

³⁷ I. CANFORA, *Ancora sul rapporto tra autonomia privata e governo pubblico dell'economia: l'interpretazione del contratto di cessione dei diritti all'aiuto*, cit., p. 64.

³⁸ Ivi, p. 64.

³⁹ Cass. civ., Sez. Trib., 22 settembre 2010, n. 20029, in *Dir. e giur. agr. alim. e amb.*, vol.

sarebbero le medesime ove si considerasse, nel caso di specie, l'ipotesi di un utilizzo abusivo del contratto di integrazione verticale perché volto ad «aggirare le regole del governo pubblico».

In quell'occasione la Corte venne chiamata ad accertare il comportamento abusivo di una società, ed in particolare del soccidante, che, per eludere le limitazioni poste dalla normativa comunitaria in tema di “quote latte”, aveva stipulato contratti di soccida con diversi allevatori.

Difatti, veniva rilevata la «inesistenza oggettiva e soggettiva» delle attività previste dal contratto considerata la accertata omissione della registrazione di costi e ricavi⁴⁰ nel rendiconto economico, al fine di ottenere, *ex multis*⁴¹, vantaggi fiscali in quella sede eccipiti.

La Suprema Corte, pur condividendo il rilievo della deviazione dallo schema tradizionale della soccida, quale contratto associativo agrario, non ritenne configurabile «l'abuso del diritto» in quanto l'Ufficio della Agenzia delle Entrate non «aveva provato il vantaggio fiscale che sarebbe derivato alla società ‘accertata’ della manipolazione degli schemi contrattuali classici», in mancanza, peraltro, di vantaggi fiscali a beneficio dell'allevatore/soccidario.

Dunque, volendo sposare, nel caso di specie, l'orientamento appena espresso dalla Corte, non potrebbe parimenti configurarsi un contratto in frode alla legge, in quanto pur riuscendo a provare l'intento elusivo dell'impresa d'integrazione, ne deriverebbe un vantaggio che l'impresa integrante potrebbe diversamente ottenere, in ragione del suo potere contrattuale e quindi della ‘dipendenza economica’ del produttore, mediante la previsione di uno sconto del medesimo valore, indicato in misura fissa e non, com'è, *per relationem*.

Del resto, nessuna normativa vieterebbe, come già sopra si è detto, la prevedibilità dello sconto nell'ambito di un rapporto commerciale.

3. In realtà, al di là della condivisibilità della conclusione cui giunge la Corte nel caso di specie, in considerazione delle caratteristiche del diritto all'aiuto e della funzione che in questo caso assolve il valore del diritto all'aiuto, di anticipazione sul prezzo di cessione degli animali, la concreta vicenda alla base della decisione della Corte ripropone la questione dell'opportunità di strumenti giuridici diretti a garantire un equilibrio tra le parti contraenti in casi come quelli dei contratti di integrazione⁴².

L'intento è quello di evitare che la parte dotata di una “posizione dominante” nel contratto abusi del proprio potere. Il rischio è alto, ove una parte imponga all'altra uno sconto che sia tale da causare l'antieconomicità dell'operazione commerciale.

Esemplare, al riguardo, è il caso che coinvolge Coop Italia-Centrale Adriatica nell'ambito dei rapporti contrattuali di fornitura con la Celox S.r.l. In particolare, la Coop

21, n. 1/2012, p. 47 ss., con nota di A. ORLANDO, *Contratti di soccida, elusione fiscale ed abuso del diritto*, *ivi*, p. 48 ss.

⁴⁰ Vengono presentati rilievi consistenti nella omessa documentazione ed inerenza dei costi verso i soccidari ovvero nella fittizietà di costi ritenuti «oggettivamente inesistenti» dal momento in cui si trattava di «attività soggettivamente fittizie» perché artificialmente organizzate nell'intento di superare il limite della quota latte del soccidario. Difatti il soccidante si sostituiva ai soccidari nella fatturazione di vendita del latte fresco alle latterie. Così è detto nella sentenza disponibile al seguente indirizzo web: <http://static.ilssole24ore.com/pdfframework/f15356bb-8344-45bb-9340-3c70097e12cb.pdf>.

⁴¹ Oltre a quello principale del superamento dei limiti delle quote latte.

⁴² Al riguardo si legga I. CANFORA, *Ancora sul rapporto tra autonomia privata e governo pubblico dell'economia: l'interpretazione del contratto di cessione dei diritti all'aiuto*, *cit.*, p. 64.

Italia subisce una sanzione amministrativa comminata dall'AGCM per aver imposto, al di fuori di una trattativa negoziale, sconti, ingiustificatamente gravosi, al proprio fornitore che era costretto ad accettare nel timore di compromettere il consolidato rapporto con il cliente e, quindi, di perdere tutto il proprio investimento. Viene violato così il disposto di cui all'art. 62, comma 2°, lett. a), della legge n. 27 del 2012, ove si dice che «nelle relazioni commerciali tra operatori economici, ivi compresi i contratti che hanno ad oggetto la cessione dei beni di cui al comma 1°, è vietato: a) imporre direttamente o indirettamente condizioni di acquisto, di vendita o altre condizioni contrattuali ingiustificatamente gravose, nonché condizioni extracontrattuali e retroattive».

Si tratta, quindi, per l'AGCM, di verificare la rilevanza, ai fini della violazione delle regole della concorrenza, di documenti e lettere standard sottoscritte successivamente all'accordo iniziale che definisce le condizioni della fornitura⁴³.

Pur vero che il divieto, di cui sopra, muove dalla finalità di tutelare la parte debole del contratto, deve dirsi che il rispetto di siffatto divieto non soddisfa completamente la parte debole che potrebbe non essere tutelata anche quando, sia pure formalmente, gli sconti siano stati integralmente concordati e accettati nel contratto. Difatti, con riguardo al caso di specie, l'impresa integrante in astratto potrebbe avere abusato della propria posizione economica e di potere contrattuale nell'imposizione di uno sconto (pari al valore del diritto all'aiuto) rispetto al prezzo da corrispondere al produttore.

Seppure non possa escludersi l'antieconomicità dell'operazione commerciale per l'impresa agricola, ma di questo si è già detto, non può, invero, dubitarsi del fatto che lo sconto sia stato concordato tra le parti, dal momento in cui il prezzo, unitamente allo sconto, sono stati partitamente fissati all'art. 10.2 del contratto.

La trattativa, invero, non elimina il dubbio in punto di squilibrio economico, in quanto l'accettazione della clausola che impone lo sconto è una scelta obbligata, in ragione della dipendenza economica in cui si trova il produttore agricolo nel contratto di integrazione – a maggior ragione, se trattasi di uno sconto ingiustificatamente gravoso per la parte costretta ad accettare.

Invero, il contratto di integrazione verticale rientra, di per sé, e quindi a prescindere dal contenuto dello stesso, tra i cc.dd. contratti di dipendenza «nei quali vi è una forte dipendenza economica di una parte rispetto all'altra»⁴⁴, sia per la funzione che riveste il contratto nell'esercizio dell'impresa “debole”, sia per la natura e le caratteristiche dell'oggetto del contratto.

Difatti, uno dei primi problemi emersi sul piano dell'approccio legislativo al tema è stato quello di individuare i caratteri identificativi dell'integrazione per via contrattuale nel settore agro-industriale. Al riguardo, «può sinteticamente osservarsi che con grande tempestività la giurisprudenza francese ha rimarcato che, in definitiva, il ruolo fondante, giustificativo della tutela, è rappresentato dalla dipendenza economica in cui viene a trovarsi l'operatore agricolo rispetto alla controparte o alle controparti»⁴⁵.

Quindi, nel contratto di integrazione verticale, lo squilibrio, seppure non elimi-

⁴³ La fattispecie è differente; difatti, nel caso Coop Italia-Centrale Adriatica, lo sconto veniva imposto mediante la sottoscrizione di lettere standard sottoscritte nel corso dell'anno a *latere* del contratto regolamentare di fornitura, ovvero veniva fissato, nel corso della stagione di fornitura, da Coop Italia e Centrale Adriatica in occasione della definizione del “piano promozionale nazionale” e, quindi, extracontrattualmente.

⁴⁴ L. COSTANTINO, *La tutela del contraente debole nelle relazioni negoziali lungo la filiera agro-alimentare nelle più recenti esperienze europee e statunitensi*, in *Riv. dir. agr.*, 2013, II, p. 166 ss.

⁴⁵ A. JANNARELLI, *Profili giuridici del sistema agro-alimentare tra ascesa e crisi della globalizzazione*, cit., p. 175 ss.

nabile, comporta l'opportunità di ricorrere a strumenti giuridici a tutela della parte "debole"⁴⁶.

Segue che, pur condiviso il dispositivo della Corte, essa si limita a legittimare la validità di una clausola contrattuale che prevede il trasferimento del valore del titolo in favore di una impresa integrante, e lo fa specificando che il contratto deve contenere concessioni ed obblighi reciproci negoziati tra le parti.

In altre parole, la Corte legittima le modalità di pagamento che includono la previsione di uno sconto – (sembirebbe) anche se gravoso – per un valore corrispondente a quello del titolo PAC di cui una parte beneficia, purché il contratto di integrazione preveda concessioni e obblighi reciproci che siano formalmente negoziati dalle parti, ma nulla dice sulla proporzionalità delle prestazioni contrattuali, e, quindi, delle concessioni ed obblighi previsti, la cui tutela è promossa dagli strumenti giuridici, altrimenti previsti dall'ordinamento europeo e dalle legislazioni nazionali, destinati a regolare i rapporti contrattuali nel caso di integrazione verticale.

GIOVANNA GINEX

⁴⁶ Di quest'ultimo aspetto si occupa, ad esempio, la legislazione di uno Stato nordamericano che tra le regole contrattuali volte a tutelare la debolezza del produttore in un contratto di integrazione prevede "l'obbligo per entrambe le parti di astenersi da comportamenti che, se pure non contrari alla legge, possano tradursi in ingiusti vantaggi a favore di un solo contraente". Si parla del Minnesota Statute, già previsto a partire dal 1990. Per una più ampia trattazione del tema si rinvia a L. COSTANTINO, *La tutela del contraente debole nelle relazioni negoziali lungo la filiera agroalimentare nelle più recenti esperienze europee e statunitensi*, in *Riv. dir. agr.*, 2013, II, p. 166 ss.

ABSTRACT

La Corte di giustizia torna nuovamente sull'importante tema del rapporto tra legge europea e diritto nazionale in materia di contratti. Sulla scia del principio della autonomia privata, affermatosi sia nella legislazione europea e nazionale sia negli orientamenti giurisprudenziali in materia di pagamenti diretti, la Corte conferma la validità di una clausola contrattuale in virtù della quale l'importo del sostegno cui un allevatore di vitelli ha diritto nell'ambito del regime di pagamento unico perviene a un'impresa di integrazione, qualora il trasferimento di tale sostegno si inserisca in un contesto di concessioni e obblighi reciproci negoziati tra le parti del contratto. Questa decisione consente di ripensare alla relazione tra squilibrio contrattuale e proporzionalità delle prestazioni, considerato che gli interventi giurisprudenziali, volti a ricostruire l'equilibrio contrattuale, devono essere letti alla luce degli strumenti giuridici destinati ad assicurare la proporzionalità tra le prestazioni del contratto di integrazione verticale.

Once again, the ECJ tackles the major topic of the relationship between European law and State law on matters of contract regulation. Basing themselves on the principle of private autonomy, present both on European and National laws and on the jurisprudential orientation on direct payments, the Court endorses the validity of a contractual term under which the amount of aid a veal farmer is entitled to claim, under the single payments scheme, is payable to an integration undertaking if the transfer of this aid falls within a context of reciprocal benefits and obligations negotiated between the parties to the contract. This decision allows us to rethink the relationship between the imbalance of bargaining power in an integration contract and the proportionality of performances of that contract, considering that the jurisprudential interventions, evidently intended to restore the balance of power, must be read in the light of the legal instruments intended to ensure the proportionality between the performances of a vertical integration contract.

PAROLE CHIAVE: Pagamenti diretti - Contratto di integrazione verticale - Equilibrio contrattuale.

KEYWORDS: *Direct payments - Vertical integration contract - Balance of power.*

