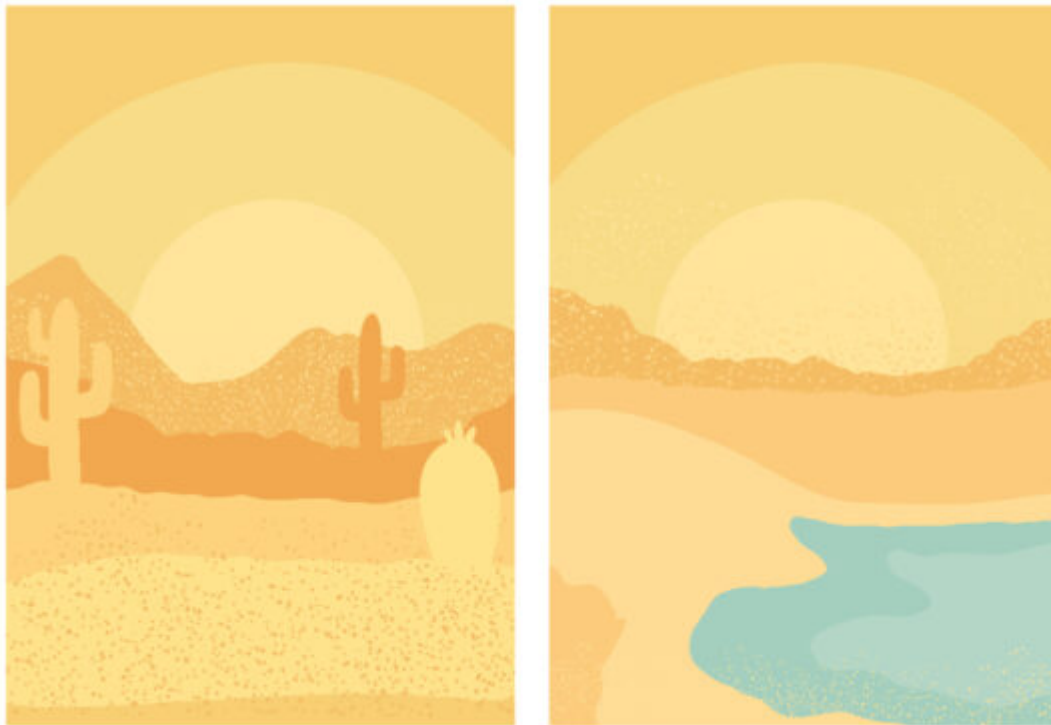




LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Chi ha diritto di prelazione sui terreni agricoli?

Autore: Redazione | 16/06/2021



La prelazione agraria: cos'è e come funziona il diritto di preferenza del confinante di un terreno.

Se, in linea generale, chiunque è libero di vendere i propri beni - mobili o immobili - a chi vuole, quando si tratta però di terreni agricoli esiste una deroga. Tale

deroga va sotto il nome di **prelazione agraria**. In pratica, il venditore deve preferire, a parità di prezzo, il confinante, sempre che questi posseda determinati requisiti soggettivi. Di qui il comune dubbio: **chi ha diritto di prelazione sui terreni agricoli?** È quanto cercheremo di comprendere in questa breve guida. Ma procediamo con ordine.

Quali sono le norme che regola la prelazione agraria?

La prelazione agraria è disciplinata dall'articolo 8 della legge 590/1965 e dall'articolo 7 della successiva legge 817/1971.

Cos'è la prelazione?

In generale, il **diritto di prelazione** consiste nel diritto di essere preferiti rispetto ad altri, a parità di condizioni, nella conclusione di un contratto. Questo non significa l'obbligo di vendere a un determinato soggetto ma l'obbligo di preferire quest'ultimo se disposto ad acquistare alle medesime condizioni contrattuali e allo stesso prezzo degli altri.

Se pertanto il titolare del diritto di prelazione dovesse modificare in peggio anche una sola delle condizioni contrattuali, il proprietario del bene non sarà più tenuto a **rispettare la prelazione**. Viceversa, se il titolare della prelazione dovesse offrire lo stesso prezzo o un prezzo più alto degli altri, il venditore dovrà scegliere se vendere a questi oppure non vendere più.

Cos'è la prelazione agraria?

Allo stesso modo, la **prelazione agraria** attribuisce il diritto a essere preferiti nell'acquisto di un **fondo agricolo** qualora il proprietario decida di venderlo.

Il funzionamento è quindi lo stesso rispetto alla prelazione ordinaria: si tratta di un diritto di preferenza a parità di condizioni contrattuali e di prezzo. Anche la modifica di una sola condizione da parte del prelazionario fa perdere a questi il diritto di essere preferito agli altri.

Chi ha diritto alla prelazione sui terreni agricoli?

Il diritto di prelazione sui terreni agricoli spetta innanzitutto al **coltivatore diretto** che conduce in affitto il terreno da almeno due anni (art. 8 legge n. 590/1965); nel solo caso in cui il fondo non sia affittato a un coltivatore diretto, il diritto di prelazione spetta anche ai **proprietari di terreni confinanti** che rivestano la qualifica di coltivatori diretti o imprenditori agricoli (art. 7 legge n. 817/1971).

Uno dei requisiti contenuti nella legge, che trova applicazione non solo per la prelazione a favore del conduttore ma anche nel caso di prelazione da parte del confinante, è che il soggetto che intende esercitare la prelazione conduca il fondo da almeno **due anni**.

Ma vediamo più nel dettaglio cosa si intende per **coltivatore diretto**. Il concetto di coltivatore diretto indica chi si dedica manualmente e abitualmente alla coltivazione dei terreni e all'allevamento del bestiame, purché la forza lavoro dell'agricoltore e dei membri del suo nucleo familiare che con lui collaborano nell'esercizio dell'attività agricola non sia inferiore a un terzo di quella occorrente per le normali necessità dell'azienda.

Il fondo agricolo deve essere confinante

Ulteriore requisito per la prelazione agraria è la contiguità dei fondi, i quali quindi devono essere **confinanti**.

Il concetto di fondo confinante è stato ritenuto corrispondente o a quello di confinanza in senso giuridicamente proprio oppure a quello di contiguità fisica e materiale, per contatto reciproco lungo la comune linea di demarcazione **[1]**. Ciò sussiste sia quando tale linea sia meramente ideale sia quando, invece, risulti materializzata con muri, siepi, recinzioni o altri termini o segnali; e comunque con esclusione del concetto di contiguità allorquando si verifica la cosiddetta contiguità funzionale, ossia quando i fondi sono separati ma idonei ad essere accorpati in un'unica azienda agraria **[2]**.

In tema di strada interpoderale, la Cassazione ha ritenuto che deve considerarsi confinante anche il fondo non unito materialmente a quello posto in vendita se la

separazione materiale sia dovuta solo a una piccola strada interpoderale che insista sul terreno dei due fondi e non impedisca, quindi, la possibilità di estensione delle coltivazioni di accorpamento delle aziende agrarie **[3]**.

In tema di strada pubblica, invece, i terreni non sono stati considerati confinanti qualora siano separati da una strada comunale **[4]**.

Chi non ha diritto alla prelazione sui terreni agricoli?

Lo scopo della prelazione agricola è sostanzialmente quello di favorire l'acquisto di terreni agricoli da parte di chi effettivamente li coltiva.

Si ritengono escluse dalla prelazione agraria anche quelle tipologie negoziali che non abbiano la caratteristica di prevedere **un corrispettivo** per la cessione del fondo agricolo o in cui il corrispettivo non sia fungibile, ovvero prestabile da chiunque.

Pertanto, non sussiste prelazione agricola qualora il terreno insista su **terreni edificabili**. Il diritto è inoltre escluso qualora, al posto della compravendita, si stipuli una **permuta** o una **donazione**. Non c'è infine diritto di prelazione se si è in presenza di una **vendita forzata**, di un **fallimento**, di un **espropriazione per pubblica utilità**.

Come funziona la prelazione agraria?

Il proprietario che intende vendere il fondo agricolo, per rispettare la prelazione agraria deve **notificare la proposta di vendita**, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, a tutti i soggetti titolari del diritto, ai quali devono essere precisati il nome dell'acquirente, il prezzo e le altre condizioni stabilite per la cessione.

Qualora il titolare del diritto intenda esercitarlo, la legge accorda a quest'ultimo **30 giorni di tempo** per farlo dal momento dell'avvenuta notifica; il contratto s'intende concluso, nel momento in cui l'intenzione di esercitare la prelazione è notificata al venditore e il prezzo deve essere corrisposto entro tre mesi.

Che succede se la prelazione non viene rispettata?

Nell'ipotesi in cui il terreno sia venduto senza eseguire la prescritta notificazione, o qualora il prezzo indicato nella stessa risulti superiore a quello riportato dal contratto di compravendita, il titolare della prelazione ha il potere di riscattare il terreno dall'acquirente, entro un anno dalla data della trascrizione del contratto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Come evitare la prelazione su un terreno agricolo?

Il venditore può evitare la notifica di vendita al titolare della prelazione agraria se riesce ad ottenere, da quest'ultimo, una **rinuncia scritta**, da cui possa evincersi senza ombra di dubbio che quest'era perfettamente a conoscenza del prezzo e degli altri termini del contratto di vendita.

Approfondimenti

Per ulteriori informazioni, leggi:

- [Come funziona la prelazione agraria;](#)
- [Prelazione agraria: cos'è e come funziona.](#)

Note

[1] Cass. 26 marzo 2003, n. 4486, Dir. giur. agr. amb. 2004, 416 con nota di Flore; Cass. 17 luglio 2002, n. 10337, Dir. giur. agr. amb. 2002, 595; Cass. 9 novembre 1994, n. 9319, Dir. giur. agr. amb. 1995, 493 **[2]** Cass. 6 agosto 2002, n. 11779, Dir. giur. agr. amb. 2003, 219; Cass. 17 luglio 2002, n. 10337, Dir. giur. agr. amb. 2002, 595; Cass. 9 novembre 1994, n. 9319, Dir. giur. agr. amb. 1995, 493). **[3]** Cass. 29 settembre 1995, n. 10272, Dir. giur. agr. amb. 1996, 801. **[4]** Cass. 9 febbraio 1994, n. 1331, Vita not. 1986, 272.