

La legge prevede diritti e doveri, ma deve essere conosciuta dagli interessati

LE PRELAZIONI LEGALI NELL'ACQUISTO DI FONDI RUSTICI

*Le prelazioni
più note e
spesso temute
dal proprietario
vengono definite
legali, perché nascono
dalla legge
e non dalla volontà
delle parti*

Giorgio Dalpiaz ■

Istituto Agrario di S. Michele all'Adige



S spesso, nella compravendita di fondi rustici, nascono inutili incomprensioni e conflitti fra confinanti, affittuari e altri soggetti interessati all'acquisto del fondo rustico, perché di frequente non sono ben chiari i requisiti e le priorità richieste dalla legge per l'esercizio della prelazione.

Per questo motivo di seguito viene rivisitata la normativa vigente e l'interpretazione giurisprudenziale prevalente per questa materia.

Il diritto di prelazione è il diritto di un determinato soggetto ad essere preferito a terzi, a parità di condizioni, nell'acquisto di un bene, qualora il legittimo proprietario intenda venderlo.

Le prelazioni più note e spesso temute dai proprietari, vengono definite legali, poiché nascono dalla legge e non dalla vo-

lontà delle parti. Risulta evidente come il legislatore abbia ritenuto opportuno sacrificare la libertà contrattuale del proprietario, che non può più scegliere liberamente a chi vendere il proprio fondo, al fine di favorire altri soggetti ritenuti maggiormente meritevoli di una tutela. Lo scopo è di favorire:

- **la ricomposizione fondiaria** (prelazione del confinante),
- **la tutela dell'integrità dell'azienda agricola** (prelazione del partecipante),
- **il mantenimento all'interno della famiglia del patrimonio aziendale** (prelazione del coerede),
- **la continuazione dell'impresa agricola già stabilita sul fondo** (prelazione dell'affittuario).

A) **del PARTECIPANTE all'IMPRESA FAMILIARE** (art.230 bis c.c.): compete al familiare (co-

niuge, parente entro il 3° grado, affine entro il 2° grado) che partecipi con continuità e in modo significativo alla conduzione dell'impresa familiare, qualora venga posta in vendita o per successione ereditaria una parte o l'intera azienda. Il partecipante all'impresa familiare (anche se non coerede) ha il diritto di esercitare la prelazione sui beni aziendali nella duplice ipotesi in cui l'azienda sia posta in vendita a terzi o quando, a seguito dell'apertura della successione, i beni aziendali vengano divisi fra gli eredi.

B) **Del COEREDE** (art 732 c.c.): compete al coerede qualora un altro coerede intenda vendere la propria quota dei beni familiari (o parte di essa) ad un estraneo. Il diritto di prelazione deve essere esercitato entro 2 mesi, mentre il diritto di riscatto finché perdura la comunione ereditaria (si ha comunione ►

ereditaria, qualora il defunto non abbia provveduto con il testamento a dividere i beni fra i diversi eredi).

C) **Dell'AFFITTUARIO** (art.7, L.817/71): compete all'affittuario, ovvero il coltivatore diretto che coltivi il fondo di proprietà altrui (anche se sprovvisto di regolare contratto d'affitto);

D) **Del CONFINANTE** (art. 8, L.590/65): compete al proprietario dei terreni confinanti con quello offerto in vendita, purchè sul fondo posto in vendita non ci sia l'affittuario.

Fra tutte queste prelazioni esiste una GERARCHIA: la prelazione del partecipe all'impresa familiare prevale su quella del coerede, che a sua volta prevale su quella dell'affittuario, e quest'ultima prevale su quella del confinante. Qualora l'affittuario rinunci, la prelazione non passa al confinante e quindi il fondo risulta libero da qualsiasi prelazione (Cass. 12608/01). Poiché nella maggior parte dei casi sono interessati a subentrare nella proprietà in vendita l'affittuario e il confinante, perché impegnati ad aumentare la superficie coltivabile e la produttività della loro azienda, risulta preferibile approfondire di seguito questi ultimi due tipi di prelazione.

IL DIRITTO di PRELAZIONE LEGALE AGRARIA dell'affittuario e del confinante

È il diritto dell'affittuario o del confinante ad essere preferito a terzi, a parità di condizioni, nell'acquisto di un fondo rustico (anche i fabbricati agricoli), qualora il legittimo proprietario intenda venderlo.

Questi per poter esercitare il diritto devono possedere determinati **REQUISITI**:



1) essere **COLTIVATORE DIRETTO** (comprese le cooperative di CD e IATP); *lo è chi, dedicandosi direttamente e abitualmente con il proprio lavoro e della propria famiglia (coniuge, parenti entro il 3° grado, affini entro il 2°), soddisfa almeno 1/3 del fabbisogno del fondo;*

2) **COLTIVARE IL FONDO** da almeno 2 anni; - *deve realmente coltivare il fondo rustico (vi rientra anche il bosco); - quindi ne rimane escluso il proprietario del fondo con insediato l'affittuario o il proprietario che per questioni di età non è in grado di condurre in prima persona il fondo;*

3) **non avere fondi, in proprietà o in enfiteusi, che in aggiunta a quello per il quale intende esercitare la prelazione, superino il TRIPLO della superficie COLTIVABILE dall'impresa familiare;**

-per la quantificazione della superficie coltivabile non vi sono tabelle di riferimento, lo strumento più idoneo per argomentare le proprie ragioni di fronte ad un giudice, è ricorrere ai valori medi unitari della PAT. Per fare un esempio, un'impresa familiare con 3 partecipanti a tempo pieno non deve avere in proprietà un'azienda con una superficie che superi circa 10 ha coltivati a frutteto (questo valore varia in base alla zona, al tipo di coltivazione, al livello di meccanizzazione).

4) **NON aver VENDUTO nel biennio precedente fondi con REDDITO DOMINICALE maggiore di 1000 €;**

È importante osservare come questo valore sia riferito alle tariffe stabilite con Regio decreto del 1939 (RD 589/39) e quindi non tiene conto delle successive revisioni intervenute dopo l'entrata in vigore della legge, che hanno via via aumentato le rendite catastali. Conseguentemente, il limite di 1000 € all'epoca corrispondeva ad una superficie molto più estesa di quanto risulti oggi. Per un frutteto o vigneto si può stimare una superficie compresa tra uno e i tre ettari, in base alla località e alla classe catastale.

I requisiti devono sussistere nel momento in cui l'avente diritto accetta la proposta d'acquisto, quindi entro il mese successivo della notifica del compromesso.

La prelazione NON VALE nei casi di

- 1) **vendita forzata o fallimenti** (procedure concorsuali);
- 2) **incanti dell'autorità giudiziaria;**
- 3) **espropriazione per pubblica utilità;**
- 4) **permuta** (baratto);
- 5) **terreni non agricoli:** *ovvero destinati dal PRG all'utilizzazione edilizia, industriale o turistica, usi civici, ma esclusi i boschi (vi rientrano anche le pertinenze come: giardini, orti, parchi, zone verdi, usi civici, ecc.)*

Nel caso di PLURICONFINANTI: **nel caso vi siano più confinanti, il legislatore attraverso il D.LGS 228/01 ha individuato 3 elementi oggettivi per stabilire le priorità:**

- 1) **il giovane** CD o IATP (chi ha meno di 40 anni);
- 2) **l'impresa con il maggiore n° di giovani;**
- 3) **capacità professionale** (Reg. CE 1257/99); *(ISTRUZIONE AGRARIA¹ o BPIA², il rispetto di requisiti minimi in*

materia di ambiente, igiene e benessere degli animali: rispetto dei protocolli d'intesa, nel caso di aziende zootecniche il rispetto delle norme veterinarie e del rapporto UBA/ba, che deve essere inferiore a 2,5³, ecc.);

4) nonostante il legislatore non abbia previsto situazioni di ulteriori situazioni di parità, è facilmente prevedibile che il giudice riconosca la prevalenza del fondo confinante che comporti **il miglior accorpamento** dal punto di vista agronomico.

È importante ricordare come non sia un titolo di preferenza l'essere iscritti in 1° o in 2° sezione dell'Archivio Provinciale delle Imprese Agricole,

poiché la prelazione non solo è disciplinata da leggi statali e quindi ignora questo strumento locale, ma anche perché le finalità dell'archivio sono volte principalmente alla definizione delle priorità per l'assegnazione degli interventi finanziari previsti dal Piano di sviluppo rurale (cd. contributi).

L'esercizio della prelazione dell'affittuario e del confinante prevede una ben determinata **PROCEDURA**, che deve essere rigorosamente rispettata, pena la perdita del diritto:

A) **COMUNICAZIONE del PROPRIETARIO:** il proprietario che intende vendere il fondo deve comunicare agli interessati (affittuario o confinante) il preliminare di vendita, possibilmente attraverso una raccomandata con ricevuta di ritorno, la quale vale come offerta di vendita vera e propria. La comunicazione deve contenere: nome dell'acquirente, prezzo e modalità di pagamento, fondo posto in vendita, data, e tutte le altre clausole.

B) **Esercizio del DIRITTO di PRELAZIONE:** tale diritto deve essere esercitato **entro 30 gg.**

dal ricevimento del compromesso o verbale di aggiudicazione (in caso d'asta) attraverso l'invio di una raccomandata AR. (anche se la norma permette una comunicazione verbale, tale modalità per ovvi motivi è da sconsigliare, Cass. 577/01);

- L'accettazione non deve essere condizionata, è sufficiente comunicare l'accettazione del compromesso così com'è, senza l'aggiunta di nessuna clausola, anche se migliorativa per il venditore, pena la perdita del diritto;

- il prezzo di compravendita e le spese di eventuali migliorie apportate al terreno devono essere corrisposti entro 3 mesi a partire dal 30° giorno dal ricevimento del compromesso;

- il termine si sospende nel caso il coltivatore diretto presenti un certificato dell'Ispettorato provinciale dell'agricoltura, che dimostri la richiesta di concessione del mutuo agevolato, fino all'ottenimento o al diniego dello stesso, per un massimo di 1 anno;

- il pagamento del prezzo produce effetto transitivo della proprietà (si stipula il rogito notarile con il proprietario).

È importante ricordare come non sia legittimo rinunciare al diritto di prelazione prima della sottoscrizione del compromesso. In Trentino, vi è la consuetudine da parte del proprietario di far sottoscrivere al confinante un atto di rinuncia al diritto di prelazione, qualora questo non sia interessato all'acquisto, ancor prima della sottoscrizione del compromesso. È utile ricordare che tale atto non ha alcun valore legale, poiché, per effetto di un principio generale, non è possibile rinunciare ad un diritto di cui non si è ancora titolari, permettendo quindi successivi ripensamenti.

C) **ESERCIZIO del DIRITTI di RISCATTO:** sostanzialmente

altro non è che un rimedio processuale previsto per la violazione del diritto di prelazione legale agraria. Nasce qualora il confinante o l'affittuario non venga messo nelle condizioni di venire a conoscenza della compravendita o qualora la vendita sia avvenuta a condizioni diverse da quelle indicate nel preliminare di compravendita;

- l'azione di riscatto va esercitata entro il periodo di 1 anno dall'intavolazione della vendita al Libro fondiario;

- non è sufficiente inviare la raccomandata, ma si deve convenire in giudizio l'acquirente;

- il prezzo di compravendita e le spese di eventuali migliorie apportate al terreno devono essere corrisposte entro 3 mesi a partire dalla comunicazione della volontà di riscatto;

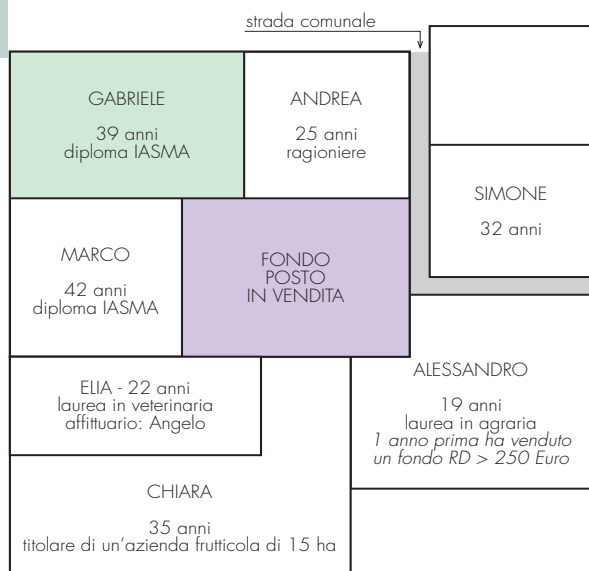
1. laureati o diplomati di qualsiasi scuola ad indirizzo agrario o forestale e i laureati in veterinaria per le aziende zootecniche.

2. Brevetto professionale per imprenditori agricoli, conseguibile presso l'Istituto Agrario di S. Michele a/A.

3. Un ettaro superficie aziendale può supportar al massimo mediamente 2,5 capi bovini adulti.



- il riscatto porta alla sostituzione dell'avente diritto nella posizione di acquirente e si concretizza con la pronuncia del giudice di sostituzione di un trasferimento già avvenuto.



Soluzione di un caso pratico

Nella mappa riportata in basso risultano confinanti più proprietari, vediamo quale fra tutti è titolare del diritto di prelazione.

Il primo passo consiste nell'escludere chi non possiede i requisiti richiesti per l'esercizio della prelazione:

Simone: poiché il suo fondo non è confinante (la strada comunale interrompe la contiguità);

Alessandro: poiché ha venduto un anno prima un fondo di dimensione significative;

Elia: poiché non coltiva lui il fondo, bensì il suo affittuario Angelo;

Chiara: possiede una azienda che supera il triplo della capacità lavorativa dell'impresa agricola familiare.

Mentre Gabriele, Marco e An-

drea rimangono potenziali titolari del diritto, poiché in possesso di tutti e quattro i requisiti previsti.

Il secondo passo consiste nell'individuare, secondo i criteri stabiliti per i casi di pluriconfinanti, l'effettivo titolare del diritto:

Marco: non viene preferito poiché non è giovane;

Fra i due giovani rimanenti prevale **Gabriele** poiché in possesso di un titolo di studio in agricoltura che gli riconosce una capacità professionale, che **Andrea**, come ragioniere, non possiede.

in breve



■ Il dr. Francesco Roberto de Salvador, nativo di Roverè della Luna, da anni trasferitosi a Roma in qualità di ricercatore presso l'Unità operativa tecniche colturali dell'Istituto sperimentale di frutticoltura, è il nuovo coordinatore della sezione periferica di Vigalzano di Pergine Valsugana. Prima della laurea in Scienze Agrarie de Salvador ha frequentato l'Istituto Tecnico Agrario di S. Michele all'Adige conseguendo il diploma di perito agrario. Ha preso servizio con il 1° di settembre.

■ Sono circa 2000 le domande di assegnazione di indennità compensativa e altrettante quelle relative al premio per lo sfalcio e la manutenzione di prati e pascoli di montagna presentate per il 2003 alla Provincia di Trento. I funzionari dell'Assessorato provinciale all'agricoltura hanno verificato la corrispondenza della documentazione ed eseguito sopralluoghi diretti solo sul 5% delle aziende interessate (a campione), per completare i verbali di assegnazione del contributo entro settembre 2003 e consentire la liquidazione entro dicembre.

■ Gli impianti di ribes, lampone e mora in Alta Valsugana e non coperti da strutture e teli protettivi contro pioggia e grandine hanno subito danni gravi per non dire totali a causa delle grandinate. Il costo di una impalcatura protettiva è di 3 mila 500 euro per 1000 metri quadrati di impianto. L'ammontare del contributo provinciale varia secondo parametri prestabiliti. In alcune zone la percentuale di impianti non protetti arriva al 25-30%.

■ La produzione di noci nelle Giudicarie Esteriori raggiungerà quest'anno i 150 quintali. Le piante si presentano abbastanza cariche, ma qualche frutto ha il mallo annerito per la presenza di larve di mosca o di cidia presente rispettivamente nel pericarpo e all'interno del frutto. I frutti sono generalmente più piccoli della media, perché hanno sofferto per la siccità. La raccolta inizierà a fine settembre.

■ Il Servizio foreste della Provincia che ha finanziato e coordina la campagna promozionale a favore dei boschi e del legname del Trentino parteciperà con uno stand dedicato all'argomento al salone dell'edilizia SAIE che si svolgerà a Bologna dal 15 al 19 ottobre. All'allestimento dello stand parteciperanno anche l'Istituto per la valorizzazione del legno di S. Michele e la facoltà di ingegneria civile dell'Università di Trento. È stata invece sospesa e riprenderà negli ultimi due mesi di quest'anno la serie radio televisiva degli spot recitati da Cesare Maestri.