

CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Studio n. 5108

La prelazione agraria a seguito dei decreti legislativi 18 maggio 2001, n. 228 e 29 marzo 2004, n. 99

Approvato dalla Commissione Studi Civilistici il 21 luglio 2004

1. Premessa

Due recenti provvedimenti legislativi (il D. Lgs. 18 maggio 2001, n. 228 e il D. Lgs. 29 marzo 2004, n. 99) hanno posto in discussione il risultato consolidato cui si era in precedenza pervenuti in ordine all'individuazione dei soggetti beneficiari del diritto di prelazione agraria stabilito dall'art. 8 dalla legge 26 maggio 1965, n. 590 (prelazione a favore del coltivatore insediato sul fondo agricolo posto in vendita) e dall'art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817 (prelazione a favore del proprietario di fondo agricolo confinante con quello posto in vendita).

Questi provvedimenti, da un lato estendono la portata del concetto di imprenditore agricolo disegnato dall'art. 2135 c.c.; da un altro lato incidono in parte su alcune norme specifiche concernenti la prelazione agraria.

Infatti l'art. 7 del D. Lgs. 18 maggio 2001, n. 228, intitolato "Prelazione di più confinanti" prescrive che "ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione o di riscatto di cui rispettivamente all'articolo 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, e successive modificazioni, ed all'articolo 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817, nel caso di più soggetti confinanti, si intendono, quali criteri preferenziali, nell'ordine, la presenza come partecipi nelle rispettive imprese di coltivatori diretti e imprenditori agricoli a titolo principale di età compresa tra i 18 e i 40 anni o in cooperative di conduzione associata dei terreni, il numero di essi nonché il possesso da parte degli stessi di conoscenze e competenze adeguate ai sensi dell'articolo 8 del regolamento (CE) n. 1257/99 del Consiglio, del 17 maggio 1999".

Mentre l'art. 2 del D. Lgs. 29 marzo 2004, n. 99 dispone che "l'esercizio del diritto di prelazione o di riscatto di cui all'articolo 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, e successive modificazioni, ed all'articolo 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817, spetta anche alla società agricola di persone qualora almeno la metà dei soci sia in possesso della qualifica di coltivatore diretto come risultante dall'iscrizione nella sezione speciale del registro delle imprese di cui all'articolo 2188 e seguenti del codice civile".

L'aver, pertanto, da un lato esteso il concetto di impresa agricola e, da un altro lato, riveduto parzialmente la normativa sulla prelazione agraria, impone di approfondire le citate norme, per accertare se esse abbiano recato, come conseguenza, un'estensione della qualifica di beneficiario della prelazione agraria.

L'approfondimento del problema sarà condotto sulla base del seguente schema:

- a) in primo luogo valutazione del problema sulla base della precedente disciplina, esaminando gli eventuali collegamenti esistenti tra i soggetti beneficiari della prelazione agraria e i soggetti qualificabili come imprenditori agricoli;
- b) in secondo luogo valutazione se, alla luce dell'ampliamento della qualificazione di imprenditore agricolo, sia mutato, sulla base delle specifiche norme che governano la prelazione, l'ambito dei soggetti favoriti;
- c) infine accertamento se le due ultime specifiche norme sulla prelazione abbiano recato un contributo di chiarezza per la soluzione del problema qui affrontato.

2. Normativa precedente

Va ripercorsa, per sommi capi, la precedente disciplina sui soggetti legittimati all'esercizio della prelazione agraria, ripartita nelle due fattispecie normative che la prevedono: prelazione a favore del coltivatore del fondo e prelazione a favore del proprietario del fondo confinante.

a) Prelazione a favore del coltivatore del fondo

In precedenza esisteva soltanto l'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, il quale al primo comma menzionava l'affittuario coltivatore diretto, il mezzadro, il

colono parziario, il compartecipante; al terzo comma menzionava, nell'ipotesi di comunione, il componente della famiglia coltivatrice per la cessione di quota del fondo agricolo purché coltivatore manuale e continuatore dell'esercizio dell'impresa familiare in comune.

Successivamente l'art. 16 della legge 14 agosto 1971, n. 817 ha esteso la legittimazione all'esercizio della prelazione a favore delle cooperative agricole di coltivatori della terra, fermo restando che in tal caso imprenditore agricolo è l'ente cooperativa, non i singoli soci, che possono essere anche braccianti agricoli, cioè legati alla cooperativa da un rapporto distinto da quello che dà diritto alla prelazione.

Infine l'art. 48 della legge 3 maggio 1982, n. 203 sui patti agrari, il quale ha instaurato il rapporto agrario direttamente con la famiglia coltivatrice, ritenuta titolare dell'impresa familiare coltivatrice; da ciò la conclusione che il diritto di prelazione spettasse non più soltanto al formale titolare del rapporto agrario (affitto agrario o altro), bensì a qualunque soggetto componente della famiglia coltivatrice, ancorché questo soggetto non risultasse parte formale del contratto agrario posto in essere.

Particolarmente significativa a questo riguardo è Cass. 13 giugno 1987, n. 5201, la quale ha chiarito che "prima dell'entrata in vigore della nuova legge sui patti agrari 3 maggio 1982, n. 203 la comunione tacita familiare e l'impresa familiare, seppure considerate nella stipulazione dei contratti agrari come organismi associativi atti a garantire una certa forza di lavoro e un'adeguata capacità professionale, non diventavano parti del rapporto, né come entità giuridiche autonome, né come insieme di più persone, per cui il diritto di prelazione e quello sussidiario di riscatto spettavano unicamente a coloro che avevano stipulato il contratto col concedente" ⁽¹⁾.

E con specifico riferimento al diritto di prelazione veniva meglio precisato che "nel regime anteriore all'entrata in vigore della legge n. 203 del 1982 (nuova disciplina dei contratti agrari) il diritto di prelazione e di riscatto agrari possono essere esercitati - secondo la tassativa elencazione contenuta nel primo comma dell'art. 8 della legge n. 590 del 1965 - solo da chi, per effetto di un contratto concluso con il concedente, sia affittuario coltivatore diretto o mezzadro o colono o compartecipe non stagionale del fondo, nonché, a norma dell'art. 7 della legge n. 817 del 1971, dal proprietario coltivatore diretto di un fondo confinante, con esclusione di coloro che coadiuvano il titolare nella coltivazione del fondo quali componenti della sua famiglia, pure se il loro apporto lavorativo sia determinante

per l'attribuzione al titolare della qualifica di coltivatore diretto, ed ancorché si configuri una impresa familiare a termini dell'art. 230 *bis* cod. civ., non avendo i relativi diritti ed obblighi una rilevanza esterna nei confronti del proprietario del fondo" (2).

In definitiva l'indirizzo giurisprudenziale della Cassazione poteva così riassumersi:

- a) l'art. 48 della legge sui patti agrari (legge n. 203 del 1982) aveva individuato la famiglia coltivatrice come parte del contratto di affitto agrario, ma la norma trovava applicazione soltanto per i contratti agrari successivi alla data di entrata in vigore della legge del 1982;
- b) per i contratti agrari anteriori trovava integrale applicazione la precedente disciplina, che prevedeva il contratto di affitto incardinato nella persona di colui che lo avesse formalmente stipulato.

In ogni caso, insomma, la legittimazione in precedenza sorgeva in capo al coltivatore diretto, salve poi le più recenti differenziazioni del concetto di coltivatore diretto che si erano avute in ordine alla famiglia coltivatrice ed in ordine alle cooperative agricole.

In definitiva, in questo modo la legittimazione dei soggetti a rendere operativa la prelazione agraria del coltivatore sul fondo si fondava su due elementi: a) un rapporto formale con il proprietario del fondo, che giustificasse la coltivazione del fondo stesso come coltivazione regolarmente autorizzata; b) l'effettivo radicamento sul fondo da parte del soggetto. In sintesi: coltivazione concreta del fondo autorizzata formalmente dal proprietario con contratto agrario appropriato.

Si intuisce come le leggi successive alla legge n. 590 del 1965 si siano preoccupate non tanto di ritoccare l'aspetto *sub b)* (cioè la qualità di coltivatore effettivo della terra), quanto l'aspetto *sub a)* (cioè l'identificazione del soggetto che avesse un rapporto giuridico formale con il proprietario concedente del terreno agricolo). Ma è evidente che in entrambe le situazioni coperte sia dall'art. 16 della legge 14 agosto 1971, n. 817 (estensione della prelazione alle cooperative agricole), sia dall'art. 48 della legge 3 maggio 1982, n. 203 (estensione della prelazione alla famiglia coltivatrice) non si è inteso disconoscere che in entrambi i casi esistevano soggetti radicati sul fondo agricolo come effettivi coltivatori della terra.

Pertanto, pur dopo le predette norme ampliative, la veste di coltivatore diretto ha continuato a costituire l'elemento basilare per godere del diritto di esercizio della prelazione agraria.

Il concetto di "coltivatore diretto", che operava per tutte le ipotesi di legittimazione previste (anche pertanto nell'ipotesi di colonia parziaria, di mezzadria, di compartecipazione agricola), costituiva la base applicativa di tutta la legge, concetto che veniva ricavato dalla norma contenuta nell'art. 31 della legge n. 590 del 1965, che così la qualificava: "ai fini della presente legge sono considerati coltivatori diretti coloro che direttamente ed abitualmente si dedicano alla coltivazione dei fondi ed all'allevamento ed al governo del bestiame, sempreché la complessiva forza lavorativa del nucleo familiare non sia inferiore ad un terzo di quella occorrente per la normale necessità della coltivazione del fondo e per l'allevamento ed il governo del bestiame".

Sull'esatta qualificazione del concetto di coltivatore diretto va chiarito che, malgrado dalla norma possa apparire il contrario, coltivatore diretto è considerato dalla giurisprudenza soltanto colui che abbia un rapporto diretto col fondo agricolo, un rapporto di coltivazione, tanto è vero che l'attività di allevamento e di governo del bestiame non erano ritenuti sufficienti a concretizzare la figura del coltivatore diretto, se non accompagnati dalla contemporanea effettiva coltivazione del fondo ⁽³⁾. In proposito la giurisprudenza della Cassazione civile usava affermare che la qualità di coltivatore diretto legittimante alla prelazione e al riscatto agrari, andava intesa in senso restrittivo a norma dell'art. 31 della legge 26 maggio 1965, n. 590, e perciò che non sussisteva in capo a chi si dedicava esclusivamente al governo e all'allevamento del bestiame, ma andava ravvisata in chi associava tali attività a quella di coltivazione del fondo. Requisito indispensabile era, pertanto, sulla base di questa affermazione, non l'allevamento del bestiame, ma la coltivazione del fondo, che poteva o meno concorrere con l'allevamento, ma non poteva mai mancare ⁽⁴⁾.

Va anche precisato che secondo la giurisprudenza della Cassazione, mentre ai fini della prelazione la coltivazione diretta del fondo è essenziale, il coltivatore può assumere la duplice veste di piccolo imprenditore agricolo (nell'ipotesi che egli venda i prodotti della terra direttamente coltivata) oppure di semplice coltivatore (nell'ipotesi che egli non venda i prodotti della terra, ma li utilizzi per consumo proprio) ⁽⁵⁾.

In questo modo, nella sostanza, si tendeva a qualificare la coltivazione diretta del fondo, requisito indispensabile per la prelazione, distinguendola dalla qualifica imprenditoriale del soggetto, che pertanto poteva non essere considerato neppure piccolo imprenditore agricolo, come è stato chiarito in giurisprudenza ⁽⁶⁾, la quale ha precisato che la qualifica di coltivatore diretto prevista dall'art. 31 della legge n. 590 del 1965 è diversa da quella contenuta nell'art. 2083 c.c., giacché al concetto

previsto dall'art. 31 "è estraneo qualsiasi riferimento alla qualità di imprenditore agricolo" ⁽⁷⁾.

E la giurisprudenza, nell'individuare il dato della coltivazione del fondo come elemento costitutivo del diritto all'esercizio della prelazione agraria, addirittura ne pretendeva l'accertamento non soltanto al momento dell'esercizio della prelazione, ma anche in tempo successivo, perché l'acquisto del fondo doveva favorire la continuità dell'impresa agraria, e pertanto si affermava, forse con una conclusione eccessiva, che il diritto di prelazione doveva ritenersi escluso "quando venga esercitato dall'affittuario coltivatore diretto o dal mezzadro, non per continuare l'impresa agricola, ma per poter, invece, operare la rivendita del fondo ad un terzo non avente diritto, determinandosi in tal caso la nullità sia del contratto di acquisto che del successivo atto di rivendita, in quanto posti in essere in frode alla legge" ⁽⁸⁾.

b) Prelazione a favore del proprietario confinante

L'art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817 ha ampliato le fattispecie di prelazione, prevedendole anche a favore del proprietario coltivatore diretto di fondo confinante.

Questo il testo della norma: "detto diritto di prelazione spetta anche 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".

Il contenuto della norma è chiaro: il diritto di prelazione spetta al confinante, purché egli sia contemporaneamente proprietario e coltivatore diretto ed a patto che sul fondo offerto in vendita non vi sia altro coltivatore diretto, nel quale caso la prelazione non sorge. Si badi che la norma è congegnata in modo tale che l'esistenza sul fondo offerto in vendita di un coltivatore diretto non tanto attribuisce a quest'ultimo la preferenza sui proprietari confinanti, quanto esclude proprio il diritto di prelazione a favore di questi ultimi, anche se i coltivatori del fondo non intendano esercitare il loro diritto di prelazione.

Particolarmente significativa in questo senso è Cass. 1 luglio 1987, n. 5757, per la quale la prelazione del confinante viene preclusa dall'insediamento sul fondo in vendita di coltivatore diretto, senza che dalla norma possa desumersi che il coltivatore insediato abbia egli il diritto di prelazione ed in effetti lo eserciti.

Anche la c.d. prelazione del confinante trova applicazione se il proprietario del fondo confinante rivesta la qualifica di coltivatore diretto e ad un tempo se sul

fondo posto in vendita non esista un coltivatore diretto. E' stato infatti sostenuto che operi la prelazione del confinante, allorché sul fondo venduto sia insediato un affittuario "capitalista", espressione con la quale la dottrina qualifica colui che non è coltivatore diretto, cioè colui che conduce l'impresa agricola utilizzando manodopera salariata ⁽⁹⁾.

c) Conclusioni

Occorreva pertanto concludere che, nella logica della legislazione anteriore, la coltivazione diretta del fondo agricolo rappresentava elemento determinante in tutte le vicende della prelazione:

- per individuare il soggetto legittimato ad esercitare il diritto di prelazione sul fondo venduto (prelazione prevista soltanto a favore di soggetto coltivatore diretto);
- per impedire il diritto di prelazione dei confinanti (l'esistenza sul fondo venduto di soggetto coltivatore diretto impediva il funzionamento della prelazione del confinante);
- per individuare il soggetto legittimato ad esercitare il diritto di prelazione del confinante (il diritto spettava a soggetto che fosse ad un tempo proprietario del fondo e coltivatore diretto di esso).

Questa conclusione aveva il supporto della ragione giustificativa della prelazione, che nel primo caso (prelazione del coltivatore) era quella di formare un'azienda coltivatrice saldando la proprietà del fondo con il soggetto che contribuiva a renderlo redditizio. Secondo la giurisprudenza, infatti, scopo del diritto di prelazione era quello di continuare l'attività agricola sul fondo venduto, il che comportava non soltanto l'attualità della coltivazione agricola al momento dell'esercizio della prelazione, ma anche una certa continuità in detta coltivazione nel tempo successivo. Ed infatti la giurisprudenza aveva precisato che la prelazione aveva lo scopo di favorire, nel generale interesse dello sviluppo dell'agricoltura, la riunione nella stessa persona della qualità di proprietario del fondo e di lavoratore della terra ⁽¹⁰⁾.

Mentre nel secondo caso la ragione giustificativa della norma era quella di ampliare le dimensioni dell'azienda diretto-coltivatrice ⁽¹¹⁾.

Ma ad un tempo questa conclusione era fortemente correlata al bene posto in vendita, perché il diritto di prelazione presupponeva indispensabilmente l'esistenza di un fondo agricolo concretamente assoggettato a coltivazione.

3. L' imprenditore agricolo alla luce del diritto comunitario

Occorre ora portare l'attenzione sui recenti decreti legislativi sopra citati, per accertare se sulla base della nuova normativa il sistema sia parzialmente mutato.

Il decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 trova la sua origine nella legge delega 5 marzo 2001, n. 57, intitolata "Disposizioni in materia di apertura e regolazione dei mercati". Sulla base di quest'ultima norma il Governo era stato delegato ad emanare uno o più decreti legislativi contenenti norme per l'orientamento e la modernizzazione dei settori dell'agricoltura, delle foreste, della pesca, dell'acquacoltura e della lavorazione del pescato.

Ed in effetti il Governo ha emanato: il decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 226 per il settore della pesca e dell'acquacoltura; il decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 per il settore forestale; infine il decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 per il settore agricolo.

Invece il decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 trova la sua fonte nella legge 7 marzo 2003, n. 38 recante disposizioni in materia di agricoltura, la quale aveva invitato il Governo a completare il processo di modernizzazione dei settori agricolo, della pesca, dell'acquacoltura, agroalimentare, dell'alimentazione e delle foreste, già avviato in precedenza.

La legge delega testé citata, fra l'altro, aveva un triplice sostanziale intento: *a)* favorire lo sviluppo della forma societaria nei settori dell'agricoltura, della pesca e dell'acquacoltura tenendo conto della normativa CE; *b)* coordinare e armonizzare la normativa statale tributaria e previdenziale con le disposizioni di cui al decreto legislativo n. 228 del 2001; *c)* favorire l'accorpamento delle unità aziendali, anche attraverso il ricorso alla forma cooperativa per la gestione comune dei terreni o delle aziende dei produttori agricoli, con priorità per i giovani agricoltori, specialmente nel caso in cui siano utilizzate risorse pubbliche.

Si tratta di una presa d'atto, da parte del nostro legislatore, di un mutamento del concetto di imprenditore agricolo, non più disegnato sulla base del vecchio testo dell'art. 2135 c.c., ma proiettato a recepire l'impulso commercialistico dell'agricoltura, una volta che gli adepti all'agricoltura sono così enormemente diminuiti nel numero ⁽¹²⁾.

In definitiva, il concetto di imprenditore agricolo, rimasto per tanto tempo limitato ad una elencazione dell'art. 2135 c.c. fortemente ancorata al fondo agricolo, e presumibilmente ad un tipo di agricoltura fortemente legata alla terra, è

andato estendendosi a fattispecie normative di volta in volta sempre più ampie, che andavano privilegiando soprattutto l'aspetto della commercializzazione del prodotto agricolo e, tenuto conto di processi produttivi spesso affidati alle tecnologie moderne, talvolta finivano per disancorare del tutto il prodotto agricolo da un determinato e ben individuato fondo agricolo ⁽¹³⁾.

La dottrina agraristica, del resto, non aveva mancato di porre in evidenza la precedente ritrosia del legislatore a disancorarsi dagli stretti confini già tracciati dal vecchio art. 2135 c.c., soprattutto allo scopo di mantenere la forte distinzione di disciplina esistente fra impresa agricola e impresa commerciale (fra l'altro, oltre ai benefici fiscali e creditizi, il mancato assoggettamento alla procedura fallimentare e il diritto di prelazione) ⁽¹⁴⁾.

Insomma, si tentava di mantenere distinto in modo incisivo l'imprenditore agricolo dall'imprenditore commerciale, per la diversa e più favorevole disciplina che caratterizza il primo rispetto al secondo, per cui si tendeva a mantenere in ambiti ristretti il concetto di imprenditore agricolo.

La CE ha ampliato questi concetti e sostanzialmente indotto il nostro legislatore ad acquisire i concetti di imprenditore agricolo professionale, appunto con il decreto legislativo n. 99 del 2004. Quest'ultimo ha infatti offerto una qualificazione dell'imprenditore agricolo professionale sulla base di un duplice requisito: *a)* quantità di lavoro dedicato alle attività agricole (almeno il 50 per cento del proprio tempo lavorativo); *b)* quantità di reddito globale da lavoro ricavato dall'agricoltura (almeno il 50 per cento). Presupposto di tutto è comunque il fatto che egli dedichi la sua attività lavorativa in agricoltura direttamente o in qualità di socio di società.

L'imprenditore agricolo professionale gode, a determinate condizioni, di alcune agevolazioni fiscali riconosciute alla persona fisica che abbia qualifica di coltivatore diretto.

La qualifica di imprenditore agricolo professionale è riconosciuto anche alle società (di persone, cooperative, di capitali) a determinate condizioni: *a)* l'oggetto sociale esclusivo deve concernere attività agricola ai sensi dell'art. 2135 c.c. (e quindi la società va qualificata come società agricola); *b)* se società di persone, almeno un socio (in particolare l'accomandatario) deve rivestire la qualifica di imprenditore agricolo professionale; *c)* se società cooperative, almeno un quinto dei soci deve rivestire detta qualifica; *d)* se società di capitali, almeno un amministratore deve rivestire detta qualifica.

Per effetto dei decreti legislativi n. 228 del 2001 e n. 99 del 2004, insomma, abbiamo una forte espansione, rispetto al passato, del concetto di imprenditore agricolo e del concetto di imprenditore agricolo professionale.

4. Prelazione agraria e art. 2135 c.c.

Confrontando l'art. 2135 c.c. sul concetto di imprenditore agricolo con le due sopraccitate norme prevedenti il diritto di prelazione, si deve affermare che tra la prima norma e le seconde non vi sia alcuna interferenza.

Scopo dell'art. 2135 c.c., come ha rilevato la dottrina ⁽¹⁵⁾, è esclusivamente quello di differenziare l'imprenditore agricolo dall'imprenditore commerciale e quindi detta norma ha uno scopo definitorio generale che vale a rendere inapplicabile all'imprenditore agricolo le norme sull'iscrizione nel registro delle imprese, le norme sulla tenuta delle scritture contabili, le norme sull'assoggettamento alla procedura fallimentare.

Ma la stessa dottrina ⁽¹⁶⁾ non ha mancato di rilevare che esiste una normativa speciale che stabilisce per determinati settori dell'attività agricola norme specifiche non applicabili a settori non espressamente previsti. E questa dottrina non ha mancato di rilevare che la normativa sulla prelazione agraria trova la sua fonte specifica nel nostro ordinamento, sul presupposto che la figura del coltivatore diretto costituisce "tipica figura del diritto italiano" ⁽¹⁷⁾.

La specificità delle norme prevedenti la prelazione agraria, di più, portava alla conclusione che queste norme dovevano differenziarsi non soltanto nei confronti della cerchia dei soggetti qualificabili come imprenditori agricoli *ex art. 2135 c.c.*, bensì anche nei confronti della cerchia dei soggetti qualificabili come piccoli imprenditori *ex art. 2083 c.c.* Infatti l'art. 2135 si limitava a tracciare il tipo di attività rientrante nel concetto di imprenditore agricolo, per differenziarlo dall'imprenditore commerciale, mentre l'art. 2083 c.c., nell'elencare il coltivatore diretto fra i piccoli imprenditori, non definiva concettualmente quest'ultimo lasciando questo compito alla legislazione speciale.

Infatti godeva del diritto di prelazione non qualunque soggetto qualificabile come coltivatore diretto, bensì il soggetto che, oltre ad essere coltivatore diretto, avesse i requisiti previsti dall'art. 31 della legge n. 590 del 1965.

In conclusione, aveva diritto alla prelazione agraria soltanto una cerchia limitata di soggetti rispetto alla cerchia di soggetti che andavano a comporre la

categoria degli imprenditori agricoli, ed altresì soltanto una cerchia limitata di soggetti componenti la qualifica di piccolo imprenditore disegnato dall'art. 2083 c.c.

Pertanto nessuna influenza può attribuirsi all'ampliamento del concetto di imprenditore agricolo recato sulla spinta della normativa europea. Basti riflettere che in ossequio al diritto europeo è stata prevista ad un tempo la capacità di reddito e del tempo lavorativo nella misura del 50 per cento, mentre per il coltivatore diretto beneficiario della prelazione agraria non è prevista per nulla la capacità di reddito e la capacità della complessiva forza lavorativa invece prevista viene limitata al 30 per cento (non al 50 per cento) di quella occorrente per la necessità del fondo.

Ma soprattutto va precisato che l'ampliamento del concetto di imprenditore agricolo tiene conto anche di un possibile disancoramento di esso da un fondo agricolo, il che rende impossibile un riferimento automatico dell'imprenditore agricolo disegnato dalle nuove norme su impulso comunitario al coltivatore diretto indicato dalle norme speciali sulla prelazione agraria.

Infine non va sottovalutata la considerazione che l'istituto della prelazione agraria è stato ritenuto istituto di natura eccezionale, in quanto limitativo del diritto di proprietà in una delle sue fondamentali manifestazioni: la libera disponibilità del bene da parte del proprietario ⁽¹⁸⁾. Il che comporta che esso non possa essere esteso per analogia a soggetti che la legge non abbia espressamente previsto come beneficiari del diritto ed unici legittimati ad esercitarlo.

5. Nuova disciplina e norme specifiche sulla prelazione agraria

Escluso che dalla normativa generale sull'impresa agricola imposta dal diritto comunitario possano desumersi conseguenze in ordine ai soggetti beneficiari del diritto di prelazione agraria, occorre ora valutare la portata delle specifiche norme che, sia nel Decreto legislativo n. 228 del 2001, che nel decreto legislativo n. 99 del 2004, disciplinano il diritto di prelazione.

a) Decreto legislativo n. 228 del 2001

L'art. 7 del decreto legislativo n. 228 del 2001 ⁽¹⁹⁾ ha certamente lo scopo di prevedere un criterio di priorità allorché i coltivatori che intendono esercitare il diritto di prelazione siano più di uno. Pertanto allo scopo di apportare un certo chiarimento, la norma crea la seguente regola: a) al primo grado, coltivatori diretti

o imprenditori agricoli di età compresa tra i 18 e i 40 anni; b) in secondo grado, il numero dei coltivatori e degli imprenditori predetti; c) In terzo grado il possesso di conoscenze e competenze adeguate ai sensi dell'art. 8 del Regolamento CE n. 1257/99 del Consiglio, emesso in data 17 maggio 1999.

La norma richiede tutta una serie di puntualizzazioni.

Il primo problema che sorge è quello di stabilire se la qualità di socio di cooperativa di conduzione associata di terreni debba essere ritenuta requisito aggiuntivo o meno rispetto a quelli testé elencati.

Sul presupposto che ogni requisito debba essere confinato in un proprio preciso spazio, per esigenze di congruità espressiva, non sembra che il requisito di socio debba avere la stessa valenza della giovane età del coltivatore, ma la norma andrebbe interpretata logicamente nel senso che il requisito della giovane età operi sia nel caso che il coltivatore partecipi ad impresa individuale, sia nel caso che egli (pur sempre coltivatore di giovane età) sia socio di cooperativa di conduzione associata di terreni.

In altre parole, la norma, per riservare ad essa un'interpretazione plausibile, andrebbe letta nel senso che il requisito dell'età compresa tra i 18 e i 40 anni va riconosciuto a coltivatore d'impresa individuale o di socio di cooperativa. Pertanto la partecipazione a società cooperativa non è da valutare come elemento aggiuntivo a sé considerato, ma soltanto come una delle ipotesi in cui si trovi il coltivatore diretto di giovane età ⁽²⁰⁾.

Un secondo problema è quello inteso ad accertare se il possesso di conoscenze e competenze ai sensi dell'art. 8 del Regolamento CE n. 1257/99 del Consiglio del 17 marzo 1999 sia un requisito a sé, oppure se esso debba congiungersi al requisito del numero dei coltivatori.

Non sembra che l'elemento delle competenze professionali debba essere letto come elemento di supporto del numero dei coltivatori, perché interpretato in tal modo non avrebbe alcun senso, e, di più, contribuirebbe a ridurre la portata del requisito di priorità rappresentato dal numero dei coltivatori.

Pertanto si è dell'avviso che esso valga come elemento aggiuntivo, da porre in grado successivo rispetto al grado rappresentato dal numero dei partecipanti dell'impresa agricola ⁽²¹⁾.

In precedenza, mentre la presenza di una molteplicità di coltivatori sul fondo offerto in vendita non aveva dato luogo a particolari problemi, probabilmente perché era data la possibilità ad ognuno di essi, alla pari, di esercitare congiuntamente la prelazione, come recita espressamente l'art. 8, 9° comma della

legge n. 590 del 1965, il problema era invece sorto nell'ipotesi di una pluralità di proprietari di fondi confinanti. La prelazione del confinante, allorché più fossero i fondi contigui, dava diritto a tutti i confinanti di esercitare il diritto di prelazione. Se uno solo la esercitava, non si poneva alcun problema. Se intendessero esercitare il diritto di prelazione in più d'uno, si poneva il problema di stabilire il criterio per attribuire la preferenza all'uno o all'altro.

Prima di pervenire all'accoglimento di un criterio sufficientemente accettato, dovuto ai chiarimenti forniti dalla Cassazione a Sezioni Unite del 18 ottobre 1986, n. 6123 ⁽²²⁾, le opinioni in materia erano diverse: *a)* taluno riteneva che l'esistenza di una pluralità di proprietari coltivatori diretti confinanti escludesse addirittura il sorgere del diritto di prelazione a favore dei confinanti ⁽²³⁾; *b)* altri ritenevano che valesse il criterio della priorità dell'esercizio della prelazione ⁽²⁴⁾; *c)* altri affermavano che la scelta del confinante preferito spettasse al proprietario del fondo da alienare ⁽²⁵⁾; *d)* altri infine privilegiavano il criterio della prelazione a favore di tutti i confinanti congiuntamente ⁽²⁶⁾.

Detta Cassazione a Sezioni Unite, invece, ha ritenuto preferibile seguire il seguente criterio: va favorito l'ampliamento delle dimensioni territoriali dell'azienda diretto-coltivatrice, che meglio realizzi le esigenze di ricomposizione fondiaria, di sviluppo aziendale e di costituzione di unità produttive efficienti sotto il profilo tecnico ed economico. Questo in astratto. Per tradurre in concreto questi concetti astratti è stato chiarito che: *a)* è il giudice che in concreto deve valutare tutto ciò; *b)* non ha alcun rilievo la priorità temporale dell'iniziativa dell'uno o dell'altro confinante; *c)* non ha alcun rilievo la preferenza espressa dal proprietario venditore del fondo; *d)* occorre tener conto: 1) delle dimensioni dei terreni; 2) delle caratteristiche topografiche fisiche e colturali dei terreni; 3) dell'esuberanza della forza lavoro dei confinanti; 4) della stabilità nel tempo dell'azienda che si costituirà.

L'opinione predetta della Cassazione a Sezioni Unite è stata fatta propria dalla giurisprudenza successiva, in misura tale da legittimare la sensazione che si tratti di un indirizzo ormai consolidato. Infatti in tutta la giurisprudenza della Cassazione civile successiva al 1987 non si riscontra una sola decisione della Suprema Corte che si ponga in contrasto con la sentenza delle Sezioni Unite del 1987, o comunque che adotti un criterio di scelta diverso da quello della salvaguardia della ricomposizione fondiaria, dello sviluppo agricolo e della costituzione di realtà produttive più ampie ed efficienti ⁽²⁷⁾.

La disposizione inserita dal decreto legislativo n. 228 del 2001 ha creato anche per la prelazione del confinante una norma nuova, la quale, senza rinnegare i

criteri tratteggiati in precedenza dagli interpreti, vi aggiunge particolari criteri preferenziali sempre a favore dei giovani coltivatori e dei coltivatori attrezzati con adeguata capacità professionale, come disposto dal regolamento comunitario.

Per effetto di questa norma, infatti, in primo grado hanno diritto di esercitare il diritto di prelazione i giovani proprietari coltivatori ancorché vi intervengano come soci di cooperativa, in secondo grado i proprietari più numerosi, in terzo grado infine i proprietari coltivatori più attrezzati sul piano della professionalità (seguendo i criteri fissati dalla normativa comunitaria).

Va subito osservato che, mentre è facile evidenziare, sul piano obiettivo, i requisiti dell'età delle persone favorite e il numero di esse, appare invece di difficile accertamento il requisito della professionalità previsto dal regolamento comunitario, come la dottrina ha del resto evidenziato ⁽²⁸⁾: chi effettua la valutazione del terzo requisito? Presumibilmente il terzo requisito (la professionalità), di difficile accertamento, sarà dato per presupposto da tutti gli interessati, per cui non giocherà un effettivo ruolo nella selezione delle persone da favorire.

Va anche osservato che la scala di preferenze è congegnata in modo tale da renderla operativa non soltanto se manca del tutto la condizione più favorita (ad esempio, il requisito di primo grado), ma anche se questa sia sussistente, allorché peraltro essa non sia in grado di operare una soluzione: si pensi all'ipotesi di più fondi, in ognuno dei quali esista un coltivatore di età compresa tra i 18 e i 40 anni; è evidente che il requisito dell'età in tal caso non potrà recitare un ruolo decisivo ai fini della scelta e pertanto occorrerà ricorrere al secondo requisito (numero dei coltivatori), ed eventualmente anche al terzo requisito, allorché neppure il secondo requisito sia determinante.

Va anche chiarito che mentre il numero dei coltivatori tiene conto di ogni unità in più per determinare il coltivatore favorito, non altrettanto accade per il requisito dell'età, giacché il legislatore mostra di considerare come dato da prendere in considerazione non l'effettiva età del singolo, ma allo stesso grado l'ampia fascia di età compresa tra i 18 e i 40 anni: pertanto il coltivatore di 18 anni ha identico titolo, quanto all'età, del coltivatore di 40 anni e lo stesso discorso vale per ogni età compresa tra i due valori limite.

Malgrado la rubrica dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 228 del 2001 faccia riferimento ai soli confinanti, in effetti la norma concerne sia la fattispecie della prelazione dei confinanti (ex art. 7 della legge n. 817 del 1971), sia la fattispecie della prelazione dei coltivatori insediati sul fondo posto in vendita (ex art. 8 della legge n. 590 del 1965).

E probabilmente la norma si giustifica, perché, come accennato in precedenza, il problema di rinvenire un criterio di priorità nell'ipotesi di prelazione ex art. 8 della legge n. 590 del 1965 prima non sorgeva. Infatti la legge stessa stabiliva che nel caso di vendita di un fondo coltivato da una pluralità di coltivatori diretti "la prelazione non può essere esercitata che da tutti congiuntamente " (così art. 8, 9° comma della legge n. 590 del 1965); e questa norma proseguiva affermando che in caso di rinuncia da parte di uno dei coltivatori, "la prelazione può essere esercitata congiuntamente dagli altri affittuari".

In questo modo la legge escludeva espressamente qualunque criterio di preferenza tra più coltivatori, i quali tutti, come provvedevano congiuntamente alla coltivazione del fondo, così avevano titolo per provvedere all'esercizio congiunto della prelazione, salvo il diritto di rinuncia e l'acquisizione del diritto del rinunciante, in tal caso, in accrescimento, agli altri coltivatori.

La legge, in ossequio anche ai regolamenti comunitari, ha voluto favorire, tra più coltivatori insediati sul fondo, i giovani agricoltori o quelli che avessero adeguate conoscenze e competenze professionali evidentemente in ordine alle moderne tecniche colturali e di espansione produttiva ed economica dell'azienda agraria esercitata.

Sotto questo profilo la norma costituisce, pertanto, un'indubbia innovazione, perché disciplina in modo diverso quello che in precedenza non veniva disciplinato, sul presupposto che tutti i coltivatori dovessero congiuntamente esercitare il loro diritto di prelazione.

A questo punto occorre affrontare il problema: l'aver l'art. 7 del decreto legislativo n. 228 del 2001 previsto, a fianco del coltivatore diretto del fondo, anche gli "imprenditori agricoli a titolo principale" significa che il legislatore ha inteso ampliare la sfera dei beneficiari del diritto di prelazione oltre gli stretti confini dei coltivatori diretti?

Non sembra che la soluzione affermativa sia quella esatta. La stessa dottrina specialistica che si è occupata dell'argomento afferma a chiare note che l'art. 7 in discorso "non introduce ulteriori requisiti rispetto a quelli fissati dalla disciplina previgente, cosicché i titolari del diritto di prelazione dovranno essere individuati sulla scorta delle previsioni contenute negli articoli 8 della legge n. 590 del 1965 e della legge n. 817 del 1971" e che pertanto i nuovi criteri "potranno essere utilizzati soltanto per dirimere il conflitto tra più confinanti" ⁽²⁹⁾.

Nessun dubbio infatti che la norma abbia inteso caratterizzare la sua portata nell'introduzione di un criterio preferenziale, criterio finora del tutto inesistente per

la fattispecie di prelazione disciplinata dall'art. 8 della legge 590 del 1965 e criterio lasciato alla valutazione degli interpreti per la fattispecie di prelazione dei confinanti disciplinata dall'art. 7 della legge 817 del 1971.

Se pertanto scopo della norma è stato quello di creare una scala di priorità fra più pretendenti, alla norma non potrebbe, in via di una linea logica di congruenza, essere attribuita anche la portata di volere ampliare il numero delle categorie legittimate all'esercizio della prelazione, anche perché la norma in discorso non appare in contrasto con le vigenti norme che tracciano i confini entro i quali può affermarsi che un soggetto abbia titolo per l'esercizio della prelazione. Una norma che introduca un criterio di priorità inevitabilmente presuppone che le regole del gioco sul quale operare siano quelle già note.

Ma allora che senso ha l'aver previsto, a fianco della qualifica di coltivatore diretto, anche l'altra dell'imprenditoria agricola? Certamente lo scopo della norma è stato quello di ricomprendere nel proprio ambito tutte le fattispecie di prelazione, anche quelle nelle quali al concetto di coltivatore diretto si accompagna quello di imprenditore agricolo in senso ampio (si pensi all'allevatore di bestiame; si pensi anche all'ipotesi di coltivatore diretto che produca frutti per la loro vendita sul mercato). In questi casi, insomma, la legge ha voluto privilegiare il coltivatore diretto che allo stesso tempo rivesta la qualifica di imprenditore agricolo, sul presupposto che questi conduca un'azienda agricola in grado di garantire una durata maggiore e certamente più produttiva sul piano economico rispetto a quella governata da un semplice coltivatore diretto privo di vera e propria imprenditorialità. Fermo comunque restando che in ogni caso la coltivazione diretta del fondo non potesse mancare.

In conclusione, si ritiene di dover riconoscere alla norma solo la funzione di stabilire un criterio di priorità, ma non quello di modificare la situazione finora esistente delle condizioni minime necessarie per l'esercizio del diritto di prelazione, consistenti, lo si ribadisce, nella necessaria qualificazione di coltivatore diretto del fondo.

Nella sostanza, la soluzione accolta dal legislatore sembra in qualche misura rispecchiare le conclusioni cui era pervenuta la Cassazione, allorquando questa affermava che fra i criteri per favorire il confinante, considerato che scopo della norma sulla prelazione del confinante era quello di ampliare le dimensioni territoriali dell'azienda diretto-coltivatrice per meglio realizzare le esigenze di ricomposizione fondiaria, di sviluppo aziendale e di costituzione di unità produttive efficienti sotto il

profilo tecnico ed economico, vi fossero quelli dell'esuberanza della forza di lavoro e della stabilità nel tempo che l'azienda incrementata poteva assicurare ⁽³⁰⁾.

E ciò potrebbe essere ulteriore prova del fatto che il legislatore non abbia inteso modificare le condizioni necessarie per l'esercizio della prelazione. Del resto la dottrina che si è occupata dell'argomento in prima interpretazione afferma a chiare note che la norma si limita a stabilire "criteri preferenziali" e non a fornire criteri basilari per l'esercizio della prelazione, criteri, questi ultimi che restano disciplinati dalla normativa precedente ⁽³¹⁾.

b) Decreto legislativo n. 99 del 2004

Accertato che il decreto legislativo n. 288 del 2001 non sembra avere inteso ampliare la cerchia dei beneficiari del diritto di prelazione rispetto alla precedente disciplina, si tratta ora di appurare se detta cerchia sia stata ampliata per effetto dell'art. 2, terzo comma, del decreto legislativo n. 99 del 2004, il quale dispone che la prelazione agraria sia del soggetto insediato sul fondo sia del confinante "spetta anche alla società agricola di persone qualora almeno la metà dei soci sia in possesso della qualifica di coltivatore diretto come risultante dall'iscrizione nella sezione speciale del registro delle imprese di cui all'articolo 2188 e seguenti del codice civile".

La norma è certamente innovativa, perché in precedenza il diritto di prelazione era previsto, oltre che a favore del coltivatore diretto, anche a favore della cooperativa agricola, per effetto di una modifica intervenuta sulla base dell'art. 16 della legge n. 817 del 1971, che espressamente aveva disposto: "il diritto di prelazione di cui all'articolo 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, con le modifiche previste dalla presente legge, si applica anche alle cooperative agricole".

La portata di questa norma costituiva oggetto di disputa in seno alla Cassazione civile, la quale, nel silenzio della norma, da un lato ne affermava l'applicabilità prescindendo dalla qualità di coltivatore diretto dei soci ⁽³²⁾; da un altro lato riteneva indispensabile, per l'operatività della prelazione, l'applicabilità anche per le cooperative agricole dell'art. 8, primo comma, della legge n. 590 del 1965 sulle condizioni soggettive del coltivatore diretto ⁽³³⁾.

Occorre comunque precisare che, prevedendo la cooperativa agricola anziché il coltivatore persona fisica, come soggetto fruitore della prelazione agraria (ancorché, come indicato in precedenza, si voleva soprattutto individuare in tal modo il soggetto titolare del rapporto agrario formale preso in considerazione ai fini

dell'applicazione dell'art. 8 della legge n. 590), si verificava in questo modo una certa "apertura" a soggetto diverso dalla persona fisica coltivatore diretto. Non mancando di rilevare, allo stesso tempo che, non per effetto di legge bensì per interpretazione giurisprudenziale, si tentava di circoscrivere la portata estensiva della norma riducendola ad un ambito congruente con il tradizionale ambito riservato strettamente al coltivatore diretto persona fisica.

Il decreto legislativo n. 99 del 2004 porta ancora in avanti questa tendenza ampliativa dei soggetti beneficiari della prelazione agraria. Il provvedimento, dopo avere qualificato le società agricole come imprenditori agricoli professionali, ha peraltro individuato alcuni requisiti basilari: *a)* ha esteso la qualificazione di società agricola a tutti tipi di società (di persone, di capitali, cooperative); *b)* ha richiesto che lo statuto debba prevedere come oggetto sociale "l'esercizio esclusivo delle attività agricole di cui all'art. 2135 c.c."; *c)* ha preteso che la qualifica di imprenditore agricolo professionale appartenga anche ai soggetti che operano nella società (almeno un socio per le società di persone; almeno un quinto dei soci per le società cooperative; almeno un amministratore per le società di capitali).

E qui si inserisce la norma sulla prelazione, che viene estesa anche alla società agricola di persone qualora almeno la metà dei soci sia in possesso della qualifica di coltivatore diretto. Questa norma chiarisce in modo netto, senza pretendere un'interpretazione giurisprudenziale chiarificatrice alla stessa stregua dell'interpretazione che ha richiesto la precedente norma sulle cooperative agricole, lo stretto collegamento che deve sussistere tra la coltivazione diretta del fondo e la prelazione agraria.

Si impongono le seguenti riflessioni:

- a)* il decreto legislativo n. 99 del 2004 prevede fra le società agricole tutti i tipi di società, a determinate condizioni, ma riserva il diritto di prelazione soltanto alle società agricole di persone. Ciò è ulteriore prova del fatto che ampliando la sfera degli imprenditori agricoli non viene automaticamente ampliata la sfera dei soggetti beneficiari del diritto di prelazione;
- b)* non tutte le società agricole di persone godono del diritto di prelazione, ma soltanto le società che abbiano tra i soci un buon numero di coltivatori diretti. Ciò è ulteriore dimostrazione del fatto che l'elemento coltivatore diretto persona fisica assume un ruolo prevalente anche in questa vicenda.

In definitiva, non si può negare lo scopo ampliativo che quest'ultima norma viene ad assumere, fermo restando che il requisito della metà dei soci coltivatori diretti riconduce drasticamente la novità ampliativa nei tradizionali limiti disegnati dal legislatore in precedenza.

Resta pertanto dimostrato che la normativa di diritto agrario imposta dalla normativa europea, mentre spazia ampiamente sulla configurazione del concetto di imprenditore agricolo, aprendosi ai procedimenti produttivi moderni, resta peraltro, nella sostanza, fortemente ancorata alla specificità del nostro ordinamento in materia di prelazione agraria.

Giovanni Casu

-
- (1) Cfr. Cass. 13 giugno 1987, n. 5201, in *Foro it.*, 1987, I, 2361, con nota di BELLANTUONO.
 - (2) Così Cass. 23 febbraio 1988, n. 1911, in *Giur. agr. it.*, 1989, II, 36, con nota di MARZANO. Conformi a questa sentenza v. Cass. 26 marzo 1990, n. 2424, in *Giur. agr. it.*, 1990, II, 680; Cass. 19 gennaio 1995, n. 594; Cass. 13 febbraio 1997, n. 1331, in *Riv. dir. agr.*, 1997, II, 51; Cass. 26 marzo 1999, n. 2896, in *Foro it.*, 1999, I, 1797; Cass. 17 dicembre 1999, n. 14240, in *Dir e giur. agr. e amb.*, 2001, II, 184, con nota di FILIPPINI; Cass. 22 giugno 2001, n. 8598.
 - (3) Così Cass. 10 giugno 1991, n. 6560, in *Riv. dir. agr.*, 1992, II, 373; Cass. 3 settembre 1985, n. 4577; Cass. 19 maggio 1983, n. 3473; cfr. anche CALABRESE, *La prelazione agraria*, Padova, 1998, pag. 8.
 - (4) Cfr. in tal senso Cass. 24 maggio 2002, n. 7635, in *Dir. e giur. agr. e amb.*, 2003, II, 24, con nota di Busetto.
 - (5) Così Cass. 19 dicembre 1980, n. 6563, in *Riv. dir. agr.*, 1981, II 367.
 - (6) Così Cass. 25 luglio 1981, n. 4812, in *Riv. dir. agr.*, 1982, II, 267.
 - (7) In senso sostanzialmente analogo v. Cass. 8 febbraio 1991, n. 1334, che ha negato il diritto di prelazione a favore del titolare di azienda zootecnica che affitti il fondo al solo scopo di utilizzarlo per pascolo.
 - (8) Così Cass. 14 marzo 1983, n. 3329; conformemente v. Cass. 2 febbraio 1984, n. 820, in *Giur. agr. it.*, 1984, II, 210; Cass. 19 luglio 1984, n. 4249, in *Giur. agr. it.*, 1985, II, 488; Cass. 10 agosto 1988, n. 4923, in *Giur. agr. it.*, 1991, II, 296; Cass. 10 novembre 1994, n. 9202, in *Cons. Stato*, 1995, II, 467; Cass. 18 aprile 1996, n. 3661, in *Riv. dir. agr.*, 1996, II, 243.
 - (9) V. Cass. 1 luglio 1987, n. 5757, per la quale "ai fini della esclusione del diritto di prelazione e del rimedio del riscatto a favore del coltivatore diretto proprietario di terreni confinanti con il fondo posto in vendita, nel caso di insediamento su quest'ultimo di "mezzadri, coloni, affittuari, compartecipanti od enfiteuti coltivatori diretti", la considerazione unitaria della disciplina legislativa in materia e il fatto che l'art. 7 della legge 14 agosto 1971 n. 817 indichi il rapporto di

affittanza agraria tra altri tipici rapporti agrari tutti presupponesti la qualità di coltivatore diretto, inducono a ritenere che anche l'affittuario, al pari degli altri soggetti indicati dalla norma, debba possedere detta qualità perché il suo insediamento possa costituire ostacolo al sorgere del diritto in capo al confinante, con la conseguenza che tale diritto non è escluso dalla presenza sul fondo offerto in vendita di un affittuario cosiddetto "capitalista", cioè non coltivatore diretto"; cfr. anche Cass. 19 agosto 1983, n. 5417, in *Giust. civ., Mass.*, 1983; Cass. 13 dicembre 1982, n. 6836, *ivi*, 1982; Cass. 21 novembre 1981, n. 6223, *ivi*, 1981; Cass. 24 marzo 1981, n. 1697, n. *Giust. civ.*, 1981, I, 1257; Cass. 15 dicembre 1980, n. 6504, in *Giust. civ.*, 1981, I, 772; Cass. 27 ottobre 1990, n. 10391, in *Giust. civ., Mass.*, 1990, 1800; Cass. 6 agosto 1991, n. 8579, in *Giust. civ., Mass.*, 1991, 1164). Occorre peraltro, per escludere la prelazione del confinante, non un contratto fittizio, ma un insediamento stabile ed effettivo.

- (10) Cfr. Cass. 9 marzo 1992, n. 2812, in *Giust. civ.*, 1992, I, 1736.
- (11) V. GERMANO', *Manuale di diritto agrario*, Torino, 2000, p. 185.
- (12) Infatti la dottrina ha chiarito che i lavoratori della terra si sono ridotti nel numero mentre la popolazione ha continuato a pretendere la disponibilità dei prodotti della terra, il che ha indotto gli imprenditori agricoli a meccanizzare e rendere più veloci i processi produttivi. V. su questi concetti COSTATO, *I tre "decreti orientamento" della pesca e agricoltura, forestale e agricolo. Commentario sistematico*, in *Le nuove leggi civili commentate*, 2001, p. 668.
- (13) Cfr. FELLAH, *Il fondo rustico alla luce del nuovo art. 2135 cod. civ.*, in *Riv. dir. agr.*, 2003, I, p. 58.
- (14) V. FELLAH, *Il fondo rustico alla luce del nuovo art. 2135 cod. civ.*, cit., p. 58
- (15) COSTATO, *Corso di diritto agrario*, Milano, 2001, p. 94 e segg.
- (16) COSTATO, *Corso di diritto agrario*, cit., p. 96, che cita le seguenti norme: legge 5 dicembre 1985, n. 730 sull'agriturismo; legge 20 novembre 1986, n. 778 sull'impresa di allevamento ai fini dell'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni; legge 9 marzo 1989, n. 88 sulla classificazione dei datori di lavoro ai fini previdenziali e assistenziali; legge 5 febbraio 1992, n. 102 sull'allevamento di animali acquatici; legge 23 agosto 1993, n. 349 sull'attività cinotecnica; legge 29 dicembre 1993, n. 580 sul registro delle imprese; decreto legislativo 30 aprile 1998, n. 173 sugli allevamenti equini.
- (17) COSTATO, *Corso di diritto agrario*, cit., p. 119.
- (18) Così Cass. 9 marzo 1992, n. 2812, cit.
- (19) Si riproduce integralmente il testo della norma, per esigenze di chiarezza. Essa così recita "Ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione o di riscatto di cui rispettivamente all'articolo 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, e successive modificazioni, ed all'articolo 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817, nel caso di più soggetti confinanti, si intendono, quali criteri preferenziali, nell'ordine, la presenza come partecipi nelle rispettive imprese di coltivatori diretti e imprenditori agricoli a titolo principale di età compresa tra i 18 e i 40 anni o in cooperative di conduzione associata dei terreni, il numero di essi nonché il possesso da parte degli stessi di conoscenze e competenze adeguate ai sensi dell'articolo 8 del regolamento (CE) n. 1257/99 del Consiglio, del 17 maggio 1999".
- (20) Questa interpretazione è espressamente fatta propria da SCIANDONE, *Commento all'art. 7 del D. Lgs n. 228 del 2001*, in *Riv. dir. agr.*, 2002, pag. 361, il quale afferma che "l'espressione «o in cooperative di conduzione associata dei terreni» avrebbe forse trovato più correttamente posto dopo le parole «come partecipi nelle rispettive imprese»".
- (21) Del resto questa è la soluzione accolta dalla dottrina che si è occupata dell'argomento: cfr. SCIANDONE, *Op. cit.*, pag. 361.

- (22) Vedila in *Riv. dir. agr.*, 1987, II, 37.
- (23) GERI, *Verso una corretta soluzione del riscatto agrario di più confinanti*, in *Giur. agr. it.*, 1981, 651, soluzione questa peraltro isolata.
- (24) AIELLO, *Sull'esercizio del diritto di prelazione (o di riscatto) da parte di più confinanti: a chi la preferenza?*, in *Giur. agr. it.*, 1979, 369.
- (25) V. per tutti BRUNI, *Prelazione agraria e pluralità di confinanti*, in *Giust. civ.*, 1987, I, 364.
- (26) Cfr. per tutti CARPINO, *La prelazione nell'acquisto dei fondi rustici*, in *Manuale del diritto agrario*, a cura di N. IRTI, Torino, 1978, 428; CASAROTTO, *Inseidamento del conduttore coltivatore diretto sul fondo offerto in vendita, rinuncia e prelazione del confinante*, in *Le nuove leggi civili comm.*, 1982, 274; CASAROTTO, *La prelazione agraria*, Padova, 1980, 59; CASAROTTO, *La prelazione nell'accesso alla proprietà agraria*, Padova, 1988, 255.
- (27) Cfr. sostanzialmente nel senso manifestato dalla Sezioni Unite, Cass. 3 febbraio 1987, n. 956, in *Giur. agr. it.*, 1988, II, 122; Cass. 5 febbraio 1987, n. 1129, in *Giur. agr. it.*, 1987, II, 343; Cass. 24 febbraio 1987, n. 1940, in *Riv. not.*, 1987, 1141; Cass. 10 marzo 1987, n. 2486, in *Riv. not.*, 1987, 1141; Cas. 27 luglio 1987, n. 6501, in *Giur. agr. it.*, 1988, II, 418, con nota di MAIDA; e in *Giur. agr. it.*, 1989, II, 164, con nota di PECORILLA; Cass. 5 agosto 1987, n. 6744; Cass. 13 novembre 1989, n. 4797, in *Vita not.*, 1989, I, 500; Cass. 5 maggio 1990, n. 3742, in *Giur. agr. it.*, 1990, II, 346, con nota di RAUSEO; Cass. 2 febbraio 1991, n. 1004; Cass. 18 luglio 1991, n. 7970; Cass. 10 ottobre 1992, n. 11087, in *Giust. civ.*, 1993, I, 1873, con nota di PEREGO; Cass. 9 novembre 1994, n. 9319, in *Dir. e giur. agr. e amb.*, 1995, II, 493; Cass. 27 marzo 1995, n. 3598, in *Riv. dir. agr.*, 1996, II, 31, con nota di BASSO; Cass. 8 agosto 1995, n. 8701, in *Riv. dir. agr.*, 1996, II, 237; Cass. 27 novembre 1998, n. 12025, in *Dir. e giur. agr. amb.*, 1999, II, 409, con nota di GRASSO; Cass. 28 novembre 1998, n. 12092, in *Foro it.*, 1999, I, 861, con nota di BELLANTUONO; Cass. 1 giugno 2001, n. 7450, in *Giust. civ.*, 2002, I, 2562; Cass. 24 maggio 2002, n. 7635, in *Dir. e giur. agr. e amb.*, 2003, II, 24, con nota di Busetto; Cass. 1 aprile 2003, n. 4916.
- (28) Cfr. TRIOLA, *La prelazione: due occasioni perdute*, cit., pag. 545.
- (29) V. in tal senso SCIANDONE, *Op. cit.*, pag. 361.
- (30) Cfr. Cass. 8 agosto 1995, n. 8701, cit.; Cass. 2 febbraio 1991, n. 1004.
- (31) Cfr. G.G. CASAROTTO, *I tre «decreti orientamento» della pesca e acquicoltura, forestale e agricolo. Orientamento e modernizzazione del settore agricolo*, sub art. 7 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228, in *Le nuove leggi civili commentate*, 2001, p. 785.
- (32) Cfr. Cass. 13 gennaio 1986, n. 151, in *Foro it.*, 1986, I, 2553, con nota di IANNARELLI, per la quale ai fini dell'esercizio della prelazione la cooperativa agricola va assimilata al coltivatore diretto in senso stretto, senza altre condizioni.
- (33) Cfr. Cass. 18 giugno 1996, n. 5577, in *Foro it.*, 1986, I, 3083, con nota di BELLANTUONO, per la quale per l'esercizio della prelazione agraria da parte di cooperativa agricola devono ricorrere i presupposti di cui al primo comma dell'art. 8 della legge n. 590 del 1965: titolarità di uno dei rapporti agrari ivi previsti, qualità di coltivatore diretto e adeguata capacità lavorativa, coltivazione da almeno due anni, mancata vendita di fondo nel biennio precedente.

(Riproduzione riservata)

