

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.*

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, within 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.

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 farraginoso 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.*

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 problematiche, 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 pre-emption 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.*

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.*

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.*

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 titolari 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 urbancommercial 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.

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 potestative 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.*

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.



## 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.*

## SENTENZE E MASSIME ANNOTATE

#### 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.