

La prelazione agraria: cos'è?

Autore: Redazione

In: Diritto civile e commerciale

La **dizione prelazione agraria** indica la prelazione del coltivatore. La stessa esprime il diritto del coltivatore (conduttore del fondo altrui (1) o confinante di questo) ad essere preferito al terzo, alle medesime condizioni stabilite per quest'ultimo, nell'acquisto del fondo rustico che il proprietario intende vendere [o, ipotesi assai limitata nella prassi, concedere in enfiteusi]. Il **diritto è previsto dalla l. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8** [prelazione del conduttore coltivatore diretto] e dalla l. 14 agosto 1971, n. 817, art. 7 n. 2 [prelazione del proprietario confinante coltivatore diretto], facendo quindi parte, nella circolazione giuridica dei beni, della cd. prelazione legale (che prevale su quella convenzionale). Il legislatore ha inteso così perseguire il miglioramento delle strutture produttive dell'agricoltura, che, in particolare, nella prelazione del conduttore si realizza con la promozione (o costituzione) di nuova proprietà, mediante la riunione nella stessa persona del conduttore della titolarità dell'impresa agricola e della titolarità del terreno su cui questa è esercitata, favorendo così la continuazione della stessa (2); nella prelazione del confinante si realizza con l'ampliamento della proprietà diretto coltivatrice, mediante l'accorpamento di terreni finitimi, da aversi così aziende agrarie maggiormente dimensionate, più efficienti sotto il profilo tecnico ed economico (3).

Sul punto:"La prelazione urbana commerciale, caratteri e disciplina giuridica"

Le norme relative alla prelazione

Le norme sulla prelazione hanno natura di norme di ordine pubblico, e dunque cogenti (o imperative) e inderogabili, in quanto poste a tutela della collettività, al principale fine del corretto funzionamento di tale istituto e del raggiungimento degli scopi sociali e di politica agraria ed economica che il legislatore ha inteso perseguire. La violazione delle stesse, nei confronti di colui che ha diritto alla prelazione, anziché determinare la nullità della vendita effettuata a favore di terzo, piuttosto che del coltivatore avente diritto alla prelazione, comporta il rimedio, previsto dallo stesso art. 8 l. 590/1965 in una al diritto di prelazione, del succedaneo o sostitutivo diritto di riscatto da parte del medesimo coltivatore. L'art. 1418 comma 1 c.c., con l'inciso "salvo che la legge disponga diversamente", esclude infatti la **sanzione della nullità** ove sia predisposto un meccanismo idoneo a realizzare ugualmente gli effetti voluti dalla norma, indipendentemente dalla sua concreta esperibilità e dal conseguimento reale degli effetti voluti. Pertanto la vendita del fondo compiuta senza il rispetto delle norme sul diritto di prelazione non è viziata da nullità ai sensi del citato art. 1418 (né ai sensi dell'art. 1344 c.c.), sussistendo il rimedio dell'esercizio del riscatto da parte del coltivatore, a nulla rilevando l'accidentale decadenza dalla possibilità di esperirlo (4).

È comunque vero che se la **vendita** avviene a favore del coltivatore per il quale non ricorrono i requisiti richiesti, o che non ha esercitato il diritto di prelazione nel termine perentorio stabilito per l'esercizio stesso, la vendita è affetta da nullità per violazione di norme cogenti, che può perciò essere fatta valere secondo la regola generale dell'art. 1421 c.c. da chiunque vi ha interesse, tra cui evidentemente quei terzi che hanno acquistato il diritto al bene in base a un regolare preliminare di compravendita o un verbale di aggiudicazione all'asta pubblica (5). Le dette norme sono peraltro considerate di carattere eccezionale, come quelle che incidono sul potere dominicale limitandolo nella facoltà di libera scelta del compratore, e, dunque, di stretta interpretazione, dimodoché si deve escludere l'estensione del diritto di prelazione a soggetti non appartenenti alle categorie elencate nelle norme stesse. È dunque ritenuto nullo l'acquisto del fondo nel caso che un **soggetto estraneo a tali categorie convenga**, con altro soggetto ricompreso invece tra gli aventi titolo alla prelazione, di esercitare in comune il diritto, con il connesso obbligo del secondo di renderlo partecipe dell'acquisto (6). Il diritto di prelazione, che costituisce un diritto potestativo, sorge nel momento in cui il proprietario comunica, ovvero "notifica" all'affittuario la proposta di vendita del fondo, "come cristallizzata nel contratto preliminare" stipulato dal medesimo proprietario con il terzo (7). È quello, infatti, il momento in cui il diritto di prelazione diventa attuale e concreto ai fini del suo esercizio, prima di allora esistendo in capo al coltivatore potenzialmente, facendo parte della sua posizione soggettiva nell'ambito del rapporto agrario con il proprietario.

Il presente volume è tratto da

L'omessa comunicazione della proposta

Nel caso, invece, di **omessa comunicazione della proposta**, è previsto in favore del coltivatore il diritto potestativo di riscatto del fondo, insorgendo in tal caso il diritto nel momento in cui è stipulata la vendita tra proprietario e terzo, segnando essa il momento iniziale della vicenda acquisitiva da parte del coltivatore pretermesso. Coerentemente, i presupposti o requisiti soggettivi e oggettivi che legittimano l'esercizio di questi diritti vanno accertati con riferimento a tali momenti, oltre che a quelli dell'effettivo esercizio dei diritti stessi (8). Inoltre, allo scopo di favorire lo sviluppo e il riordinamento dell'economia agricola, il legislatore ha previsto la concessione di mutui agevolati anche per l'acquisto di fondi in prelazione.

La questione, d'altro lato, di legittimità costituzionale dell'art. 8 della l. 590/1965 (relativamente alla previsione del diritto di prelazione del coltivatore conduttore del fondo offerto in vendita) e dell'art. 7 della l. 817/1971 (relativamente alla previsione del diritto di prelazione in favore del proprietario coltivatore del fondo confinante con quello offerto in vendita), con riferimento all'**art. 42 comma 3 Cost.**, è stata ritenuta manifestamente infondata vertendosi in tema di limitazioni del diritto di proprietà che trovano giustificazione in interessi di ordine generale (9). Altresì manifestamente infondata è stata

ritenuta la questione di legittimità costituzionale, per pretesa violazione dell'art. 3 Cost., dell'art. 7 l. 590/1965, in ordine alla preferenza, nell'attribuzione del diritto di prelazione, del coltivatore diretto insediato nel fondo (vale a dire il conduttore) al coltivatore diretto del fondo confinante, atteso che il rapporto del primo con il fondo integra una posizione diversa e peggiore rispetto a quella del secondo e la valutazione della diversità delle posizioni è coerente alle finalità della legge, che è quella di promuovere ed agevolare la proprietà contadina, facendo coincidere la proprietà del fondo e la titolarità dell'azienda in capo al coltivatore insediato sul fondo (10). Né l'art. 7 confligge manifestamente con l'art. 44 Cost., in quanto la prevalenza conferita al coltivatore del fondo offerto in vendita rispetto al confinante, lungi dal contrastare con i criteri che presiedono al razionale sfruttamento del suolo, agli obblighi e vincoli della proprietà terriera privata ed ai limiti della sua estensione, si pone, nel sistema, come diretta a tutelare la piccola e media proprietà, integrando le altre disposizioni che perseguono gli stessi scopi, sia pure con diversa accentuazione (11). Manifestamente infondata è ritenuta, inoltre, la **questione di legittimità costituzionale dell'art. 7 l. 817/71**, in riferimento all'art. 3 Cost., rispetto ai terzi, non sussistendo violazione al principio di eguaglianza nella prelazione accordata al coltivatore diretto confinante, poiché la situazione di quest'ultimo è obiettivamente diversa da quella dei terzi che non si trovino in alcun rapporto con il fondo alienato.

<https://www.diritto.it/la-prelazione-agraria-cose/>