

## CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

**Studio n. 838**

### **In tema di prelazione agraria del confinante**

*Approvato dalla Commissione Studi Civilistici il 21 marzo 1995*

**Quesito:** Oggetto di vendita è un terreno non frazionato che ricade in due zone di piano regolatore, in parte preponderante è edificabile, mentre per la restante parte è agricolo.

Il coltivatore diretto confinante (si presume, con la parte agricola) ha diritto di prelazione in caso di vendita? In caso positivo, quale è la portata di tale diritto?

La norma direttamente interessata dal quesito è quella contenuta nel 1° e 2° comma dell'art. 8 della legge 26 maggio 1965 n. 590:

“In caso di trasferimento a titolo oneroso o di concessione in enfiteusi di fondi concessi in affitto a coltivatori diretti, a mezzadria, o colonia parziaria, o a compartecipazione, esclusa quella stagionale, l'affittuario, il mezzadro, il colono o il compartecipante, a parità di condizioni, ha diritto di prelazione purché coltivi il fondo stesso da almeno quattro anni (ridotti a due anni dall'art. 7, 1° comma della L. 14 agosto 1971, n. 817), 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.

La prelazione non è consentita 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.”

Detta norma è stata modificata dal 2° comma dell'articolo 7 della legge 14 agosto 1971 n. 817, del seguente tenore:

“Detto diritto di prelazione, con le modifiche previste nella presente legge, spetta anche:

1) al mezzadro o al colono il cui contratto sia stato stipulato dopo l'entrata in vigore della legge 15 settembre 1964 n. 756;

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.

Nel caso di vendita di più fondi ogni affittuario, mezzadro o colono può esercitare singolarmente o congiuntamente il diritto di prelazione rispettivamente del fondo coltivato o dell'intero complesso di fondi.”

Sul piano letterale, si deve rilevare nella norma la mancanza di una espressa previsione del caso in esame, sicché è stata prospettata (R. TRIOLA, *L'esclusione della prelazione agraria per i terreni destinati ad utilizzazione edilizia, industriale o turistica*, in *Giur. Agraria Italiana*, 1991, 492) la possibilità delle seguenti soluzioni:

- a) esercizio della prelazione per l'intero fondo;
- b) esercizio della prelazione per la sola parte con destinazione agricola;
- c) esercizio della prelazione per l'intero fondo solo nel caso in cui la parte con destinazione agricola sia prevalente;
- d) esclusione della prelazione.

La scelta tra queste varie soluzioni va operata in base ai principi che regolano la prelazione agraria.

Si ritiene comunemente che la sua finalità, sia quella dello sviluppo della proprietà coltivatrice e più esattamente (BRUNETTO G. CARPINO, *Profili teorici della prelazione del coltivatore diretto nel quadro normativo dei vari tipi di prelazione agraria*, in *Prelazione e retratto*, Giuffrè 1988, 204 ss.) quello di assicurare il consolidamento di un'impresa coltivatrice familiare di dimensioni economicamente sufficienti.

Ciò si combina perfettamente con la esclusione della prelazione tutte le volte che il terreno sia suscettibile di una utilizzazione edilizia, industriale o turistica, anche in alternativa a quella agricola.

Infatti, in tutti questi casi sarebbe economicamente prevalente nell'acquisto del terreno una finalità speculativa incompatibile con la detta funzione della prelazione.

Tale considerazione sembra possa far escludere le soluzioni sopra indicate con a) e c).

Un'altra utile indicazione può venire dalla Giurisprudenza che si è formata attorno alla espressione "piani regolatori, anche se non ancora approvati".

Tale espressione è stata intesa nel senso che, perché scatti il meccanismo di esclusione della prelazione, non occorre che l'iter formativo dello strumento urbanistico si sia in tutto perfezionato, ma è sufficiente che sia intervenuto un atto della pubblica amministrazione idoneo ad imprimere destinazione edilizia al suolo (ad esempio, piano adottato, ed in corso di approvazione da parte degli organi di controllo - così Cass. 17/2/1979 n. 1067, in *Foro It.* 1979, I, 1473, con nota di DOMENICO BELLANTUONO, *Un caso di prelazione di fondo rustico: conflitto fra interessi agricoli e interessi urbanistici*; principio ribadito per inciso da Cass. 17 febbraio 1993 n. 1940, *Rep. Foro It.* 1993 voce Agricoltura, 116). Da ciò si può desumere un criterio interpretativo secondo il quale, un terreno agricolo è oggetto di prelazione, fino a quando non è modificata la sua destinazione urbanistica in maniera formale; in linea derivata, si può argomentare che il semplice fatto di essere limitrofo ad una zona edificabile, non lo sottrae alla prelazione.

Si può obiettare sul piano concreto che i limiti pratici di tale argomentazione sono nelle lungaggini dei piani regolatori e nelle aspettative di edificabilità dei terreni a ridosso delle zone edificabili: il primo elemento non sembra inficiare in linea teorica la validità dell'argomentazione, mentre il secondo può essere controbattuto con la considerazione pratica che anche la trattativa tra il proprietario e l'acquirente sconta tale aspettativa, che si rifletterà nel prezzo di vendita di un terreno pur sempre agricolo, al quale prezzo dovrà essere esercitata anche la prelazione.

Un altro ordine di utili considerazioni può essere tratto da quanto è stato detto per il caso in cui il fondo oggetto della vendita ha una estensione diversa (per lo più superiore) a quello possibile oggetto della prelazione.

Il problema ha un rilievo specifico per la prelazione del coltivatore insediato sul fondo (e a tali ipotesi si riferiscono le dibattute norme contenute nel comma 9 dell'art. 8 della L. 590/65 e nel comma 3 dell'art. 7 della L.

817/71), mentre nel caso di prelazione del confinante - che qui ci interessa - è fondato sulla estensione fisica dell'oggetto del diritto di proprietà. Pertanto, è conseguente ritenere consentita una prelazione che abbia per oggetto una porzione del fondo oggetto della vendita, individuato e delimitato dal fatto di essere confinante.

Queste ulteriori considerazioni, portano ad escludere la soluzione d) e a ritenere preferibile la soluzione b) (così GIORGIO CASSAROTTO, *La Prelazione Agraria*, Cedam 1980, p. 159 e Cass. 28 novembre 1981 n. 6367, *Rep. Foro. It.* 1981, voce Agricoltura, 225) per cui nel caso prospettato si ritiene come soluzione più attendibile quella dell'esercizio della prelazione per la sola parte del fondo che abbia conservato la destinazione agricola, purché sia confinante.

*Gennaro Liguori*

*(Riproduzione riservata)*