

Normativa vigente e relativa giurisprudenza

Prelazione agraria: concorso tra più soggetti aventi diritto

È il giudice di merito a dover decidere, va considerata la maggiore o minore attitudine di un fondo all'accorpamento

In presenza di una pluralità di coltivatori diretti proprietari di terreni diversi, tutti confinanti con il fondo rustico posto in vendita, a ciascuno dei medesimi spetta il diritto di prelazione e riscatto di cui all'articolo 7, secondo comma, n. 2), della legge n. 817 del 1971.

Tale diritto di prelazione è stato recentemente esteso ai sensi dell'articolo 7, comma 2 n. 2-bis anche ai proprietari confinanti imprenditori agricoli professionali, se iscritti alla previdenza agricola.

Nel caso di concorso tra più soggetti titolari del diritto di prelazione o riscatto è la giurisprudenza di legittimità che indica i principi a cui attenersi.

A tale proposito recentemente la Cassazione con la sentenza 9 aprile 2024 n. 9570 ha specificato, in primis, che quando si pone il problema di dover scegliere tra due o più titolari del diritto di prelazione o riscatto, la decisione spetterà sempre al Giudice di merito.

La stessa Corte ha fornito, poi, il criterio sul quale il Giudice dovrà fondare la sua scelta, che dovrà essere necessariamente agganciato alla ratio del diritto di prelazione, istituto speciale limitativo della autonomia contrattuale volto a consentire l'accorpamento dei fondi limitrofi.

Pertanto il Giudice dovrà verificare la maggiore o minore attitudine dell'azienda a concretare la finalità perseguita dalla normativa in tema di prelazione e riscatto e, cioè, l'ampliamento delle dimensioni territoriali dell'azienda avente i requisiti indicati e che meglio realizzi le esigenze di ricomposizione fondiaria, di sviluppo aziendale e di costituzione di unità produttive efficienti sotto il profilo tecnico ed economico.

Non potrà, invece, essere tenuto in considerazione il distinto criterio della libertà contrattuale che contrasta appunto con la ratio della prelazione, ovvero non avrà alcuna rilevanza la volontà del venditore sulla scelta.

Invece saranno indici valutativi che dovranno rilevare l'entità, le caratteristiche topografiche, fisiche e colturali dei terreni in possibile accorpamento, l'esuberanza della forza lavoro che i confinanti siano in grado di riversare sul fondo in vendita, nonché la stabilità nel tempo che l'azienda da incrementare possa assicurare.

Ove poi il terreno da vendere sia costituito da una pluralità di poderi o di unità produttive funzionalmente autonome, sarà consentito anche un accorpamento per porzioni distinte in favore di più confinanti (così la sentenza 20 gennaio 2006, n. 1106, più volte confermata in seguito; vedasi, da ultimo, l'ordinanza 16 marzo 2021, n. 7292).

Si rileva che la Corte, con la sentenza indicata, si è espressa su un caso in cui due soggetti erano in possesso entrambi dei requisiti per l'esercizio del diritto di prelazione e nessuno dei due, invece, secondo quanto rilevato dai giudici di merito godeva dei titoli preferenziali riconosciuti dall'articolo 7 del dlgs 2001/228, che ha previsto una serie di regole per esprimere la preferenza tra diversi titolari del diritto di prelazione (o riscatto). **Nota 1**

La norma risulta recentemente abrogata all'articolo 8 della legge 15 marzo 2024, n. 36 sull'imprenditoria giovanile nel settore agricolo, che indica a sua volta diversi criteri per i soggetti rientranti nella definizione di impresa agricola giovanile. **Nota 2**

Tale abrogazione e l'introduzione di altri criteri per l'imprenditoria giovanile nulla spostano in relazione ai supra elencati principi indicati dalla giurisprudenza di legittimità, posto come anche rilevato dalla Corte nella sentenza citata *“i criteri indicati (ovvero i principi enunciati dalla giurisprudenza) mantengono intatta la loro validità, mentre le ulteriori indicazioni aggiunte dalla normativa più recente valgono a completare il quadro ma gli obiettivi di fondo del sistema della prelazione e del riscatto agrario rimangono quelli già indicati”*.

Nota 1

Articolo 7 del decreto legislativo 2001/228: *“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”*.

Nota 2

-Articolo 8 comma 1 della legge 15 marzo 2024, n. 36: *“Ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione di cui all'articolo 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817, del diritto di riscatto di cui all'articolo 8, quinto comma, della legge 26 maggio 1965, n. 590, e del diritto di prelazione nelle procedure di alienazione e locazione di cui all'articolo 66, comma 3, del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, nel caso di più soggetti confinanti, sono preferiti i soggetti di cui all'articolo 2, comma 1, con priorità, tra di essi, nell'ordine, per quelli di cui alla lettera a), alla lettera b) e alla lettera c), e, a parità di condizioni, il soggetto che è in possesso di conoscenze e competenze adeguate ai sensi dell'articolo 4, paragrafo 6, del regolamento (UE) 2021/2115 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 2 dicembre 2021, e della pertinente normativa nazionale di attuazione”*.

-Articolo 2 della legge 15 marzo 2024 n. 36 *“Ai fini della presente legge, ai sensi degli articoli 2, paragrafo 1, lettera n), del regolamento (UE) n. 1305/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 17 dicembre 2013, e 4, paragrafo 6, del regolamento (UE) 2021/2115 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 2 dicembre 2021, sono definiti «impresa giovanile agricola» o «giovane imprenditore agricolo» le imprese, in qualsiasi forma costituite, che esercitano esclusivamente attività agricola ai sensi dell'articolo 2135 del codice civile, quando ricorra una delle seguenti condizioni:*

a) il titolare sia un imprenditore agricolo di età superiore a diciotto e inferiore a quarantuno anni compiuti;

b) nel caso di società di persone e di società cooperative, comprese le cooperative di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228, almeno la metà dei soci sia costituita da imprenditori agricoli di età superiore a diciotto e inferiore a quarantuno anni compiuti;

c) nel caso di società di capitali, almeno la metà del capitale sociale sia sottoscritta da imprenditori agricoli di età superiore a diciotto e inferiore a quarantuno anni compiuti e gli organi di amministrazione siano composti, per almeno la metà, dai medesimi soggetti”.

Novembre/dicembre 2024