

[ FILO DIRETTO CON L'ESPERTO ]

# Per il nudo proprietario la prelazione non è certa

## Spetta invece all'affittuario insediato sul fondo

**N**el 1984 mio padre, coltivatore diretto, mi ha donato la nuda proprietà della sua azienda agricola, riservando per sé l'usufrutto. In seguito, tramite un regolare contratto di affitto, mi cedeva di fatto l'attività (io già vantavo la qualifica di coltivatore diretto in qualità di coadiuvante in azienda agricola nel nucleo di mio padre). Nel 2001 il proprietario del terreno confinante con la mia azienda mi ha affittato la sua superficie per 7 anni (ex

art.45); poi rinnovato per altri 2 con le stesse modalità ed infine ha venduto la medesima senza darmi la prelazione.

Il venditore si è giustificato dicendo che io non ho il diritto di prelazione in quanto non detengo la piena proprietà ma solo la nuda proprietà, comunque, aldilà di questo, l'affitto art. 45 non usufruisce del diritto di prelazione. Posso oppormi? Quali sarebbero i tempi per il giudizio? ■G.L. - email

■ La situazione è complessa e la risposta è in termini dubitativi. In realtà non ho rinvenuto nessuna decisione della Corte di Cassazione esattamente in termini per quanto riguarda sia la nuda proprietà sia l'affitto ex art. 45.

Per la nuda proprietà la Cassazione si è occupata solo del caso opposto, cioè del coltivatore diretto proprietario del fondo confinante che intende esercitare la prelazione in caso di vendita (da parte del confinante) della sola nuda proprietà con riserva dell'usufrutto a favore dell'alienante, e l'ha risolto positivamente (spettanza del diritto di prelazione) sulla considerazione che un giorno l'usufrutto si riunirà alla nuda proprietà. Il caso del lettore è diverso, perché si tratta di un titolare della nuda proprietà che intende esercitare il diritto di prelazione su un fondo

del quale è stata venduta la piena proprietà. Anche nel suo caso ad un certo momento il nudo proprietario diventerà pieno proprietario, non mi sentirei però di attribuire con certezza a tale constatazione la stessa rilevanza che la Cassazione le ha riconosciuto nel caso inverso.



Per l'affitto con "patti in deroga", pur in assenza di precedenti giurisprudenziali della Suprema Corte, sarei propenso invece a ritenere (non con certezza, ma con un maggior grado di probabilità) che al coltivatore insediato sul fondo

compravenduto in qualità di affittuario ex art. 45 spetti il diritto di prelazione soprattutto quando il rapporto abbia acquisito, com-

m'è nel caso concreto, una certa durata nel tempo. La Cassazione, nell'esaminare le ragioni per le quali la legge attribuisce il diritto di prelazione al coltivatore del fondo le ha individuate nella

ragionevole previsione di un permanere nel tempo dell'azienda agricola gestita dall'affittuario divenuto proprietario. Se questa ragionevole previsione può forse mancare nei casi di rapporti ex art. 45 di brevissima durata, non è così in presenza di una durata pluriennale. È ben vero che nel caso concreto al momento della vendita senza comunicazione, il rapporto di affitto aveva una durata limitata a due anni, ma, ai fini di riscontrare la ricorrenza di quella previsione di durata che costituisce la ratio della norma non vi è, a mio avviso, motivo di non tenere conto anche dei sette anni pregressi.

Ovviamente il lettore, ove decidesse di esercitare il riscatto del fondo venduto, potrebbe fondare la propria domanda su entrambi i titoli (nudo proprietario e affittuario) dato che, comunque, vi sono argomenti a favore di entrambi per quanto riguarda la conseguente spettanza del diritto di prelazione.

Se in questo caso è più problematico del solito prevedere l'esito della controversia, ancora più difficile è indicarne i tempi, certamente lunghi. Un avvocato del posto, conoscendo la situazione di organico e le prassi del locale tribunale, potrà forse essere più preciso.

■ Francesco Mario Agnoli



**LEGGE N. 203 DEL 3/5/1982**  
"Norme sui contratti agrari"  
(G. U. n. 121 del 5 maggio 1982)

## [ PRELAZIONE / 1

**Entro un anno bisogna esercitare il diritto di riscatto**

*È in vendita un terreno agricolo situato al centro di 2 miei terreni. Sono pensionato e coltivo direttamente i terreni, in comproprietà al 50% con mia moglie. Il venditore non mi ha richiesto nessuna dichiarazione di assenso alla vendita per iscritto. Poiché l'atto dal Notaio sarà effettuato nei prossimi giorni, ed essendo io interessato all'acquisto, vorrei sapere come fare a far valere il diritto di prelazione e far annullare l'atto di vendita.*

■ ■ Evidentemente spetta al lettore, proprietario, anche se in comproprietà, dei terreni confinanti e coltivatore diretto, il diritto di prelazione, che invece non gli è stato consentito di esercitare. Ovviamente il lettore non ha modo di impedire che si addivenga alla stipula notarile dell'atto di compravendita, ma può avvalersi del rimedio previsto dall'art. 8, 5° comma della legge n. 590/65, esercitando, nei confronti dell'acquirente del fondo il diritto di riscatto entro un anno dalla trascrizione del contratto di compravendita nei registri immobiliari. Poiché si tratta di agire in giudizio (è estremamente raro che l'acquirente rinunci pacificamente, a semplice richiesta, al bene acquistato) occorre avvalersi dell'opera di un legale.

■ **Francesco Mario Agnoli**

## [ PRELAZIONE / 2

**È sempre prudente informare il coltivatore diretto**

*Desidero vendere un fondo agricolo a una persona che non svolge l'attività di coltivatore. Il fondo è delimitato per la metà del confine da una strada vicinale - tracciata con linea continua sulla mappa del catasto - e per i restanti lati confina con le proprietà di un coltivatore diretto comproprietario con la moglie, entrambi 80enni. Il loro terreno viene coltivato dal figlio che come prima attività fa il rappresentante. Costoro hanno diritto di prelazione sul mio terreno? A che condizioni? Devo informarli della vendita? (so che potrebbero essere interessati all'acquisto) devo informare della vendita anche i proprietari dei terreni oltre la strada?*



Foto Concorsio Fata 2005 di Carlo Dellì

■ ■ Per quanto riguarda i comproprietari coltivatori diretti ottantenni credo sia prudente procedere ad informarli della compravendita, trasmettendogli a mezzo lettera raccomandata il relativo preliminare così come previsto dall'art. 8 della legge n. 590/65. È ben vero che i comproprietari sono di età avanzata e che il figlio ha anche un'altra occupazione, tuttavia, dal momento che, in caso di giudizio, la sussistenza dell'estremo della coltivazione diretta è oggetto di un'indagine sulla situazione di fatto, il giudice potrebbe ritenere di trovarsi comunque in presenza di una famiglia coltivatrice.

In apparenza più complicata la situazione per quanto riguarda la strada vicinale, dal momento che di strade vicinali ne esistono di due generi: quelle definite di "uso pubblico" (in pratica utilizzate o utilizzabili da un numero indeterminato di persone) e quelle invece destinate unicamente a servizio dei fondi confinanti, i cui proprietari conservano la proprietà del terreno sul quale insistono fino alla linea di mezzzeria. Potrebbe, difatti sembrare, che avendo i proprietari dei fondi conservato la proprietà anche del tratto di terreno sul quale insiste la vicinale, i fondi siano confinanti. A sciogliere il dubbio è intervenuta una recente sentenza della Corte di Cassazione, che esclude anche in questo caso la conti-

guità e, quindi, il diritto di prelazione. Ne consegue che nessuna comunicazione deve essere data ai proprietari dei fondi posti dall'altro lato della vicinale. Si riporta la massima della sentenza: "Il bene immobile costituito dal suolo di una strada vicinale non soggetta al pubblico transito, ovvero di una strada privata agraria, appartiene ai privati che hanno concorso a realizzarle; in siffatta ipotesi, anche quando gli apporti dei soggetti che hanno concorso nella loro costituzione siano rappresentati da porzioni dei terreni latitanti, le singole porzioni devono considerarsi ormai distaccate dai terreni cui appartenevano, con la conseguente determinazione, a favore di tutti, di un acquisto del nuovo bene formatosi per unione, del quale i soggetti, che hanno contribuito alla sua costituzione, usufruiscono come proprietari - in quanto esso è oggetto di una comunione tra loro - e non a titolo di servitù. Pertanto, i fondi posti ai suoi lati non possono essere considerati materialmente contigui tra loro e devono, perciò, qualificarsi come fondi non confinanti ai fini dell'istituto del riscatto agrario" (Cass., Sez. 3°, 6/12/2005 n. 26689).

■ **Francesco Mario Agnoli**

**LEGGE N. 817 DEL 14/8/1971**

**"Disposizioni per il rifinanziamento delle provvidenze per lo sviluppo della proprietà coltivatrice" (G. U. n. 261 del 14 ottobre 1971)**

■ **Francesco Mario Agnoli**

**DOVE INVIARE I QUESITI**

Il Sole 24ORE Business Media Srl  
Via Goito, 13 - 40126 Bologna  
fax: 051-6575856

e-mail: [redazione.edagricole@ilssole24ore.com](mailto:redazione.edagricole@ilssole24ore.com)