



Parere in tema di prelazione agraria

Associato richiedente: P. Pagano

Quesito

È caduta in successione la particella fondiaria 1694/2 a destinazione agricola.

Sono eredi 6 persone.

Uno di questi comproprietari da sempre lavora il bene ma senza contratto di affitto.

Uno dei comproprietari non iscritto in prima ma in possesso dei requisiti previsti per le agevolazioni Legge Montagna D.P.R. 601/73 confina con questo terreno.

Gli eredi tutti vogliono vendere e i due interessati all'acquisto (colui che lo lavora e il coerede confinante) in perfetto accordo tra di loro vogliono sapere chi dei due ha diritto.

Risposta al quesito

Il quesito in esame pone due diverse problematiche: innanzitutto se spetti il diritto di prelazione al coltivatore diretto del terreno oggetto di cessione, mancando il contratto d'affitto e, secondariamente, quale delle prelazioni relative alla fattispecie in esame (ereditaria, del coltivatore diretto o del confinante) prevalga.

Relativamente alla prima questione, deve rilevarsi come la giurisprudenza abbia spesso valutato caso per caso la sussistenza dei presupposti della prelazione del coltivatore diretto e, avuto riguardo all'ipotesi in esame, può concludersi che il contratto di affitto sia necessario ma non sufficiente al sorgere del diritto di prelazione.

Infatti la Suprema Corte ha ritenuto non sussistente il diritto di prelazione in analisi, sia in presenza di una situazione di godimento del fondo mediante la coltivazione diretta del medesimo, che, tuttavia, non fosse accompagnata da un contratto



d'affitto efficace, sia nel caso di esistenza di un contratto d'affitto però non concretantesi in una stabile coltivazione del fondo¹.

Pertanto potrebbe concludersi per la non sussistenza del diritto di prelazione in capo al coltivatore diretto, se non fosse che, ai sensi dell'art. 49 co 1 della l. 203/1982, al momento della morte del proprietario del fondo, viene a crearsi, *ex lege*, un contratto d'affitto in capo al coerede coltivatore diretto, purchè quest'ultimo non fosse legato da un precedente contratto d'affitto con il proprietario, che porterebbe all'applicazione dell'art. 49 co 3 della sopra citata legge².

¹ In particolare si veda Cass. 10174/1997, relativamente al contratto d'affitto scaduto e quindi, a maggior ragione, utilizzabile anche per il caso di assenza di contratto d'affitto: "Anche nelle ipotesi in cui trovi giustificazione in una espressa norma di legge (come nel caso dell'esercizio dello "ius retentionis" spettante sino alla corresponsione dell'indennità di avviamento), la posizione del detentore di fatto di un immobile non può in alcun modo ritenersi omogenea od equiparabile a quella del legittimo conduttore, in relazione all'eventuale protrarsi del godimento del bene oggetto del contratto di locazione, così che, cessati per scadenza contrattuale gli effetti del detto negozio, nessun diritto di prelazione e di riscatto compete al soggetto che permanga, "de facto", nella detenzione non qualificata dell'immobile."

Tuttavia la Cassazione ha ritenuto, recentemente, che nemmeno la sussistenza di un contratto d'affitto sia sufficiente, qualora non sia accompagnata da una coerente situazione di fatto. In tal senso Cass. 12900/2015: "In tema di prelazione agraria, 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; né 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."

² Coerentemente con la norma si è espressa anche la Corte di Cassazione con la sentenza n. 17006/2015: "L'art. 49, comma 1, della l. 3 maggio 1982, n. 203, nel prevedere, in caso di morte



Consequenzialmente pare di potersi esprimere per la sussistenza del diritto di prelazione in capo al coerede coltivatore diretto; il che porta alla necessaria valutazione della seconda delle problematiche anticipate e, cioè, il rapporto sussistente tra la prelazione del coltivatore diretto e quella del confinante.

Innanzitutto si deve sgombrare il campo dalla possibilità che la prelazione ereditaria (art. 732 c.c.) possa innestarsi nel caso di specie: non solo, infatti, i coeredi vogliono vendere un terreno tra i medesimi (e pertanto non ad un estraneo, presupposto dell'art. 732 c.c.) ma, altresì, oggetto della cessione è non già la quota ereditaria, bensì il singolo bene ereditario, situazione che, secondo la dottrina maggioritaria, non farebbe sorgere il c.d. retratto successorio.

Ciò premesso, quanto invece alla concorrenza tra la prelazione del confinante e quella del coltivatore diretto, è lo stesso legislatore ad esprimersi, all'art. 7 della l. 871/71, delineando come prevalente la prelazione del coltivatore diretto³.

del proprietario di fondi rustici condotti o coltivati direttamente da lui o dai suoi familiari, la costituzione "ex lege" di un rapporto di affitto agrario, con decorrenza dalla data di apertura della successione, in favore di quello, tra gli eredi, che a tal momento risulti aver esercitato o continui ad esercitare attività agricola, non si applica ove, tra il "de cuius" ed uno degli eredi, risulti in precedenza stipulato un regolare contratto agrario, poiché in tal caso l'erede stesso, in qualità di concessionario "ex contractu", continua ad usufruire del godimento del fondo rustico ai sensi della (diversa e successiva) disposizione di cui al terzo comma del medesimo articolo (a mente della quale "i contratti agrari non si sciolgono per la morte del concedente").

In tema di contratti agrari, il diritto del coerede coltivatore all'acquisto "ex lege" delle porzioni di fondi rustici ricomprese nelle quote degli altri coeredi, così come disciplinato dall'art. 4 della l. 31 gennaio 1994, n. 97, presuppone, in capo al primo, un precedente rapporto di affitto coattivo ex art. 49 della l. 3 maggio 1982, n. 203, atteso che, tra le due fattispecie, esiste una necessaria consequenzialità nascendo la prima solo alla scadenza della seconda; sicché va escluso, in assenza di specifica previsione normativa, che il menzionato diritto possa essere operante anche nel caso del coerede coltivatore fosse legato al "de cuius" da un ordinario rapporto contrattuale preesistente alla morte di quest'ultimo."

³ Si riporta il testo della norma nella parte di interesse: "Detto diritto di prelazione, con le modifiche previste nella presente legge, spetta anche:



Pertanto, volendo riassumere i termini della questione e dando per assodata la volontà delle parti di cedere il terreno al titolare del diritto di prelazione, la vendita del fondo oggetto della comunione ereditaria, qualificabile come vendita all'esito divisionale, dovrà avvenire in favore del coerede coltivatore diretto del fondo.

Milano, 24 luglio 2018

In Fede

Prof. Notaio GAM Trimarchi

Dott.ssa Valeria Zampaglione

[...] 2) 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.”

In questo senso si è espressa altresì la Suprema Corte, con la sentenza n. 2830/1991.