

Conseguenze dell'esercizio del diritto di prelazione agraria sulla domanda di esecuzione in forma specifica in ipotesi di preliminare inadempito

Cass. Sez. II Civ. 24 novembre 2014, n. 24960 - Triola, pres.; Bucciante, est.; Finocchi Ghersi, P.M. (conf.) - Petruzzi (avv. Barone) c. De Leonardis ed a. (avv. Vernola). (*Conferma App. Bari 15 ottobre 2009*)

La trascrizione della domanda di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. dell'obbligazione di alienare un immobile ha efficacia «prenotativa» ai sensi dell'art. 2652, n. 2, c.c., sicché, in tal caso, sono inopponibili al promissario acquirente le alienazioni a terzi effettuate dal promittente venditore in epoca successiva, e rende possibile il trasferimento del bene in favore dell'attore.

(*Omissis*)

FATTO

Con sentenza del 18 ottobre 2005 il Tribunale di Bari, nel provvedere anche su altre domande, che non formano più oggetto della materia del contendere, respinse quella che era stata proposta da Petruzzi Giuseppe nei confronti di Giannandrea Rosa, con citazione notificata il 30 ottobre 1974, per ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo, da costei assunto con un contratto preliminare del 23 agosto 1973, di vendergli un fondo rustico con fabbricato rurale in contrada Cuccumo a Castellana Grotte; in corso di causa, con rogito del 14 marzo 1975, l'immobile era stato alienato dalla convenuta a De Leonardis Luigi, il quale era intervenuto nel processo e aveva anche promosso un altro giudizio, poi riunito al precedente, chiedendo l'accertamento del proprio diritto di prelazione agraria per l'acquisto del bene, come suo affittuario coltivatore diretto.

Impugnata dal soccombente, la decisione è stata confermata sul punto dalla Corte d'appello di Bari, che con sentenza del 15 ottobre 2009 ha ritenuto tra l'altro (per quanto ancora rileva in questa sede): - la vendita del fondo da Giannandrea Rosa a De Leonardis Luigi escludeva la sussistenza del requisito della possibilità giuridica, richiesto dall'art. 2932 c.c. per la pronuncia di una sentenza che tenesse luogo del contratto non concluso, pur se la relativa domanda era stata trascritta in precedenza; De Leonardis Luigi aveva legittimamente esercitato, con una lettera raccomandata del 13 dicembre 1974, il diritto di prelazione; - la sua rinuncia a tale diritto, avvenuta con una scrittura del 19 settembre 1974, non poteva essere considerata valida, essendo precedente alla *denuntiatio* dell'intenzione di vendere, da lui ricevuta il 14 novembre 1974 e non avendo Giannandrea Rosa provato che anteriormente alla prima delle suddette date avesse messo al corrente De Leonardis Luigi di tutti gli elementi essenziali del contratto preliminare da lei concluso con Petruzzi Giuseppe.

Tra quest'ultimo e Francesco e De Leonardis Anna Natalina (costituiti in appello come eredi di De Leonardis Luigi, essendo rimasta invece contumace l'altra erede De Leonardis Livia) sono state compensate le spese del giudizio di secondo grado. Petruzzi Giuseppe ha proposto ricorso per cassazione, in base a tre motivi.

De Leonardis Francesco e De Leonardis Anna Natalina si sono costituiti con controricorso, formulando a loro volta un motivo di impugnazione in via incidentale.

Giannandrea Rosa e De Leonardis Livia non hanno svolto attività difensive nel giudizio di legittimità.

Il ricorrente principale ha presentato una memoria.

DIRITTO

Con il loro controricorso i resistenti hanno contestato in via pregiudiziale l'ammissibilità del ricorso principale, per due ragioni: - la preclusione derivante dal giudicato formatosi sia sulla spettanza a De Leonardis Luigi del diritto di prelazione agraria, sia sulla legittimità del suo esercizio, sia sulla validità dell'acquisto da lui compiuto; - il difetto del requisito dell'autosufficienza.

L'eccezione va disattesa, sotto entrambi i profili, in cui è articolata.

È ininfluenza che Petruzzi Giuseppe non abbia negato la qualità di De Leonardis Luigi di affittuario coltivatore diretto del fondo in questione: la tesi della prevalenza del proprio diritto ex art. 2932 c.c. su quello di prelazione agraria fatto valere dall'altra parte è stata sostenuta dall'attore già in primo grado, riproposta in appello e ribadita in questa sede, nel presupposto che il secondo di tali diritti sussistesse inizialmente, ma fosse venuto meno per rinuncia da parte del suo titolare. Su questo punto della materia del contendere, che ha formato oggetto dei giudizi di merito ed è stata devoluta in quello di legittimità, non si è formato alcun giudicato.

D'altra parte il ricorso principale contiene una esauriente esposizione dei fatti di causa, dello svolgimento del processo, della motivazione della sentenza impugnata, delle ragioni addotte a sostegno della richiesta della sua cassazione, sicché offre a questa Corte tutti gli elementi necessari ai fini della decisione. A sua volta Petruzzi Giuseppe, nella sua memoria, ha obiettato che inammissibile per carenza di autosufficienza è in realtà il controricorso, in quanto ripetitivo delle tesi svolte in appello e relative alla sentenza di primo grado.

Neppure questa eccezione può essere accolta.

De Leonardis Francesco e De Leonardis Anna Natalina, nel costituirsi nel giudizio di legittimità, hanno illustrato i termini della controversia in maniera anche più diffusa e particolareggiata di quanto era stato fatto da Petruzzi Giuseppe. Ciò peraltro occorre ai fini dell'ammissibilità del loro ricorso incidentale, essendo invece sufficiente il rinvio alla parte narrativa della sentenza di appello, quanto alla resistenza all'impugnazione principale (v., per tutte, Cass. 28 maggio 2010 n. 13140). Che poi quest'ultima sia stata contrastata con gli stessi argomenti che erano stati fatti valere nei gradi di merito e recepiti dal giudice a quo, è naturale conseguenza della preclusione all'ampliamento in questa sede della materia del contendere, salvo che per le questioni rilevabili di ufficio.

Con il primo motivo del ricorso principale Petruzzi Giuseppe, denunciando violazione e falsa applicazione degli artt. 2932 e 2652 c.c. in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, lamenta che la Corte d'appello ha erroneamente ritenuto che l'accoglimento della domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligazione assunta da Giannandrea Rosa, con il contratto preliminare del 23 agosto 1973, fosse impedito dalla vendita a De Leonardis Luigi del bene in questione, pur se compiuta dalla promittente alienante nel corso del giudizio, dopo che la domanda proposta nei suoi confronti *ex art. 2932 c.c.* era già stata trascritta.

La doglianza è fondata.

Il giudice di secondo grado ha richiamato sul punto Cass. 8 maggio 1991, n. 5119, secondo cui ai fini dell'accoglimento della domanda di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto è necessario che il promittente abbia conservato la proprietà e la disponibilità del bene oggetto del contratto preliminare con la conseguenza che tale disponibilità viene meno - con preclusione dell'utile esperimento dell'azione *ex art. 2932 c.c.* - nel caso in cui il promittente proprietario abbia anteriormente alla detta domanda alienato a terzi il bene promesso, senza che possa in tal caso spiegare rilevanza in contrario l'art. 2652 c.c., n. 2, (in base al quale la trascrizione della sentenza che accoglie la domanda prevale sulle trascrizioni o iscrizioni eseguite contro il convenuto dopo la trascrizione della domanda medesima), in quanto tale norma può trovare applicazione quando si tratta di risolvere un conflitto tra i più acquirenti dello stesso bene e non quando si controverte tra il promittente ed il promissario di quel bene. Si tratta però, come esattamente osserva il ricorrente principale, di un indirizzo contraddetto e superato da quello più recente della giurisprudenza di legittimità, che si è invece univocamente orientata nel senso che la trascrizione della domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di trasferire la proprietà di un bene immobile, rendendo inopponibili al promissario acquirente le alienazioni a terzi effettuate dal promittente venditore in epoca successiva, rende anche «possibile» il trasferimento del bene in favore dell'attore, che, altrimenti, nel suddetto caso di successiva alienazione dell'immobile, secondo i principi generali non potrebbe più avere luogo (Cass. 14 aprile 2000, n. 4819, 5 gennaio 1998, n. 42, 16 dicembre 1992, n. 13282; v. anche, in tema di opponibilità alla massa dei creditori della sentenza di trasferimento pronunciata ai sensi dell'art. 2932 c.c., in caso di trascrizione della domanda anteriormente a quella della sentenza dichiarativa del fallimento del promittente venditore, Cass. 15 dicembre 2011, n. 27093, 8 27009/2010 7 luglio 2010, n. 16160, 23 giugno 2010, n. 15218, conformi a Cass. Sez. Un. 7 luglio 2004, n. 10436). Dal suddetto principio non vi sono ragioni per discostarsi - né del resto i resistenti ne hanno prospettato alcuna pertinente - stante la sua coerenza con la previsione dell'efficacia «prenotativa» attribuita dall'art. 2652 c.c., n. 2 alla trascrizione della domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligazione di alienare un immobile: efficacia che verrebbe completamente frustrata, se potesse venir meno in seguito alla trascrizione successiva della vendita del bene a un terzo.

Riconosciuta la fondatezza del primo motivo del ricorso principale, tuttavia, non ne discende che debba senz'altro essere cassata la sentenza impugnata, la quale si basa anche su un'altra *ratio decidendi*, di per sé autonomamente idonea a sorreggerla: il diritto di prelazione agraria spettante a De Leonardis Luigi, il cui esercizio, se valido, avrebbe effettivamente impedito la «possibilità giuridica» dell'esecuzione in forma specifica dell'obbligazione derivante dal contratto preliminare intercorso tra le altre due parti.

Appunto a questo tema attengono gli ulteriori motivi del ricorso principale.

Con il secondo Petruzzi Giuseppe deduce che la Corte d'appello è incorsa in violazione e falsa applicazione della legge n. 590 del 1965, art. 8 (come successivamente modificato dalla legge n. 817 del 1971), artt. 1418, 1421 e 2967 c.c. in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, per avere ingiustificatamente escluso che De Leonardis Luigi aveva rinunciato validamente al diritto di prelazione di cui era titolare, dopo aver ricevuto notizia dell'intenzione della proprietaria del fondo di venderlo a un terzo: secondo il ricorrente l'onere di provare che il prelazionario fosse stato posto previamente a conoscenza, sia pure in via informale, della futura alienazione non gravava sulla proprietaria del fondo, come si è ritenuto con la sentenza impugnata, sulla scorta di una giurisprudenza non pertinente al caso di specie, ma sul promissario acquirente «pretermessi», che a tale accertamento aveva unicamente ed effettivamente interesse. La censura è inconferente, poiché la Corte d'appello, nel rilevare che Giannandrea Rosa aveva mancato di dimostrare che De Leonardis Luigi era stato informato dell'integrale contenuto del contratto preliminare intercorso con Petruzzi Giuseppe, non ha affatto affermato che dare questa prova fosse riservato in via esclusiva a lei, sicché il promissario acquirente del fondo fosse escluso dalla possibilità di fornirla.

La questione si converte pertanto in quella che consiste nello stabilire se tale prova fosse stata comunque acquisita in giudizio, ad opera di una delle parti.

Su questo punto verte il terzo motivo del ricorso principale, con cui si sostiene che la sentenza impugnata è affetta da omessa motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 5, in quanto la Corte d'appello non ha tenuto conto della scrittura del 19 settembre 1974, firmata da De Leonardis Luigi e Petruzzi Giuseppe, con la quale il primo aveva dichiarato di irrevocabilmente rinunciare al diritto di prelazione spettantegli, riconoscendo che il secondo aveva stipulato compromesso per l'acquisto del fondo, con conseguente rimozione all'impedimento all'esecuzione del contratto preliminare.

Neppure questa censura può essere accolta, per la decisiva e assorbente ragione che il giudice di secondo grado non ha mancato di prendere in considerazione il documento di cui si tratta, ma lo ha ritenuto inidoneo a fornire la prova che De Leonardis Luigi avesse avuto effettivamente piena notizia di tutte le clausole essenziali della futura vendita del fondo da lui condotto in affitto: notizia che la giurisprudenza di legittimità (v., tra le più recenti, Cass. 7 luglio 2010, n. 16025) ritiene equipollente alla formale *denuntiatio* richiesta dalla legge sufficiente ai fini della validità della rinuncia al diritto di prelazione agraria. Né lo stesso ricorrente principale deduce che nella scrittura di cui si tratta fosse menzionato il contenuto delle suddette clausole (come principalmente il prezzo, i termini di pagamento e così via), sicché se ne potesse desumere la conoscenza da parte di De Leonardis Luigi e quindi la possibilità da parte sua di valutare adeguatamente la convenienza di acquistare lui stesso l'immobile che era stato promesso in vendita a Petruzzi Giuseppe.

Con il motivo addotto a sostegno del ricorso incidentale De Leonardis Francesco e De Leonardis Anna Natalina lamentano, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, punto n. 3, violazione e falsa applicazione di norme di diritto: artt. 91 e 92 c.p.c. - omessa ed insufficiente motivazione circa un punto decisivo della controversia in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, punto 5, che la Corte d'appello ha immotivatamente disposto la compensazione delle spese di giudizio tra loro e Petruzzi Giuseppe, nonostante la totale soccombenza di quest'ultimo.

La censura va disattesa, poiché l'art. 92 c.p.c. - nel testo originario, applicabile nella specie *ratione temporis*, trattandosi di giudizio promosso nel 1974 - non richiedeva l'esplicita indicazione dei giusti motivi comportanti la compensazione delle spese di giudizio: motivi che potevano indirettamente risultare, come nella sentenza impugnata, dalla ricostruzione della vicenda oggetto della controversia: v. Cass. Sez. Un. 30 luglio 2008, n. 20598.

Entrambi i ricorsi vengono pertanto rigettati.

Alla prevalente soccombenza del ricorrente principale consegue la sua condanna a rimborsare ai resistenti le spese del giudizio di cassazione, che si liquidano in 200,00 Euro, oltre a 3.000,00 Euro per onorari, con gli accessori di legge.

(*Omissis*)

Conseguenze dell'esercizio del diritto di prelazione agraria sulla domanda di esecuzione in forma specifica in ipotesi di preliminare inadempito

1. *La prelazione agraria: presupposti ed esercizio del diritto. La denuntiatio.* Con la sentenza in commento, la Suprema Corte affronta alcune questioni di diritto il cui interesse è, oltre che accademico, certamente anche pratico, e ciò in ragione della posizione non certo marginale occupata ancora oggi dalla prelazione agraria nella realtà economica del Paese. Un interesse, in particolare, proprio di avvocati e magistrati, scaturente dalla natura della prelazione agraria quale sostanziale limite alla disponibilità del bene «fondo rustico» e dai correlativi artifici tesi alla neutralizzazione di detto limite che, lasciati all'inventiva dei singoli, finiscono per esser non di rado portati all'attenzione dell'Autorità giudiziaria.

In punto di fatto la controversia verteva, per quanto più qui interessa, sull'inadempimento del promittente venditore rispetto alla obbligazione, assunta con contratto preliminare, di stipulare il contratto definitivo di compravendita di un fondo rustico con annesso fabbricato rurale. Il promissario acquirente, alla luce dell'altrui inadempimento, notificava atto di citazione domandando, ai sensi dell'art. 2932 c.c. una pronuncia che facesse luogo del contratto definitivo; la domanda di esecuzione in forma specifica veniva debitamente trascritta ai sensi e per gli effetti dell'art. 2652 c.c. Pendente la causa, il convenuto alienava il fondo rustico ad un terzo, già affittuario coltivatore diretto del medesimo fondo, il quale interveniva nel giudizio domandando l'accertamento del proprio diritto di prelazione agraria, allegando peraltro l'inefficacia della propria precedente rinuncia alla prelazione, per essere intervenuta senza la previa *denuntiatio*.

La domanda attorea, respinta in primo grado, veniva nuovamente respinta dal giudice del gravame il quale, in particolare, statuiva come l'alienazione del fondo rustico in corso di causa avesse fatto venir meno il requisito della possibilità giuridica del trasferimento dell'immobile, richiesto dall'art. 2932 c.c.; la stessa Corte d'appello, peraltro, si pronunciava nel senso dell'invalidità della rinuncia al diritto di prelazione che il terzo avrebbe esercitato anteriormente alla *denuntiatio*. L'attore soccombente affidava dunque il proprio ricorso per cassazione a tre motivi, sui quali specificamente v. *infra*.

Con l'espressione «prelazione agraria» ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ci si riferisce oggi ⁽³⁾ ad un complesso di istituti che consta di una pluralità di ipotesi, tutte accomunate dalla fattispecie-presupposto, rappresentata dal trasferimento a titolo oneroso del fondo rustico ⁽⁴⁾ ⁽⁵⁾ ⁽⁶⁾. Si tratta, in particolare: del diritto di

(1) L'espressione si deve a G. CASAROTTO, che la utilizzò per il titolo del proprio contributo *La prelazione agraria: l. 26 maggio 1965, n. 590 e l. 14 agosto 1971, n. 817*, in *Riv. dir. civ.*, 1975, II, 133 ss., 260 ss. e 427 ss.

(2) A. CARROZZA, *Introduzione allo studio della prelazione legale nel diritto della riforma agraria*, in *Riv. dir. agr.*, 1971, I, 52 ss.; E. BASSANELLI, *La prelazione legale per lo sviluppo della proprietà coltivatrice, ivi*, 1972, I, 75 ss.; A. CARROZZA, *La prelazione agraria: tipi, fondamento e gerarchia*, in *Riv. dir. civ.*, 1981, I, 707 ss.; COMPORTI, *Profili generali della prelazione agraria*, in *Riv. dir. agr.*, 1998, I, 149 ss.; G. CASAROTTO, *La prelazione agraria*, in *Trattato di diritto agrario*, vol. 1, a cura di Costato, Germanò e Rook Basile, Milano, 2011, 477 ss. Sulle questioni di più recente interesse, v. G. CASAROTTO, *L'estensione della prelazione agraria alle società: un'occasione perduta e problematiche irrisolte*, in *Studi in onore di Luigi Costato*, vol. 1, Napoli, 2014; G. CASAROTTO, *La difficile prelazione delle società (cooperative e di persone)*, in *Riv. dir. agr.*, 2009, I, 201 ss.

(3) Alla previsione originaria del diritto di preferenza accordato al concessionario coltivatore diretto, introdotto con legge 590/1965, si è aggiunta, con legge 817/1971 quella che conferisce la preferenza al coltivatore diretto proprietario del fondo confinante e, da ultimo, con d.lgs. 99/2004 il medesimo diritto è stato esteso alle cooperative agricole ed alle società agricole di persone.

(4) Secondo Cass. 22 gennaio 1991, n. 591, in *Giur. agr. it.*, 1991, 227, si applica la prelazione anche in ipotesi di cessione a titolo oneroso di una quota di comproprietà del fondo; l'istituto trova applicazione anche nell'ipotesi di alienazione del diritto di nuda proprietà con riserva di usufrutto in capo all'alienante (Cass. 22 agosto 1990, n. 8561, *ivi*, 1991, 27, con nota di R. TRIOLA), mentre non spetta, a norma dell'art. 7 della legge n. 817 del 1971, al confinante che sia solo nudo proprietario del terreno (Cass. 7 aprile 2015, n. 6904, pubblicata sul sito istituzionale www.cortedicassazione.it).

preferenza attribuito al coltivatore diretto concessionario del fondo offerto in vendita ⁽⁷⁾; del medesimo diritto attribuito al coltivatore diretto proprietario del fondo confinante a quello offerto in vendita ⁽⁸⁾; della preferenza, infine, attribuita ai componenti della famiglia coltivatrice per il caso di vendita di quota del fondo rustico in comunione, da parte del comunista.

Considerato nell'insieme delle fattispecie rilevanti, l'istituto ha realizzato «un regime di circolazione giuridica dei fondi rustici» ⁽⁹⁾, nel quale la regola della preferenza determina «una tendenziale riserva di acquisto a favore di soggetti che già siano dediti alla coltivazione del fondo» ⁽¹⁰⁾, in ragione di un legame la cui intensità non è uniforme (essendo maggiore nel caso di affittuario o comproprietario coltivatore diretto, minore nel caso di proprietario del fondo confinante), in un'ottica di poderoso incentivo alla creazione della proprietà diretto-coltivatrice, nel caso del diritto del concessionario, o alla espansione dell'azienda già in proprietà del coltivatore diretto, nel caso del diritto del confinante, o ancora al mantenimento dell'azienda nel patrimonio dei partecipanti, nel caso del diritto dei contitolari dell'impresa familiare.

Il primo embrione del descritto sistema della prelazione agraria, introdotto con legge 590/1965, è istituto *disegnato su misura* rispetto al beneficiario di detto diritto, il coltivatore diretto, definito dalla stessa

⁽⁵⁾ Cass. 8 maggio 2003, n. 6980, in *Riv. giur. agr. amb.*, 2004, 642, ha precisato che in materia di contratti agrari l'espressione «trasferimento a titolo oneroso» di cui alla legge 590/1965 determina l'applicazione dell'istituto alle ipotesi di vendita nonché a tutte le altre ipotesi di cessione del diritto di proprietà del fondo in cambio di una controprestazione generica e fungibile; ciò in ragione della considerazione per cui l'acquisto del prelazionario deve avvenire «a parità di condizioni» col terzo. È ammessa altresì la prelazione ove il prezzo sia concordato in titoli azionari facilmente reperibili sul mercato (Cass. 23 novembre 1985, n. 5829, in *Giur. agr. it.*, 1987, 91). Contro la pattuizione di una controprestazione infungibile, che escluderebbe la prelazione, può essere sempre opposta la simulazione (Cass. 6 agosto 1988, n. 4948, in *Giur. agr. it.*, 1989, 28).

⁽⁶⁾ La lettera della legge individua quale presupposto, al giorno d'oggi di ricorrenza limitata nella prassi, della concessione in enfiteusi del fondo. Sono escluse espressamente dall'art. 8, comma secondo, legge 590/1965 le ipotesi di permuta, vendita forzata, liquidazione coatta, fallimento, espropriazione per pubblica utilità. Il requisito della onerosità della vendita esclude inoltre le cessioni a titolo gratuito. In giurisprudenza esistono pronunce che hanno escluso la prelazione in ipotesi di *negotium mixtum cum donazione*, sul rilievo che esso realizza una donazione indiretta (Cass. 15 maggio 2001, n. 6711, in *Vita not.*, 2001, 819), ma in dottrina si è suggerita la più equa soluzione di guardare alla prevalenza della finalità liberale o di quella commutativa e da ciò far derivare l'applicazione o meno al negozio dell'istituto della prelazione (G. CASAROTTO, *La prelazione nell'accesso alla proprietà agraria*, Padova, 1988, 286, nota n. 26. Lo stesso Autore ha poi proposto la soluzione dell'applicazione generale della prelazione, salvo l'obbligo per il prelazionario - che non può certo avvantaggiarsi di una liberalità rivolta a beneficio di altri - di versare l'intero (virtuale) corrispettivo del fondo, che dovrà essere quantificato dal giudice alla stregua dei medesimi criteri invocati quando si tratti di prelazione esercitata a seguito dell'accertamento della simulazione della donazione. Sono esclusi, infine, i negozi divisorii ed i contratti associativi (sull'esclusione della prelazione in ipotesi di conferimento in natura di fondo agricolo, v. G. TANTINI, *Inapplicabilità del diritto di prelazione agraria (e di riscatto) al conferimento in natura di fondi agricoli*, in *Giur. comm.*, 1985, II, p. 492 ss.), facendo la norma esclusivo riferimento ai negozi di scambio.

⁽⁷⁾ Detto diritto è stato introdotto dall'art. 8 della l. 26 maggio 1965, n. 590, ed è stato esteso, con l'art. 16 della legge 817/1971 alle cooperative agricole e, da ultimo, con il d.lgs. 29 marzo 2004, n. 99, alle società agricole di persone. Sul punto, G. CASAROTTO, *L'estensione della prelazione agraria alle società: un'occasione perduta e problematiche irrisolte*, in *Studi in onore di Luigi Costato*, cit.; nonché, dello stesso Autore, *La difficile prelazione delle società (cooperative e di persone)*, cit., 201 ss. Si ricordi che con legge 203/1982 sono stati convertiti in contratti di affitto i contratti di mezzadria, di colonia parziaria, di compartecipazione e di soccida.

⁽⁸⁾ Il diritto di prelazione del proprietario del fondo confinante a quello offerto in vendita è stato introdotto con l'art. 71 della l. 14 agosto 1971, n. 817. Per il commento alla norma in discorso ed all'art. 8, legge 590/1965 v. G. CASAROTTO, *La prelazione agraria: l. 26 maggio 1965, n. 590 e l. 14 agosto 1971, n. 817*, cit. Per la nozione di fondo confinante, v. S. CARMIGNANI, *Sulla nozione di fondo confinante*, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2001, 380 ss.

⁽⁹⁾ G. CASAROTTO, *La prelazione agraria*, cit., 482.

⁽¹⁰⁾ Quale strumento di organizzazione dei diritti sulle cose, la prelazione è stata riconosciuta «parte integrante dello statuto delle categorie di beni ad essa soggetti», ed in tal senso si è fatto ricorso al concetto di *ius ad rem* (v. G. CASAROTTO, *La prelazione agraria*, cit., 483). In posizione critica, M. COMPORZI, *Profili generali della prelazione agraria*, in *Riv. dir. agr.*, 1998, I, 159 ss. nonché G. CASAROTTO, *Persistenti incertezze e pervicaci fallacie in tema di prelazione reale*, in *Studi in onore di Giorgio Cian*, t. I, Padova, 2010, 419 ss.

legge come colui che svolge «direttamente ed abitualmente» l'attività di coltivazione del fondo ⁽¹¹⁾. Trattasi, a ben vedere, di un intervento legislativo rivelatosi già nelle primissime applicazioni gravemente lacunoso ed impreciso, tanto da dar luogo, negli anni, a massicci interventi «integrativi» da parte della giurisprudenza, i cui mutamenti di orientamento sono talvolta tali da compromettere la certezza dell'istituto ⁽¹²⁾.

Se all'epoca dell'entrata in vigore della normativa in commento, quella del coltivatore diretto rappresentava la figura *tipica* per l'esercizio dell'impresa individuale in agricoltura, e sussisteva certamente ogni ragione, di ordine economico, politico e sociale per legittimare un *favor* di tal fatta ad una specifica categoria di soggetti – con correlativo pregiudizio di coloro che a detta categoria non appartengono – la mutata realtà socioeconomica dei giorni nostri suggerirebbe, forse, una verifica della perdurante adeguatezza dell'istituto, nella propria attuale configurazione, rispetto alle disposizioni costituzionali che di esso hanno fornito il necessario ⁽¹³⁾ fondamento ⁽¹⁴⁾, anche in considerazione del fatto che non si sono registrati, per l'istituto in discorso, interventi di aggiornamento o adeguamento da parte del legislatore, e ciò neppure all'esito dei pur profondi interventi nel settore agricolo, operati in sede sovranazionale ⁽¹⁵⁾, che ben avrebbero potuto costituire l'occasione ⁽¹⁶⁾.

Come è noto, e salvo specificarne *infra*, con maggiore puntualità, i caratteri, sembra utile in questa fase ricordare come la prelazione agraria determini, in capo al proprio titolare, il diritto di esser preferito ai terzi, a parità di condizioni ⁽¹⁷⁾, nell'ipotesi di compravendita del fondo rustico, imponendo al proprietario del detto fondo l'onere di informare il preferito della propria volontà di alienare, come cristallizzata entro il contratto preliminare (c.d. *denuntiatio*) e garantendo a costui, in ipotesi di omessa o irregolare informativa cui sia seguita l'alienazione del fondo rustico, il diritto di acquistarne comunque la proprietà, con l'esercizio del riscatto.

In forza della vigente normativa, del diritto di prelazione è titolare non già un qualunque detentore del

⁽¹¹⁾ Continua la disposizione dell'art. 31 specificando «sempreché la complessiva forza lavorativa del nucleo familiare non sia inferiore ad un terzo di quella occorrente per la normale necessità della coltivazione» del medesimo.

⁽¹²⁾ A. JANNARELLI, *Equívoci nuovi e pregiudizi antichi in materia di prelazione a favore di cooperative agricole: considerazioni critiche a margine di un singolare intervento «legislativo» della Cassazione*, nota a Cass. 2 marzo 2010, n. 4934, in *Dir. giur. agr. al. amb.*, 2010, 536 ss. Un problema di certezza dell'istituto si pone oggi, a parere di chi scrive ed alla luce della sentenza in commento, in ragione dell'apparente rinnovato vigore della tesi della non imprescindibilità della forma scritta della *denuntiatio*, almeno ai fini della rinuncia alla prelazione (v. *infra*).

⁽¹³⁾ Un regime di privilegio quale quello attribuito dal diritto di prelazione, se non supportato dall'ampia base costituzionale sua propria (artt. 42, 44, 47, 3, comma secondo, Cost.) realizzerebbe una disparità di trattamento destinata ad esser travolta per violazione del p. di eguaglianza.

⁽¹⁴⁾ La proprietà coltivatrice, dell'abitazione e azionaria sono state descritte come «proprietà favorite» in quanto funzionali alla rimozione degli ostacoli di ordine economico e sociale che, limitando di fatto la libertà e l'eguaglianza dei cittadini, impediscono il pieno sviluppo della persona umana, ai sensi dell'art. 3, comma secondo, Cost. v. P. RESCIGNO, *Per uno studio sulla proprietà*, Padova, 1972, 52. Nega il carattere di «proprietà favorite», pur riconoscendole quali «specificazione storicamente determinata della clausola dell'accessibilità a tutti» S. RODOTÀ, *Commento agli artt. 41-44*, in *Comm. cost.*, a cura di Branca, *Rapporti economici*, 2, Bologna-Roma, 1982, 160.

⁽¹⁵⁾ L'evoluzione in materia di strutture agrarie, tanto in sede nazionale quanto in sede europea, è stata caratterizzata dallo spostamento dell'attenzione dalle *modalità* dell'attività, che descrivevano la figura del coltivatore diretto, alla *professionalità* dell'imprenditore.

⁽¹⁶⁾ Interventi futuri, peraltro, non sono certo preclusi, ed anzi la prelazione agraria ben potrebbe porsi quale strumento per la ripresa in un settore, quello agricolo, nel quale le politiche nazionali sembrano essersi assestate, per lo più, ad un ruolo ancillare rispetto alle politiche europee.

⁽¹⁷⁾ Si vedrà *infra* come tale «parità di condizioni» non sia in effetti tale; basti in questa sede considerare che tutte le clausole del preliminare che risultino peggiorative di quelle previste dalla legge, o che contrastino con la natura dell'istituto, vengono caducate con l'esercizio della prelazione (o del riscatto). Tra tutte, la sostituzione automatica della disciplina del pagamento del prezzo con quella di fonte legislativa, che ammette persino di accedere alla proprietà a fronte non già del pagamento del prezzo, bensì della prova della richiesta di mutuo agevolato, salvo scioglimento del contratto di acquisto in ipotesi di mancata erogazione del mutuo. È dunque evidente che, per l'alienante, la vendita ad un qualsiasi terzo piuttosto che al terzo che acquisti nell'esercizio della prelazione non sia affatto «a parità di condizioni».

fondo rustico, bensì esclusivamente ⁽¹⁸⁾ colui che sia in rapporto con la *res* in forza di uno dei contratti agrari espressamente indicati dalla norma: affitto, mezzadria, colonia parziaria e associazione in partecipazione ⁽¹⁹⁾; a seguito della l. 15 settembre 1964, n. 756, e della successiva l. 3 maggio 1982, n. 203, il rapporto che fonda l'esercizio del diritto è quello di affitto di fondo rustico ⁽²⁰⁾.

La giurisprudenza ha peraltro precisato come non sia sufficiente la mera *esistenza* del contratto agrario, occorrendo altresì la *detenzione* del fondo ⁽²¹⁾. Poiché il contratto agrario rileva quale elemento fondamentale della fattispecie attributiva, oggetto del diritto di prelazione del conduttore sarà (solo) il fondo delimitato nel rapporto contrattuale, nei limiti di quanto dedotto nel contratto con il terzo ⁽²²⁾.

Né peraltro qualunque *res* dedotta in uno dei contratti di cui si è riferito è capace di attivare il meccanismo della prelazione, dovendo il fondo avere destinazione agricola ⁽²³⁾ ⁽²⁴⁾ e presentare la concreta possibilità di esercizio della coltivazione. La preferenza si estende, comprendendoli, agli immobili pertinenziali insistenti sul fondo, e ciò in ragione del nesso di accessorietà con il medesimo; venendo meno il detto nesso, come nel caso di vendita della casa colonica indipendentemente dalla vendita del fondo rustico, la prelazione non opera ⁽²⁵⁾.

⁽¹⁸⁾ Per l'esclusione del diritto di prelazione in favore del comodatario, e sulla necessaria stretta interpretazione dell'art. 8 della legge 590/1965 in quanto limitativa del diritto di proprietà v. Cass. 31 ottobre 2008, n. 26286, in *Guida al diritto*, 2008, 48, 50, nonché Cass. 5 marzo 2007, n. 5072, in *Giust. civ. Mass.*, 2007, 3. Per l'esclusione del diritto in ipotesi di contratto-presupposto affetto da nullità, v. Cass. 2 aprile 1984, n. 2157, *ivi*, 1984, 3-4. Per l'esclusione del diritto in ipotesi di contratto scaduto, v. Cass. 17 ottobre 1997, n. 10174, in *Foro it.*, 1998, 1205. Sull'esclusione del diritto in capo a soggetti diversi dalle parti del contratto-presupposto, v. G. CASAROTTO, *Il mezzadro dell'affittuario e la prelazione*, in *Uno studio e due note in tema di prelazione agraria*, in *Riv. dir. civ.*, 1976, II, 428 ss.

⁽¹⁹⁾ Si ricordi il diritto di prelazione attribuito ai componenti della famiglia coltivatrice in ipotesi di vendita di quota del fondo da parte di uno dei comunisti nonché il diritto attribuito alle cooperative agricole di coltivatori diretti ed alle società agricole di persone ove almeno la metà dei soci abbia la qualità di coltivatore diretto.

⁽²⁰⁾ Sulla distinzione tra il contratto di affitto di fondo rustico rispetto al tipo contrattuale civilistico, e sui profili che connotano il primo quale contratto agrario in ragione della specifica sua causa, che è quella della costituzione e dell'esercizio dell'impresa agricola, v. GERMANÒ - ROOK BASILE, *Il contratto di affitto. Gli aspetti generali*, in *Trattato di diritto agrario*, vol. 1, a cura di Costato, Germanò, Rook Basile, cit. 3 ss.

⁽²¹⁾ Per l'effetto è dunque stato escluso il diritto in ipotesi di perdita della detenzione non seguita dall'esercizio dell'azione possessoria (Cass. 29 giugno 1981, n. 4220, in *Giust. civ. Mass.*, 1981); come anche nell'ipotesi di chi, pur risultando titolare del contrario, sia impegnato in tutt'altra attività (Cass. 9 Febbraio 1980, n. 918, *ivi*, 1980). Il requisito della «stabilità» è ribadito, *ex multis*, da Cass. 29 marzo 2008, n. 7753, in *Dir. giur. agr. al. amb.*, 2007, 681, con nota di G. Busetto, nonché, con dettagliata motivazione, da Cass. 20 gennaio 2006, n. 1112, in *Giust. civ. Mass.*, 2006, 96. In dottrina, v. M.G. SALVADORI, *La prelazione agraria*, in M. G. SALVADORI - A. GIUFFRIDA (a cura di), *Le prelazioni nella prassi notarile*, Atti del convegno - Cereseto 29 ottobre 2010 e 13 maggio 2011, Milano, 2011, 84.

⁽²²⁾ Cass. 3 dicembre 2009, n. 25406, in *Vita not.*, 2010, 1, I, 224; Cass. 16 novembre 2005, n. 23222, in *Giust. civ. mass.*, 2005, 11; Cass. 22 luglio 1976, n. 2923, in *Mass. Giur. it.*, 1976, 726 (solo massima).

⁽²³⁾ E ciò ai sensi dell'art. 8, comma secondo, legge 590/1965. v. U. SALVESTRONI, *La nozione del «fondo» soggetto a prelazione ed a riscatto*, in *Giur. agr. it.*, 1981, 25 ss. La giurisprudenza ha statuito come l'esistenza di un provvedimento amministrativo idoneo ad imporre al fondo una destinazione non agricola sia sufficiente ad escludere la prelazione (Cass. Sez. Un. 21 giugno 1984, n. 3654, in *Foro it.*, 1984, I, 2763. V. anche S. BOLOGNINI, *L'esclusione della prelazione agraria per i terreni destinati ad utilizzazione edilizia, industriale e turistica, con particolare riferimento alla delibera comunale di perimetrazione del centro abitato e ai piani territoriali paesistici*, in *Riv. dir. agr.*, 2001, II, 214 ss. Secondo Cass. 16 maggio 2008, n. 12440, in *Giust. civ. Mass.*, 2008, 745, la prelazione non è esclusa dalla previsione della fabbricabilità di edifici sul fondo, purché il medesimo rimanga destinato ad usi agricoli.

⁽²⁴⁾ Si discute sulla configurabilità del diritto ove solo una parte del fondo compravenduto abbia destinazione agricola, sussistendo pronunce secondo cui la prelazione sarebbe esercitabile limitatamente alla porzione ad uso agricolo (Cass. 6 marzo 2006, n. 4797, in *Vita not.*, 2006, 784; altre secondo cui la prelazione è esclusa se la porzione di fondo con destinazione agricola risulti priva di propria autonomia culturale (Cass. 27 maggio 1991, n. 5991, in *Dir. giur. agr.*, 1991, 503; l'interpretazione secondo cui la prelazione opererebbe per l'intero fondo compravenduto, come dedotto nella *denuntiatio*, è riferibile a pronunce nelle quali l'area a destinazione non agricola era del tutto minimale rispetto all'area ad uso agricolo (Cass. 6 agosto 2002, n. 11757, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2003, 361).

⁽²⁵⁾ È esclusa la prelazione ove sia oggetto di compravendita la sola casa colonica ristrutturata in civile abitazione, con terreno (ri)destinato a resede (Cass. 10 agosto 1988, n. 4920, in *Giust. civ.*, 1988, 2886; Cass. 17 novembre 1999, n. 12755, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2000, 245, con nota di S. CARMIGNANI, *Prelazione del confinante e rapporto pertinenziale*); mentre è stata ammessa la

Ai fini del sorgere del diritto, è peraltro necessario che il contratto-presupposto abbia ad oggetto un fondo sul quale sia svolta non già una qualsiasi attività agricola, bensì la sola ⁽²⁶⁾ attività di *coltivazione*; non esclude la prelazione l'esercizio, entro il fondo, dell'attività di allevamento e/o di selvicoltura, ove dette attività risultino meramente complementari alla coltivazione della terra o comunque aggiuntive rispetto alla coltivazione del fondo stesso ⁽²⁷⁾.

In ragione della funzione tradizionalmente riconosciuta alla prelazione agraria, quella cioè di veicolo per riunire la proprietà dei mezzi produttivi e la titolarità dell'impresa, il legislatore ha previsto due ulteriori requisiti ⁽²⁸⁾, l'uno positivo – esercizio dell'attività di coltivazione da almeno un biennio ⁽²⁹⁾ – e l'altro negativo – assenza di cessioni da parte del prelazionario ⁽³⁰⁾ di «altri fondi rustici di imponibile fondiario superiore alle lire mille» – tendenti nel loro insieme a verificare la fondatezza dell'aspettativa di continuazione dell'attività agricola nel fondo acquistato con l'esercizio della prelazione.

Un ulteriore requisito è invece ancorato alla capacità lavorativa del preferito: la prelazione non può essere esercitata se l'estensione complessiva dei fondi eventualmente già nella disponibilità del prelazionario, sommati al fondo per il quale si pretende di esercitare il diritto, superano il triplo della capacità lavorativa della famiglia. Detto ulteriore requisito trova la propria *ratio* nel limitare l'esercizio del diritto entro i confini dell'impresa diretto coltivatrice ⁽³¹⁾.

L'esistenza del titolo abilitante nonché i requisiti soggettivi fondanti la prelazione ⁽³²⁾ debbono tutti sussistere ininterrottamente dal momento in cui sorge il diritto *ex lege* ⁽³³⁾ e sino all'esercizio del diritto stesso (o, in caso di prelazionario pretermesso, sino all'esercizio del riscatto), mentre risultano irrilevanti le vicende successive, pur se intervenute durante il giudizio di accertamento dell'avvenuto acquisto da

prelazione ove oggetto di compravendita - rispetto alla quale è stata esercitata la prelazione - sia stato il solo fondo rustico, e successivamente intervenga la compravendita dei fabbricati rurali (Cass. 15 maggio 2009, n. 11314, in *Riv. not.*, 2010, 407, con nota di G. CASU, *Questioni in tema di prelazione agraria su fabbricato rurale*).

⁽²⁶⁾ Non costituiscono presupposto per l'esercizio della prelazione, che è dunque esclusa, tutti i rapporti che, pur avendo ad oggetto il fondo, escludano la specifica attività individuata dal legislatore, e così, a mero titolo di esempio, esclude il diritto d'affitto di terreno pascolativo come anche l'affitto del bosco. Per l'esclusione del diritto in ipotesi di contratto di pascoli pascolo, v. Cass. 2 marzo 2007, n. 4958, in *Rep. Foro it.*, 2007, v. *Agricoltura*, n. 12; Cass. 18 gennaio 1983, n. 476, in *Giust. civ. Mass.*, 1983. In dottrina, G. CASAROTTO, *La prelazione agraria*, cit., cap. III; R. TRIOLA, *La prelazione agraria*, Milano, 1990, 55. È altresì esclusa la prelazione ove il contratto presupposto abbia ad oggetto infrastrutture che, pur insistenti sul fondo, non permettono la configurazione dell'attività di coltivazione, e così resta escluso il diritto nelle ipotesi di affitto di stalle (v. Cass. 28 luglio 2005, n. 15804, in *Giust. civ. Mass.*, 2005, 7) e di vasche per itticoltura (v. Cass. 7 novembre 2005, n. 21492, in *Dir. e giur. agr. amb.*, 2007, 115, con nota di A. GRASSO, *L'acquicoltura e la legge sui contratti agrari nel giudizio della Corte di cassazione*).

⁽²⁷⁾ Per quanto specificamente riguarda la selvicoltura, essa è stata ritenuta da diverse sentenze della Cassazione un'attività di coltivazione del fondo solo qualora sia complementare ad una attività di coltivazione della terra o comunque aggiuntiva rispetto alla concreta coltivazione di un fondo (Cass. 4 marzo 2003, n. 3176, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2004, 105; Cass. 17 luglio 1997, n. 6581, *ivi*, 1998, 296). Detto orientamento è stato di recente ribaltato dalla sentenza della Cassazione a Sez. Un. 14 aprile 2011, n. 8486, in *Dir. giur. agr. al. amb.*, 2012, 625, che assimilando la cura del bosco - in quanto destinata a produrre frutti e servizi di natura agricola - ad «un'attività di coltivazione» è giunta a «predicare l'applicabilità dei diritti di prelazione e riscatto anche al silvicoltore».

⁽²⁸⁾ Ciò ai sensi dell'art. 8, comma primo, legge 590/1965.

⁽²⁹⁾ Dottrina e giurisprudenza convergono sul ritenere che l'attività di coltivazione di cui alla normativa della prelazione debba intendersi quale attività di gestione produttiva del fondo, il cui contenuto è oggi precisato dall'art. 2135 c.c. quale attività diretta alla cura e sviluppo del ciclo biologico o di una fase necessaria del medesimo, nonché, secondo il più recente orientamento della Cassazione, anche l'attività di coltivazione del bosco.

⁽³⁰⁾ Fatte salve le cessioni intervenute per fini di ricomposizione fondiaria, per la cui definizione v. Cass. 26 febbraio 1994, n. 1946, in *Dir. giur. agr. amb.*, 1994, 487.

⁽³¹⁾ Oltre che in tale prospettiva, il detto requisito opera ai fini della stessa definizione di coltivatore diretto. Sul punto, ampiamente, A. JANNARELLI, *Equivoci vecchi e nuovi in materia di prelazione agraria*, cit., 2557.

⁽³²⁾ Come anche dovrà dirsi per l'esercizio del diritto di riscatto, per il quale v. *infra*.

⁽³³⁾ Cass. 22 gennaio 2004, n. 1103, in *Vita not.*, 2004, 262; Cass. 16 ottobre 2001, n. 12608, in *Giust. civ.*, 2001, I, 2928; Cass. 13 luglio 1983, n. 4791, in *Mass. Foro it.*, 1983.

parte del coltivatore ⁽³⁴⁾ ⁽³⁵⁾. Ove intervenga il venir meno *ex tunc* del titolo sul quale la prelazione si fonda ⁽³⁶⁾, come anche nell'ipotesi che il diritto sia stato esercitato da chi non ne sia titolare per mancanza dei requisiti di legge, il contratto di acquisto fondato sulla preferenza rimane colpito da nullità assoluta ⁽³⁷⁾.

È interessante notare come l'insediamento sul fondo del coltivatore diretto, in forza di uno dei contratti agrari *supra* indicati ⁽³⁸⁾, escluda il diritto di prelazione attribuito ai sensi della legge 817/1971 al confinante coltivatore diretto ⁽³⁹⁾, per espressa previsione all'art. 7, comma secondo, n. 2 della stessa legge. Il legislatore, con la norma in discorso, ha inteso risolvere il conflitto in caso di contestuale esercizio della prelazione, tra il confinante coltivatore diretto ed il coltivatore diretto insediato (entrambi, si badi, appartenenti alla medesima categoria: «coltivatore diretto») e ciò in favore del secondo, in ragione del ritardo che la presenza del conduttore avrebbe provocato nella realizzazione dell'ampliamento aziendale del confinante, frustrando per l'effetto le finalità dell'istituto ⁽⁴⁰⁾.

Il regime legale di «preferenza tra preferiti» fornisce le basi ad alcuni degli espedienti cui più comunemente le parti fanno ricorso per eludere il diritto di prelazione del confinante coltivatore diretto. Una costruzione ricorrente nella prassi ⁽⁴¹⁾ è la seguente: il proprietario del fondo conclude un preliminare segreto con un terzo, coltivatore diretto, e contestualmente un contratto di affitto di fondo rustico con il medesimo soggetto, rinviando il trasferimento dell'immobile (*i.e.* l'esecuzione del preliminare segreto) al tempo in cui detto terzo, fattosi affittuario, abbia a tale titolo maturato i requisiti per la prelazione, destinata a prevalere su quella eventualmente esercitata dal confinante ⁽⁴²⁾, così pregiudicandone il diritto.

Come già *supra* si è fatto cenno, poiché i requisiti del diritto di prelazione debbono sussistere tutti al momento dell'esercizio del diritto, assume fondamentale rilevanza, pratica oltre che teorica, l'individuazione del momento genetico della prelazione. Essa sorge, per espressa previsione di legge, allorché il proprietario del fondo concluda il contratto preliminare di compravendita con il terzo; è in tale momento, infatti, che si configura, in capo al proprietario-promittente venditore il «dovere» ⁽⁴³⁾ di

⁽³⁴⁾ Cass. 18 novembre 2005, n. 24453, in *Giust. civ. Mass.*, 2005, 11; Cass. 8 luglio 2005, n. 14448, in *Foro it.*, 2005, I, 3027; Cass. Sez. Un. 21 giugno 1984, n. 3654, in *Foro it.*, 1984, I, 2763, con nota di A. JANNARELLI, *Quale futuro per la prelazione agraria?*; in *Giust. civ.*, 1984, I, 2759, con nota di R. TRIOLA; in *Nuovo dir. agr.*, 1984, 411, con nota di E. MINCI, *Retratto agrario e sopravvenuta carenza di destinazione agricola del fondo*.

⁽³⁵⁾ Precisa G. CASAROTTO, *La prelazione agraria*, cit., 520 che sono inoltre irrilevanti le vicende intervenute prima del perfezionamento dell'acquisto (che avviene con il pagamento del prezzo, che ne costituisce *condicio iuris*) ma successivamente al perfezionamento della fattispecie acquisitiva preferenziale. La morte dell'avente diritto avvenuta successivamente alla *denuntiatio* ma senza che sia già intervenuta accettazione, esclude il ricorrere della prelazione.

⁽³⁶⁾ Si tratta delle ipotesi di annullamento del contratto agrario, o di sua risoluzione per inadempimento precedente all'esercizio del diritto, ovvero - nell'ipotesi di prelazione del confinante - annullamento o risoluzione per inadempimento del negozio di trasferimento del fondo confinante.

⁽³⁷⁾ M.G. SALVADORI, *La prelazione agraria*, in M. G. SALVADORI - A. GIUFFRIDA (a cura di), *Le prelazioni nella prassi notarile*, cit., 76, rileva che il rimedio della nullità non sia, nel caso di specie, applicato in punta di diritto, rimanendo da verificare la possibilità che per travolgere la stabilità del contratto possa essere percorsa la via più angusta dell'annullabilità.

⁽³⁸⁾ Per l'esclusione della prevalenza in ipotesi di insediamento fondato sul contratto di comodato, v. Cass. 5 marzo 2007, n. 5072, in *Giust. civ. Mass.*, 2007, 3.

⁽³⁹⁾ Per consolidato orientamento giurisprudenziale, la prova della libertà del fondo da insediamenti tali da innescare la prevalenza in favore dell'insediato deve essere fornita dal confinante, sul quale grava dunque una *probatio diabolica*. Sul punto, G. CASAROTTO, *La prelazione agraria*, cit., 504, ha opportunamente auspicato un *revirement* della giurisprudenza, che tenga conto del principio di prossimità della prova.

⁽⁴⁰⁾ V. *amplius*, G. CASAROTTO, *La prelazione agraria*, cit., 502.

⁽⁴¹⁾ Costruzione, peraltro, che ben potrà essere travolta dal terzo pretermesso invocando, ad es., la simulazione dei negozi; la nullità *ex art.* 1343 c.c.; la nullità per illiceità della causa (*ex artt.* 1344 e 1414 c.c.).

⁽⁴²⁾ Per una costruzione più raffinemente elusiva della prelazione del confinante, v. G. CASAROTTO, *La prelazione agraria*, cit., in nota n. 98, 504.

⁽⁴³⁾ L'utilizzo del verbo «deve» nell'art. 8, comma quarto, legge 590/1965 giustifica l'indicazione della posizione soggettiva che si configura in capo al proprietario-promittente venditore in termini di dovere, ma occorre precisare che l'espressione è

eseguire la *denuntiatio*, così ponendo il beneficiario della prelazione in condizione di esercitare il proprio diritto ⁽⁴⁴⁾. In mancanza della *denuntiatio*, secondo una parte della dottrina, il diritto di prelazione non può dirsi nemmeno sorto, e nessuna possibilità residua in capo al beneficiario pretermesso fuorché quella di attendere la conclusione del contratto definitivo che determini il trasferimento della *res*, il quale solo costituirà presupposto dell'esercizio del riscatto.

La teoria più rigorosa ⁽⁴⁵⁾ afferma che la conclusione del contratto preliminare di compravendita del fondo rustico costituisce il momento ultimo ⁽⁴⁶⁾ nel quale il proprietario-promittente venditore può adempiere il «dovere» di render nota al titolare del diritto ⁽⁴⁷⁾, la proposta contrattuale ⁽⁴⁸⁾ – trattasi, in particolare, di proposta di acquisto – trasmettendo unitamente ad essa 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.

Secondo un diverso orientamento, la *denuntiatio* si configurerebbe quale «atto non negoziale partecipativo di evento» ⁽⁴⁹⁾ (i.e. l'instaurazione delle trattative tra proprietario del fondo e promittente acquirente), che avviene in adempimento di un obbligo legale, finalizzato a render conoscibili al preferito le condizioni del contratto rispetto al quale, in posizione di parità, egli ha diritto di esser preferito ⁽⁵⁰⁾. Le conseguenze dell'adesione all'uno o all'altro orientamento interpretativo spiegano riflessi di non poco momento sul sorgere del diritto e sull'esercizio dello stesso, poiché aderendo alla seconda opzione, il diritto di prelazione sarebbe senz'altro suscettibile di essere esercitato dal beneficiario non appena acquisita la notizia del preliminare *inter alios*, così direttamente soddisfacendo il proprio interesse ⁽⁵¹⁾.

La conclusione del preliminare, se per un verso è idonea a cristallizzare la posizione di promissario venditore e promittente acquirente, non risulta, al contrario, capace di fissare definitivamente la posizione dei terzi, ed in particolare di coloro che, pur non in possesso dei requisiti per l'esercizio della

atecnica, poiché la posizione soggettiva in discorso sembra più correttamente poter essere inquadrata in termini di onere secondo alcuni autori o, secondo altri, di obbligo. L'economia del presente contributo non consente di approfondire questo profilo, per cui si rinvia a G. CASAROTTO, *La prelazione agraria*, cit.

⁽⁴⁴⁾ Secondo U. SALVESTRONI, *Nascita e rinuncia abilità del diritto di prelazione legale*, in *Giur. agr. it.*, 1979, 335, il diritto sorge nel momento in cui il proprietario del fondo abbia reso comunque irrevocabile la propria decisione di alienare, sia stipulando un preliminare con un terzo, sia attraverso la formulazione di una proposta irrevocabile o una opzione.

⁽⁴⁵⁾ Trattasi in effetti, a parere di chi scrive, non già di «rigore» *tout court*, (seppure ad un confronto con l'opzione alternativa tale appaia), bensì dell'approdo cui si giunge all'esito di un percorso ermeneutico distinto dal buon uso dei canoni interpretativi.

⁽⁴⁶⁾ G. CASAROTTO, *La prelazione agraria*, cit., 541 individua tale momento come quello «ultimo in cui la *denuntiatio* sia effettuale», decorso il quale non rimane al titolare del diritto pretermesso altra via che quella del riscatto.

⁽⁴⁷⁾ Sulla necessità che la *denuntiatio* debba rivestire forma scritta si veda *infra*. Secondo l'orientamento più formalista, peraltro suffragato da numerosi precedenti, una *denuntiatio* eseguita in forma orale dovrebbe qualificarsi come del tutto inefficace tanto ai fini del decorso del termine per l'esercizio del diritto né, a render valida una rinuncia al diritto né, infine, a potersi fondersi con l'accettazione da parte del destinatario perfezionando così l'acquisto preferenziale. In dottrina N. IRTI, *La rinascita del formalismo ed altri temi*, in N. IRTI, *Idola libertatis. Tre esercizi sul formalismo giuridico*, Milano, 1985, afferma che l'aver imposto, il legislatore, lo strumento della «lettera raccomandata» implica la necessità di una dichiarazione scritta che designa, ad un tempo, «la forma della dichiarazione e la forma del comunicare».

⁽⁴⁸⁾ In dottrina (M. CIANCIO, *Prelazione e acquisto di fondi rustici*, Padova, 1978, 39; G. FURGIUELE, *Contributo allo studio della struttura delle prelazioni legali*, Milano, 1984, 45; A. GERMANÒ, *La prelazione agraria: profili sostanziali e processuali*, in *Giur. agr. it.*, 1973, 396 e, dello stesso Autore, *Sulla denuntiatio nella prelazione*, in *Riv. dir. agr.*, 1994, II, 267) ed in giurisprudenza (Cass. 8 luglio 1991, n. 7527, in *Dir. giur. agr.*, 1992, 152; Cass. 5 maggio 1993, n. 5189, in *Riv. dir. agr.*, 1994, 154) si è sostenuta la natura della *denuntiatio* quale mera «partecipazione di evento» avente ad oggetto, appunto, le trattative negoziali con il terzo acquirente, avente la funzione di agevolare l'avente diritto nell'esercizio dello stesso.

⁽⁴⁹⁾ S. CARMIGNANI, *Diritto di prelazione e denuntiatio*, nota a Cass. 9 febbraio 2000, n. 1443, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2001, 112, che contiene una puntuale analisi dei due filoni argomentativi in ordine alla configurazione della *denuntiatio*.

⁽⁵⁰⁾ Per questa configurazione v. M. CIANCIO, *Prelazione e acquisto di fondi rustici*, Padova, 1978, 39; A. GERMANÒ, *La prelazione agraria: profili sostanziali e processuali*, in *Giur. agr. it.*, 1973, 396; ID., *Sulla denuntiatio nella prelazione*, in *Riv. dir. agr.*, 1994, II, 267; G. DE SIMONE, *Riflessioni a margine di studi sulla denuntiatio nella prelazione agraria*, in *Dir. giur. agr. amb.*, 1999, 70 ss.

⁽⁵¹⁾ In questo senso, A. GERMANÒ, *La prelazione agraria: profili sostanziali e processuali*, cit., 396.

prelazione al tempo del negozio preparatorio, ben potrebbero maturare i detti requisiti prima del (definitivo) negozio traslativo e, in tale ipotesi, il venditore sarebbe comunque tenuto ad eseguire la *denuntiatio*; in mancanza, si aprirebbe anche per costoro la strada del riscatto⁽⁵²⁾ (53).

In definitiva, e salvo quanto più diffusamente si dirà *infra*, è possibile per il momento affermare come la *denuntiatio* sia validamente effettuata ogni qual volta che, osservati i requisiti minimi di cui si è riferito, essa – proveniente dall'onerato o comunque a questi giuridicamente imputabile⁽⁵⁴⁾ (55) – risulti idonea a sollecitare l'esercizio della prelazione da parte dell'avente diritto, specificamente individuato⁽⁵⁶⁾. Lo strumento della raccomandata con ricevuta di consegna, pur prescritto dalla norma, non è a ben vedere «cogente e inderogabile»⁽⁵⁷⁾, e dunque l'adozione di una diversa modalità di notifica non inficia la validità dell'atto, ma si limita a porre in capo al notificante l'onere di provare l'avvenuta conoscenza (*rectius*, conoscibilità) della proposta contrattuale in capo al suo destinatario⁽⁵⁸⁾.

Accogliere una diversa interpretazione, come in effetti sembra aver fatto la giurisprudenza, da ultimo con la sentenza in commento, appare in contrasto con la meticolosa formulazione, improntata a stretto rigore, contenuta nel testo della disposizione. Una formulazione quale è quella scelta dal legislatore per l'art. 8 della legge 590/1965 parrebbe infatti denunciare l'intento di escludere ogni margine di discrezionalità in capo all'onerato, e ciò, ragionevolmente, al fine di garantire certezza e completezza al contenuto da trasmettere al beneficiario⁽⁵⁹⁾, necessario per il proprio determinarsi; permettendone, peraltro, una verifica *ex post*, che ben più ardua sarebbe spogliando la *denuntiatio* dei requisiti, tanto formali quanto sostanziali, di cui si è riferito.

Una volta eseguita una (valida) *denuntiatio*⁽⁶⁰⁾, comincia a decorrere lo *spatium deliberandi* di trenta giorni attribuito al prelazionario, entro il quale questi potrà, con la propria accettazione⁽⁶¹⁾, concludere la

(52) In termini, Cass. 18 marzo 1994, n. 2590, in *Riv. dir. agr.*, 1994, 350, con nota di R. TRIOLA, *Sul diritto di prelazione in presenza del coltivatore diretto sul fondo offerto in vendita*, e più recentemente Cass. 6 aprile 2006, n. 8090, in *Giust. civ.*, 2007, I, 660. In senso contrario, Cass. 12 maggio 1990, n. 4105, in *Giust. civ. Mass.*, 1990, 5.

(53) Ove si accogliesse, invece, la tesi della *denuntiatio* quale partecipazione di evento, legittimo sarebbe l'esercizio della prelazione al mero ricorrere della piena conoscenza del contenuto del negozio *inter alios*, fermi i limiti temporali per l'esercizio di detto diritto, la cui prova però - in mancanza di informativa secondo le forme specificate nel testo di legge (art. 8) - si prospetta potenzialmente di difficile raggiungimento.

(54) Cass. 13 ottobre 1984, n. 5132 in *Giur. agr. it.*, 1985, 675, con annotazione redazionale adesiva; Cass. 8 aprile 1988, n. 2773, *ivi*, 1988, 481.

(55) Nel caso di comproprietà del fondo promesso in vendita, la *denuntiatio* dovrà essere sottoscritta da tutti i comproprietari, a pena di inefficacia. In questo senso, Cass. 20 agosto 1980, n. 4951, con nota di CAMPESE - PUTZU, in *Mass.*, 1980, 13, che precisa come l'eventuale esercizio del riscatto dovrà essere esercitato nei riguardi di tutti gli alienanti, compresi dunque i firmatari della (inefficace) proposta.

(56) *A fortiori*, Cass. 13 luglio 1983, n. 4787, in *Foro it. Rep.*, 1983, v. *Agricoltura*, n. 217 ha statuito che in caso di più titolari del diritto di prelazione, la *denuntiatio* deve essere eseguita nei confronti di ciascuno; nello stesso senso, Cass. 6 maggio 1986, n. 3032, in *Giur. agr. it.*, 1987, 44.

(57) Cass. 20 gennaio 1999, n. 1348, in *Vita not.*, 2009, 324.

(58) Per l'ammissibilità della prova per testi dell'avvenuta *denuntiatio*, v. Cass. 30 novembre 2005, n. 26079, in *Vita not.*, 2006, 1, 275, nonché Cass. 30 dicembre 1993, n. 13010, in *Dir. giur. agr.*, 1995, 229, con nota di S. CARMIGNANI, *Denuntiatio e prova testimoniale*.

(59) Così S. CARMIGNANI, *Diritto di prelazione e denuntiatio*, cit.

(60) Oppure, aderendo alla alternativa opzione interpretativa, dal momento della completa conoscenza di tutte le informazioni indicate dalla legge.

(61) Secondo autorevole ricostruzione teorica, la *denuntiatio* si configura come proposta contrattuale e, per l'effetto, la conclusione del contratto non potrà che aversi come conseguenza giuridica di una identica accettazione, giusto il disposto dell'art. 1326 c.c. La mancanza di identità tra proposta (*denuntiatio*) e accettazione, determinerà la perdita del diritto di prelazione (Cass. 26 maggio 1980, n. 3450, in *Foro it.*, 1981, I, 2485). Sulla possibilità di qualificare l'accettazione difforme quale nuova proposta, e dunque la facoltà della controparte di accettare a sua volta, pur con meri *obiter dicta*, Cass. 13 febbraio 1998, n. 1555, in *Giust. civ. Mass.*, 1998, 335). Il richiamo nell'accettazione di disposizioni di legge riconosciute al prelazionario non determina, evidentemente, la difformità della accettazione, che dunque sarà perfettamente valida e concluderà il contratto (Cass. Sez. Un. 12 febbraio 1988, n. 1508, in *Riv. dir. agr.*, 1988, 264; *contra*, Cass. 26 maggio 1980, n. 3450, cit.).

compravendita ⁽⁶²⁾. In particolare, il contratto così concluso avrà il contenuto specificato nella *denuntiatio*, salvo che essa contenga previsioni incompatibili con l'istituto ⁽⁶³⁾, la cui efficacia è sospesa *ex lege* al verificarsi della condizione (sospensiva) del pagamento del prezzo ⁽⁶⁴⁾.

Ove il legittimato eserciti il diritto, l'acquisto è concluso ma sottoposto alla condizione sospensiva del pagamento del prezzo, che dovrà essere effettuato entro tre mesi a far data dal trentesimo giorno successivo a quello della *denuntiatio* ⁽⁶⁵⁾, salva la facoltà tra le parti di concordare termini più favorevoli per il prelazionario.

Decorso il detto termine di trenta giorni nell'inerzia del beneficiario, il medesimo decade dall'esercizio del diritto ⁽⁶⁶⁾.

Come si è anticipato *supra*, i fini cui la prelazione è preordinata costituiscono la misura dell'intensità con la quale il legislatore ne garantisce la concreta realizzazione, contro gli attentati che possano derivarne dalla condotta degli onerati. Pur avendo la lettera della legge individuato espressamente due sole ipotesi presupposto per l'esercizio del diritto, è possibile affermare che in tutti i casi nei quali la preferenza risulti violata, sarà percorribile la via del riscatto: tanto ove il promittente venditore non adempia al «dovere» (*rectius*, onere) di *denuntiatio*, o l'informativa sia carente rispetto al contenuto legale o non veritiera, ed il fondo rustico sia in effetti alienato a terzi; o, ancora, ove il prezzo indicato nella *denuntiatio* sia superiore a quello risultante nel contratto di compravendita ⁽⁶⁷⁾, il prelazionario pretermesso potrà agire per il conseguimento del proprio diritto di preferenza – secondo parte della dottrina e della recente giurisprudenza ⁽⁶⁸⁾, esclusivamente ⁽⁶⁹⁾ – attraverso il riscatto ⁽⁷⁰⁾.

⁽⁶²⁾ L'orientamento che sostiene invece l'irrilevanza della *denuntiatio* ai fini del sorgere della prelazione, qualifica la posizione soggettiva in termini di diritto potestativo, esercitabile attraverso un negozio unilaterale recettizio il cui effetto è quello di determinare una modificazione soggettiva nel procedimento negoziale in corso di formazione (in questo senso, A. GERMANÒ, *La prelazione agraria: profili sostanziali e processuali*, in *Giur. agr. it.*, 1973, 396.

⁽⁶³⁾ Ciò si determinerà tanto in ipotesi di norme più sfavorevoli rispetto a quelle legali, tanto in ipotesi di disposizioni *stricto sensu* incompatibili con la prelazione: G. CASAROTTO, *La prelazione agraria*, cit., 522, afferma l'incompatibilità della disposizione attributiva del diritto di riscatto convenzionale *ex art. 1500 c.c.* alla parte venditrice.

⁽⁶⁴⁾ Una alternativa qualificazione, in termini di vendita con riservato dominio di fonte legale in capo al venditore, v. G. CASAROTTO, *La prelazione agraria, Lineamenti dell'istituto*, Padova, 1980, 340 ss.

⁽⁶⁵⁾ Trattandosi di atto recettizio, dovrà farsi riferimento al tempo del ricevimento della stessa da parte del legittimato.

⁽⁶⁶⁾ Il termine, fissato all'art. 8, comma quarto, legge 590/1965, non decorre in ipotesi di *denuntiatio* irregolare. La giurisprudenza ha ammesso la legittimità di una sospensione o proroga del termine per l'esercizio del diritto convenuta tra le parti (Cass. 10 gennaio 1984, n. 180, in *Dir. giur. agr.*, 1984, 612) fermo restando però che, maturata la decadenza, non potrà eseguirsi una nuova *denuntiatio* al fine di determinare il sorgere, in capo al decaduto, di un nuovo termine per l'esercizio della prelazione.

⁽⁶⁷⁾ Il riferimento al «prezzo» deve intendersi, secondo G. CASAROTTO, *La prelazione agraria*, cit., 560, in una prospettiva teleologica, «che riconosca che la violazione del diritto di prelazione si realizza ogni qual volta le condizioni prospettate al preferito risultino più gravose di quelle concretamente convenute con il terzo».

⁽⁶⁸⁾ Cass. 17 aprile 2013, n. 9238, in *Giust. civ. Mass.*, 2013, secondo cui «Nel sistema delineato dall'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, poiché la violazione del diritto di prelazione agraria, conseguente alla stipulazione di un contratto preliminare - non oggetto di "*denuntiatio*" - tra il proprietario del terreno ed un terzo, non consente all'affittuario di avvalersi né del rimedio risarcitorio, né di quello dell'esecuzione in forma specifica del diritto violato, bensì (una volta intervenuto il contratto definitivo tra quelle stesse parti) esclusivamente di esercitare il diritto di riscatto, deve ravvisarsi carenza di interesse all'azione di mero accertamento esercitata dal prelazionario per far acclarare l'autenticità della sottoscrizione del contratto preliminare, negozio che, di per sé, non implica una lesione attuale del diritto altrui, ma che potrebbe eventualmente produrla soltanto all'esito di una fattispecie complessa, ancora in via di completamento».

⁽⁶⁹⁾ È escluso, infatti, qualsiasi altro rimedio in capo al prelazionario pretermesso per la violazione della preferenza, e ciò tanto in alternativa quanto in aggiunta al riscatto. V. G. CASAROTTO, *La prelazione agraria*, cit., 534-540.

⁽⁷⁰⁾ Ad una pur diffusa concezione del riscatto quale sanzione della violazione della preferenza e dunque diritto secondario rispetto all'inadempimento dell'obbligazione primaria (*ex multis*, Cass. 6 aprile 1993, n. 4112, in *Dir. giur. agr. amb.*, 1993, 353), sembra più convincente la qualificazione del riscatto quale non già diritto altro rispetto alla prelazione, ma quale medesimo diritto esercitabile, per effetto del trasferimento *irrequisito domino*, nei confronti dell'acquirente del fondo (e persino nei confronti del *sub* acquirente).

Il diritto di riscatto ⁽⁷¹⁾ si esercita, entro un anno dalla trascrizione del trasferimento del bene al terzo ⁽⁷²⁾, attraverso dichiarazione in forma scritta e, analogamente a quanto avviene per l'esercizio della prelazione, è sufficiente che nella dichiarazione – proveniente dal legittimato o dal suo rappresentante munito di procura scritta ⁽⁷³⁾ – risulti la volontà di esercitare il diritto. Il riscattato, ricevuta la dichiarazione, potrà manifestare per iscritto la propria adesione, così facendo decorrere da tale data i termini per il pagamento; in mancanza di dichiarazione, detti termini decorreranno dal passaggio in giudicato della sentenza che accerti l'acquisto della proprietà in capo al riscattante ⁽⁷⁴⁾ ⁽⁷⁵⁾. Il mancato versamento del prezzo ⁽⁷⁶⁾, essendo come già specificato il pagamento *condicio iuris* cui è sottoposta l'efficacia del trasferimento, determina, secondo la prevalente giurisprudenza ⁽⁷⁷⁾, il venir meno del diritto del riscattante ⁽⁷⁸⁾.

È stato osservato come il riscatto abbia mera efficacia reale, con esclusione di ogni efficacia obbligatoria ⁽⁷⁹⁾. Il suo esercizio, facendo retroagire l'acquisto alla data del contratto con il terzo riscattato, travolge eventuali diritti reali parziari (nonché diritti personali che siano incompatibili con le finalità dell'acquisto in prelazione) costituiti dal medesimo a favore di terzi, poiché l'istituto tende a garantire al riscattante l'acquisto del fondo non solo *alle condizioni*, ma anche *nelle condizioni* in cui esso si trovava all'epoca del trasferimento al terzo riscattato ⁽⁸⁰⁾.

Orbene, dalla ricognizione della normativa che governa l'istituto, sembra potersi trarre la

⁽⁷¹⁾ Il detto diritto è qualificato comunemente quale diritto potestativo, il cui esercizio determina per ciò stesso modificazioni nella sfera giuridica del riscattante e del riscattato. L'acquisto si perfeziona con il riscatto, e la sentenza che definisca l'eventuale successivo giudizio ha mera efficacia di accertamento di un diritto già costituito (Cass. 22 gennaio 2008, n. 1305, in *Giust. civ. Mass.*, 2008, 1).

⁽⁷²⁾ Trattasi, anche qui, di termine previsto a pena di decadenza, come confermato da Cass. 16 aprile 2003, n. 6095, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2004, 420.

⁽⁷³⁾ La forma scritta è resa necessaria dal combinato disposto degli artt. 1350 e 1392 c.c.: la dichiarazione di riscatto determina il trasferimento della proprietà di beni immobili, pertanto la procura è soggetta, sotto pena di nullità, alla medesima forma (atto pubblico o scrittura privata) alla medesima forma prevista «per il contratto che il rappresentante deve concludere». Se la dichiarazione è contenuta nell'atto di citazione, non sussistono dubbi circa la validità in presenza di sottoscrizione, oltre che dell'avvocato, anche del cliente, ma ad analoga soluzione perviene la giurisprudenza almeno nelle ipotesi di procura speciale rilasciata in calce o a margine della citazione, poiché da ciò deve presumersi la riferibilità dell'intero contenuto dell'atto (*ivi* compresa dunque la dichiarazione di riscatto) alla parte rappresentata. Gli effetti negoziali di siffatta dichiarazione sopravvivono all'estinzione del giudizio. Risulterebbe così esclusa la validità della dichiarazione contenuta in citazione sottoscritta dal solo difensore, munito di procura generale alle liti.

⁽⁷⁴⁾ Secondo Cass. 19 aprile 2006, n. 9088, in *Dir. giur. agr. al. amb.*, 2006, 588, la dichiarazione di adesione interviene nell'ambito del giudizio, il termine di tre mesi decorre dalla data della detta dichiarazione.

⁽⁷⁵⁾ Analogamente a quanto previsto per l'esercizio della prelazione in via «primaria», anche per l'ipotesi di riscatto i termini di pagamento sono sospesi a fronte della richiesta di mutuo agevolato di cui all'art. 1, legge 590/1965 o di finanziamento all'ISMEA (art. 8, d.lgs. 99/2004); detta sospensione si protrae sino alla concessione del mutuo o al diniego, ma non può eccedere il termine massimo di un anno.

⁽⁷⁶⁾ Il prezzo che il riscattante dovrà corrispondere - trattasi di debito di valuta, Cass. 10 luglio 2014, n. 15754, in *Giust. civ. Mass.*, 2014; Cass. 12 luglio 1991, n. 7777, in *Giust. civ. Mass.*, 1991, 7 - è pari alla somma convenuta nel contratto di compravendita tra il riscattato-acquirente ed il precedente proprietario del fondo, con esclusione delle spese notarili (Cass. 29 aprile 2005, n. 8997, in *Vita not.*, 2005, 966) nonché degli interessi e della rivalutazione monetaria (Cass. 10 luglio 2014, n. 15754, cit.; conforme Cass. 15 gennaio 2001, n. 492, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2001, 693, con nota di N. RAUSE). Ove il fondo oggetto di riscatto costituisca solo una parte di un più ampio terreno compravenduto, il prezzo ai fini del riscatto dovrà essere determinato dal giudice, che ben potrà far ricorso ai comuni mezzi istruttori, in particolare alla consulenza tecnica. Per alcuni indici fissati dalla giurisprudenza in ipotesi di fondi omogenei, v. Cass. 26 giugno 2007, n. 14754, *ivi*, 2008, 262, con nota di N. RAUSEO. La stessa determinazione giudiziale sarà necessaria anche in ipotesi di simulazione parziale (riferita, nella specie, al prezzo, artatamente aumentato) o assoluta del contratto.

⁽⁷⁷⁾ Cass. Sez. Un. 10 maggio 1977, n. 1805, in *Giur. it.*, 1977, 1854 e più recentemente Cass. 6 dicembre 2005, n. 26688, in *Giust. civ.*, 2006, 2739.

⁽⁷⁸⁾ Sugli scenari che possono delinearsi in ipotesi di rifiuto del riscattato di ricevere il pagamento, v. G. CASAROTTO, *La prelazione agraria*, cit., 591 ss.

⁽⁷⁹⁾ Sul punto, diffusamente, v. G. CASAROTTO, *La prelazione agraria*, cit., 572

⁽⁸⁰⁾ Tale efficace formula è di G. CASAROTTO, *La prelazione agraria*, cit., 573.

considerazione per cui l'esercizio del diritto di prelazione, tanto in via «primaria» (secondo lo schema preliminare-*denuntiatio*-prelazione) quanto in via «secondaria» (ipotesi di definitivo *irrequisito domino*-riscatto) non possa prescindere dalla certezza in senso giuridico della situazione rilevante, rappresentata, rispettivamente, dalla conclusione del preliminare di compravendita seguito dal valida *denuntiatio*, nel primo caso, o dalla conclusione del definitivo di compravendita *irrequisito domino*, nel secondo. Ove tali situazioni rilevanti vertano in dubbio, tanto nell'una quanto nell'altra ipotesi, non sembrerebbe sussistere spazio per l'esercizio, in capo al prelazionario, del preteso proprio diritto, e ciò a ben vedere per la stessa insussistenza, *rebus sic stantibus*, del diritto di prelazione, che viene in essere, come si è riferito, solo al ricorrere delle fattispecie individuate.

2. *Conseguenze dell'esercizio della prelazione agraria sulla domanda di esecuzione in forma specifica.* La soluzione appena esposta risulta oggi contraddetta dalla pronuncia in commento, aderente al filone interpretativo, del quale già si è riferito, secondo cui la *denuntiatio* è elemento meramente esterno alla prelazione, teso ad agevolare il beneficiario senza che la sua omissione possa pregiudicarne l'esercizio.

Con il primo motivo del ricorso principale veniva infatti denunciata violazione e falsa applicazione degli artt. 2932 e 2652 c.c. per avere la Corte d'appello ritenuto che la vendita dell'immobile (fondo rustico con annesso fabbricato rurale), pur avvenuta posteriormente alla trascrizione della domanda *ex art.* 2932 c.c. avesse comportato impedimento all'accogliibilità di detta domanda. Una siffatta statuizione viene censurata dalla Corte di cassazione, ed il relativo motivo di ricorso accolto; ciò in adesione all'orientamento, ormai consolidato nella giurisprudenza di legittimità, secondo cui a fronte della trascrizione della domanda giudiziale risultano inopponibili al promissario acquirente le alienazioni a terzi trascritte in tempo successivo, e ciò in coerenza con la efficacia prenotativa attribuita dall'art. 2652 alla trascrizione della domanda giudiziale.

Ma la Cassazione, dopo aver pronunciato il principio di diritto generalmente applicabile per la soluzione dei siffatti conflitti, prosegue precisando che ove l'alienazione del fondo rustico avvenga in favore del prelazionario ⁽⁸¹⁾ essa spiegherà efficacia escludente l'accogliibilità della domanda *ex art.* 2932 c.c., e ciò per il venir meno della «possibilità giuridica» che ne è requisito, appunto, di accogliibilità.

Una siffatta statuizione implica un giudizio di validità dell'esercizio della prelazione pur in mancanza di *denuntiatio* (o, come si è riferito *supra*, anche in ipotesi di vizio della *denuntiatio* o di vizio della rinuncia alla prelazione) e perfino ove lo stesso rapporto rilevante (il contratto preliminare di compravendita) sia inadempito dal promissario venditore, senza tener conto, sembra potersi ritenere, della fluidità che connota le posizioni giuridiche delle parti in causa ⁽⁸²⁾ sino alla definitiva loro cristallizzazione a seguito del passaggio in giudicato della pronuncia che definisce il giudizio.

Se condivisibile appare il rilievo per cui, in astratto, la conclusione del contratto preliminare produca l'effetto di privare il promissario venditore di ogni potere dispositivo rispetto al bene promesso in vendita, è pur vero che in fattispecie concrete caratterizzate dall'inadempimento rispetto all'obbligo di alienazione nascente dal preliminare, non appare quale unico esito possibile della controversia quello dell'adempimento coattivo di tale obbligo e, per l'effetto, il trasferimento della *res*. Ciò, a ben vedere, nemmeno nell'ipotesi in cui la domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre sia stata – come nel caso in esame – debitamente trascritta da parte attrice.

Si pensi, ad esempio, all'ipotesi di accoglimento delle eccezioni relative ai vizi del contratto preliminare; o, ancora, alla possibilità dell'attore di mutare, in corso di causa, la propria domanda di adempimento in quella di risoluzione per inadempimento; nonché, ulteriormente, alla facoltà delle parti di definire la

⁽⁸¹⁾ Che il prelazionario sia effettivamente tale di pende dall'opzione in favore dell'uno o dell'altro filone interpretativo riguardo la configurazione della *denuntiatio*, per i quali v. *supra* ed *infra*.

⁽⁸²⁾ Ci si può limitare qui ad osservare che, ai sensi dell'art. 1453, comma primo, c.c. il contraente non inadempiente può sempre mutare la domanda giudiziale di adempimento in quella di risoluzione del contratto (ma è escluso che possa fare l'inverso). Con ciò, è possibile che pur a fronte di un contratto preliminare valido ed efficace, rimasto inadempito dal venditore contro il quale sia proposta domanda di esecuzione in forma specifica, il giudizio termini con la pronuncia di risoluzione del contratto facendo venir meno il presupposto - l'alienazione del fondo rustico - della prelazione.

controversia con un accordo che ben potrà prescindere dal trasferimento del bene.

Così argomentando, sembra ragionevole escludere che già l'esperimento dell'azione *ex art. 2932 c.c.* pur seguito dalla trascrizione della domanda giudiziale, sia in sé sufficiente a determinare, anche solo nel futuro (*i.e.* all'esito del primo grado di giudizio) il trasferimento del fondo in favore del promissario acquirente.

L'incertezza sul trasferimento del fondo – in punto di *quando* e, per quanto più qui interessa, finanche in punto di *an* – spiega i propri riflessi sulle vicende della prelazione, essendo detto trasferimento fattispecie-presupposto della diritto di preferenza.

Proprio sulla scorta di tali considerazioni sarebbe forse più prudente differire l'esercizio della prelazione all'effettivo (eventuale) trasferimento della *res*: verificatosi tale trasferimento (per effetto dell'accoglimento della domanda giudiziale o in qualunque altra ipotesi) il prelazionario pretermesso potrà esercitare il proprio diritto che, stante l'alienazione già avvenuta, dovrà avvenire nelle forme del riscatto.

Nell'affermare il principio di diritto testé esposto ⁽⁸³⁾, la Corte si riserva di verificare se l'esercizio di detto diritto di prelazione, da parte del prelazionario intervenuto nel corso del giudizio per l'adempimento del preliminare concluso *inter alios*, sia o meno stato legittimo, e proprio dalla risposta a tale quesito si fa discendere il destino della decisione impugnata.

Per le ragioni anzidette, ed in particolare per la considerazione secondo cui la conclusione del preliminare comporta il venir meno, nel promittente venditore, di ogni ulteriore potere in ordine al fondo, ivi compreso quello di provvedere alla *denuntiatio* ⁽⁸⁴⁾, dovrebbe affermarsi – aderendo all'orientamento più rigoroso ⁽⁸⁵⁾ – che al beneficiario pretermesso, impedito l'esercizio del diritto, non sarebbe rimasto che agire per attuare il medesimo in via di riscatto.

A fronte di un consolidato orientamento giurisprudenziale che sosteneva, ai fini dell'adempimento dell'onere, la necessità della forma scritta ⁽⁸⁶⁾, non sono mancate pronunce che hanno messo in dubbio tale principio, arrivando ad affermare che «il diritto di prelazione agraria diventa attuale e concreto nel momento in cui il proprietario comunica ai soggetti interessati, anche verbalmente, la sua volontà di alienare il fondo a titolo oneroso» ⁽⁸⁷⁾. Dello stesso filone, la pronuncia per cui «la norma che prevede le formalità della comunicazione, pur perseguendo finalità di interesse sociale, ha carattere dispositivo e non cogente [...] sicché è rimessa all'iniziativa delle parti l'adozione di forme alternative di comunicazione [...] E nell'ambito del principio generale di libertà delle forme è

⁽⁸³⁾ Secondo detto principio, sul quale si è appena riferito *supra*, l'alienazione del fondo intervenuta in corso di causa, ed in favore del prelazionario pretermesso, è idonea a impedire l'accoglibilità della domanda *ex art. 2932 c.c.* avanzata dal promissario acquirente a seguito dell'inadempimento del promittente venditore.

⁽⁸⁴⁾ G. CASAROTTO, *La prelazione agraria*, cit., 541.

⁽⁸⁵⁾ In tal senso, oltre che la citata autorevole dottrina, anche la giurisprudenza di legittimità. Secondo Cass. 20 gennaio 2009, n. 1348, cit., è valida la *denuntiatio* successiva persino al contratto definitivo di compravendita, ove l'efficacia del contratto sia stata sospensivamente condizionata al mancato esercizio della prelazione.

⁽⁸⁶⁾ Tale posizione è fatta propria dalla giurisprudenza di legittimità a partire da Cass. 30 novembre 2005, n. 26079, cit., che ha escluso come la *denuntiatio* potesse esser eseguita in forme «equipollenti» allo schema legale, ritornando all'originario consolidato orientamento e così contrastando le decisioni che avevano ammesso la legittimità di una informativa anche solo orale. Per le decisioni di cui al filone tradizionale, v. *ex multis*, Cass. 15 settembre 1983, n. 5568, in *Giust. civ. Mass.*, 1983, 8; Cass. 18 novembre 1987, n. 8485, in *Giur. agr. it.*, 1988, 94; Cass. 5 ottobre 1991, n. 10429, in *Dir. giur. agr.*, 1992, 316. Per la giurisprudenza difforme, v. Cass. 8 luglio 1991, n. 7527, *ivi*, 1992, 124; Cass. 9 febbraio 2000, n. 14443, *ivi*, 2000, 283; Cass. 17 gennaio 2001, n. 577, *ivi*, 2001, 279 e 691; Cass. 19 maggio 2003, n. 7768, in *Foro it.*, 2003, I, 2672. Da ultimo, v. Cass. 12 novembre 2013, n. 25419 (INDICARE LUOGO E DATA DI PUBBLICAZIONE) secondo cui «la comunicazione (c.d. «notifica») al coltivatore o al confinante della proposta di alienazione del fondo, ai fini della prelazione di cui all'art. 8 della l. 26 maggio 1965, n. 590, e all'art. 7 della l. 14 agosto 19971, n. 817, da parte del proprietario venditore deve rivestire la forma scritta *ad substantiam*, non essendo, perciò, idonea allo scopo l'effettuazione della stessa in qualsiasi modo, anche verbale».

⁽⁸⁷⁾ Cass. 29 maggio 1998, n. 5306, in *Mass. Giur. it.*, 1998. Secondo Cass. 19 maggio 2003, n. 7768, in *Arch. civ.*, 2004, 370, le modalità della *denuntiatio*, compresa la forma, sarebbero prescrizioni poste nell'interesse esclusivo del beneficiario della preferenza, così che esse diventano superflue allorquando, per iniziativa del venditore, il beneficiario abbia comunque avuto piena contezza della proposta di vendita.

sufficiente anche la forma verbale» ⁽⁸⁸⁾.

Tali posizioni sono state nuovamente contrastate alla luce di successive pronunce di legittimità ⁽⁸⁹⁾, che hanno ribadito l'inderogabilità della forma scritta della *denuntiatio* in ragione, in particolare, del proprio rispondere «ad esigenze di tutela e di certezza, nel senso che rende certa l'effettiva esistenza di un terzo acquirente, evitando che la prelazione possa essere utilizzata per fini speculativi in danno del titolare del diritto; assicura, a sua volta, al terzo acquirente, in caso di mancato esercizio della prelazione nello *spatium deliberandi* a disposizione del coltivatore, la certezza della compravendita stipulata con il proprietario, sottraendo l'acquirente al pericolo di essere assoggettato al retratto esercitato dal coltivatore pretermesso; garantisce infine il coltivatore in ordine alla sussistenza di condizioni della vendita più favorevoli stabilite dal proprietario promittente venditore e dal terzo promissario acquirente» ⁽⁹⁰⁾.

Con il secondo motivo, il ricorrente denunciava violazione e falsa applicazione dell'art. 8, legge 590/1965 nonché degli artt. 1418, 1421 e 2967 c.c. per avere la Corte d'appello erroneamente statuito che l'onere di provare l'avvenuta informativa, in favore del prelazionario, equivalente alla formale *denuntiatio* (che, se avvenuta, avrebbe determinato una valida rinuncia al diritto da parte del medesimo) sarebbe esistito solo in capo al proprietario del fondo, con esclusione del diritto di fornire tale prova da parte del promissario acquirente, unico titolare, in effetti, dell'interesse a tale accertamento.

Negando la rilevanza della questione in quanto non rinvenibile, nella sentenza impugnata, alcuna statuizione di tal fatta ⁽⁹¹⁾, e facendo seguito all'orientamento meno formalista di cui si è riferito, la Corte mostra di aderire alla posizione che valuta l'effettiva piena conoscenza di tutte le clausole della programmata compravendita, acquisita dal beneficiario della prelazione, come equipollente alla formale *denuntiatio*.

A ben vedere, la prova dell'avvenuta *denuntiatio* ⁽⁹²⁾ (formale o... *informale* che sia) in quanto oggetto di una eccezione di decadenza, dovrebbe esser posta – in applicazione dei principi che governano l'onere della prova nel nostro processo civile – in capo alla parte che formula la detta eccezione; la pronuncia in commento, pur in un *obiter dictum*, ammette che essa possa esser valutata dal giudice se comunque acquisita al giudizio.

3. *Denuntiatio incompleta: inefficace la rinuncia al diritto.* Orbene, la controversia *de quo* aveva ad oggetto anche il giudizio circa la legittimità di una rinuncia alla prelazione che, formalizzata dal beneficiario precedentemente alla conclusione del preliminare, è divenuta oggetto di eccezione da parte del promittente acquirente, che sosteneva la decadenza dalla preferenza e dunque l'illegittimo esercizio della prelazione stessa. Detta eccezione era dunque contrastata dallo stesso prelazionario, intervenuto nel giudizio, il quale ne sosteneva l'inefficacia per essere intervenuta senza la previa informativa delle clausole essenziali della futura compravendita.

Con il terzo motivo, il ricorrente lamenta il vizio di omessa motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio, non avendo il giudice del gravame tenuto conto della scrittura con la quale il prelazionario avrebbe dichiarato la propria irrevocabile rinuncia al proprio diritto.

Nella prassi negoziale, al fine di eliminare la temporanea (necessaria) incertezza nei rapporti tra le parti del preliminare, derivante dall'incognita dell'esercizio della prelazione da parte del terzo avente diritto, è

⁽⁸⁸⁾ Cass. 19 maggio 2003, n. 7768, cit.

⁽⁸⁹⁾ Cass. 30 novembre 2005, n. 26079, cit.

⁽⁹⁰⁾ Cass. 30 novembre 2005, n. 26079, cit., pubblicata anche su www.altalex.it il 25 gennaio 2006, con nota di BUFFONE, il quale sottolinea come pur condividendo l'orientamento della Corte, ne censura in parte l'iter argomentativo. In giurisprudenza sembrano però sussistere posizioni discordi (ad es. Cass. 19 gennaio 2007, n. 1192, in *Giust. civ. Mass.*, 2007, 1, nonché Cass. 7 luglio 2010, n. 16025, in *Guida al diritto*, 2010, 48, 38) per le quali v. *infra*.

⁽⁹¹⁾ La Cassazione infatti chiarisce che il giudice del gravame, lungi dallo statuire in ordine alla parte gravata dell'onere della prova, si è limitato a statuire che la prova *de qua* non è stata raggiunta.

⁽⁹²⁾ Per l'ammissibilità della prova per testi, v. S. CARMIGNANI, *Denuntiatio e prova testimoniale*, nota a Cass. 30 dicembre 1993, n. 13010, cit., 229.

frequente che si domandi a questi di produrre un atto di rinuncia ⁽⁹³⁾ al proprio diritto ⁽⁹⁴⁾.

Orbene, la rinunciabilità di ogni diritto presuppone logicamente che la posizione giuridica che si intende dismettere sia venuta ad esistenza; così, nessuna rinuncia potrà essere effettuata finché la prelazione non sia venuta in essere, a seguito della *denuntiatio* nei confronti del prelazionario, secondo le modalità appena *supra* esposte ⁽⁹⁵⁾. Analogamente, un accordo intervenuto anteriormente alla *denuntiatio*, tra il prelazionario e le parti del preliminare (o con eventuali terzi), avente ad oggetto la rinuncia alla prelazione da parte del primo, sarebbe anch'esso nullo – secondo una parte della dottrina – perché derogatorio di norma imperativa ⁽⁹⁶⁾; alla stessa sanzione della nullità si giungerebbe comunque – secondo altra parte della dottrina – perché ad esser indisponibile non è il diritto in quanto tale, bensì il risultato cui esso è preordinato: la possibilità del beneficiario di sostituirsi al terzo, e ciò non in un'ottica di illiceità della causa o del negozio (che di per sé non violerebbero alcun divieto) bensì «nell'impossibilità giuridica di realizzare una deroga alla disciplina prevista dalla legge, non avendo i privati il potere di stabilire conseguenze giuridiche diverse, nel caso in cui il "procedimento" disciplinato dalle norme in materia di prelazione (...) agraria non venga rispettato» ⁽⁹⁷⁾.

La Cassazione, pronunciandosi sul motivo di ricorso, ne ha escluso l'accoglibilità, statuendo come il giudice d'appello avesse ben valutato la scrittura, concludendo per la inidoneità dello stesso a provare l'avvenuta conoscenza, in capo al prelazionario dichiarante, «di tutte le clausole essenziali della futura vendita».

Seppure ammettendo la sufficienza di una informativa diversa rispetto a quella disciplinata dalla normativa, la Corte ribadisce come sia imprescindibile, a tutti i fini che riguardano la *denuntiatio*, che essa risulti *completa*, poiché in ogni ipotesi di difformità dallo schema legale – risultante oggi, si badi, non solo dalla lettera della legge ma anche dagli importanti interventi giurisprudenziali di cui si è appena riferito – essa dovrà considerarsi *tamquam non esset*.

4. *La proprietà diretto-coltivatrice è ancora la soluzione più efficiente?* La pronuncia in commento offre lo spunto per riflettere attorno ad un istituto che, giunto ai suoi cinquant'anni di operatività, è rimasto nel tempo per lo più immutato, salvo occasionali interventi che mai, sino ad oggi, hanno assunto i caratteri di una vera e propria «ristrutturazione».

Se di un intervento di adeguamento esista oggi in effetti l'esigenza, è questione di natura più

⁽⁹³⁾ Sulla forma della rinuncia alla prelazione agraria v. S. CARMIGNANI, *Comunicazione verbale di vendita e rinuncia alla prelazione*, in *Dir. giur. agr.*, 1995, 514 ss.

⁽⁹⁴⁾ La rinuncia, in quanto atto abdicativo non recettizio, produrrà i propri effetti - purché preceduta da valida *denuntiatio* - anche se rivolta al promittente acquirente del fondo rustico.

⁽⁹⁵⁾ Sul punto, Cass. 17 luglio 2010, n. 16025, cit., nel ribadire che la rinuncia al diritto non può esser esercitata che successivamente alla rituale *denuntiatio*, ha statuito come possa essere equipollente alla formale comunicazione la prova che l'avente diritto abbia avuto «per iniziativa del proprietario-venditore, (...) piena conoscenza della proposta di vendita, dovendo in tal caso ritenersi realizzata la finalità della legge». La detta pronuncia richiama un precedente conforme in termini, Cass. 19 gennaio 2007, n. 1192, cit., «resa in una fattispecie analoga alla presente, nella quale la S.C. ha ritenuto conseguito il risultato voluto dalla legge per avere l'avente titolo alla prelazione partecipato al rogito, a tale stregua conseguendo immediata e completa cognizione delle condizioni formulate per iscritto nell'atto di compravendita». In dottrina, v. G. COTTO, *La prelazione. Un tentativo di nuova qualificazione dell'istituto attraverso la ricostruzione della rinuncia al diritto*, in *Vita not.*, 1989, 50 ss., secondo cui «si dovrebbe pertanto dire che il diritto di prelazione legale è irrinunciabile prima della *denuntiatio* quale diritto indisponibile, mentre non è tale quello pattizio». In senso conforme P. RECCHI, *Sulla irrinunciabilità del diritto di prelazione del coltivatore diretto*, in *Riv. dir. lav.*, 1972, II, 198. *Contra*, R. TRIOLA, *La prelazione legale e volontaria*, Milano, 2007, 302, il quale afferma che «l'interesse sociale che il legislatore vuole realizzare, sia pure indirettamente, anche nel porre norme di contenuto privatistico, sembra più intenso nel regime della prelazione agraria che in altre norme di diritto privato, ma non fino al punto di prevalere sull'interesse preso direttamente in considerazione dalla norma di legge, che è pur sempre di natura privatistica perché tale è la natura sia dei soggetti attivi e passivi del riscatto che di questi ultimi diritti».

⁽⁹⁶⁾ La prelazione è istituto di ordine pubblico in quanto la prelazione si colloca, come già si è accennato in premessa, tra gli strumenti di organizzazione dei diritti sulle cose, la cui normativa è tutta di ordine pubblico. Sul punto, v. G. CASAROTTO, *La prelazione agraria*, cit., 483 ss.

⁽⁹⁷⁾ Così M. DE MARTINIS, *La rinuncia «preventiva» alla prelazione legale e nullità «virtuale»*, in *Contratto e Impresa*, 2014, 3, 737.

squisitamente politica che non tecnica, pur non potendosi tacere che alcuni profili che caratterizzano l'istituto appaiono tradire una macroscopica scollatura con l'attuale contesto sociale ed economico e le caratteristiche sue proprie ⁽⁹⁸⁾.

L'intero impianto normativo risente fortemente degli orientamenti ideologici che, largamente condivisi all'epoca dell'elaborazione della disciplina, permeano ancora oggi l'istituto destinandolo ad una assai modesta operatività, confinata peraltro ad ipotesi per lo più residuali.

Il legislatore storico ha concentrato la propria attenzione, nell'elaborazione della disciplina della prelazione agraria, sul dogma della migliore efficienza del modello economico caratterizzato dalla congiunzione, nelle mani di un unico soggetto, del potere di direzione dell'impresa e della proprietà dei mezzi di produzione. Ecco, dunque, la prelazione quale *vincolo alla circolazione giuridica del bene produttivo fondo rustico*, che determina *una tendenziale riserva di acquisto a favore di soggetti che già siano dediti alla coltivazione del fondo*. Tali soggetti, beneficiari del regime di preferenza, sono coloro che appartengono alla categoria – legalmente tipizzata ⁽⁹⁹⁾ – del coltivatore diretto.

Al coltivatore diretto affittuario del fondo promesso in vendita, e successivamente anche confinante con detto fondo, si è affiancata in epoca più recente la società agricola, definita come quella società di persone, di capitali o cooperativa che abbia come oggetto *esclusivo* l'esercizio dell'agricoltura e delle attività connesse, individuate dall'art. 2135 c.c. e che soddisfi gli ulteriori requisiti stabiliti dalla legge in ordine alle qualifiche soggettive in capo ai soci e/o degli amministratori ⁽¹⁰⁰⁾.

L'estensione di taluni rilevanti vantaggi, originariamente attribuiti al solo imprenditore agricolo persona fisica, a favore di imprese costituite in forma collettiva – specificamente secondo i diversi modelli societari – sembra denotare, in definitiva, il riconoscimento da parte del legislatore del successo di tali modelli rispetto a quello dell'impresa individuale; i vantaggi già sperimentati nell'esperienza dell'imprenditore commerciale, ben sembrano infatti potersi traslare, *mutatis mutandis*, anche alla impresa agricola *moderna*.

Le sfide che l'imprenditore agricolo «nazionale» trova oggi sul proprio cammino sono radicalmente differenti rispetto a quelle proprie della metà del secolo scorso, quando la trasformazione dell'agricoltura europea, che sarebbe stata condotta, negli anni a venire, dalle istituzioni comunitarie, non era che agli albori e veniva percepita – nel suo verificarsi ma soprattutto nelle sue potenzialità – solo dalla dottrina più attenta. Oggi, al contrario, gli obiettivi della Politica agricola comune sono ben noti ad una opinione pubblica sempre più attenta alla qualità della produzione agroalimentare (si pensi alla diffusione della produzione biologica, ma anche al successo delle indicazioni geografiche) ed all'impatto delle attività – ivi compresa quella agricola – sull'ambiente.

Se produzione di qualità e attenzione all'ambiente sono, *prima facie*, le sfide «interne» che l'imprenditore agricolo deve affrontare per sopravvivere sul mercato, è senz'altro necessario tenere conto di una serie di altri elementi «esterni» (tra cui, in particolare, l'estensione del mercato e la dimensione, sempre maggiore, degli operatori) che al medesimo fine sono altrettanto determinanti. Una impresa dinamica, per le esigenze anzidette, ed al contempo portatrice di un elevato potenziale di innovazione tecnologica, che per tradursi in valore non può prescindere da massicci investimenti.

Appurata la spendibilità del modello societario, oltre che in quello commerciale, anche nel settore agricolo, e quindi ampliato lo «strumentario» del moderno imprenditore agricolo, occorre domandarsi

⁽⁹⁸⁾ Si pensi, ad esempio, alla sospensione dei termini per il versamento del prezzo, in ipotesi di esercizio della prelazione, fondato sulla richiesta di mutuo, che pone il venditore in un limbo per una durata, nella peggiore delle ipotesi, sino ad un massimo di ventuno mesi.

⁽⁹⁹⁾ La definizione, come si è già anticipato, è contenuta nell'art. 31 della legge 590/1968.

⁽¹⁰⁰⁾ La disciplina delle società agricole è contenuta nel d.lgs. 99/2004 come modificato dal d.lgs. 101/2005. Nelle società di persone è poi necessario che almeno uno dei soci sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale o coltivatore diretto. Nelle società in accomandita semplice deve essere imprenditore agricolo professionale almeno un socio accomandatario. Nelle società di capitali, invece, sarà l'amministratore ad avere la qualifica di imprenditore agricolo professionale o coltivatore diretto. Nelle società cooperative, infine, l'amministratore in questione dovrà essere anche socio.

se risulti ancora attuale (e di una qualche utilità) il *favor* dell'ordinamento per la proprietà diretto-coltivatrice, nella misura in cui la proprietà del «bene produttivo per antonomasia» rischia di tradursi in una fonte di oneri (costi di acquisto dei terreni, imposizione fiscale connessa alla proprietà, etc.), tale da sottrarre risorse che diversamente – non più «immobilizzate» nel bene strumentale – rimarrebbero suscettibili di essere destinate alla crescita dell'impresa, alla conquista di nuovi mercati, all'innovazione tecnologica.

Senza volersi spingere a preconizzare il futuro dell'impresa agricola di medie dimensioni quale «impresa senza terra», non sembra inverosimile la prospettiva di un imprenditore agricolo che, a prescindere dalla propria natura individuale o collettiva, preferisca procurarsi contrattualmente non già (non più) *la proprietà* del bene produttivo, bensì un assai meno oneroso e maggiormente flessibile *diritto personale di godimento* su di esso.

In quest'ottica il diritto di prelazione, in quanto teso a concentrare nelle stesse mani l'attività economica e la proprietà dei mezzi della produzione, mostra tutto il peso dei molti, troppi anni trascorsi; anni nei quali la società è profondamente mutata, e con essa l'economia.

Una verifica, a questo punto, sulla perdurante opportunità di mantenere in vigore un siffatto rilevante vincolo alla circolazione dei fondi rustici appare, forse, non più differibile. Ciò anche in considerazione del fatto che con un proprio intervento il legislatore avrebbe l'occasione di porre rimedio, finalmente, alle molte questioni di certezza del diritto che, dalla sua entrata in vigore, caratterizzano l'applicazione dell'istituto: nonostante una imponente stratificazione di pronunce giurisprudenziali, la normativa sulla prelazione è infatti ancora oggi minata da *revirements* dei giudici, il cui effetto è quello di porre in difficoltà non solo gli operatori del diritto, ma anche gli stessi destinatari dell'istituto, che finiscono per trovarsi nella impossibilità di conoscere il parametro cui riferire la propria condotta. Alcune delle questioni evidentemente mai tramontate, sulle quali la sentenza in commento ha offerto lo spunto per interrogarsi, sono rappresentate dalla forma della *denuntiatio* e, correlativamente, della natura della stessa quale elemento «interno» e «costitutivo» del procedimento prelazionale o di elemento «esterno» ed «ancillare» al diritto di prelazione.

Andrea Greco