

ANNO XCVII - FASC. 1

pubblicazione trimestrale

GENNAIO-MARZO 2018

ISSN 0391-8696

RIVISTA  
DI  
DIRITTO AGRARIO  
AGRICOLTURA ALIMENTAZIONE AMBIENTE

FONDATA DA  
GIANGASTONE BOLLA

e

PROSEGUITA DA  
ANTONIO CARROZZA

DIRETTA DA

ETTORE CASADEI  
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA

LUIGI COSTATO  
UNIVERSITÀ DI FERRARA

GIOVANNI GALLONI  
UNIVERSITÀ DI ROMA

ALBERTO GERMANÒ  
UNIVERSITÀ DI ROMA - LA SAPIENZA

PAOLO GROSSI  
UNIVERSITÀ DI FIRENZE

ANTONIO JANNARELLI  
UNIVERSITÀ DI BARI

PIETRO MASI  
UNIVERSITÀ DI ROMA - "TOR VERGATA"

PAOLO MENGOZZI  
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA

MARCO GOLDONI  
UNIVERSITÀ DI PISA  
CONDIRETTORE RESPONSABILE

Editoriale Scientifica

GIANGIORGIO CASAROTTO

## LA PRELAZIONE AGRARIA: *DE IURE CONDENDO*

### ABSTRACT

Originariamente il diritto di prelazione spettava unicamente al coltivatore diretto, quale affittuario del fondo offerto in vendita, per venire qualche anno dopo esteso al proprietario di terreni con quello confinanti, a cui peraltro contemporaneamente si affiancavano le società cooperative composte da lavoratori manuali della terra. A costoro in epoca più recente facevano seguito le società di persone con soci coltivatori diretti e da ultimo la prelazione veniva attribuita anche all'imprenditore agricolo professionale (i.a.p.). Questa evoluzione ha però trasformato l'originaria "prelazione del coltivatore diretto" in un istituto che va reinterpretato e ricollocato in una dimensione nuova, altrimenti ricadendosi nella prospettiva alternativa di una sua frammentazione.

Ma la nuova dimensione, distaccata e inconfutabilmente superante ormai la logica e le finalità della coltivazione diretta, del cui tramonto la prelazione stessa è così nel contempo anche testimone, alla fine pretende anche una riscrittura della disciplina, che venga ad armonizzare le varie titolarità in un quadro d'insieme. Questa rinnovata sistematicità alla fine però ineludibilmente conduce a un'ulteriore estensione del diritto sia all'i.a.p. affittuario del fondo (e non, come oggi assurdamente, solo quando sia proprietario confinante), sia alle società di persone a cui partecipino soci i.a.p.

Il Progetto che ne scaturisce provvede poi a correggere alcune gravi storture che caratterizzano l'attuale interpretazione giurisprudenziale dell'istituto, nonché altri punti critici dell'attuale disciplina.

*Originally, the right of pre-emption was reserved solely to the farmer, as tenant of the land being offered for sale. A few years later it was, however, extended to landowners holding adjacent properties who were, at the same*

*time, flanked by Cooperatives composed of farm laborers. In more recent times, these were followed by private partnerships among self-employed farmers and, now, this has even been attributed to the professional agricultural entrepreneur. However, this evolution has transformed the original “right of pre-emption for self-employed farmers” into an institution that requires reinterpretation; it must now position itself in a new context or be fragmented.*

*However, the new dimension – detached from and undeniably exceeding the logic and aims of direct farming – is witnessed by the decline in the right of pre-emption itself. Thus, today, the regulation harmonizing the various entitlements must be rewritten in an overall framework. And, yet, in the end, this renewed arrangement inevitably further extends the law to both the professional agricultural entrepreneurs, tenants of the property (and not, as is the absurd case today, only to neighboring landowners) and to the partnerships in which the professional agricultural entrepreneur takes part.*

*The ensuing Project therefore corrects some serious distortions characterizing the current interpretation of jurisprudence regarding this institution, as well as other critical points of the current discipline.*

PAROLE CHIAVE: Prelazione agraria - Coltivatore diretto - Società cooperative - Società di persone - Imprenditore agricolo professionale - Società i.a.p. - Progetto nuova prelazione.

KEYWORDS: *Right of Pre-emption - Farm Laborers - Cooperatives Composed of Farm Laborers - Partnerships among Self-Employed Farmers - Professional Agricultural Entrepreneur - Partnerships of Professional Agricultural Entrepreneur - Project for New Right of Pre-emption.*

SOMMARIO: 1. Un istituto precocemente invecchiato. – 2. I fondamenti originari dell'istituto. – 3. L'entrata di nuovi soggetti: le cooperative. – 4. (*Segue*): Le società di persone. – 5. (*Segue*): L'imprenditore agricolo professionale. – 6. I lineamenti della nuova prelazione.

1. La prelazione agraria ha da poco oltrepassato il mezzo secolo e cinquant'anni per un istituto giuridico in genere non sono molti, ma ci è arrivata troppo rapidamente invecchiata a causa anzitutto della sua originaria conformazione su misura del coltivatore diretto, così come individuato dall'art. 31 della legge n. 590 del 1965, che riprende la definizione già all'epoca da tempo consolidata, quale soggetto individuale che svolge un'attività di coltivazione incardinata sulla partecipazione lavorativa personale e con l'ordinaria presenza di una compagine familiare partecipante all'attività medesima e così legata – in particolare attraverso il requisito della capacità lavorativa – alla tipologia dell'impresa medio-piccola<sup>1</sup>, oggi da tempo divenuta anacronistica nel panorama dell'agricoltura europea e anche italiana<sup>2</sup>.

Sulla spinta delle evoluzioni del sistema agricolo italiano e delle conseguenti modifiche delle stesse prospettive fondanti il relativo ordinamento, sono state via via aggiunte alla disciplina originaria della prelazione agraria nuove disposizioni, che hanno però ormai ridotto l'istituto a un fasciame, di cui si rischia di perdere il corpo e l'anima: già in più occasioni avevo evidenziato la necessità di un rinnovamento<sup>3</sup>, ma ciò evidentemente attraverso un intervento organico, mentre il legislatore ha assunto norme isolate, caratterizzate, specie nelle ultime occasioni, dalla più evidente improvvisazione.

Un ripensamento globale dell'istituto è ormai improcrastinabile,

---

<sup>1</sup> Sulla famiglia coltivatrice e le sue configurazioni, v., con ampi richiami, ROMAGNOLI, *L'impresa agricola*, in *Trattato di dir. priv.*, diretto da P. Rescigno, 2<sup>a</sup> ediz., Torino, 2001, p. 233 ss., ivi alle pp. 382 ss. e 388 ss.

<sup>2</sup> Sono considerazioni tratte da CASAROTTO, *La prelazione agraria*, in *Trattato di diritto agrario*, vol. 1, a cura di Costato, Germanò e Rook Basile, Utet, Torino, 2011, p. 477 ss., ivi alla p. 483 (anche in [www.studiocasarotto.com](http://www.studiocasarotto.com)), opera alla quale faremo ripetutamente riferimento nell'ambito del presente lavoro.

<sup>3</sup> Cfr. il mio scritto *L'estensione della prelazione agraria alle società: un'occasione perduta e problematiche irrisolte*, in *Studi in onore di Luigi Costato*, vol. I, Napoli, 2014, p. 279 ss.

a cui tuttavia (per quanto verificheremo) non può che seguire una sua riscrittura: a ciò è dedicato il presente scritto, in cui si tenterà di ricucire assieme e risistemare la vigente disciplina, proponendo anche delle correzioni alla stessa normativa consolidata e ciò al fine di rimediare a delle disfunzioni che quella ha originato, alle volte peraltro forse più per incomprensioni dell'interprete (il riferimento è anzitutto alla giurisprudenza della Corte di cassazione) che per effettivi vincoli normativi.

L'impostazione del Progetto che verremo a delineare è di modifiche "di minima", cioè tendenzialmente conservativa del sistema vigente, ma non ci si potrà sottrarre alla preliminare riflessione se esista ancora una fattispecie unitaria di prelazione, ovvero se ormai l'istituto non sia a più facce, come immediata conseguenza della eterogeneità dei soggetti a cui oggi il diritto è stato via via ampliato, il cui minimo comune denominatore sembra essere il solo fatto della dedizione (più o meno professionale) all'attività agricola.

Ovviamente esistevano altre possibili opzioni e così quella di una più ampia riformulazione, articolata unicamente sulla figura dell'imprenditore agricolo professionale, sia individuale che collettivo, come derivante dalla disciplina del d.lg. 29 marzo 2004, n. 99, nella prospettiva del riconoscimento dell'oramai avvenuto superamento della figura del coltivatore diretto e del suo tendenziale assorbimento nella tipologia dell'imprenditore agricolo professionale (i.a.p.), nonché nell'emersione anche in agricoltura della crescente rilevanza dell'impresa societaria. Nella nostra soluzione, per le dichiarate caratteristiche dell'intervento, vengono invece assunte entrambe le figure, ma si renderà necessario riconoscere a ciascuna le proprie peculiarità, anzitutto per quanto concerne i requisiti soggettivi per la prelazione, con una conseguente necessità di adattamento della disciplina. Analogo criterio verrà seguito anche per la prelazione delle società.

Per ogni formulazione verrà data articolata motivazione nel commento alle singole disposizioni in Appendice.

2. Persiste – è dunque la domanda prioritaria – un'unitarietà dell'istituto e, se sì, come e attorno a quali principi e regole si articola?

L'indagine non può che partire dalla riconsiderazione della fattispecie originaria di prelazione, quella introdotta dall'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, in cui il diritto era del solo coltivatore diretto, nonché conduttore di quel medesimo fondo il cui acquisto il nuovo provvedimento mirava a realizzare.

All'epoca quella del coltivatore diretto, con le discipline che su di essa gravitavano, i cui fulcri erano la disciplina dei rapporti agrari e quella appunto della formazione della proprietà coltivatrice, costituiva la tipologia di imprenditore individuale in agricoltura, più che dominante, addirittura unica (gli altri erano infatti semplicemente i "non coltivatori diretti")<sup>4</sup>, che trovava corrispondenza in una realtà sociale ampiamente diffusa di aziende a base familiare e tutela da parte dei referenti politici all'epoca stabilmente dominanti, per il tramite dell'organizzazione professionale di categoria maggioritaria.

La formazione di proprietà coltivatrice attraverso l'acquisto del fondo già condotto in affitto, mezzadria, colonia o compartecipazione, costituiva così la finalità specifica dei provvedimenti, a favore di quella che proprio la legge del 1965 riscattava dalla più angusta concezione della piccola proprietà contadina per aprirsi all'allora più moderna prospettiva della proprietà coltivatrice, mirante anche al superamento della contrapposizione (che la disciplina dei contratti agrari si limita invece a mediare) tra gli interessi dominicali e quelli di chi alla coltivazione dedica la propria iniziativa economica congiunta alla personale attività lavorativa. La legge n. 590 del 1965 affiancava così ai tradizionali interventi finanziari e fiscali (la cui precedente fondamentale tappa era rappresentata dal d.lgs. 24 febbraio 1948, n. 114) appunto il diritto di prelazione del mezzadro, colono, compartecipante ed affittuario coltivatore diretto del fondo<sup>5</sup>, nella logica

---

<sup>4</sup> V. lo scorcio storico di JANNARELLI, *Commento all'art. 1 del d.lgs. n. 99/2004*, in *Profili soggettivi dell'impresa agricola, integrità aziendale e semplificazione nel settore agrario*, *Commentario* a cura di L. Costato, in *Nuove leggi civ. comm.*, 2004, p. 859 ss.

<sup>5</sup> La prelazione, originariamente inserita nel d.d.l. n. 2416 del 1963, trovava diretta ispirazione nelle conclusioni della Conferenza nazionale del mondo rurale e dell'agricoltura del 1961, che nell'impresa familiare coltivatrice costituita su fondo in proprietà individuava il modello di struttura ideale per l'agricoltura italiana; sull'origine e caratteristiche dell'istituto, cfr. CASAROTTO, *Profili sistematici della prelazione agraria*, in *Uno studio e due note in tema di prelazione agraria*, in *Riv. dir. civ.*, 1976, II, p. 400 ss., *ivi* alla p. 408 s.

dell'accesso alla proprietà agraria da parte di chi il fondo lavora e nel riconoscimento del lavoro quale titolo per l'acquisizione della proprietà<sup>6</sup>, potendo altresì vantare un *favor* normativo costituzionalmente garantito (il riferimento specifico è all'art. 47, comma 2°, Cost., ma poi subito anche artt. 35, comma 1°, 44 e 42, comma 2°, Cost., ricorrentemente richiamati anche dalla giurisprudenza).

Nella disciplina della prelazione, così interamente ritagliata sulla figura del coltivatore diretto e anzi prioritariamente nella sua specifica collocazione di conduttore di fondo altrui, un ruolo fondamentale è svolto dal requisito della capacità lavorativa del nucleo familiare, rapportata alla forza lavoro richiesta dal fondo, che compare in una duplice funzione: dall'un lato (nella fase "di partenza"), come uno degli elementi tipicamente identificatori del coltivatore diretto quale soggetto destinatario del provvedimento (art. 31, legge n. 590 del 1965), dall'altro lato, nella sua specifica riproposizione al comma 1° dell'art. 8, quale limite all'operatività dell'istituto quanto alla dimensione della proprietà fondiaria che l'esercitante la prelazione può aspirare a realizzare attraverso il diritto accordatogli, con la precisa finalità che la proprietà acquisita non venga a travalicare il limite tipologico dell'impresa diretto coltivatrice (in un prospettiva quindi "di arrivo")<sup>7</sup>.

Si può aggiungere che il requisito specifico del comma 1° dell'art. 8 (cioè quello "di arrivo"), mentre con riferimento alla originaria prelazione del solo conduttore aveva un ambito di operatività

---

<sup>6</sup> Così, per la prelazione del conduttore, vero precursore dell'istituto, BASSANELLI, *Il lavoro come fonte della proprietà della terra*, in *Atti del I Convegno internaz. di dir. agr.* (Firenze, 28 marzo - 2 aprile 1954), Milano, 1954, p. 601 ss., *ivi* alla p. 617.

<sup>7</sup> La duplice funzione del requisito della capacità lavorativa è ben evidenziata da JANNARELLI, *Equivoci vecchi e nuovi in materia di prelazione agraria: la prelazione della cooperativa agricola* (nota a Cass., 13 gennaio 1986, n. 151), in *Foro it.*, 1986, I, 2553, *ivi* alla c. 2557: «Ai fini dell'esercizio della prelazione è richiesto, come punto di partenza, che il beneficiario (in qualità di affittuario o di proprietario confinante) sia coltivatore diretto rispetto al fondo oggetto della prelazione (ed è questo il caso del concessionario) ovvero al fondo confinante (ed è questa l'ipotesi appunto del proprietario confinante), ma è anche necessario, come punto di arrivo, che in riferimento a tutti i fondi a disposizione del soggetto (in proprietà o in enfiteusi), *ivi* compreso quello oggetto della prelazione, il soggetto possa in concreto atteggiarsi come coltivatore diretto e cioè fornire per lo svolgimento dell'attività agricola almeno un terzo della forza lavoro che serve per le normali necessità di coltivazione dei fondi presi in considerazione».

limitato, poiché questi acquisiva un fondo che già coltivava e con riferimento al quale già necessariamente possedeva la capacità lavorativa, ben diverso e più pregnante rilievo è venuto ad assumere con l'estensione del diritto al confinante, operata dall'art. 7, legge n. 817 del 1971, in cui si tratta di acquisire superficie ulteriore rispetto a quella già in proprietà (e così anzitutto con riferimento al fondo a confine) e direttamente coltivata. Da tutto ciò emerge che il medesimo è intrinsecamente specifico alla logica della coltivazione diretta e alla prospettiva della proprietà coltivatrice, con la conseguenza che la sua applicazione anche alle diverse soggettività a cui il diritto è stato successivamente esteso, andrà di volta in volta verificata (e anzi, lo anticipiamo, senz'altro esclusa).

Non si può però tacere di come già tale prima estensione del diritto al proprietario confinante abbia rappresentato una, sia pure contenuta, svolta nella logica della prelazione, che ormai superava la dimensione conservativa dell'azienda già esistente (rafforzata con l'acquisto della proprietà del fondo prima in affitto, mezzadria, ecc.) e si distaccava così dalle già richiamate logiche originarie della "terra a chi la lavora" e del lavoro come titolo per l'acquisizione della proprietà della terra, tendendo piuttosto a realizzare una nuova e diversa funzione di ricomposizione fondiaria, con l'aggregazione e quindi l'accrescimento dimensionale dei fondi e l'espansione delle aziende esistenti<sup>8</sup>, mirante anche a contrastare la frammentazione che contraddistingueva e indeboliva l'agricoltura italiana, male che peraltro non può certo dirsi neppure oggi sanato e con riferimento al quale la prelazione può ancora continuare a svolgere una positiva funzione.

3. Ma ciò che ha segnato il distacco dall'ispirazione originaria è stata l'attribuzione della prelazione a soggetti diversi dal coltivatore diretto, cosa che iniziò già con l'art. 16, comma 5°, della legge n. 817 del 1971, che estendeva alle società cooperative il diritto sia dell'affittuario del fondo oggetto di compravendita (art. 8, legge 26 maggio

---

<sup>8</sup> Di «ricomposizione fondiaria, di sviluppo aziendale e di costituzione di unità produttive efficienti sotto il profilo tecnico ed economico» parla, *ex plurimis*, Cass., 20 gennaio 2006, n. 1106.



1965, n. 590), sia quello che l'art. 7, comma 2°, n. 2 della medesima legge attribuiva al proprietario del fondo confinante.

Questo ampliamento corrisponde invero al consolidato principio, per il quale l'appartenenza a una cooperativa non deve vanificare diritti che spetterebbero al socio individualmente, bensì tendenzialmente trasferirli al gruppo a cui il medesimo aderisce<sup>9</sup>, ma ciò non toglie che il riconoscimento a un ente collettivo di un diritto di prelazione, la cui disciplina era ritagliata su un soggetto individuale con le sue specifiche caratteristiche, ha appunto già introdotto una prima frattura rispetto alla logica e all'impostazione originarie.

Esaminando tale disciplina, è anzitutto agevole convenire che ai fini dell'individuazione del soggetto "cooperativa agricola", che al comma 5° dell'art. 16, legge n. 817 del 1971 è indicato quale titolare del diritto di prelazione in modo del tutto generico, si deve fare riferimento alla fattispecie del comma 1° del medesimo art. 16<sup>10</sup>, che menziona le «cooperative agricole di braccianti, compartecipanti, coloni, mezzadri, fittavoli ed altri coltivatori della terra»<sup>11</sup>, così valorizzando anzitutto la composizione soggettiva della società, a cui segue la specificazione, di nuovo di ordine strutturale, che la conduzione associata dei terreni può venire attuata sia «con proprietà cooperativa a conduzione unita dei poderi sia con la divisione dei terreni tra i soci».

È invece – e diremmo: ovviamente – del tutto estranea alla cooperativa la qualificazione di "coltivatore diretto", con cui l'art. 8 della legge n. 590 del 1965 identifica l'originario titolare della prelazione (affittuario, ecc.), così come individuato al già richiamato art. 31 della medesima legge<sup>12</sup>: ne consegue immediatamente che la

---

<sup>9</sup> Su questi profili cfr: CASAROTTO, *La difficile prelazione delle società (cooperative e di persone)*, in *Riv. dir. agr.*, 2009, I, p. 201 ss., *ivi* alla p. 204 ss. con ampi richiami.

<sup>10</sup> Così anche JANNARELLI, *Equivoci vecchi e nuovi*, cit., c. 2558.

<sup>11</sup> Anche se la dizione letterale della norma, là dove parla di «altri coltivatori della terra», è generica, non v'è dubbio, per ragioni sia di omogeneità che sistematiche, che il riferimento debba intendersi ai coltivatori manuali, braccianti o coltivatori diretti (così anche COSTATO, *Corso di diritto agrario italiano e comunitario*, 3ª ediz., Milano, 2008, p. 380).

<sup>12</sup> Per queste precisazioni, v. già Cass., 18 giugno 1996, n. 5577 (in *Foro it.*, 1996, I, c. 3083, con nota di BELLANTUONO, *Cooperativa agricola e prelazione agraria*, e in *Giur.*

cooperativa, ai fini della prelazione, deve unicamente corrispondere ai requisiti del comma 1° dell'art. 16, legge n. 817 del 1971, ma non anche a quelli dell'art. 31 della legge n. 590 del 1965.

Va parimenti esclusa l'applicabilità alla cooperativa del requisito della capacità lavorativa, non solo di quello di "partenza", già per la mancata riferibilità alla cooperativa dei requisiti della coltivazione diretta, ma anche di quello "di arrivo", specificamente posto dal comma 1° dell'art. 8, e invero al di fuori della fattispecie del coltivatore diretto, con i suoi elementi tipologici strutturali (l'ordinaria presenza di uno stabile nucleo aziendale quale la famiglia coltivatrice), il requisito perde di senso e la stessa naturale mutevolezza della compagine sociale della cooperativa, per il principio della "porta

---

*it.*, 1998, II, c. 940 con nota di VITI, *Cooperative e prelazione agraria*), così massimata: «Al fine di affermare la titolarità da parte di una cooperativa agricola ai sensi dell'art. 16, quinto comma, della legge 14 agosto 1971, n. 817, dei diritti di prelazione e di riscatto agrari, non è necessario accertare l'esistenza in capo ad essa del requisito soggettivo di coltivatore diretto, riferibile ad un soggetto-persona fisica, ma l'esistenza dei requisiti di cui al primo comma dell'art. 16 citato, e cioè che si tratti di cooperativa agricola di braccianti, compartecipanti, coloni, mezzadri, fittavoli e altri coltivatori della terra». Rileva VITI, *op. cit.*, che tale sentenza «pone termine ad ogni ricerca di improbabili equiparazioni tra un'entità giuridica ed una persona fisica sul piano della riconduzione alla qualifica di coltivatore diretto». Ma l'antropomorfismo nella concezione della cooperativa nei confronti della qualificazione di coltivatore diretto è vizio inveterato (cfr., ad es., Cass., 20 dicembre 1986, n. 7796: «Nelle cooperative agricole si realizza (...) l'immedesimazione organica dei soci nella struttura giuridica e funzionale dell'ente, nel senso che l'attività imprenditoriale e la stessa qualifica di coltivatore diretto, ai fini dell'acquisizione dei corrispondenti benefici e diritti, sono riferiti alla società, la quale si giova del lavoro dei soci nella coltivazione dei fondi»). Critica siffatta impostazione anche CARROZZA, in *Commento all'art. 7 della legge 3 maggio 1982, n. 203*, in *Commentario alla legge sui contratti agrari*, Padova, 1983, p. 24, richiamando «quella corrente dottrinale e soprattutto giurisprudenziale che, sulla base di affinità di fatto più che di solidi argomenti analogici, suole riconoscere la cooperativa composta di coltivatori diretti come un sol uomo, cioè come un coltivatore diretto individuale». Analogamente JANNARELLI, *Equivoci vecchi e nuovi*, cit., c. 2557, contrappone alla concezione antropomorfa della società come coltivatore diretto (che dice «censurabile nella premessa e decisamente fuorviante nel risultato») la previsione dell'art. 7 della legge 3 maggio 1982, n. 203, sottolineando che l'«equiparazione ai coltivatori diretti» di cui a quella norma (anche per le cooperative di lavoratori agricoli e i gruppi di coltivatori diretti riuniti in forme associate) comporta un'equiparazione quanto al trattamento giuridico tra fattispecie distinte e non assimilabili ontologicamente. Nel senso criticato, da ultimo, CARMIGNANI, *Le società agricole*, in *Trattato di diritto agrario*, vol. 1, a cura di Costato, Germanò e Rook Basile, cit., p. 242 s., che in considerazione della concessione del diritto di prelazione alle società di persone riconosce alle medesime la qualifica di coltivatore diretto.

aperta”<sup>13</sup>, non consente di individuare una struttura identificante a cui ancorare con logico fondamento il computo della forza lavoro disponibile, né parallelamente si vede quale entità e quale valore il limite dovrebbe salvaguardare: sarebbe quindi un inutile fardello che potrebbe solo frenare le capacità di sviluppo della cooperativa<sup>14</sup>.

Già quindi da tale primo ampliamento dei soggetti beneficiari della prelazione la fisionomia dell’istituto necessariamente acquistava delle differenziazioni non di poco conto, con l’offuscarsi della prospettiva della “proprietà (diretto)coltivatrice” e con diversa identificazione degli stessi requisiti della fattispecie<sup>15</sup>.

In realtà i casi giudiziari noti di prelazione/riscatto esercitati da cooperative sono pochissimi, potendosi le sentenze contare sulle dita delle mani (tra cui cinque della Corte di Cassazione, due peraltro riferentisi alla medesima causa, a cui faremo subito cenno), così che la relativa problematica non può dirsi effettivamente emersa ed anche l’attenzione della dottrina è rimasta piuttosto limitata.

Non può dunque che destare stupore il fatto che il legislatore abbia sentito la necessità di introdurre una nuova disposizione per la prelazione delle cooperative, con l’art. 7-ter della legge 11 agosto 2014, n. 116<sup>16</sup>. Premesso il richiamo all’art. 8, legge n. 590 del 1965

---

<sup>13</sup> Sul principio della porta aperta inteso come attitudine della cooperativa ad allargare la propria base personale al fine di ottimizzazione dell’attività, v. CHIEFFI, *Commento all’art. 2528*, in G. PRESTI (a cura di), *Società cooperative*, in *Commentario alla riforma delle società*, diretto da Marchetti-Bianchi-Ghezzi-Notari, Artt. 2511-2548, Milano, 2007, p. 242 ss.

<sup>14</sup> Cf. *amplius*, CASAROTTO, *La difficile prelazione delle società*, cit., p. 220 s.

<sup>15</sup> JANNARELLI, *Equivoci vecchi e nuovi*, cit., c. 2557, ribadisce la necessità che la componente societaria della cooperativa si identifichi con quella prevista dall’art. 16 e specifica che l’espressa estensione della prelazione alle cooperative agricole ai sensi del 5° comma dell’art. 16, legge n. 817 del 1971 rende del tutto superfluo l’interrogarsi circa la necessità che anche le cooperative agricole rivestano la qualifica (di partenza) di coltivatori diretti, laddove invece è fondamentale verificare in che senso la cooperativa è *agricola* ai sensi dell’art. 16, legge n. 817 del 1971. Nel senso accolto anche TATARANO, *L’impresa cooperativa*, cit., p. 150.

<sup>16</sup> Palesi sono invero l’occasionalità e l’improvvisazione dell’art. 7-ter, che è stato introdotto dalla legge di conversione del d.l. 24 giugno 2014, n. 91, dedicata a “Disposizioni urgenti per il settore agricolo, la tutela ambientale e l’efficientemente energetico dell’edilizia scolastica e universitaria, il rilancio e lo sviluppo delle imprese, il contenimento dei costi gravanti sulle tariffe elettriche, nonché per la definizione immediata di adempimenti derivanti dalla normativa europea”!

e successive modificazioni, nonché all'art. 7, legge n. 817 del 1971, tale norma stabilisce ora che il diritto di prelazione spetta anche alle società cooperative di cui all'art. 1, comma 2°, del d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228, alla condizione che la metà degli amministratori e dei soci sia in possesso della qualifica di coltivatore diretto, come risultante dall'iscrizione nella sezione speciale del registro delle imprese di cui agli articoli 2188 e seguenti del codice civile.

Sorge allora il pensiero che l'*occasione* della nuova disposizione possano essere state anzitutto due decisioni della Cassazione che hanno fatto parecchio scalpore nell'ambito degli addetti ai lavori, rese nella medesima controversia fra una cooperativa agricola, che da oltre un secolo conduceva in affitto una vasta tenuta di proprietà di un Comune del veronese e che ripartiva i terreni tra i suoi soci per venire dai medesimi autonomamente coltivati, e gli acquirenti di detto fondo. Con la prima di tali pronunce la S.C. ha disconosciuto il riscatto esercitato dalla società, avendo preteso la sussistenza di un requisito di *efficiente conduzione associata dei fondi*, invero del tutto estemporaneo e dedotto da un'erronea lettura del citato art. 16, comma 5°, della legge n. 817 del 1971<sup>17</sup>, ciò che la Cooperativa, a conduzione divisa dei terreni, non era stata in grado di dimostrare. Tornata la causa, dopo la fase del rinvio, nuovamente al giudizio della S.C., il principio fu riaffermato nella successiva sentenza resa in quella sede<sup>18</sup>.

Ma può ricordarsi anche altra decisione<sup>19</sup>, che quanto al diritto di prelazione preteso da una cooperativa (sempre nel veronese) svolgente attività di trasformazione (caseificio) e che conduceva in affitto terreni impiegati per il pascolo del bestiame dei soci, affermò (in questo caso però del tutto correttamente) che affinché il diritto possa essere riconosciuto a una cooperativa non è sufficiente che essa svolga una o più delle attività di cui all'art. 2135 cod. civ., essendo necessario (in una con il fatto che la cooperativa medesima sia strutturata secondo il modello posto dal comma 1° dell'art. 16, legge n. 817 del

---

<sup>17</sup> Sulla questione v. CASAROTTO, *La difficile prelazione delle società*, cit., p. 201 ss.

<sup>18</sup> Cass., 20 novembre 2015, n. 22872.

<sup>19</sup> Cass., 18 giugno 1996, n. 5577.

1971) che la medesima svolga anche attività di coltivazione, che sola costituisce titolo per la prelazione.

Semberebbero dunque essere stati interventi lobbistici originati da tali decisioni la spiegazione di un'iniziativa legislativa, di per sé altrimenti incomprensibile su una fattispecie di così scarsa applicazione, ma il risultato (come subito diciamo) è stato una disposizione abnorme e altresì – se la premessa cogliesse nel segno – del tutto fuori centro rispetto al presumibile intendimento di estendere la prelazione anche alle predette ipotesi<sup>20</sup>.

La questione fondamentale sollevata dalla disposizione in parola immediatamente concerne l'identificazione del soggetto "società cooperativa" a cui il diritto viene esteso, per la quale si richiama l'art. 1, comma 2°, del d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228, che ha per oggetto le «cooperative di imprenditori agricoli (...) [che] utilizzano per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del codice civile (...) prevalentemente prodotti dei soci, ovvero forniscono prevalentemente ai soci beni e servizi diretti alla cura e allo sviluppo del ciclo biologico» (sancendo tale norma del d.lg. n. 228 del 2001 che, quando ciò si verifichi, dette cooperative, e i consorzi colà parimenti considerati, vanno considerati imprenditori agricoli).

Nonostante però l'onnicomprensività del riferimento alle attività menzionate dall'art. 2135, l'art. 1, comma 2°, d.lg. n. 228 del 2001 incontestabilmente ricomprende unicamente attività connesse<sup>21</sup>, in quanto ricollegate all'utilizzazione di prodotti dei soci, ovvero quali dirette alla fornitura a questi ultimi di beni e servizi per la cura e lo sviluppo del ciclo biologico, ma per contro ai fini della prelazione non si può non richiedere un'attività invece di coltivazione, che non solo costituisce il contenuto del requisito specifico della coltivazione (biennale) posto dall'art. 8, legge n. 590 del 1965, ma che è invero intrinseca alla finalità stessa dell'istituto<sup>22</sup>. Ne consegue che l'identi-

---

<sup>20</sup> V. al riguardo la successiva nota 24.

<sup>21</sup> Così già CASADEI, in *I tre "decreti orientamento": della pesca e acquacoltura, forestale e agricolo*, Commentario a cura di L. Costato, in *Nuove leggi civ. comm.*, 2001, p. 734.

<sup>22</sup> Cfr. Cass., 20 dicembre 2005, n. 28237: «La qualità di coltivatore diretto deve considerarsi attinente propriamente alla coltivazione della terra e, di conseguenza, il

ficazione da parte del richiamato art. 1, comma 2°, d.lg. n. 228 del 2001 di cooperative solo svolgenti attività connesse si pone in antitesi con l'imprescindibilità per la prelazione di un'attività di coltivazione, che quindi, a tutto concedere, potrebbe configurarsi come meramente secondaria ed occasionale<sup>23</sup>, ma in quest'ultimo caso è quantomeno evidente come il riconoscimento del diritto sarebbe privo di ogni giustificazione.

In definitiva, la disposizione dell'art. 7-ter della legge 11 agosto 2014, n. 116, non sembra neppure in grado di trovare spazio di applicazione<sup>24</sup>, mentre una cooperativa che svolga attività di coltivazione (sia a conduzione diretta, che ripartita tra i soci) potrà continuare a vedersi riconosciuto il diritto di prelazione sempre e unicamente ai sensi e alle condizioni dell'art. 16, legge n. 817 del 1971. Conseguentemente – lo anticipiamo fin d'ora – tale fattispecie non verrà ripresa nel Progetto e la norma verrà riciclata nella proposta previsione concernente la prelazione delle cooperative.

4. Con il d.lg. 29 marzo 2004, n. 99, all'art. 2, comma 3°, il legislatore ha disposto un'ulteriore e rilevante estensione del diritto di prelazione, attribuendolo alle società agricole di persone, a condizione che almeno la metà dei soci sia in possesso della qualifica di

---

diritto di prelazione e riscatto è riconosciuto dall'ordinamento a condizione che il soggetto coltivi il fondo (quale proprietario o conduttore, a seconda dei due casi previsti), così rimanendo degradata l'esistenza del bestiame da allevare o da governare al rango di mera evenienza, ovvero di attività complementare alla coltivazione della terra o, comunque, aggiuntiva rispetto alla concreta coltivazione del fondo, rivelandosi, così, insufficiente, ai detti fini, l'esclusivo esercizio dell'attività di allevamento del bestiame» (conf., *ex plurimis*, Cass., 21 dicembre 1995, n. 13022).

<sup>23</sup> Solo precisandosi (ripensando alla fattispecie della cooperativa veronese di cui alle richiamate decisioni della S.C.) che tra le prestazioni di servizi – specificamente previsti come diretti alla cura ed allo sviluppo del *ciclo biologico* – non potrebbe farsi rientrare il procacciamento di fondi, tale attività essendo invece propria delle cooperative *di coltivazione*, con ripartizione dei fondi tra i soci.

<sup>24</sup> Solo per riprendere il discorso in ordine alla presunta *occasio legis*, la norma in esame pertanto neppure potrebbe giovare nelle ipotesi oggetto delle decisioni della S.C. sopra ricordate, non rientrando il caso della Cooperativa a conduzione ripartita dei fondi nella fattispecie dell'art. 1, comma 2°, d.lg. n. 228 del 2001, mentre per il Caseificio era assente ogni attività di coltivazione, in quanto il fondo in affitto era utilizzato (ben più congruamente con riferimento alla sua specifica attività) per il pascolo del bestiame di soci.

coltivatore diretto, come risultante dall'iscrizione nella sezione speciale del registro delle imprese di cui all'art. 2188 ss. cod. civ.

Possiamo subito evidenziare che questo criterio della *metà* immediatamente differenzia la società identificata dalla norma in esame da quella, composta invece interamente da coltivatori diretti, che l'art. 7, comma 1°, legge n. 203 del 1982 (“gruppi di coltivatori diretti, riuniti in forme associate, che si propongono ed attuano la coltivazione diretta dei fondi”) equipara al coltivatore diretto ai fini della disciplina dei contratti agrari, con la conseguenza, fra l'altro, che la società titolare del diritto di prelazione non è neppure necessariamente parte di un contratto di affitto qualificabile come a coltivatore diretto, a cui solo fa invece riferimento il comma 1° dell'art. 8, legge n. 590 del 1965.

La nuova disposizione si colloca nell'ambito di un decreto con il quale si è posto parzialmente mano alle qualificazioni soggettive<sup>25</sup> e si è introdotta la figura dell'imprenditore agricolo professionale, che va a sostituirsi a quella dell'imprenditore agricolo a titolo principale<sup>26</sup>, e che avrebbe quindi anche rappresentato un'ottima occasione per disciplinare su nuove basi l'istituto della prelazione, svincolandolo dallo stereotipo della coltivazione diretta, ormai anacronistico nel declino della corrispondente tipologia soggettiva sia dal profilo della sua specifica identità, sia da quello della sua centralità nel panorama giuridico agrario, declino che questo provvedimento normativo definitivamente sancisce. Era quindi evidente l'opportunità di riscrivere fin d'allora la disciplina della prelazione – in luogo della sua mera estensione alle società – alla luce dei nuovi parametri della professionalità (intesa come dedizione maggioritaria all'attività agricola) e di competenza, su cui si è incardinata la figura dell'i.a.p.

Ciò non è stato, e se l'attribuzione della prelazione alle società

---

<sup>25</sup> Invero in ritardo rispetto alla precedente delega di cui ancora all'art. 8, comma 1°, lett. a, della legge 5 marzo 2001, n. 57, che tra i criteri direttivi dei decreti delegati di allora già prevedeva la «definizione dei soggetti imprenditori agricoli, della pesca e forestali e riordino delle qualifiche soggettive».

<sup>26</sup> Innovazione che potremmo peraltro dire “fuori tempo massimo”, quando cioè a livello comunitario la nozione di imprenditore agricolo a titolo principale era già stata definitivamente abbandonata con il reg. (CE) n. 1257/1999 del Consiglio del 17 maggio 1999, art. 55 (cfr. JANNARELLI, *Commento all'art. 1 del d.lgs. n. 99/2004*, cit., p. 864 s.).

di persone di per sé può certamente valutarsi con favore, corrispondendo alla più ampia prospettiva legislativa di incrementare le forme associative in agricoltura, tuttavia il suo ancoraggio alla coltivazione diretta ha creato una commistione tra due discipline che sono invece sempre state alternative, a ragione delle diverse realtà delle fattispecie regolate – dall’una parte un’impresa individuale a base familiare, dall’altra una invece collettiva – così generando non pochi problemi ed incertezze, e anzi alla fine palesi incongruenze, anche se i casi giudiziari noti di prelazione/riscatto esercitati da società sono ancora in numero limitato e pertanto la relativa problematica non può dirsi effettivamente emersa<sup>27</sup>.

Una prima serie di questioni è però immediatamente individuabile, a cominciare dalla stessa identificazione di chi sia questo socio *coltivatore diretto*, per il quale è obbligato il riferimento alla fattispecie dell’art. 31, legge n. 590 del 1965. A questo riguardo si deve tuttavia subito evidenziare, dall’un verso, che il soggetto considerato da tale norma è immediatamente il titolare dell’azienda e, dall’altro verso, che la sua qualifica è indissolubilmente correlata alla specificità di questa, come fondata sulla partecipazione lavorativa familiare, e altresì, attraverso il parametro della capacità lavorativa, immediatamente legata al fondo coltivato: quella del coltivatore diretto non è cioè una mera qualifica professionale basata su elementi puramente soggettivi (come invece avviene per l’omonima figura identificata ai fini previdenziali<sup>28</sup>, o come può dirsi per l’imprenditore agricolo professionale e come per quest’ultimo evidenziato anche dal fatto che i requisiti sono oggetto di uno specifico accertamento demandato “ad ogni effetto” alla Regione [art. 1, comma 2°]), che si possa quindi anche acquisire *aliunde* per poi (almeno virtualmente) spenderla nella società<sup>29</sup>.

---

<sup>27</sup> Tali problematiche sono state già da noi considerate in CASAROTTO, *L'estensione della prelazione agraria alle società*, cit., p. 284 ss., a cui ampiamente attingeremo nella formulazione delle annotazioni che seguono.

<sup>28</sup> Eccezionalmente peraltro ciò avviene anche nei rapporti interprivatistici: cfr. l’art. 48, comma 4° e art. 49, comma 4°, legge n. 203 del 1982.

<sup>29</sup> Su tali questioni cfr. M. CIAN, *Note sui rapporti tra la nuova figura dell'imprenditore agricolo professionale (i.a.p.) e le categorie del diritto commerciale*, in *Riv. dir. agr.*,



Ne discende allora la necessità che la qualità di coltivatore diretto sia acquisita nella società e ciò pure in mancanza di un'espressa disposizione come quella posta dall'art. 1, comma 1°, d.lgs. n. 99 del 2004 per l'imprenditore agricolo professionale, specificante appunto che l'attività svolta nella società giova a fare acquisire alla persona fisica la qualifica. Ma tale situazione a stretto rigore neppure appare configurabile, perché mentre la figura delineata dall'art. 31 è un imprenditore, il socio tale non è e quindi non può acquisire, né mantenere nella società una qualifica individuale per la quale manca la fondamentale premessa. Vero è che per superare in qualche modo tale obiezione si potrebbe invocare il tradizionale principio della "trasparenza", che specie nel settore agricolo consente di identificare la società (semplice) come esercizio collettivo di impresa da parte di più imprenditori<sup>30</sup>, ma ciò presupporrebbe che tutti i soci siano tali (siano cioè tutti soci d'opera) mentre la norma in parola da questo prescinde; contemporaneamente, per il fatto che la disposizione attribuisce il diritto di prelazione alla società e non ai soci personalmente, la prima assume una posizione preponderante, ciò che pure contribuisce ad oscurare (quantomeno in parte) la prospettiva della trasparenza<sup>31</sup>.

Ma l'incongruità maggiore, già dal profilo sostanziale, della scelta normativa di ancorare la prelazione alla presenza di soci coltivatori diretti discende dalla rilevata, inscindibile connessione della qualifica, attraverso il parametro della capacità lavorativa, con una specifica struttura aziendale, che non può allora essere che il fondo con

---

2005, I, p. 68 ss., *ivi* alle p. 88 ss., nonché JANNARELLI, *Commento all'art. 1 del d.lgs. n. 99/2004*, cit., p. 866 ss.

<sup>30</sup> È noto l'ampio dibattito sviluppatosi in dottrina su questo argomento, correlato alla tematica relativa all'autonomia soggettiva della società di persone, per il quale rinviamo alle indicazioni in CASAROTTO, *La difficile prelazione*, cit., p. 222.

<sup>31</sup> Tutto ciò conduce CARMIGNANI, *Le società agricole*, cit., p. 245 s. addirittura a configurare nella fattispecie assunta dalla norma prelazionale un "modello societario inedito", che abbia necessariamente origine attraverso il conferimento in società da parte dei soci delle loro aziende con le quali già esercitavano l'impresa diretto-coltivatrice e la conseguente fusione delle medesime. Senza la necessità di ciò commentare, basti replicare che una volta instaurata l'impresa collettiva, tale pretesa origine perde di significato, perché per conservare la qualifica il coltivatore diretto dovrebbe pur sempre essere tale con riferimento all'attività svolta nella società e non già a quella remota.

cui si svolge l'attività della società, ma questo comporta – affinché appunto detta capacità lavorativa possa sussistere – una limitazione della fattispecie attributiva della prelazione alla presenza di una dimensione fondiaria assurdamente riduttiva rispetto alle più vaste prospettive operative della forma societaria (e qualora anzi la società svolga anche un'ulteriore attività agraria, è la complessiva forza lavoro richiesta per il tutto che viene in considerazione<sup>32</sup>). Si consideri altresì che non potranno neppure tenersi in considerazione gli eventuali familiari del socio qualificato, che pure prestino la loro attività nella società (a meno che non siano a loro volta soci e quindi come tali rilevino), dato che centro di riferimento è la società e non il socio<sup>33</sup>. Anche poi ipotizzandosi che quando i soci che prestano direttamente la loro attività siano più di uno, la loro forza lavoro disponibile si sommi al fine del computo della richiesta quota dell'1/3<sup>34</sup>, è evidente come tale società con (almeno) la metà soci “coltivatori diretti” risulti del tutto asfittica, neppure eguagliando l'ipotesi in cui i soci qualificati coltivino invece ciascuno il fondo societario, tra loro suddiviso, in regime di impresa familiare coltivatrice: si perviene così all'assurdo risultato che un acquisto che sarebbe stato possibile per i soci se imprenditori individuali, non lo sia invece per la società di cui questi facciano parte. Si può anzi aggiungere che, nella prospettiva della coltivazione diretta, sarebbe stato allora più coerente attribuire la prelazione alla sola società interamente tra coltivatori diretti, in parallelo con quanto previsto dall'art. 7, comma 1°, della legge n. 203 del 1982 per il contratto di affitto.

Da diversa prospettiva, altra anomalia deriva dal fatto che i soci coltivatori diretti potrebbero impiegare nella società solo parte della

---

<sup>32</sup> Ciò in quanto, come d'ordinario, la forza lavoro computabile per la prelazione è quella residua rispetto ad altre attività lavorative, né d'altro canto potrebbe farsi questione di discernere a cosa, nell'ambito dell'attività societaria, il socio dedichi la propria.

<sup>33</sup> L'incompatibilità dell'impresa familiare con la disciplina societaria è confermata da Cass., sez. un., 6 novembre 2014, n. 23676, seguita da Cass., 13 ottobre 2015, n. 20552.

<sup>34</sup> Si terrà conto cioè della “complessiva capacità lavorativa” dei soci, così come previsto dal comma 9° dell'art. 8, legge n. 590 del 1965 per il caso di esercizio congiunto da parte di alcuni solo dei più affittuari, peraltro con riferimento alla capacità lavorativa “finale”, quella cioè riportata al fondo da acquistarsi e posta in via generale dall'ultima previsione del comma 1° dell'art. 8, legge n. 590 del 1965.

loro attività lavorativa (essere cioè *part-time*, magari perché gestiscono in proprio altra azienda<sup>35</sup>), e pur tuttavia valgono a realizzare il criterio numerico *pro capite* previsto dalla norma, che incontestabilmente perde così di significato, solo verificandosi una decurtazione della forza lavoro disponibile per la società, che va rapportata all'attività effettivamente prestata.

Senza dilungarci in ulteriori questioni<sup>36</sup>, alla fine la scelta legislativa di ancorare la prelazione alla presenza di soci "coltivatori diretti", per una società che, come tale (e come ripetutamente specificato) nulla ha a che vedere con la "diretta coltivazione", così legandola agli impropri e per essa asfissianti limiti ricollegati alla capacità lavorativa dei predetti soci (che, come visto, a stretto rigore "coltivatori diretti" in realtà neppure possono giuridicamente riconoscersi), rimane priva di ogni valida giustificazione.

L'unica via di uscita, se si voglia ancora valorizzare la "coltivazione diretta" per l'identificazione di una tipologia societaria a cui attribuire la prelazione, si manifesta allora quella di assumere il requisito nella sua prospettiva professionalmente qualificante, come attività lavorativa personale e anche manuale, sganciandola però dalla capacità lavorativa, specifica invece per l'identificazione del "vero" coltivatore diretto dell'art. 31, legge n. 590 del 1965 (nonché dell'art. 6, legge n. 203 del 1982, ma già a mente degli artt. 2083 e 1647 cod. civ.).

Per quanto poco sopra accennato, si deve piuttosto richiedere, accanto alla maggioranza numerica, la prevalenza dell'attività svolta dal socio qualificato nella società medesima, quale impegno di vita che giustifichi il riconoscimento alla società agricola di quel plusvalore a cui si intende ancora subordinare l'attribuzione della prelazione.

È questa la soluzione accolta nel Progetto.

---

<sup>35</sup> Per quanto già sopra evidenziato, la qualità di coltivatore diretto acquisita con riferimento alla propria azienda non può in alcun modo giovare alla società se il soggetto non svolga pari attività lavorativa personale e diretta anche in questa.

<sup>36</sup> Ma per altre problematiche cfr. CASAROTTO, *L'estensione della prelazione agraria alle società*, cit., p. 284 ss.

5. All'i.a.p. la prelazione viene estesa dall'art. 1, comma 3°, della legge 28 luglio 2016, dove l'improvvisazione è subito resa manifesta dal concernere tale legge una miriade disparata di argomenti nel settore agricolo, agroalimentare e pesca<sup>37</sup>, con un intervento che inserisce al secondo comma dell'art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817 (il cui *incipit* è: «Detto diritto di prelazione, con le modifiche previste nella presente legge, spetta anche»), il seguente: «2-bis) all'imprenditore agricolo professionale iscritto nella previdenza agricola proprietario di terreni confinanti con fondi offerti in vendita, purché sugli stessi non siano insediati mezzadri, coloni, affittuari, compartecipanti o enfiteuti coltivatori diretti», così allora attribuendogli la prelazione solo quando il medesimo sia appunto proprietario confinante e non già anche quando sia conduttore del fondo oggetto di compravendita.

L'auspicio che la prelazione fosse estesa anche all'i.a.p., e anzi che fosse rimodellata sulla configurazione professionale del medesimo, era stato da me espresso in varie occasioni<sup>38</sup>, ma tale ultimo intervento legislativo risulta schizofrenico, sia nella sua incomprensibile limitazione alla sola prelazione del confinante, contraria a ogni ordine di priorità funzionale dell'istituto, sia nella collocazione dell'i.a.p. all'interno della norma precedente, con l'accentuazione quindi di una omogeneità con le altre ipotesi colà disciplinate (mezzadri e coloni *post* legge n. 756/1964 e coltivatore diretto proprietario confinante) invece del tutto assente, nulla evidentemente avendo l'i.a.p. a che vedere con la coltivazione diretta e con la disciplina articolata su questa, specificamente invece richiamata dal comma 2° dell'art. 7, legge n. 817 del 1971, né con il requisito della capacità lavorativa posto dal comma 1° dell'art. 8, legge n. 590 del 1965.

---

<sup>37</sup> Detta legge, intitolata "Deleghe al Governo e ulteriori disposizioni in materia di semplificazione, razionalizzazione e competitività dei settori agricolo e agroalimentare, nonché sanzioni in materia di pesca illegale", conteneva anche una delega al Governo ad adottare, entro 18 mesi dalla entrata in vigore della legge (entro cioè il decorso 25 febbraio 2018), uno o più decreti legislativi per l'adozione di un codice in materia di agricoltura, silvicoltura e filiere forestali.

<sup>38</sup> Così in *La difficile prelazione delle società*, cit., p. 230 e similmente, ancora prima del d.lg. n. 99 del 2004, in *Il diritto di prelazione*, in *Trattato breve di diritto agrario italiano e comunitario*, diretto da Costato, 3ª ediz., Padova, 2003, p. 527.

La norma poi fa palese riferimento al solo i.a.p. persona fisica, malgrado la valorizzazione che già il d.lg. n. 99 del 2004 faceva anche delle società i.a.p.

6. Così riconsiderati i vari titolari della prelazione, possiamo formulare una prima conclusione quanto alla domanda prospettata all'inizio, se esista cioè ancora un istituto unitario. La risposta può essere positiva, ma solo se lo si ricolloca in un contesto che ormai nulla ha più a che vedere con la logica e le finalità della proprietà coltivatrice, nell'ambito della quale il diritto è sorto, per rileggerlo immediatamente nella prospettiva dell'impresa agricola di coltivazione dei fondi, purché qualificata da una plusvalenza costituita dalla partecipazione all'attività imprenditoriale o di soggetti dediti alla diretta coltivazione, ovvero caratterizzati dalla particolare professionalità dell'i.a.p.

In questo contesto la prelazione ben può continuare a svolgere il suo ruolo di strumento diretto a rafforzare l'impresa attraverso l'acquisizione della proprietà del terreno impiegato per lo svolgimento dell'attività, e che ciò costituisca una finalità sempre attuale lo confermano le stesse norme che hanno esteso il diritto agli ulteriori beneficiari sopra esaminati, nonché i provvedimenti a favore dell'imprenditoria giovanile diretti all'acquisizione di fondi (cfr. l'art. 4, legge 15 dicembre 98, n. 441 e, con specifico riferimento alla prelazione, l'art. 7 del d.lgs. n. 228 del 2001). La sua base costituzionale viene bensì a ridursi a ragione del richiamo dell'art. 47 Cost. unicamente alla proprietà diretta coltivatrice, ma poggia ancora sul solido fondamento della funzione sociale rapportata ai modi di acquisto della proprietà dell'art. 42, comma 2°, Cost., nonché sulla previsione dell'art. 44, comma 1° e pur sempre dell'art. 35, comma 1°, Cost.

La disciplina della prelazione – per le conclusioni a cui siamo pervenuti – va però riscattata dai requisiti più specifici della coltivazione diretta e della proprietà coltivatrice, che ormai, come detto, non forniscono più una base comune all'istituto, e ciò vale anzitutto per quello posto dall'ultima parte del comma 1° dell'art. 8, legge n. 590 del 1965, per il quale il fondo che si intende acquisire con l'esercizio della prelazione, in aggiunta ad altri eventualmente possedu-

ti in proprietà o enfiteusi, non può superare il triplo della superficie corrispondente alla capacità lavorativa della sua famiglia. Abbiamo infatti riscontrato come già attualmente la riferibilità di tale requisito anche ai soggetti ai quali la prelazione è stata ulteriormente estesa, dalle società cooperative alle società di persone, sia del tutto opinabile ed anzi per quanto esposto senz'altro da escludere, per poi risultare fin inconfigurabile per l'i.a.p., per la radicale estraneità al medesimo di quell'attività lavorativa, anche manuale, che costituisce l'ineludibile substrato del requisito.

Ma una volta riconosciuto il tramonto della specificità funzionale della prelazione alla formazione di proprietà diretta coltivatrice, mantenere il limite in parola per il solo coltivatore diretto finirebbe per creare una discriminazione a suo danno, che anch'essa non potrebbe trovare valida giustificazione. Avverso la sua conservazione depone anche la scoloritura della coltivazione diretta come attività primieramente fondata sul fattore produttivo costituito dal lavoro personale e familiare dell'imprenditore, che ormai da tempo ha ampiamente perso le sue specifiche caratteristiche, specie a seguito del cadere di ogni limitazione in ordine all'impiego delle macchine agricole<sup>39</sup> e in particolare del contoterzismo, che ha generalizzato la possibilità di utilizzazione delle più evolute tecniche di coltivazione, una volta riservate, per l'ingente investimento di capitali richiesto per l'acquisizione della macchine più sofisticate sulle cui utilizzazione quelle si basano, alle aziende medio-grandi<sup>40</sup>. Ciò ha fatto sì che il requisito in parola abbia ormai perso consistenza anche nella sua concreta applicazione in sede giudiziale, e nei fatti la verifica della sua sussistenza (almeno quando la divergenza tra consistenza del

---

<sup>39</sup> Anche se di per sé all'art. 31 della legge n. 590 del 1965 non compare ancora la specificazione che l'impiego delle macchine agricole viene computato ai fini del calcolo delle giornate necessarie per la coltivazione del fondo, che si rinviene poi all'art. 6, legge n. 203 del 1982.

<sup>40</sup> La compatibilità con la qualifica di coltivatore diretto del ricorso al contoterzismo per lo svolgimento dei lavori agricoli, è espressamente, e specificatamente ai fini della prelazione, riconosciuta da Cass., 26 ottobre 1998, n. 10626, e da Cass., 13 dicembre 2004, n. 23198 (non massimata, in *Dir. giur. agr. alim. e dell'amb.*, 2006, II, p. 596), con il limite ovviamente che l'attività dei contoterzisti non sia senz'altro sostitutiva di quella del coltivatore (Cass., 21 settembre 2010, n. 19975 e Cass., 22 aprile 2009, n. 9561).

nucleo familiare e l'estensione del fondo non sia macroscopica e il risultato già scontato in partenza) viene a dipendere dal criterio determinativo assunto dal CTU: questi infatti alle volte – ma sono le meno frequenti e in ogni caso ciò avviene del tutto a suo arbitrio, solitamente non contenendo il quesito postogli dal Giudice alcuna indicazione al riguardo – procede a una diretta valutazione con il ricorso a criteri tecnico-agronomici, pervenendo così in genere a riconoscimenti estesi della capacità, con il rischio però allora che il requisito limitativo risulti di fatto vanificato, rientrandovi aziende che fuoriescono da ogni tipologia di azienda medio-piccola, con la quale deve pur sempre identificarsi quella diretto-coltivatrice<sup>41</sup>; il più delle volte tuttavia (anche per la semplicità, comodità e immediatezza del riscontro), il consulente fa ricorso a tabelle di ettarocoltura variamente individuate, che portano a risultati ben più restrittivi<sup>42</sup>, a tutto danno del coltivatore reclamante la prelazione, avendosi in conclusione una panoramica di soluzioni eterogenee e discordanti e alla fine arbitrarie.

La scelta da noi compiuta nel Progetto, di una soppressione del requisito, ci sembra pertanto del tutto giustificata.

Quanto all'identificazione dei destinatari del diritto, pervenuti, ad oggi, all'estensione dell'originaria prelazione del coltivatore diretto prima alle cooperative di lavoratori manuali della terra, poi anche alle società di persone con la presenza di soggetti diretto-coltivatori

---

<sup>41</sup> Una CTU attuata con riscontro diretto, disposta e fatta propria dalla Corte di appello di Brescia in una causa decisa con sentenza 12 maggio 2008, n. 477, inedita, ha riconosciuto una capacità lavorativa *pro capite* per terreni a seminativo, con il criterio dell'1/3, di oltre ha 130.

<sup>42</sup> Si deve anzi ricordare che dette tabelle sono dirette all'accertamento di un sufficiente impegno del coltivatore nell'attività agricola – così ad es. quelle dell'INPS ai fini dell'iscrizione nel sistema previdenziale agricolo, nonché quelle finalizzate all'accesso a provvedimenti vari di sostegno all'agricoltura previsti dalle normative UE e/o regionali – che è quindi favorito da parametri di ettarocoltura elevati, come in effetti generalmente sono quelli delle tabelle, che però applicati poi quali limiti invece massimali ai fini della prelazione finiscono per agire in senso impropriamente riduttivo. Al riguardo mi si consenta il rinvio alla mia nota *La problematica identificazione della capacità lavorativa (e due questioni in tema di pagamento del prezzo del riscatto)*, in *Riv. dir. agr.*, 2012, II, p. 408 ss., in commento ad App. Venezia, 3 novembre 2011, che ha affrontato la questione della diversità dei parametri delle varie tabelle a cui il CTU può ricorrere, prospettando un criterio di media ragionata delle medesime.

e infine all'i.a.p. (pur per quest'ultimo nell'assurda limitazione all'ipotesi del confinante, da senz'altro eliminare), sussistono tutte le ragioni, sulla spinta dell'incrociato *favor* del d.lg. n. 99 del 2004 per l'i.a.p. e per l'impresa associata, per un ulteriore passo, per così ampliare nel Progetto il diritto anche alla società di persone i.a.p. e alla cooperativa i.a.p.

A conclusioni di queste considerazioni, si deve prendere atto che la perdita non solo dell'esclusività quale beneficiario del provvedimento, ma finanche di centralità, della figura del coltivatore diretto, così come identificato all'art. 31 della legge n. 590 del 1965, derivante appunto dall'ingresso di nuovi soggetti quali beneficiari, e il conseguente distacco dalla logica e dalle caratteristiche della "proprietà coltivatrice", in una con l'identificazione di una diversa collocazione dell'istituto, così come sopra individuate e anzi sostanzialmente già attuali, portano a concludere per il riscontro dell'esistenza, forse invero già oggi, ma ancor più nella configurazione del Progetto, di quella che ormai non si può che definire come la "nuova" prelazione agraria.



PROGETTO DI TESTO  
DELLA DISCIPLINA DELLA PRELAZIONE AGRARIA

SOMMARIO: Art. 1: testo e note esplicative. - Art. 2: testo e note esplicative. - Art. 3: testo e note esplicative. - Art. 4: testo e note esplicative.

ART. 1

[1] *In caso di trasferimento a titolo oneroso o di concessione in enfiteusi di fondi agricoli l'affittuario dei medesimi, nonché il proprietario di terreni a confine, hanno diritto di prelazione, a parità di condizioni, qualora siano:*

- a) *coltivatore diretto del fondo, come definito all'art. 31 della l. 26 maggio 1965, n. 590;*
- b) *imprenditore agricolo professionale, come identificato all'art. 1, comma 1°, d.lg. 29 marzo 2004, n. 99.*

[2] *Detto diritto è attribuito inoltre:*

- c) *alle società agricole di persone, come identificate all'art. 2, d.lg. 29 marzo 2004, n. 99;*
- d) *alle società cooperative agricole che attuino la coltivazione della terra, sia a conduzione unita dei terreni che con la loro divisione tra i soci, in entrambi i casi sempre che almeno la metà dei soci sia dedicata alla diretta coltivazione dei fondi, ovvero sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale.*

[3] *In tutti i casi del precedente comma detti soci devono impiegare almeno la metà del proprio tempo complessivo di lavoro nell'attività svolta nell'ambito della società.*

[4] *Per gli imprenditori agricoli professionali l'accertamento da parte delle Regioni di cui all'art. 1, comma 2°, d.lg. 29 marzo 2004, n. 99, fa presumere la sussistenza dei relativi requisiti soggettivi.*

[5] *Ai fini del riconoscimento della prelazione i soggetti di cui ai commi 1° e 2° devono essere iscritti nella sezione speciale del registro delle imprese previsto dall'articolo 2188 e seguenti del codice civile. Nel caso di società da detta iscrizione deve risultare altresì la presenza di soci coltivatori diretti, ovvero di imprenditori agricoli professionali, nella misura stabilita alle precedenti lettere c) e d).*

[6] *I predetti soggetti non devono avere venduto, nel biennio precedente, altri fondi rustici di imponibile fondiario superiore a euro 155,00, salvo il caso di cessione a scopo di ricomposizione fondiaria. Devono altresì coltivare il fondo oggetto di affitto, ovvero il proprio fondo a confine con quello offerto in vendita, da*

*almeno due anni; detto requisito per i soggetti di cui al comma primo è realizzato anche qualora l'attività di coltivazione sia svolta quale socio di società di persone. Le società devono aver maturato il biennio nel possesso dei requisiti previsti al precedente comma 2°.*

[7] *Gli assegnatari dei fondi acquistati dall'Istituto di servizi per il mercato agricolo alimentare (ISMEA), ovvero dalla Cassa per la formazione della proprietà coltivatrice, sono equiparati ai proprietari coltivatori diretti.*

[8] *Non costituisce impedimento alla prelazione del proprietario confinante, né limite all'estensione della medesima quanto ai terreni che ne sono oggetto, l'interposizione di strade interpoderali o vicinali, anche in presenza di servitù pubbliche di transito, né quella di canali, anche consortili, che svolgano prevalente funzione a servizio dei fondi limitrofi.*

### **Note esplicative all'art. 1**

**Comma 1°** – L'individuazione dei soggetti, così come attuata, deriva direttamente dalle considerazioni svolte nelle Considerazioni introduttive.

È stato omesso ogni riferimento a mezzadri, coloni e compartecipanti in quanto figure non più attuali.

Alla lett. a) si è riproposta la titolarità del coltivatore diretto, che a differenza dell'i.a.p. potrà quindi continuare a reclamare la prelazione anche se dedica all'agricoltura un'attività solo *part-time* e anche se privo di quei requisiti di professionalità, che abbiamo sopra valorizzati con riferimento all'i.a.p. Un argine tuttavia alla rilevanza di situazioni del tutto secondarie deriva dalla necessità *infra* posta dell'iscrizione al registro delle imprese.

Non si riproducono le disposizioni dell'art. un., co 1°, della l. 265/1976, in quanto l'estensione della prelazione anche a coltivatori diretti non dediti abitualmente alla coltivazione della terra è assolutamente incompatibile con gli attuali indirizzi di politica agraria e con l'impostazione accolta nel Progetto (gli ulteriori commi risultano poi già *ex se* non più attuali).

La lettera b) prevede la prelazione dell'i.a.p., che si è estesa alla fattispecie dell'affittuario, assurdamente tralasciata dalla legge n. 154 del 2016. Vero è che il diritto dell'i.a.p. quale conduttore trova così origine in un contratto che non può qualificarsi come a coltivatore diretto, com'è invece quello nella previsione del comma 1° dell'art. 8, legge n. 590 del 1965, ma tale discrasia già sussiste anche attualmente per la prelazione della società di persone quale affittuaria, il cui contratto, in quanto solo parzialmente composta da soci coltivatori diretti, parimenti non può rientrare neppure nell'equiparazione posta dall'art. 7, comma 1°, della legge n. 203 del 1982.

Si è altresì soppressa la specificazione dell'iscrizione dell'i.a.p. alla previdenza agricola posto dal n. 2-*bis* dell'art. 7, legge n. 817 del 1971 (norma introdotta dall'art. 1, comma 3°, legge n. 154 del 2016) in quanto anomala nell'ambito di rapporti interprivatistici, mentre una sua virtuale funzione delimitativa con riferimento agli specifici requisiti per l'iscrizione alla gestione previdenziale rimane assorbita da quelli già propri dell'i.a.p.

Si può evidenziare che la qualità di i.a.p. di per sé (diversamente da quanto necessariamente avviene per il coltivatore diretto) non ha alcun riferimento specifico ai fondi interessati alla prelazione, potendo anche essere stata acquisita *aliunde*, ma la relazione con il fondo oggetto del contratto di affitto, o con quello già in proprietà a confine, deriva dal requisito della coltivazione biennale, posto dal comma 1° dell'art. 8, legge n. 590 del 1965 e ripreso al comma 6° dell'art. 1 del Progetto, da cui discende la necessità che la sua attività sia specificamente svolta su questi.

**Comma 2°** – Al comma 2°, lett. c), sulle società agricole di persone, per quanto esposto nelle Considerazioni introduttive in ordine all'irrifiribilità al socio della qualifica di coltivatore diretto, così come derivante dall'art. 31, legge n. 590 del 1965, e in particolare per quanto si è detto sull'improponibilità per le società del requisito della capacità lavorativa già quanto a quella "iniziale", a quella qualifica del socio collegata, per mantenere l'ancoraggio alla figura professionale in parola, slegandola dalla capacità lavorativa, si è fatto ricorso al concetto di diretta coltivazione dei fondi, così richiamando le sole caratteristiche tipologiche dell'attività personale e anche manuale propria del soggetto coltivatore diretto (tale terminologia è equivalente a quella di "coltivatore della terra" che si rinviene all'art. 16, comma 1°, legge n. 817 del 1971, con riguardo alle cooperative, ma che appare non più attuale).

Analoghe considerazioni si possono ripetere per le cooperative a conduzione diretta, mentre in quelle a conduzione ripartita i soci rivestono già in proprio la stessa qualifica imprenditoriale.

Si è poi estesa la prelazione anche alle società i.a.p., sembrando questo – dopo il riconoscimento (ancorché monco!) da parte della legge n. 154 del 2016 della prelazione all'i.a.p. soggetto individuale – in linea sia con l'affermazione ormai prioritaria di tale figura professionale, sia con il *favor* per la struttura societaria già propria del d.lg. n. 99 del 2004 (cfr. le *Considerazioni introduttive*), per esse parallelamente richiedendosi una percentuale di partecipazione di i.a.p. pari a quella prevista per la società con soci diretto-coltivatori.

Alla lett. d), la norma sulla prelazione delle cooperative risulta da un recupero dell'art. 7-ter della legge n. 116 del 2014 (tolto l'assurdo riferimento all'art. 1, comma 2°, d.lg. n. 228 del 2001, che abbiamo riscontrato riguardare le sole cooperative che svolgono attività connessa) nonché, quanto alla concorrente disposizione dell'art. 16, legge n. 817 del 1971, con l'abbandono del criterio della totalità dei soci qualificati (tutti, a vario titolo, coltivatori manuali della terra), per riprendere quello della metà, che già si rinviene nella previsione dell'art. 7-ter della legge n. 116 del 2014, in corrispondenza a quanto stabilito per le società di persone dall'art. 2, comma 3°, d.lg. n. 99 del 2004.

Si è invece soppressa la prescrizione dell'art. 7-ter, che sia coltivatore diretto anche la metà degli amministratori, oltre che dei soci, poiché ritenuta un aggravio privo di giustificazione rispetto alle previsioni per la società di persone<sup>1</sup>. Si è poi recuperata dall'art. 16, legge n. 817 del 1971 la specificazione

---

<sup>1</sup> Caratterizzante le cooperative, similmente a quanto avviene per le società di persone, è la partecipazione all'attività della società del socio e non già la qualifica degli am-

della conduzione unita ovvero suddivisa dei terreni, così che nel primo caso il socio lavoratore qualificato deve svolgere la sua attività senz'altro nell'ambito dell'impresa societaria, mentre nel secondo la coltivazione qualificante il socio viene attuata nell'impresa propria di costui, in quanto associata in cooperativa.

Si sono altresì aggiunte le cooperative i.a.p., per le medesime ragioni già sopra esposte per le società di persone i.a.p.

**Comma 3°** – Si è introdotta, per tutte le ipotesi di prelazione delle società, la richiesta che i soci qualificanti dedichino almeno la metà del proprio tempo lavorativo alle medesime, per evitare che una volta scelto il criterio della sola maggioranza (numerica), questi possano svolgere nella società un'attività solo marginale, perché tanto allora varrebbe concedere la prelazione senz'altro alle "società agricole" come tali e senza ulteriori requisiti; tale ultima soluzione tuttavia non rientra nella logica neppure del d.lg. n. 99 del 2004, che per il riconoscimento della prelazione ha richiesto un plusvalore, che non può che identificarsi nella dedizione professionale dei soci qualificanti alla società medesima (cioè una scelta di vita, quantomeno nella misura specificata).

*Soppressione* – Si è poi soppressa, quanto alle ipotesi di prelazione del confinante, la circostanza impeditiva prevista dall'art. 7, comma 2°, n. 2, legge n. 817 del 1971, data dall'insediamento di affittuari coltivatori diretti dei fondi offerti in vendita, sostituito dalla gradazione delle prelazioni, introdotta dall'art. 2, comma 2° del Progetto, il tutto per le ragioni *infra* esposte.

**Comma 4°** – L'art. 2, comma 2°, d.lg. n. 99 del 2004 stabilisce che le Regioni accertino il possesso dei requisiti per il riconoscimento della qualifica di i.a.p. (che viene così oltre tutto ad acquisire un carattere di stabilità) «ad ogni effetto» (una deroga è però subito riconosciuta all'INPS con la facoltà di procedere a un proprio accertamento ai fini previdenziali), ma ritengo che tale disposizione debba essere limitata agli effetti previsti dalla predetta legge, tutti ricadenti nella sfera pubblicistica, principalmente in materia tributaria e creditizia<sup>2</sup>, in quanto l'estensione dell'accertamento regionale anche alla prelazione comporterebbe la sottrazione alla verifica giudiziale dell'effettiva sussistenza dei relativi requisiti soggettivi, che d'altra parte vanno specificamente riferiti al momento della vicenda prelazionale e non già a quello precedente oggetto dell'accertamento. Si è quindi ritenuto di piuttosto ricollegare a tale accertamento un effetto di mera presunzione dell'esistenza dei requisiti soggettivi a

---

ministratori, mentre quest'ultima è invece valorizzata dall'art. 1, comma 3°, d.lg. n. 99 del 2004 quanto alle società di capitali a ragione dell'ordinario divieto di conferimento d'opera da parte dei soci e la conseguente impossibilità di integrare, in qualità di soci, il requisito della dedizione all'attività lavorativa agricola (cfr. M. CIANI, *Note sui rapporti*, cit., pp. 73 ss. e 88 ss.).

<sup>2</sup> Peraltro il richiamo del comma 5-*quater* dell'art. 1 alla disciplina dell'i.a.t.p. estende la questione anche ad alcuni profili privatistici ricollegati a tale ultima disciplina, e così per quanto previsto dall'art. 7, d.lg. n. 228 del 2001 sul concorso di prelazione da parte di più confinanti, per i quali tuttavia parimenti vale quanto precisiamo nel testo.

base della qualifica, di cui potrà giovarsi sia il soggetto individuale, sia la società quanto all'esistenza dei presupposti per la qualificazione del socio.

Per le società, vale solo ancora evidenziare come invece già di per sé sia estraneo alla presunzione del comma 4° il requisito del comma 3°, inerente all'impiego dei soci di almeno la metà del proprio tempo complessivo di lavoro nell'attività svolta nell'ambito della società, che è senz'altro oggetto di prova diretta da parte della reclamante la prelazione.

**Comma 5°** – Il comma 5° generalizza la necessità dell'iscrizione al registro delle imprese, già emersa dai provvedimenti più recenti<sup>3</sup>. Oltre a svolgere una ben necessaria funzione di trasparenza delle situazioni, tale onere vale anche a escludere dalla prelazione situazioni di assoluta marginalità, che come tali saranno indotte a trascurarlo.

Si può ancora rilevare che l'indicazione della qualità di diretto coltivatore ovvero di i.a.p. dei soci nell'iscrizione al registro delle imprese, parimenti prevista dal comma in commento, non potrà non trovare riscontro nella individuazione dei medesimi quali soci d'opera.

**Comma 6°** – L'importo di euro 155,00 del comma 6° è ripreso dalla *Proposta di un codice agricolo*, a cura di A. Germanò, Giuffrè, 2012, p. 115, che richiama la Circolare n. 221593 del Ministero agricoltura e foreste, d'intesa con il Ministero delle finanze-Direzione generale del catasto, in data 21 aprile 1988, che ha aggiornato l'originaria cifra di L. 1000 in L. 300.000.

Viene altresì riproposto il requisito della coltivazione biennale, posto dal comma 1° dell'art. 8, legge n. 590 del 1965, che dall'un lato vale, come già attualmente, a precisare che l'attività rilevante per la prelazione è unicamente quella di coltivazione (che peraltro anche per le società potrà accompagnarsi allo svolgimento pure di altre attività agricole, come finora riconosciuto per l'imprenditore individuale<sup>4</sup>), dall'altro lato che questa deve necessariamente svolgersi sul fondo oggetto di affitto, ovvero sul proprio fondo a confine con quello offerto in vendita (si è così espressamente inserita l'articolazione con riferimento alle due ipotesi di prelazione, mancante nella disciplina vigente a ragione della diversa collocazione temporale delle due norme); funge altresì, sempre come per l'attuale disciplina, quale garanzia di stabilità dell'insediamento.

Le caratteristiche di tale attività trovano poi corrispondenza nelle diverse tipologie dei soggetti, dall'un lato quindi la coltivazione diretta dei fondi da parte dei coltivatori diretti e dei soci delle società qualificate dalla presenza di diretto coltivatori, dall'altro la partecipazione personale, ma anche solo a livello direttivo, dell'i.a.p. Con riferimento alle società qualificate dalla presenza di soci diretto coltivatori può tuttavia porsi la questione, se per l'attribuzione del-

---

<sup>3</sup> Risulta peraltro opportuna un'integrazione della disciplina dell'iscrizione delle società agricole nel registro delle imprese, espressamente prevedendosi la specificazione della qualità dei soci coltivatori diretti o i.a.p., per la quale v. *infra*, art. 4, comma 3° del Progetto.

<sup>4</sup> Cfr. *ex plurimis*, Cass., 10 luglio 2014, n. 15766.

la prelazione si debba pretendere che il fondo in affitto, ovvero quello proprio a confine con i terreni posti in vendita, sia necessariamente coltivato da detti soci, potendosi anche ipotizzare, specie in presenza di società conduttrici di vari e ampi appezzamenti, che i medesimi espletino la loro attività solo su altri fondi. Riterrei di dare risposta negativa, in quanto, abbandonata la prospettiva della proprietà coltivatrice come fondante l'istituto, la plusvalenza ai fini della prelazione della società in possesso dei requisiti prescritti risiede immediatamente nella partecipazione dei soci qualificati e non in un loro personale legame con il fondo interessato alla prelazione, ovvero con la tipologia dell'attività esercitata sul medesimo, e pertanto non ho ritenuto di introdurre requisiti più specifici.

La precisazione, nuova, che per i soggetti di cui al comma 1° il requisito della coltivazione biennale è realizzato anche qualora l'attività di coltivazione sia svolta quale socio di società di persone, si contrappone a un'assurda interpretazione della Cassazione<sup>5</sup>, per la quale se il confinante conduce il proprio fondo in società con altri soggetti la prelazione non sussiste, e così sarebbe anche, ad es., nell'ipotesi, presumibilmente frequente (ma altre consimili vengono facilmente in mente!), in cui il padre, proprietario del fondo a confine, per lo svolgimento dell'attività abbia costituito una società con i figli (in ipotesi infra-quarantenni, per giovare dei provvedimenti per l'imprenditorialità giovanile), concludendo altresì con questa un contratto di comodato o di affitto, richiesto dagli Enti regionali per l'inserimento dei fondi nella scheda aziendale e per così poter accedere ai provvedimenti a favore del settore: prelazione di cui avrebbe invece goduto se avesse continuato l'attività nella forma più arcaica di impresa familiare coltivatrice, invece che dare spazio ai figli tramite la società, a dispetto anche dell'attuale *favor* normativo per quest'ultima<sup>6</sup>.

Si specifica poi che le società devono aver maturato il biennio nel possesso dei requisiti previsti al precedente comma 2°, in corrispondenza alla corrente e condivisibile generale interpretazione della corrispondente previsione del comma 1° dell'art. 8, legge n. 590 del 1965, per la quale viene in considerazione solo

---

<sup>5</sup> Cass., 25 marzo 2016 n. 5952: «Poiché il diritto di prelazione e di riscatto agrari costituiscono ipotesi tassative, regolate dalla legge e non suscettibili di interpretazione estensiva, i diritti di prelazione e di riscatto del confinante, previsti dalla legge n. 817 del 1971 (art. 7, comma 2°, n. 2) non spettano al socio della società semplice, affittuaria del fondo rustico (confinante con il fondo in vendita) ancorché il socio sia anche comproprietario del fondo, dal momento che la norma richiede la coincidenza tra la titolarità del fondo e l'esercizio dell'attività agricola, nella specie riferibile alla società». A tale soluzione si potrebbe d'altro canto contrapporre il riconoscimento, sia pure in diverso ambito, di Cass., 27 gennaio 2016, n. 1565, che facendo applicazione della previsione dell'art. 9, d.lg. n. 228 del 2001, per la quale ai soci coltivatori diretti o i.a.p. di società di persone «continuano ad essere riconosciuti (...) i diritti (...) in favore delle persone in possesso delle predette qualifiche», ha ritenuto non decadere dalle agevolazioni fiscali conseguite per l'acquisto del fondo il proprietario che affitti il proprio fondo ad una società agricola, *in quanto la conduzione prosegue così nella veste di socio*.

<sup>6</sup> Sulla questione cfr. anche *infra*, in commento al comma 5° dell'art. 2 del Progetto.

un'attività qualificata da titolo idoneo<sup>7</sup>; la previsione vale così anche ad evitare iniziative strumentali dell'ultimo momento. Non si potrà invece sommare al periodo di coltivazione da parte della società uno in cui la coltivazione fosse stata effettuata personalmente da un socio qualificato<sup>8</sup>, in quanto la diversità soggettiva non consente di riproporre la diversa regola riconosciuta per una coltivazione compiuta dal coltivatore diretto sulla base di titoli diversi<sup>9</sup>.

*Soppressione* – Per quanto esposto nelle considerazioni introduttive, è stato eliminato il requisito posto dall'art. 8, comma 1°, legge n. 590 del 1965 relativo alla capacità lavorativa “finale”, legato esclusivamente alla prospettiva della proprietà coltivatrice e nel Progetto del tutto abbandonata, il tutto come ampiamente argomentato nelle *Considerazioni introduttive*.

**Comma 7°** – Il comma 7° riproduce l'equiparazione dell'art. 8, comma 1°, d.lg. n. 99 del 2004, esplicitamente includendo anche gli assegnatari dalla Cassa<sup>10</sup>.

**Comma 8°** – Il comma 8° riprende la *vexata quaestio* sulla ricorrenza o meno della prelazione quando tra il fondo offerto in vendita e quello del confinante sia presente un elemento di interruzione, per lo più costituito da strade interpoderali o vicinali (incontestato essendo invece che vie pubbliche interrompono la continuità), ovvero da canali di irrigazione (solitamente) di proprietà consortile (parimenti fuori discorso è il caso di presenza di corsi d'acqua demaniali, quali fiumi e torrenti).

Personalmente ritengo che l'interpretazione negatrice, del tutto formalistica e ingiustificatamente limitativa del diritto, accolta dalla giurisprudenza della Corte di cassazione<sup>11</sup> a dispetto del fatto che si tratti di elementi territoriali direttamente al servizio dell'agricoltura, sia priva di ogni ragionevolezza e pertanto ho proposto la soluzione ora annotata.

Si consideri che problematica parallela (ma finora in verità scarsamente emersa) è quella della presenza di tali elementi all'interno del fondo a confine

---

<sup>7</sup> Cfr. Cass., 8 luglio 2005, n. 14450.

<sup>8</sup> È, ad es., il caso del padre che costituisce una società con i figli, già partecipi all'impresa familiare che coltivava il fondo a confine con quello offerto in vendita.

<sup>9</sup> Cfr. Cass., 15 marzo 2011, n. 6017 e Cass., 12 febbraio 2002, n. 1971.

<sup>10</sup> Cfr. CASAROTTO, *Commento all'art. 8*, in *Nuove leggi civ. comm.*, 2004, p. 925 ss.

<sup>11</sup> Cass., 5 aprile 2016, n. 6537, nega la prelazione nel caso di strada vicinale, pur non soggetta al pubblico transito, interposta tra i due fondi, in quanto di proprietà comune. Cass., 18 ottobre 2012, n. 17881 già precisava che non deve esistere tra i due fondi separazione alcuna, neppure in parte, per strisce di terreno adibite a strade vicinali o per impluvi naturali per lo scolo delle acque, piovane o di irrigazione, defluenti dai terreni di tutti i proprietari, atteso che tali opere, benché siano formate con porzioni dei terreni latitanti, per la funzione svolta sono distaccate da essi e costituiscono un nuovo bene formatosi per unione, frutto *iure proprietatis* e ha quindi confermato la decisione del giudice del merito che ha escluso la prelazione per due fondi separati, per un tratto, da una strada vicinale, per altro, da un fosso di scolo che si innesta in altro più ampio. Cfr. *amplius*, CASAROTTO, *La prelazione agraria*, in *Trattato di diritto agrario*, cit., p. 497 s.

oggetto di compravendita, situazione nella quale un'estensione alla medesima della predetta tesi giurisprudenziale rischia di creare frazionamenti sicuramente contrari alla *ratio* invece aggregatrice della fattispecie prelazionale del confinante<sup>12</sup> e pertanto si è espressamente estesa la previsione della norma in parola del Progetto anche a tale fattispecie.

## ART. 2

[1] *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 urbanistici, anche se non ancora approvati, siano destinati ad utilizzazione edilizia, industriale o turistica, né quando i terreni vengano acquistati dagli Enti ai sensi e per gli scopi previsti dall'art. 12, legge 26 maggio 1965, n. 590, ovvero dall'Istituto di servizi per il mercato agricolo alimentare (ISMEA) nello svolgimento delle funzioni ad esso demandate.*

[2] *Ai soggetti di cui ai commi primo e secondo dell'art. 1 sono preferiti, se coltivatori diretti, i coeredi del venditore.*

[3] *Nel concorso tra l'esercizio della prelazione da parte dell'affittuario del fondo offerto in vendita e quello di un proprietario confinante prevale il diritto del primo.*

[4] *Nel caso di più soggetti confinanti, si intendono, quali criteri preferenziali, nell'ordine, la presenza come partecipi nelle rispettive imprese, ovvero nella compagine societaria, di coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali di età compresa tra i 18 e i 40 anni, il numero di essi, nonché il possesso da parte degli stessi di conoscenze e competenze adeguate. Qualora il concorso non trovi così soluzione e in mancanza di un accordo tra i vari esercitanti la prelazione, il fondo oggetto del diritto viene suddiviso tra i medesimi, con l'attribuzione di parti di pari valore contigue ai fondi di ciascuno.*

[5] *Nel caso di vendita di un fondo coltivato da una pluralità di affittuari, ovvero a confine con terreni in comproprietà di più soggetti aventi titolo alla prelazione, l'esercizio del diritto deve avvenire congiuntamente. Qualora alcuno abbia rinunciato, la prelazione può essere esercitata congiuntamente dagli altri affittuari. Si considera rinunciatario l'avente titolo che entro quindici giorni dalla notificazione di cui al comma 1° del successivo art. 3 non abbia comunicato agli altri aventi diritto la sua intenzione di avvalersi della prelazione.*

[6] *Nel caso di vendita di più fondi ogni affittuario può esercitare singolarmente o congiuntamente il diritto di prelazione rispettivamente del fondo coltivato o dell'intero complesso di fondi.*

---

<sup>12</sup> Cfr. CASAROTTO, *Fondo intersecato da strada poderale e diritto di prelazione del confinante*, in *Riv. dir. agr.*, 2017, II, p. 255.



[7] *Qualora la prelazione competa solo per parte dei terreni offerti in vendita e per le rimanenti non sussista o non venga esercitato alcun corrispondente diritto e la separazione della parte oggetto di prelazione pregiudichi la possibilità di coltivazione delle restanti parti o ne menomi sensibilmente il valore, l'alienante o il riscattato può chiedere che l'acquisto in prelazione si estenda anche a queste ultime.*

## Note esplicative all'art. 2

**Comma 1°** – La disposizione fonde in una le previsioni del comma 2° dell'art. 8, e dell'art. 14, legge n. 590 del 1965.

**Comma 2°** – Al comma 2° si riproduce l'ultimo comma dell'art. 8, legge n. 590 del 1965, solo tenendosi conto dell'ampliamento dei titolari del diritto. La disposizione presumibilmente vuole esprimere, in modo alquanto ermetico, ciò che l'ultimo comma dell'art. 38, legge n. 392 del 1978 (che alla norma più risalente evidentemente si è ispirato) enuncia con la formulazione che: «Le norme del presente articolo non si applicano nelle ipotesi previste dall'art. 732 del codice civile, per le quali la prelazione opera a favore dei coeredi». Ma rimane il fatto che la prelazione dell'art. 732 cod. civ. concerne la cessione di *quota ereditaria*, mentre quella in parola (così come anche quella dell'art. 38) riguarda invece la cessione della proprietà, ovvero (per l'ipotesi più vicina alla prima) di quota di proprietà del fondo, ma sempre cioè di un bene specifico, che sono fattispecie già di per sé del tutto distinte, così che l'ipotizzato concorso non è neppure prospettabile.

Per la Cassazione invece la norma prevede una propria fattispecie prelazionale per il caso appunto di alienazione di quota del fondo rustico indiviso, precisando che: «Il comma 12° (u.c.) riconosce la prelazione a favore dei coeredi del venditore se coltivatori diretti, i quali sono perfino preferiti ai soggetti di cui all'art. 8, comma 1°, stessa legge»<sup>13</sup>, malgrado che essa stessa precisi che «in ipotesi di alienazione integrale, o pro quota, di uno o più beni specificamente determinati, e si accerti che i contraenti non intesero sostituire il terzo all'erede nella comunione ereditaria e che l'oggetto del contratto fu considerato come cosa a sé stante, l'alienazione ha effetti puramente obbligatori, rimanendo subordinata alla condizione dell'assegnazione con la divisione del bene (o della sua quota parte) al coerede medesimo»<sup>14</sup>.

<sup>13</sup> Così da ultimo Cass., 11 settembre 2017, n. 21050, con richiami di precedenti.

<sup>14</sup> Precisa la S.C.: «Come ribadito anche in tempi recenti da questa Corte regolatrice (Cass. 7 novembre 2013, n. 25052; in precedenza, tra le molte, Cass. 6 dicembre 2007, n. 25460), l'art. 8, comma 12°, deve essere interpretato nel senso che: *a*) il trasferimento a titolo oneroso di quota indivisa di un fondo rustico in comunione non comporta prelazione agraria a favore dei comproprietari del fondo, ove non risulti che siano oltre che coeredi del venditore anche coltivatori diretti; *b*) il diritto di prelazione in favore del coerede, disciplinato dall'art. 732 cod. civ., prevale sul diritto di prelazione

La soluzione d'altro canto è parallela al riconoscimento della prelazione nel caso che oggetto della medesima sia una quota di un fondo facente parte di una più vasta estensione venduta, specificandosi che «non osta all'esercizio del diritto di prelazione la circostanza che, nel caso di futura divisione del fondo, al coltivatore diretto possa essere assegnata una porzione diversa da quella effettivamente coltivata, trattandosi di rischio connesso allo stato di indivisione, e necessariamente noto al coltivatore al momento dell'esercizio della prelazione»<sup>15</sup>.

**Comma 3°** – Il comma 3° prende il posto della previsione dell'art. 7, comma 2°, n. 2, legge n. 817 del 1971, che esclude la prelazione del confinante nel caso di insediamento sul fondo di un affittuario coltivatore diretto. La disposizione del 1971 mirava a evitare il conflitto tra il coltivatore diretto insediato e quello acquirente del fondo, che all'epoca poteva escomiare il primo facendo cessare il regime di proroga, ma a tale situazione, venuta meno la disciplina della proroga e cessato anche il diritto di ripresa *ex lege* n. 203 del 1982, si contrappone ora l'intangibilità del diritto dell'affittuario, con conseguente caducazione del fondamento della norma.

Si aggiunga che la medesima viene ampiamente utilizzata nel tentativo di vanificare la prelazione del confinante, attraverso l'instaurazione di un fraudolento rapporto di affitto, sia nella forma più banale (e abbastanza facilmente smascherabile) di una conduzione a chi di lì a breve (al solito dopo un biennio) acquista formalmente il fondo, ma che in realtà ne era segreto acquirente fin dall'inizio, fino a quella un po' più sofisticata di un affitto a un terzo che, passato il predetto tempo di copertura per rendere plausibile l'affittanza nonché l'anno per l'esercizio del riscatto dalla formalizzazione della successiva compravendita, svanisce nel nulla<sup>16</sup>.

Soppressa l'attuale disposizione, la soluzione adottata nel Progetto dirime il concorso nell'esercizio delle prelazioni, che conseguentemente si determina, privilegiando il soggetto insediato e dando così una maggiore tutela alla situazione esistente, e ciò in linea con l'attuale, sia pur diversa, soluzione. Essa d'altro canto costituisce un efficace contrasto alla frode perpetrata con l'affitto fittizio e in particolare a quella (più insidiosa) attuata con l'affitto a un terzo, in quanto costringerebbe a un doppio (e già certamente non agevole) trasferimento di proprietà, il primo in prelazione da parte dell'affittuario per evitare il concorrente diritto del confinante, e il secondo dall'affittuario acquirente all'originario interessato, ma con il ripresentarsi allora del diritto del confinante.

**Comma 4°** – Al comma 4°, alla fine del primo periodo, è stato soppresso il richiamo all'art. 8 del reg. (CE) n. 1257/99 del Consiglio, del 17 maggio 1999, che si rinviene nella corrispondente norma dell'art. 7 del d.lg. n. 228 del 2001, in quanto abrogato, ma che non faceva altro che prevedere la formula riportata

---

del coltivatore diretto del fondo, mezzadro, colono o partecipante, ove anche il coerede sia coltivatore diretto».

<sup>15</sup> Così Cass., 26 marzo 2015, n. 6094; conf. Cass., 3 dicembre 2009, n. 25406.

<sup>16</sup> Su tali questioni cfr. CASAROTTO, *La prelazione agraria*, in *Trattato di diritto agrario*, cit. p. 501 ss.

nel testo. La concretizzazione del criterio delle competenze adeguate (anche se per gli i.a.p. già costituisce requisito per l'acquisizione della qualifica) è rimessa al Giudice, che eventualmente potrà fare riferimento ai parametri posti dalle Regioni. La previsione è stata altresì aggiornata includendo il riferimento alle società.

La parte finale è nuova e con il criterio della suddivisione paritetica del fondo tra i vari prelazionanti mira a superare quello del "più meritevole" – che dopo la norma del d.lg. n. 228 del 2011 è però divenuto meramente residuale – a suo tempo elaborato dalla giurisprudenza per risolvere il concorso tra i più confinanti esercitanti la prelazione, ma ampiamente imprevedibile nei risultati per la genericità dei parametri proposti e quindi fonte di una potenzialmente grave e protratta incertezza sulla titolarità del diritto, con una soluzione che alla fine dipende dall'arbitrio del CTU<sup>17</sup>.

**Comma 5°** – La qui riportata disposizione del comma 9° dell'art. 8, legge n. 590 del 1965, nell'interpretazione che si è consolidata<sup>18</sup>, come concernente l'ipotesi di più affittuari, contitolari del medesimo contratto agrario e che col-

---

<sup>17</sup> Cass., 20 gennaio 2006, n. 1106 e Cass., 29 gennaio 2010, n. 2045: «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'art. 7, comma 2°, n. 2), della legge n. 817 del 1971, e, ove si verifichi una situazione di conflittualità, per effetto dell'esercizio della prelazione o riscatto da parte di due o più dei predetti confinanti, è compito riservato al giudice del merito la scelta del soggetto preferito, che dovrà accordare prevalenza ad uno piuttosto che agli altri aspiranti alla prelazione, alla stregua della maggiore o minore attitudine a concretare la finalità perseguita dalla citata norma e, cioè, 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. Pertanto, il giudice, in funzione del compimento della scelta da operare per la soluzione della suddetta confliggenza fra posizioni di diritto soggettivo, deve prescindere dalla priorità temporale dell'iniziativa dell'uno o dell'altro confinante, come anche dalle eventuali preferenze espresse dal venditore, mentre è tenuto a valutare l'entità, le caratteristiche topografiche, fisiche e culturali 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 incrementanda possa assicurare, considerando, altresì, che, in esito a tale indagine, deve ritenersi consentito, ove il terreno in alienazione sia costituito da una pluralità di poderi o di unità produttive funzionalmente autonome, anche un accorpamento per porzioni distinte in favore di più confinanti».

<sup>18</sup> Da parte nostra, in realtà, si erano espresse in tempi ormai lontani perplessità sull'individuazione della fattispecie nei termini specificati (cfr. CASAROTTO, *La prelazione agraria*, Padova, 1980, pp. 127 ss. e 222 ss.), riferendola piuttosto all'ipotesi di vendita di un fondo in cui erano insediati più affittuari con contratti autonomi, nella quale invero sola aveva senso la disciplina delle comunicazioni reciproche, ma quella considerata nel testo ha trovato poi conferma nella successiva regola posta dall'art. 7, comma 2°, n. 3, legge n. 817 del 1971 (v. comma successivo).

tivano assieme il fondo, costituisce una prima, embrionale e forse inconscia disciplina della prelazione in presenza di società (nella specie solo di fatto)<sup>19</sup>. La prelazione è riconosciuta ai coaffittuari personalmente (pur nel concorso tra loro) e tale soluzione trova corrispondenza con la prospettiva della trasparenza delle società di persone, per la quale la partecipazione a queste è inidonea a interporre un diaframma tra socio e attività svolta, che possa impedire a quello di usufruire individualmente di diritti che gli competerebbero *uti singulus*. Trova così conferma il principio che la gestione dell'attività in forma societaria non può costituire impedimento per la prelazione del socio (o più soci) titolare del contratto di affitto, questione che per la prelazione invece del confinante abbiamo già considerata *supra*, con l'introduzione della regola di cui all'art. 1, comma 6° del Progetto, per contrastare la già ricordata, contraria affermazione della S.C.

La norma prescrive l'esercizio congiunto da parte di tutti, con l'alternativa di quello da parte di alcuni soltanto nel caso di rinuncia, anche solo tacita, degli altri (in questa eventualità con l'accrescimento oggettivo dell'acquisto prelazionale). Vale al riguardo precisare che la disposizione in esame è sempre stata considerata dal profilo oggettivo (nel senso che la prelazione va esercitata per l'intera proprietà del fondo oggetto del contratto agrario) e non già come modalità di esercizio, che deve ammettersi sia in forma congiunta, sia con atto individuale da parte di ciascun contitolare del contratto, fermo restando l'acquisto *pro quota* dell'intero<sup>20</sup>.

Pur con il riconoscimento della prelazione alle società derivante dal d.lg. n. 99 del 2004, la disposizione in parola può continuare a trovare applicazione nei casi in cui la titolarità del contratto agrario sia di uno o più soci personalmente (mentre se fosse della società la prelazione competerebbe senz'altro a quest'ultima).

La disciplina delle comunicazioni reciproche tra coaffittuari contitolari è del tutto ridondante e non risulta avere mai trovato applicazione concreta; la si mantiene in coerenza con la dichiarata prospettiva conservatrice del Progetto, ma ben potrebbe venire soppressa.

Nella vigente disciplina non esiste una corrispondente disciplina per la prelazione del confinante, con riferimento cioè al caso in cui il fondo a confine con quello offerto in vendita sia in comproprietà di più soggetti che lo coltivino congiuntamente, per la quale la giurisprudenza ha però ritenuto di immediatamente trarre dalla previsione conferente la prelazione al confinante (art. 7, comma 2°, n. 2, legge n. 817 del 1971) una regola del tutto corrispondente a

---

<sup>19</sup> Ciò si evince dalla considerazione che detta norma, prescrivendo l'esercizio congiunto della prelazione da parte di tutti, con l'alternativa di quello da parte di alcuni soltanto dei coaffittuari nel caso di rinuncia, anche solo tacita, degli altri, evidentemente presuppone che ciascuno di tali soggetti sia (con)titolare del diritto e che quindi, per necessaria premessa, sia coltivatore diretto: ne risulta allora univoca la conclusione del riferimento legislativo a una gestione comune dell'attività di coltivazione e quindi a una società (anche se solo di fatto).

<sup>20</sup> Cfr. *amplius*, CASAROTTO, *Profili attuali della prelazione agraria – I. La prelazione*, in *Riv. dir. agr.*, 1987, I, p. 86 ss., *ivi* alla p. 144 ss.

quella del comma ora in esame, attribuendo a ciascuno dei confinanti un diritto di prelazione separato e distinto da quelli attribuiti agli altri, sì da aversi coesistenza di più diritti, che non vanno necessariamente esercitati congiuntamente, ma possono esserlo individualmente e separatamente<sup>21</sup>.

Solo quindi per completezza della norma si è ritenuto di estenderla anche a tale fattispecie, togliendo poi – in conformità con l'impostazione generale prescelta per il progetto – il limite dato dalla capacità lavorativa.

**Comma 6°** – L'ipotesi di esercizio congiunto facoltativo, prevista dal comma 3° dell'art. 7, legge n. 817 del 1971, qui riprodotto, ricorre quando sul fondo compravenduto sia presente una pluralità di conduttori sulla base di contratti autonomi e conduce a un acquisto *pro quota* dell'intero complesso. Si tratta di un esercizio alternativo a quello individuale di ciascuno per il fondo coltivato, che a ragione della sua stessa facoltatività richiede necessariamente un'iniziativa coordinata. La norma è rimasta senza concreta applicazione e della sua utilità si potrebbe anche dubitare<sup>22</sup>, ma nuovamente la si riproduce per il dichiarato generale impianto conservativo del Progetto.

**Comma 7°** – La disposizione è nuova e mira a fare fronte alla situazione in cui all'esercizio della prelazione per le parti oggetto del diritto residuo delle altre che risultino menomate per le possibilità di utilizzazione e/o ne sia compromesso il valore commerciale, nella quale la giurisprudenza della Cassazione finisce con il disconoscere la stessa sussistenza del diritto, altresì facendo applicazione di parametri valutativi dall'esito incerto<sup>23</sup>.

La norma prevista mira sia a garantire la persistenza del diritto di prelazione, sia a tutelare l'interesse dell'alienante, introducendo un onere per il prelazionante di acquistare anche le ulteriori parti. Si può osservare che anche nella situazione limite, in cui ciò possa condurre il prelazionante a desistere dall'e-

---

<sup>21</sup> Cass., 25 agosto 2006, n. 18488 ma già, *ex plurimis*, Cass., 21 settembre 1988, n. 5184.

<sup>22</sup> In realtà l'*occasione* della medesima fu una puntualizzazione della fattispecie del comma 9° dell'art. 8, legge n. 590 del 1965, sulla quale cfr. CASAROTTO, *Profili attuali della prelazione agraria*, cit., p. 128 ss.

<sup>23</sup> Si veda Cass., 7 marzo 2014, n. 5414: «L'affittuario coltivatore diretto di una porzione di un più ampio fondo può esercitare il diritto di prelazione (e il succedaneo diritto di riscatto) con riguardo esclusivamente alla parte del fondo da lui coltivata qualora l'intero predio sia diviso in più porzioni distinte e autonome, sia sotto il profilo giuridico – poiché concesse separatamente a coltivatori diversi in forza di contratti di affitto separati – sia sotto l'aspetto economico – in quanto indipendenti per caratteristiche ed esigenze culturali e produttive – sempre che lo scorporo della porzione oggetto della prelazione (e del riscatto) non pregiudichi notevolmente la possibilità di coltivazione del fondo unitariamente considerato ovvero – per identità di *ratio* – non comporti l'imposizione, sulle restanti parti, di servitù e oneri reali, tali da comprometterne l'esclusività del godimento e menomarne il valore di scambio»; conf., *ex plurimis*, Cass., 16 novembre 2005, n. 23222; Cass., 26 marzo 2015, n. 6094. Cfr. *amplius*, CASAROTTO, *La prelazione agraria*, in *Trattato di diritto agrario*, cit., p. 532 s.

esercizio del diritto, tale negativo risultato si sarebbe in ogni caso avuto anche con la regola attualmente applicata dall'indirizzo giurisprudenziale richiamato.

### ART. 3

[1] *Il proprietario deve comunicare al titolare della prelazione con lettera raccomandata, ovvero con posta elettronica certificata all'indirizzo tratto da pubblici registri, la proposta di alienazione, trasmettendo anche il preliminare di compravendita in cui devono essere indicati il nome dell'acquirente, il prezzo di vendita e le altre norme pattuite, compresa la clausola per l'eventualità della prelazione. Il titolare della prelazione deve con le medesime modalità esercitare il suo diritto entro il termine di 30 giorni.*

[2] *Qualora la prelazione competa per solo parte del fondo oggetto del preliminare, l'alienante deve indicare anche il corrispettivo per la medesima; in caso di contestazione del prelazionante sia l'oggetto del diritto che il relativo prezzo sono determinati dal giudice, fatta in ogni caso salva la validità dell'offerta e dell'esercizio della prelazione.*

[3] *Se il proprietario non provveda a tale notificazione o il prezzo indicato sia superiore a quello risultante dal contratto di compravendita, l'avente titolo al diritto di prelazione può, entro un anno dalla trascrizione del contratto di compravendita, riscattare il fondo dell'acquirente e da ogni altro successivo avente causa.*

[4] *Ove sia stato esercitato il diritto di prelazione, il versamento del prezzo di acquisto deve essere effettuato entro il termine di tre mesi, decorrenti dal trentesimo giorno dall'avvenuta notifica da parte del proprietario, salvo che non sia diversamente pattuito tra le parti. In caso di riscatto i termini decorrono dalla comunicazione scritta dell'adesione del terzo acquirente, o di successivo avente causa, alla dichiarazione di riscatto. In entrambe le ipotesi il pagamento deve effettuarsi contestualmente alla stipulazione dell'atto notarile di compravendita. In mancanza di adesione del riscattato, ovvero qualora l'alienante o il riscattato non si presti alla stipulazione dell'atto notarile di compravendita, i termini per il pagamento decorrono dal passaggio in giudicato della sentenza che riconosce il diritto.*

[5] *Se il soggetto che ha esercitato il diritto di prelazione, attraverso l'invio all'alienante o al riscattato di idonea attestazione, dimostra di aver presentato domanda di finanziamento all'ISMEA ovvero, in caso di finanziamenti gestiti dalla Regione, all'ente regionale competente, il termine di cui al precedente comma è sospeso fino a che non sia stata disposta la concessione del finanziamento medesimo, ovvero fino a che l'ISMEA o l'ente regionale non abbia espresso diniego a conclusione della istruttoria compiuta e, comunque, per non più di un anno.*

[6] *Il trasferimento della proprietà è sottoposto alla condizione sospensiva del pagamento entro il termine stabilito. In caso di rifiuto dell'alienante o del riscattato a ricevere il pagamento, il prelazionante ovvero il riscattante dovrà*

*eseguire il deposito del prezzo nei modi previsti dall'art. 7, comma 2°, legge 11 febbraio 1971, n. 11, con effetto immediatamente liberatorio.*

### Note esplicative all'art. 3

**Comma 1°** – Il comma 1° riproduce il comma 4° dell'art. 8, legge n. 590 del 1965, solo aggiungendo la possibilità di effettuare sia la *denuntiatio* sia l'atto di esercizio del diritto tramite p.e.c. (ovviamente con firma digitale, trattandosi di atto a forma scritta *ad substantiam*).

**Comma 2°** – È disposizione nuova, derivante dall'interpretazione giurisprudenziale per la quale qualora non vi sia coincidenza tra l'oggetto del progettato contratto di compravendita e quello del diritto di prelazione, per oltrepassare il primo i limiti del secondo, sussiste per l'alienante l'obbligo, ai fini della validità stessa della *denuntiatio*, oltre che di allegare copia del preliminare stipulato con il terzo, anche di specificare nell'offerta di acquisto che viene a formulare al preferito sia l'oggetto della medesima, in conformità al diritto spettante al coltivatore, sia il prezzo corrispondente, ciò considerandosi essenziale requisito determinativo della *denuntiatio* nella sua valenza di proposta contrattuale<sup>24</sup>. A tale interpretazione si deve però obiettare che non è riconoscibile l'esistenza neppure di un potere del proprietario di unilateralmente determinare, nelle ipotesi in parola, il contenuto di un diritto spettante *ex lege* al coltivatore, e ciò sia per quanto concerne l'individuazione della parte di fondo oggetto del diritto di prelazione, invero neppure sempre immediata e univoca, ma che deve necessariamente corrispondere con quanto spettante per legge, sia per quanto attiene alla specificazione della controprestazione; quanto, in particolare, a quest'ultima, l'estrapolazione del prezzo parziale, specie se il fondo non è omogeneo, ben può implicare una valutazione non priva di consistenti margini di incertezza, che può sensibilmente incidere sull'effettivo rispetto della regola della parità di condizioni. Ne deriva un'elevata contestabilità della stessa validità della *denuntiatio* così effettuata, mentre d'altro canto il titolare della prelazione, di fronte a delle specificazioni non convincenti, si trova nell'incertezza se esercitare o meno il proprio diritto, nel primo caso potendo però l'alienante fare derivare dal contratto così concluso l'incontestabilità del suo contenuto (in ipotesi peggiorativo rispetto a quanto spettantegli sulla base della regola della parità di condizioni), nel secondo, qualora invece contesti la validità dell'offerta asserendone la difformità rispetto al diritto spettantegli, si ritroverà in sede di riscatto con il rischio che l'offerta sia invece ritenuta valida e così decaduto dal diritto<sup>25</sup>.

La disposizione introdotta al comma 2° vuole costituire una rassicurante soluzione della problematica così precisata.

---

<sup>24</sup> V., *ex plurimis*, Cass., 12 gennaio 1978, n. 143 e Cass., 22 gennaio 2004, n. 1103.

<sup>25</sup> Su tali profili cfr. *amplius*, CASAROTTO, *La prelazione agraria*, in *Trattato di diritto agrario*, cit., p. 548 s. e *Denuntiatio e indicazione del prezzo parziale*, in *Uno studio e due note in tema di prelazione agraria*, cit., p. 422 ss.

**Comma 3°** – Corrisponde al comma 5° dell'art. 8, legge n. 590 del 1965.

**Comma 4°** – Il comma 4° introduce delle rilevanti modifiche alla disciplina del pagamento del prezzo, in particolare a seguito dell'esercizio della prelazione, per porre riparo a un'interpretazione iniqua ma ormai consolidatissima della Cassazione (e tutt'altro che necessitata dalla disciplina normativa<sup>26</sup>), che ritiene che il prelazionante debba in ogni caso pagare il prezzo nel termine stabilito (ovvero, in caso di rifiuto dell'alienante a riceverlo, provvedere all'offerta reale ai sensi dell'art. 1209 cod. civ. e al deposito ai sensi dell'art. 1210 cod. civ.) anche a fronte di una contestazione dell'alienante, ancorché pretestuosa, dell'esercitato diritto<sup>27</sup>.

Basti considerare che il prelazionante è così costretto a sborsare senz'altro nei termini il prezzo<sup>28</sup>, per affrontare quindi un giudizio (e sono noti i tempi processuali italiani) in cui deve fornire la prova dell'esistenza e del regolare esercizio del proprio diritto, senza neppure che la *denuntiatio* possa in ciò offrirgli sostegno alcuno, negandosi alla medesima ogni effetto di riconoscimento<sup>29</sup>. Trattandosi poi del confinante, questi non può nel frattempo neppure usufruire del fondo. La contestazione del suo acquisto impedisce altresì al coltivatore di accedere al mutuo agevolato, poiché questo viene di regola concesso con iscrizione d'ipoteca sullo stesso fondo oggetto del finanziamento, così vanificandosi anche l'evidente collegamento funzionale tra mutuo e prelazione, già riconosciuto dal comma 8° dell'art. 8, legge n. 590 del 1965<sup>30</sup> e ribadito anzi dalla più recente norma del comma 2° dell'art. 7, d.lgs. n. 99 del 2004<sup>31</sup>.

La soluzione proposta, di ricollegare il pagamento al rogito di compravendita, riprende, con marginali modifiche, la disciplina dell'art. 38, legge n. 392 del 1978 e si ritiene idonea a porre rimedio alle gravi incongruenze ora sinteticamente evidenziate.

---

<sup>26</sup> Sulle problematiche evidenziate e altre, sempre relative alla disciplina del pagamento del prezzo, cfr. *amplius*, CASAROTTO, *La prelazione agraria*, in *Trattato di diritto agrario*, cit., p. 579 ss.

<sup>27</sup> Cfr. Cass., 6 dicembre 2005, n. 26688 e Cass., 2 marzo 2012, n. 3248. Un ripensamento, ma debolmente motivato, sembra peraltro rinvenirsi in Cass., 14 agosto 2014, n. 17975.

<sup>28</sup> Si ritiene infatti che il prelazionante non possa invocare il principio *inadimplenti non est adimplendum*, perché estraneo alla particolare disciplina della prelazione e del riscatto dei fondi rustici (Cass., 16 settembre 1980, n. 5270).

<sup>29</sup> Cfr., *ex plurimis*, Cass., 4 maggio 1989, n. 2064; Cass., 1° aprile 1995, n. 3836; Cass., 20 ottobre 2009, n. 22187. Né alcun valore di riconoscimento ha l'inserzione nel preliminare della clausola per l'eventualità della prelazione (Cass., 25 gennaio 2002, n. 884, con nota di JESU, *Clausola per l'eventualità della prelazione agraria e confessione stragiudiziale* in *Nuova giur. civ.*, 2003, I, p. 9).

<sup>30</sup> Connessione ribadita dalla preferenza nella concessione del mutuo disposta dall'art. 4, comma 2°, legge n. 817 del 1971.

<sup>31</sup> Quest'ultima ha riattualizzato la disciplina del mutuo prevista dal comma 7° dell'art. 8, legge n. 590 del 1965 con il riferimento della medesima alle domande presentate all'ISMEA (v. al successivo comma 5° del Progetto).



Per il riscatto invece sostanzialmente si riproduce la disciplina dell'articolo unico, legge 8 gennaio 1979, n. 2, ma considerazioni analoghe a quelle esposte per l'acquisto in prelazione hanno portato ad estendere la previsione del rogito di compravendita anche al caso di dichiarazione del riscattato di adesione al riscatto.

La previsione di un atto notarile di compravendita potrebbe porre la questione della natura del medesimo, alla luce della consolidata tesi per la quale sia la dichiarazione di esercizio della prelazione, in quanto accettazione della proposta formulata con la *denuntiatio* e così perfezionativa di un contratto già con natura di definitivo, sia la dichiarazione unilaterale di riscatto, valgono a perfezionare la fattispecie acquisitiva della proprietà (solo condizionata al pagamento del prezzo, ai sensi del comma 8° dell'art. 8, legge n. 590 del 1965). Non sembrando dover sussistere ragione per porre in discussione le premesse quanto agli effetti dell'esercizio della prelazione e del riscatto, al contratto notarile in parola si potrà riconoscere natura e funzione di atto meramente riproduttivo, così come del resto ordinariamente avviene quando una compravendita immobiliare sia stata redatta per mera scrittura privata.

**Comma 5°** – Il comma quinto coordina e attualizza la previsione del comma 7° dell'art. 8, legge n. 590 del 1965 con quella del comma 2° dell'art. 8, d.lg. n. 99 del 2004; si pretermette l'ultima parte del comma 7° dell'art. 8, attinente alle procedure, che era specifica per l'Ispettorato provinciale dell'agricoltura e non pare riproponibile per gli enti attualmente operanti (in particolare per quelli regionali).

**Comma 6°** – Il comma 6° riproduce il comma 8° dell'art. 8, legge n. 590 del 1965, togliendo l'*incipit* del «in tutti i casi in cui il pagamento è differito», dal momento che la giurisprudenza ritiene che lo stesso termine legale di tre mesi costituisca differimento e quindi già generalizzando l'applicazione della regola.

La previsione in parola è stata l'origine dell'interpretazione giurisprudenziale sopra criticata in commento al comma 4°, in quanto si è inteso il pagamento come vero e proprio fatto condizionante, slegato come tale da ogni vincolo sinallagmatico con l'adempimento dell'alienante e quindi indifferente allo stesso rifiuto del medesimo a riconoscere il diritto del prelazionante; peraltro la formulazione sopra proposta al comma 4°, con l'espressa contestualizzazione del pagamento alla conclusione della compravendita, dovrebbe valere ad escludere la riproposizione di detta interpretazione.

Dalla configurazione del pagamento del prezzo come elemento perfezionante, ovvero (per altra lettura) condizionante la fattispecie acquisitiva, discende che la mancanza del medesimo non comporta inadempimento, né quindi responsabilità per il prelazionante/riscattante, ma unicamente decadenza dall'acquisto. Tale soluzione è senz'altro giustificata anzitutto per il caso in cui non venga concesso il mutuo, a ragione della stessa correlazione legislativa tra esercizio del diritto prelazionale e finanziamento agevolato, ma può altrimenti suscitare perplessità, in quanto l'alienante, dopo che l'esercizio della prelazione abbia eventualmente prodotto la risoluzione del preliminare con il terzo per effetto di una clausola condizionante in ipotesi in tale senso formulata (già prevista dal comma 4° dell'art. 8, legge n. 590 del 1965), alla fine si ritrova con il

fondo invenduto. Ma in realtà la questione non risulta sentita nella prassi, non constando casi giurisprudenziali nei quali sia stata dedotta; in ogni caso si può ipotizzare, ricorrendone i presupposti, una responsabilità precontrattuale del prelazionante.

Dal sistema così delineato emerge poi immediatamente che in caso di ingiustificato rifiuto del prelazionante, ovvero riscattante, di stipulare il rogito di compravendita senz'altro si verifica la decadenza dall'acquisto, senza quindi necessità che ciò sia oggetto di un'espressa disposizione.

La previsione infine, attraverso il richiamo alla già esistente disciplina dell'art. 7, comma 2°, legge n. 11 del 1971, del deposito del prezzo dovuto in un libretto bancario o postale, si rende opportuna a fronte dell'indirizzo giurisprudenziale per il quale, in caso di rifiuto dell'alienante ovvero del riscattato a ricevere il pagamento, il prelazionante ovvero il riscattante deve eseguire nei termini sia l'offerta reale che il deposito liberatorio, ciò già costituendo un non insignificante aggravio. Ma a questo si aggiunge la pretesa, che trova fondamento in alcuni enunciati della S.C.<sup>32</sup>, sia pure finora solo a livello di *obiter dicta*, ma che hanno trovato riscontro applicativo in pronunce di merito<sup>33</sup>, che venga anche promosso il giudizio di convalida e che solo con il passaggio in giudicato del riconoscimento della validità del deposito e quindi dell'effetto liberatorio del medesimo, il prelazionante o il riscattato – che già è risultato vittorioso nel giudizio di accertamento dell'acquisto attraverso l'esercizio del relativo diritto – possa agire esecutivamente per il rilascio del fondo: soluzione la cui absurdità e irragionevolezza sono del tutto palesi<sup>34</sup>!

#### ART. 4

[1] *Qualora il trasferimento a titolo oneroso sia proposto, per quota di fondo, da un componente la famiglia coltivatrice, sia in costanza di comunione ereditaria che in ogni altro caso di comunione familiare, gli altri componenti hanno diritto alla prelazione sempreché siano coltivatori manuali o continuino l'esercizio dell'impresa familiare in comune.*

---

<sup>32</sup> Cass., 6 dicembre 2005, n. 26688 e Cass., 2 marzo 2012, n. 3248; v. però, in senso contrario, Cass., 17 ottobre 2003, n. 15547 e Cass., 8 giugno 2007, n. 13387, che ripropongono l'alternativa tra l'effettivo versamento del prezzo al riscattato e, in caso di rifiuto di costui a ricevere, l'offerta reale, a norma dell'art. 1209 e ss. cod. civ. Sulla questione v., ampiamente, CASAROTTO, *La prelazione agraria*, in *Trattato di diritto agrario*, cit., p. 579 ss.

<sup>33</sup> Trib. Verona, Sez. dist. Legnago, ord. 12 aprile 2011, e Trib. Verona, ord. 22 luglio 2011 (entrambe inedite).

<sup>34</sup> È invero l'idea stessa che un soggetto, per conseguire il bene della vita per cui chiede tutela giuridica, debba affrontare non uno, bensì due giudizi, con relativi giudizi, è semplicemente sconvolgente, senza poi che possa neppure intravedersi un interesse del riscattato meritevole di tutela, dal momento che eventuali contestazioni in ordine alla correttezza e alla regolarità dell'offerta ben possono essere fatti valere ricorrendo all'opposizione all'esecuzione nell'ambito del procedimento per il rilascio del fondo.

[2] *Se il componente di famiglia coltivatrice, il quale abbia cessato di far parte della conduzione colonica in comune, non vende la quota del fondo di sua spettanza entro cinque anni dal giorno in cui ha lasciato l'azienda, gli altri componenti hanno diritto a riscattare la predetta quota al prezzo ritenuto congruo dall'ISMEA, con le agevolazioni tributarie e creditizie stabilite dalla vigente normativa a favore delle persone fisiche in possesso della qualifica di coltivatore diretto, sempreché l'acquisto sia fatto allo scopo di assicurare il consolidamento di impresa coltivatrice familiare di dimensioni economicamente efficienti. Il diritto di riscatto viene esercitato, se il proprietario della quota non consente alla vendita, mediante la procedura giudiziaria prevista dalle vigenti leggi per l'affrancazione dei canoni enfiteutici. L'accertamento delle condizioni o requisiti indicati nel presente comma è demandato all'ISMEA.*

[3] *Nell'iscrizione nel registro delle imprese delle società di cui all'art. 1, comma 2°, si deve specificare quali fra i soci possiedono la qualità di coltivatore diretto ovvero di imprenditore agricolo professionale.*

[4] *Sono abrogati: art. 8 e art. 14, legge 26 maggio 1965, n. 590; art. 7 e art. 16, comma 5°, legge 14 agosto 1971, n. 817; art. unico, legge 10 maggio 1976, n. 265; art. unico, legge 8 gennaio 1979, n. 2; art. 7, d.lg. 18 maggio 2001, n. 228; art. 2, comma 3°, e art. 8, d.lg. 29 marzo 2004, n. 99; art. 7-ter, legge 11 agosto 2014, n. 116.*

#### Note esplicative all'art. 4

**Comma 1°** – Il comma 1° riproduce la disposizione del comma 3° dell'art. 8, legge n. 590 del 1965, che è anch'essa previsione che ha trovato scarsissima applicazione e che pone questioni di coordinamento analoghe a quelle viste per la fattispecie dell'ultimo comma dell'art. 8, legge n. 590 del 1965 (*supra*, ultimo comma dell'art. 1 del Progetto), accordando ai partecipi alla famiglia, anche con riferimento all'ipotesi di cessione di *quota ereditaria*, una prelazione che ha invece per oggetto una *quota di un fondo*, che di quella comunione fa parte<sup>35</sup>. Viene poi a concorrere con la prelazione dell'art. 230-*bis* cod. civ.<sup>36</sup>.

<sup>35</sup> Problematiche di cui è conscia Cass., 12 novembre 2010, n. 22944: «L'art. 8 citato, comma 3°, prevede la possibilità per i coeredi coltivatori diretti di un fondo rustico, dell'acquisizione, mediante l'esercizio della prelazione, della 'quota di proprietà' del fondo venduta a terzi da un coerede, senza, quindi, la preventiva determinazione del fondo corrispondente alla quota ceduta a terzi e senza la possibilità per i singoli coeredi, acquirenti della quota suddetta, di ottenere successivamente, in sede di divisione, la porzione di terreno singolarmente da loro coltivata in regime di comunione (così argomentando anche da Cass. 23 febbraio 2009, n. 4345)».

<sup>36</sup> Per le problematiche così ricordate, cfr. *amplius*, CASAROTTO, *La prelazione agraria*, in *Trattato di diritto agrario*, cit., p. 493 ss.

**Comma 2°** – Riprende la fattispecie del comma 10 dell'art. 8, legge n. 590 del 1965, con le sole modifiche quanto al riferimento alle agevolazioni tributarie e creditizie e alla sostituzione dell'ISMEA all'Ispettorato provinciale dell'agricoltura. La disposizione evidentemente ben poco ha a che vedere con la prelazione, se non la condivisione della finalità di rafforzamento dell'impresa familiare coltivatrice, trattandosi piuttosto di ipotesi di acquisto coattivo della quota di proprietà del fondo a danno di chi abbia cessato di fare parte della conduzione in comune. Per una precisazione in ordine alla non vincolatività per il Giudice delle valutazioni dell'Ispettorato (ora da riferirsi all'ISMEA) cfr., fra le poche e altrimenti poco significative sentenze che si rinvencono su tale norma, Cass., 18 luglio 2002, n. 10417.

**Comma 3°** – La specificazione che nel caso di iscrizione nel registro delle imprese di società di persone e cooperative di cui all'art. 1, comma 2°, siano indicati i soci coltivatori diretti, ovvero imprenditori agricoli professionali, si rende opportuna a fronte dell'assenza, in particolare per l'i.a.p., di una disposizione in tale senso.

**Comma 4°** – Vengono abrogate tutte le disposizioni ancora in vigore disciplinanti la prelazione. Non si menziona l'art. 1, comma 3°, della legge 28 luglio 2016, n. 154, in quanto la previsione relativa alla prelazione dell'i.a.p. è stata inserita come n. 2-*bis* all'art. 7, legge n. 817 del 1971 ed è pertanto ricompresa nell'abrogazione di detto articolo.