

## La prelazione nell'acquisto e nell'affitto dei fondi rustici: aspetti pratici\*

**1. Finalità della normativa. - 2. I soggetti aventi titolo alla prelazione: a) Il coltivatore diretto insediato: requisiti soggettivi ed oggettivi. - 3. b) Il proprietario coltivatore diretto confinante e problematica connessa. - 4. c) Altri soggetti. - 5. Il fondo oggetto di prelazione. Casi di esclusione. - 6. Obbligo e forma della comunicazione del proprietario. - 7. Modalità di esercizio della prelazione. - 8. La rinuncia al diritto di prelazione. - 9. Il diritto di riscatto. - 10. Il diritto di prelazione nell'affitto.**

Il primo tema oggetto della presente relazione è quello della prelazione nell'acquisto: la legge che la disciplina, la n. 590 del 26 maggio 1965, ha compiuto 50 anni ed in questo mezzo secolo l'argomento è stato oggetto di studio da parte dei cultori della materia e vivacemente dibattuto nelle aule dei tribunali, con interpretazioni delle norme non sempre univoche.

Sulla prelazione agraria vi è una vasta letteratura<sup>1</sup> ed una copiosa giurisprudenza.

Mi limiterò ad esaminare le linee fondamentali dell'istituto, e precisamente:

- la finalità della normativa;
- i soggetti che hanno titolo alla prelazione;
- l'oggetto della prelazione ed i casi di esclusione;
- le modalità della comunicazione e dell'esercizio del diritto;
- la rinuncia alla prelazione;
- il riscatto, e cioè il rimedio predisposto dalla legge a tutela dell'avente titolo pretermesso.

**1 - Finalità della normativa.** Devesi, in primo luogo, ricordare quale è la finalità della normativa.

Nella circolazione dei fondi con destinazione agricola, la libertà del proprietario di vendere solo a persone di suo gradimento subisce una considerevole limitazione conseguente al diritto di prelazione nell'acquisto

---

\* Si tratta della relazione presentata al Convegno Nazionale degli Istituti Diocesani per il sostentamento del Clero tenutosi a Roma il 9, 10 e 11 marzo 2015, con alcune piccole modifiche e l'aggiunta delle note. Si ringrazia l'Istituto per il consenso alla pubblicazione su questa Rivista. Un ringraziamento alla Collega Chiara Roncarolo per l'aiuto nella compilazione delle note.

<sup>1</sup> La bibliografia è vastissima. Si vedano, comunque, in ordine alfabetico: BASSANELLI E., *La prelazione legale per lo sviluppo della proprietà coltivatrice*, in *Riv. dir. agr.*, 1972, I, 84; CALABRESE D., *La prelazione agraria. Una ricostruzione attraverso la giurisprudenza della Cassazione*, Padova, 2012; CAPIZZANO E. - CALABRESE D. - PERFETTI M., *La prelazione e il riscatto agrari*, Padova, 1993; CARROZZA A., *Lezioni di diritto agrario*, I, Milano, 1988; CASAROTTO G., *La prelazione nell'accesso alla proprietà agraria*, Padova, 1988; CARPINO B., *Prelazione agraria* (voce), in *Novissimo dig. it., Appendice*, V, Torino 1984, 1145; CIANCIO M., *Prelazione e acquisto di fondi rustici*, Padova, 1978; COMPORI M., *Profili generali della prelazione agraria*, in *Riv. dir. agr.*, 1998, I, 153; CORSARO L., *Prelazione e riscatto. Fondi rustici*, in *Enc. giur. Treccani*, XXIII, Roma, 1992, 1; COSTATO L. - RUSSO L., *Corso di diritto agrario italiano e dell'unione europea*, Milano, 2015; DE SIMONE F., *Profili sistematici della prelazione agraria*, Napoli, 2002; GARBAGNATI L. - CANTÙ C., *La prelazione agraria*, Milano, 2007; GARBAGNATI L. - NICOLINI M. - CANTÙ C., *Contratti, prelazione e processo agrario*, Milano, 2011; GRECO G., *La prelazione agraria*, Roma, 1986; JESU G., *La prelazione legale agraria. Lineamenti dell'istituto e rassegna giurisprudenziale*, Milano, 2004; TAMPONI M., *Prelazione agraria*, in *Dig. disc. priv.*, XIV, Torino, 1996; TRIOLA R., *La prelazione agraria*, Milano, 1990; ID., *La prelazione legale e volontaria*, Milano, 2007. Sulla prelazione nell'affitto, ricordiamo: Busetto G., *Vecchie e nuove prelazioni*, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2001, 547; ID., *Prelazione in caso di nuovo contratto d'affitto*, *ivi*, 2003, 380; CASADEI E., *Commento all'art. 5, d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228*, in *Riv. dir. agr.*, 2002, I, 288; GERMANÒ A., *Commento all'art. 5, d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228*, in *Nuove leggi civ.*, 2001, 764; MAZZO M., *Dubbi sulle modalità di esercizio della prelazione del conduttore in caso di nuovo affitto agrario*, in *Riv. dir. agr.*, 2005, II, 109; TRIOLA R., *La prelazione: due occasioni perdute*, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2001, 545.

riconosciuto al coltivatore diretto ed al coltivatore diretto dei fondi confinanti con quello oggetto di compravendita.

Questa limitazione del diritto di proprietà si è sottratta, peraltro, a censure di incostituzionalità<sup>2</sup> sul rilievo che trattasi di una scelta politica legislativa non irragionevole, che ha per fine, nel caso di prelazione dell'insediato, quello di riunire nella stessa persona la qualità di proprietario e di coltivatore del fondo, incoraggiando la formazione di un'autonoma impresa e, nel caso del proprietario coltivatore diretto confinante, quello di favorire lo sviluppo della piccola proprietà coltivatrice attraverso l'accorpamento di fondi finitimi, con la finalità di ottenere un razionale sfruttamento della proprietà agricola nell'interesse generale allo sviluppo delle strutture produttive del paese.

Non vi è dubbio che la normativa in tema di prelazione produca di fatto una situazione di sostanziale favore per i coltivatori diretti ai quali si è inteso assicurare il diritto al lavoro nelle forme di autonoma impresa, forse anche nell'ottica del riconoscimento di passate rivendicazioni contadine a fronte degli antichi privilegi accordati ai proprietari fondiari.

**2. - I soggetti aventi titolo alla prelazione:** a) *Il coltivatore diretto insediato: requisiti soggettivi ed oggettivi.* Prendiamo ora in esame i soggetti che hanno titolo alla prelazione, iniziando dal coltivatore diretto insediato.

Secondo il disposto dell'art. 8, l. 26 maggio 1965, n. 590, in caso di alienazione a titolo oneroso di fondi rustici l'affittuario, il mezzadro, il colono od il partecipante ha diritto, a parità di condizioni, di essere preferito nell'acquisto, a condizione che coltivi il fondo da almeno due anni, non abbia venduto nel biennio precedente fondi rustici di imponibile fondiario superiore a Lire 1.000 (oggi poco più di 50 centesimi), ed il fondo per il quale intenda esercitare la prelazione, in aggiunta ad altri eventualmente posseduti in proprietà od enfiteusi, non superi il triplo della superficie corrispondente alla capacità lavorativa della sua famiglia.

Per quanto la citata normativa faccia riferimento, quali aventi diritto alla prelazione, al mezzadro, colono o partecipante, è opportuno precisare che trattasi di soggetti che non trovano più spazio nell'ordinamento giuridico, in quanto con la l. 3 maggio 1982, n. 203, contenente disposizioni integrative e modificative dell'affitto di fondi rustici, sono stati convertiti in affitto quelli in corso e vietata la stipulazione di nuovi contratti.

Nell'attuale regime normativo, dunque, beneficiario della prelazione è solo il coltivatore del fondo altrui in forza di un contratto d'affitto<sup>3</sup>.

La tutela della prospettiva futura dell'impresa diretto coltivatrice trova infatti riconoscimento nella necessità che la complessiva forza lavorativa del coltivatore e del suo nucleo familiare non sia inferiore al terzo di quella occorrente per la normale necessità di coltivazione del fondo che si intende acquistare tramite la prelazione e gli altri eventuali fondi che già siano di proprietà.

L'art. 31, legge n. 590/1965 dispone che, ai fini dell'esercizio della prelazione, sono considerati coltivatori diretti «coloro che direttamente ed abitualmente si dedicano alla coltivazione dei fondi ed all'allevamento e governo del bestiame, sempreché la complessiva forza lavorativa del nucleo familiare non sia inferiore ad un terzo di quella occorrente per la normale necessità della coltivazione del fondo e per l'allevamento ed il governo del bestiame».

La dizione «allevamento e governo del bestiame» è stata interpretata estensivamente, in modo da accordare la prelazione anche al soggetto dedito esclusivamente all'allevamento ed al governo del bestiame, ma la Cassazione ha ritenuto che, con riguardo alla finalità della legge, che è quella di favorire

---

<sup>2</sup> Cass. 16 marzo 1991, n. 2830, in *Dir. giur. agr.*, 1992, 249, ha ritenuto manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale degli artt. 8, legge n. 590 del 1965 e 7, legge n. 817 del 1971 con riferimento all'art. 42, comma 3, della Costituzione, vertendosi in tema di limitazioni del diritto di proprietà, peraltro attinenti solo al momento del suo trasferimento, che trovano giustificazione in interessi di carattere generale.

<sup>3</sup> Secondo l'interpretazione del Supremo Collegio l'art. 8, legge n. 590 del 1965 attribuisce il diritto di prelazione e riscatto soltanto alla prima delle tre categorie indicate nel comma 1 dell'art. 2135 c.c., e cioè al solo coltivatore del fondo e non anche a chi sia dedito alla silvicoltura e all'allevamento del bestiame (Cass. 4 marzo 2003, n. 3170, in *Guida al diritto*, 2003, n. 16, 47).

la formazione e lo sviluppo della piccola proprietà contadina, la qualità di coltivatore diretto presupponga imprescindibilmente l'esercizio dell'attività di coltivazione del fondo alla quale può affiancarsi, quale attività complementare, l'allevamento del bestiame, ed ha quindi negato la prelazione al mero allevatore<sup>4</sup>. L'altro requisito che la legge richiede per poter beneficiare del diritto di prelazione, e cioè la mancata alienazione, da parte del coltivatore, nel biennio precedente, di fondi rustici di imponibile superiore ai limiti di legge, esprime la valorizzazione della dedizione al lavoro agricolo: ed infatti non sarebbe giustificato favorire, nell'acquisto di fondi altrui, chi, avendo venduto nei due anni precedenti fondi propri, abbia mostrato con tale comportamento di non avere come obiettivo la stabile coltivazione della terra.

Trattandosi di un fatto negativo, il Supremo Collegio ha statuito che la prova della mancata vendita deve essere fornita con la dimostrazione di fatti positivi contrari<sup>5</sup>.

**3 - b) Il proprietario coltivatore diretto confinante e problematica connessa.** L'altra categoria di soggetti aventi titolo alla prelazione, secondo il disposto dell'art. 7, l. 14 agosto 1971, n. 817, è quella dei proprietari coltivatori diretti del fondo confinante con quello posto in vendita.

Scopo della norma è quello di favorire, attraverso l'accorpamento di fondi finitimi, l'ampliamento dell'impresa agricola diretto-coltivatrice esercitata dal confinante sul proprio fondo, così da assicurare il futuro esercizio con una maggiore efficienza sotto il profilo tecnico ed economico, sempre nella prospettiva dell'interesse generale al razionale sfruttamento della proprietà agricola ed all'incremento della produttività.

I requisiti fondamentali, ai fini del riconoscimento della prelazione, sono quelli che la legge prevede per il coltivatore insediato<sup>6</sup>: più precisamente la diretta e stabile coltivazione, da parte del proprietario, del fondo confinante, la mancata alienazione nel biennio precedente di fondi rustici di imponibile fondiario superiore ai limiti di legge e la sussistenza della forza lavorativa minima necessaria per la conduzione del fondo, così come risulterà dall'ampliamento, secondo i parametri quantitativi già visti a proposito del coltivatore diretto di fondo altrui.

Costituisce condizione ostativa al riconoscimento del diritto di prelazione in favore del confinante l'insediamento, sul fondo offerto in vendita, di un coltivatore diretto, senza che possa assumere rilievo alcuno la circostanza che a questi non competa il diritto di prelazione. E non è necessario che l'insediamento abbia una durata minima<sup>7</sup>, da rapportarsi al biennio previsto per il riconoscimento del diritto di prelazione in favore di tali soggetti, essendo sufficiente che abbia una natura non precaria<sup>8</sup>, ma stabile, e sia contrassegnato dalla coltivazione diretta del fondo in forza di uno dei titoli giustificativi menzionati dalla norma in esame, senza altri particolari requisiti.

In assenza di una norma di legge, si è lungamente dibattuto quando due fondi possano considerarsi confinanti. La giurisprudenza ha dato due diverse interpretazioni: quella della contiguità fisica e materiale, e quella della contiguità funzionale.

Secondo una prima tesi, c.d. «materialistica»<sup>9</sup>, che segue il criterio della contiguità fisica e materiale, formulato sulla base di un'interpretazione letterale del concetto di confine, è richiesto che i due fondi

<sup>4</sup> Cass. 24 febbraio 2010, n. 4501, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2010, 384.

<sup>5</sup> Cass. 22 marzo 2013, n. 7265, in *Giust. civ. Mass.*, 2013, 306; Cass. 11 gennaio 2007, n. 384, *ivi*, 2007, 50.

<sup>6</sup> Cass. 4 marzo 2010, n. 5208, inedita; App. Catania 9 gennaio 2009, n. 15, in *Guida al diritto*, 2009, n. 25, 55.

<sup>7</sup> Con molteplici decisioni ha affermato che la norma, pur richiedendo uno stabile insediamento dei soggetti menzionati nella stessa, non richiede una durata minima, da rapportarsi al biennio previsto per l'esercizio del diritto di prelazione da parte del proprietario confinante: si vedano, fra le tante: Cass. 9 novembre 1987, n. 8265, in *Giur. agr. it.*, 1988, 631; Cass. 5 agosto 1987, n. 6744, *ivi*, 1988, 569.

<sup>8</sup> Cass. 6 marzo 2006, n. 4799, in *Giust. civ. Mass.*, 2006, 584; Cass. 20 gennaio 2006, n. 1112, *ivi*, 2006, 136.

<sup>9</sup> Cass. Sez. Un. 25 marzo 1988, n. 2582, in *Giust. civ.*, 1988, I, 1112; in *Foro it.*, 1988, I, 1510; in *Giur. agr. it.*, 1988, 215; in *Nuova giur. civ.*, 1988, I, 518; in *Nuovo dir. agr.*, 1988, 394 e in *Riv. dir. agr.*, 1989, II, 66; Cass. 11 maggio 2010, n. 11377, in *Immobil. e proprietà*, 2010, 527; Cass. 29 ottobre 2008, n. 4372, in *Dir. giur. agr. al. amb.*, 2009, 274; Cass. 26 marzo 2003, n. 4486, *ivi*, 2004, 416.

confinino in senso giuridicamente proprio, e cioè siano caratterizzati da un contatto reciproco lungo una comune linea di demarcazione, sia essa meramente ideale, ovvero materializzata con muri, siepi, recinzioni od altri segnali, con esclusione del caso di fondi separati, ancorché accorpabili in ragione di una loro adiacenza funzionale.

Il secondo criterio è quello della contiguità funzionale.

Secondo questa tesi, definita «aziendalistic»<sup>10</sup>, al fine del riconoscimento della prelazione e riscatto agrari in favore del proprietario coltivatore diretto del terreno confinante con quello posto in vendita, sono considerati confinanti non soltanto i fondi materialmente e fisicamente contigui, ma anche quelli che, benché separati da ostacoli naturali, quali strade, strade adibite a pubblico transito, strade vicinali o interpoderali, o corsi d'acqua, risultino in un rapporto di effettiva adiacenza, anche se non meramente fisica, in relazione alle caratteristiche della loro destinazione agricola ed alla loro idoneità ad essere conglobati in un'unica più ampia unità poderale, dal momento che anche in tale situazione si realizza la finalità, perseguita dalla legge, dell'accorpamento dei terreni per una loro migliore coltivazione.

Altra questione è quella della spettanza del diritto di prelazione qualora vi siano più proprietari confinanti e tutti rivestano la qualifica di coltivatore diretto: la giurisprudenza, dopo alcune contrastanti interpretazioni<sup>11</sup>, ha riconosciuto il diritto soltanto a favore di colui che, tra i diversi confinanti, sia in condizione di trarre, dall'accorpamento fondiario, la migliore sistemazione aziendale<sup>12</sup>.

Questa la giurisprudenza sino al 2001, anno in cui il legislatore con l'art. 7 del d.lgs. 18 maggio, n. 228, ha disposto un ordine di priorità e fissati, quali criteri preferenziali, nell'ordine: «la presenza come partecipi nelle rispettive imprese di coltivatori diretti e imprenditori agricoli a titolo principale di età compresa fra 18 e 40 anni o in cooperative di conduzione associata dei terreni, il numero di essi, nonché il possesso da parte degli stessi di conoscenze e competenze adeguate ai sensi dell'art. 8 del regolamento CE n. 1257/1999 del Consiglio del 17 maggio 1999».

Cessato il contenzioso sul concorso dei confinanti, non risulta, allo stato, alcun riferimento giurisprudenziale in ordine ai problemi che potrebbero sorgere nell'interpretazione della norma quale, ad esempio, quello se, nel caso di rinuncia del primo soggetto in ordine di preferenza, la prelazione possa essere esercitata dal successivo, e così via.

**4. - c) Altri soggetti.** Oltre a questi due casi (coltivatore diretto insediato e coltivatore diretto proprietario confinante) che sono, nella prassi, le due ipotesi di gran lunga prevalenti, la legge prevede altre fattispecie di prelazione; più precisamente:

- la prelazione a favore del componente della famiglia coltivatrice (purché sia coltivatore e continui l'esercizio dell'impresa familiare in comune), quando uno degli altri componenti intenda trasferire a titolo oneroso la propria quota del fondo, sia in costanza di comunione ereditaria che in ogni altro caso di comunione familiare, al fine di garantire la continuità dell'esercizio dell'impresa da parte dei componenti della famiglia;

- la prelazione a favore dei coeredi del venditore che, se coltivatori diretti, prevalgono (sono preferiti dice la norma) al conduttore del fondo.

L'art. 16, legge n. 817/1971 ha introdotto il diritto di prelazione anche a favore delle cooperative agricole senza che sia necessaria la qualifica di coltivatore diretto in capo ai singoli soci.

Va infine ricordato l'art. 2, comma 3, d.lgs. n. 99/2004 che, ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione, ha equiparato al coltivatore diretto le società agricole di persone in cui almeno la metà dei soci rivesta la

<sup>10</sup> Cass. 31 gennaio 1986, n. 632, in *Giur. agr. it.*, 1986, 632; Cass. 3 settembre 1985, n. 4590, in *Giust. civ. Mass.*, 1985, 1416; Cass. 21 febbraio 1985, n. 1548, in *Giur. agr. it.*, 1985, 434.

<sup>11</sup> Cass. 2 ottobre 1980, n. 5352, in *Giust. civ. Mass.*, 1980, 2262, secondo cui la prelazione va esercitata da tutti i confinanti, in misura paritetica; Cass. 9 maggio 1986, n. 3099, in *Giust. civ. Mass.*, 1986, 884, che ha affermato che la prelazione non deve essere esercitata da tutti congiuntamente, ma può esserlo individualmente e separatamente.

<sup>12</sup> Cass. Sez. Un. 18 ottobre 1986, n. 6123, in *Giust. civ.*, 1987, I, 354; Cass. 8 agosto 1995, n. 8701, in *Riv. dir. agr.*, 1996, II, 237.

qualifica di coltivatore diretto, come risultante dall'iscrizione nella Sezione speciale del registro delle imprese di cui all'art. 2188 c.c.

Il carattere tassativo dell'elencazione dei soggetti aventi diritto di prelazione, di cui all'art. 8, legge n. 590/1965 ha portato la giurisprudenza ad escludere che il diritto compete ad altri e diversi soggetti, quali il coltivatore di fatto del fondo, il comodatario, l'occupante del fondo dopo la scadenza del contratto d'affitto, l'affittuario che non rivesta la qualifica di coltivatore diretto, gli agricoltori dediti esclusivamente all'allevamento del bestiame e chi abbia in affitto il fondo per coltivazioni stagionali o intercalari *ex art.* 56, legge n. 203/1982.

**5. - Il fondo oggetto di prelazione. Casi di esclusione.** Va ora esaminata la tematica relativa all'immobile oggetto della prelazione e le sue caratteristiche.

Requisito indispensabile per l'operatività della prelazione, sia nel caso di coltivatore diretto insediato, sia in quello di proprietario coltivatore diretto del fondo confinante, è che il terreno abbia destinazione agricola<sup>13</sup>, anche se privo di colture in atto<sup>14</sup>, restando esclusi quei terreni su cui vengano praticate attività che non sono in stretto collegamento con l'agricoltura, quali cave, torbiere e serre.

Quanto all'estensione, la legge non indica una superficie minima, e ritiene sufficiente anche un fondo di limitate dimensioni, purché suscettibile di attività produttiva autonoma<sup>15</sup>.

Oggetto di prelazione non sono solo i terreni agricoli, ma anche i fabbricati che ne costituiscono pertinenza<sup>16</sup>, quali case coloniche e costruzioni turistiche: e questo anche nell'ipotesi in cui le costruzioni pertinenziali vengano poste in vendita in un momento successivo, a condizione che il coltivatore diretto abbia continuato a servirsi delle stesse per la coltivazione del fondo.

Il diritto di prelazione è riconosciuto nel solo caso di trasferimento a titolo oneroso, e cioè tutte le volte in cui il proprietario intende porre in essere un contratto che abbia l'effetto di trasferire la proprietà del fondo dietro corrispettivo.

La prelazione, poi, è intimamente correlata al principio della parità di condizioni, nel senso che il coltivatore ha diritto di essere preferito nell'acquisto nella sola ipotesi in cui sia in grado di offrire al proprietario quanto da questi concordato con l'aspirante acquirente.

Vi sono poi ipotesi in cui non è consentita la prelazione: e precisamente quando il terreno, in base al piano regolatore, anche se non ancora approvato, sia destinato ad utilizzazione edilizia, industriale o turistica: abbia, cioè, una destinazione non agricola. E questo sta a dimostrare, ancora una volta, che il fondamento della prelazione deve individuarsi nella garanzia di futuro esercizio dell'impresa agricola.

Le altre ipotesi in cui il legislatore ha escluso il diritto di prelazione sono la permuta, la vendita forzata, la liquidazione coatta, il fallimento e l'espropriazione per pubblica utilità.

Oltre a queste ipotesi, legislativamente previste, la giurisprudenza ha escluso che sussista prelazione nel caso di donazione<sup>17</sup>, conferimento del fondo in società<sup>18</sup>, scioglimento di società<sup>19</sup> e transazione<sup>20</sup>.

**6. - Obbligo e forma della comunicazione del proprietario.** Vediamo ora quali sono i principali problemi relativi alla forma della comunicazione che il proprietario è tenuto a dare all'avente titolo.

Il diritto di prelazione, potenzialmente esistente in capo al soggetto che sia coltivatore, diventa attuale, se ricorrono tutti i requisiti soggettivi ed oggettivi previsti, nel momento in cui il proprietario esterni la

<sup>13</sup> Cass. 25 marzo 2003, n. 4374, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2003, 680.

<sup>14</sup> Cass. 19 maggio 2003, n. 7769, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2003, 656.

<sup>15</sup> Cass. 2 marzo 2000, n. 2327, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2001, 37.

<sup>16</sup> Cass. 13 febbraio 1998, n. 1558, in *Dir. giur. agr. amb.*, 1998, 334.

<sup>17</sup> Cass. 26 novembre 1996, n. 10487, in *Giust. civ. Mass.*, 1966, 1596.

<sup>18</sup> Cass. 26 novembre 2005, n. 26044, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2006, 550.

<sup>19</sup> Cass. 1° dicembre 1987, n. 8936, in *Giur. agr. it.*, 1988, 161.

<sup>20</sup> Cass. 29 maggio 1984, n. 3283, in *Giust. civ.*, 1985, I, 835.

volontà di trasferire il fondo a titolo oneroso ad una determinata persona<sup>21</sup>. Dal momento in cui l'avente titolo riceve la comunicazione, decorre il termine di trenta giorni entro cui il coltivatore deve far valere la preferenza che gli è stata accordata<sup>22</sup>.

Al fine di consentire l'esercizio del diritto di prelazione, la legge ha posto a carico del proprietario l'obbligo di comunicare la propria volontà di alienare con una proposta contrattuale (*denuntiatio*) che contenga tutte le condizioni di vendita, sì che il coltivatore possa decidere se procedere all'acquisto. Questa determinazione negoziale consiste nella stipulazione di un preliminare di vendita la cui efficacia dovrà essere condizionata al mancato esercizio della prelazione, pena il conseguente riscatto a favore del coltivatore.

Il legislatore ha delineato uno speciale procedimento in forza del quale il proprietario deve notificare<sup>23</sup> con lettera raccomandata al coltivatore la proposta di alienazione, trasmettendo il preliminare di vendita 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.

La giurisprudenza ha ritenuto che questo procedimento notificatorio abbia carattere cogente ed inderogabile<sup>24</sup> e che ogni altra forma di comunicazione della volontà di alienare non sia idonea a far decorrere il termine decadenziale di trenta giorni concesso al coltivatore per comunicare la sua volontà di acquisto<sup>25</sup>.

Con altra interpretazione ha assunto posizioni più ampie, ammettendo forme equipollenti di comunicazione, anche verbale, della proposta di alienazione<sup>26</sup>, che prescindano dalla trasmissione del preliminare di compravendita, purché siano idonee al raggiungimento dello scopo voluto dalla legge che è quello di portare a conoscenza dell'avente titolo alla prelazione tutte le condizioni pattuite con il terzo e poste a base della progettata vicenda traslativa, in modo da provocare l'eventuale esercizio della prelazione.

Questa interpretazione giurisprudenziale può essere a mio avviso condivisa nella parte in cui ammette che la proposta di alienazione possa essere comunicata con modalità diverse da quelle previste dall'art. 8, legge n. 590/1965, ma non in quella in cui ritiene valida anche una comunicazione verbale in quanto il diritto di prelazione si perfeziona con l'adesione alla proposta e, trattandosi di trasferimento di un diritto reale immobiliare, sia la proposta che l'accettazione devono rivestire la forma scritta secondo il disposto dell'art. 1350 c.c.<sup>27</sup>.

**7. - Modalità di esercizio della prelazione.** Esaminiamo ora quali sono le modalità di esercizio della prelazione ed i termini per il pagamento del prezzo.

Ricevuta la proposta di alienazione, il coltivatore ha uno *spatium deliberandi* di trenta giorni entro i quali può, se vuole, accettare l'offerta ricevuta acquistando, a parità di condizioni, il fondo in luogo del terzo. L'accettazione, che deve avere la forma scritta, in quanto dichiarazione negoziale recettizia, produce effetto solo nel momento in cui giunge a conoscenza del destinatario. Inoltre, riferendosi ad una proposta di alienazione già completa in tutti i suoi elementi essenziali, deve consistere in una incondizionata adesione all'offerta ricevuta<sup>28</sup>. Un'accettazione condizionata, o comunque non conforme alla proposta, assumerebbe il valore di controproposta, idonea a determinare la conclusione del contratto solo in

<sup>21</sup> Cass. 24 luglio 1987, n. 6451, in *Giur. agr. it.*, 1988, 630.

<sup>22</sup> Cass. 17 gennaio 2001, n. 577, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2001, 279.

<sup>23</sup> Cass. 30 dicembre 1993, n. 13010, in *Dir. giur. agr. amb.*, 1995, 229.

<sup>24</sup> Cass. 30 novembre 2006, n. 26079, in *Riv. dir. agr.*, 2006, II, 129.

<sup>25</sup> Cass. 26 gennaio 2011, n. 1731, in *Immobili e proprietà*, 2011, 256; Cass. 31 maggio 2010, n. 13211, in *Gius. civ. Mass.*, 2010, 840 secondo cui per la comunicazione al coltivatore o al confinante della proposta di alienazione è richiesta la forma scritta *ad substantiam*.

<sup>26</sup> Cass. 19 maggio 2003, n. 7768, in *Foro it.*, 2003, I, 2672; Cass. 17 gennaio 2001, n. 577, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2001, 279.

<sup>27</sup> Cass. 30 novembre 2005, n. 26079, in *Riv. dir. agr.*, 2006, II, 129.

<sup>28</sup> Cass. 8 maggio 2000, n. 6378, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2002, 65.

presenza dell'accettazione dell'originario offerente. La mancata accettazione della controproposta, invece, determinerebbe la decadenza dalla prelazione e la conseguente libertà del proprietario di alienare al terzo.

Con l'accettazione incondizionata della proposta si perfeziona l'accordo fra proprietario e coltivatore, da tradursi in atto pubblico onde consentire la regolare trascrizione nei registri immobiliari.

L'effetto traslativo in favore del coltivatore non si produce immediatamente, come avviene normalmente in caso di vendita, ma resta sospensivamente condizionato al pagamento del prezzo<sup>29</sup>, che deve essere effettuato entro tre mesi decorrenti dal trentesimo giorno successivo alla comunicazione della proposta di alienazione, salvo che non sia diversamente pattuito fra le parti.

Qualora sia insorta controversia, il termine di tre mesi, secondo quanto disposto dall'art. unico, l. 8 gennaio 1979, n. 2, decorre dal passaggio in giudicato della sentenza che ha definito il giudizio.

In caso di mancato pagamento del prezzo<sup>30</sup>, il coltivatore decade dal diritto di prelazione ed il contratto concluso con il proprietario resta privo di effetti: con la conseguenza che il terzo, ove abbia stipulato un preliminare di vendita risolutivamente condizionato all'esercizio della prelazione, consolida a suo vantaggio il diritto di acquistare il fondo, ovvero acquista automaticamente la proprietà del fondo qualora, in pendenza dell'esercizio della prelazione, abbia già concluso con il proprietario una vendita definitiva sottoposta ad analoga condizione.

**8. - La rinuncia al diritto di prelazione.** Altro argomento da considerare è quello della rinuncia al diritto di prelazione.

Il coltivatore insediato, destinatario della proposta di alienazione, può non ritenere conveniente l'acquisto del fondo. In questo caso potrà semplicemente astenersi dall'accettazione, lasciando decorrere inutilmente il termine decadenziale di legge di trenta giorni, oppure potrà esplicitamente rinunciare, anche dietro corrispettivo, alla prelazione: che è un diritto a contenuto patrimoniale, e quindi rinunciabile. Tuttavia la rinuncia non potrà validamente porsi in essere prima che il proprietario abbia comunicato la proposta di alienazione<sup>31</sup>, dato che solo dopo questa comunicazione il diritto di prelazione diventa attuale e concreto e, quindi, rinunciabile. D'altra parte non avrebbe senso ammettere la validità di una rinuncia anteriore alla comunicazione della proposta di alienazione, in quanto mancherebbe all'avente diritto alla prelazione quella compiuta conoscenza delle condizioni alle quali deve realizzarsi la vicenda traslativa, che da sola può consentire la consapevole valutazione della convenienza di esercitare il diritto o di rinunciarvi. Conseguo che un'eventuale rinuncia alla prelazione in tanto è valida e produttiva di effetti, in quanto sia data la prova che la stessa è successiva alla conoscenza, da parte del rinunciante, di tutti i dati sopra indicati in conseguenza dell'adempimento dell'obbligo di comunicazione posto a carico del proprietario, anche indipendentemente ed anteriormente alla notificazione del preliminare.

Quanto alla forma, poiché il diritto di prelazione è diretto a consentire l'acquisto della proprietà di un bene immobile, la rinuncia non può considerarsi valida se non è fatta per iscritto ai sensi dell'art. 1350, comma 1, n. 5, c.c.<sup>32</sup>.

La rinuncia alla prelazione, così come la decadenza, spiega efficacia solo rispetto alla specifica proposta di alienazione comunicata al coltivatore, facendo sì che il proprietario riacquisti la libertà di trasferire il fondo al terzo. Nel caso in cui la vicenda traslativa non giunga a conclusione, il proprietario che intende procedere ad un nuovo trasferimento a titolo oneroso è tenuto nuovamente a darne comunicazione al coltivatore, onde consentirgli nuovamente di esercitare il diritto di prelazione o di rinunciarvi.

La rinuncia che rileva al fine dell'insorgenza del diritto di prelazione in capo al confinante, ad avviso del

<sup>29</sup> Cass. 14 maggio 1983, n. 3325, in *Giur. agr. it.*, 1984, 99.

<sup>30</sup> Cass. 10 maggio 1982, n. 2886, in *Giust. civ. Mass.*, 1982, 1035.

<sup>31</sup> Cass. 30 novembre 2005, n. 26079, in *Giust. civ. Mass.*, 2005, 1998; Cass. 29 aprile 2005, n. 8997, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2006, 64; Cass. 29 settembre 1995, n. 10272, in *Nuovo dir. agr.*, 1996, 77.

<sup>32</sup> Cass. 4 marzo 2003, n. 3166, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2003, 425 e in *Vita not.*, 2003, 877; Cass. 10 aprile 1996, n. 3313, in *Riv. not.*, 1996, 1447.

Supremo Collegio, non è quella al diritto di prelazione, che consente il perdurare dell'insediamento del coltivatore ostativo al sorgere del diritto di prelazione del confinante e garantisce la continuità dell'azienda agricola esistente sul fondo, ma quella alla prosecuzione del contratto d'affitto<sup>33</sup>.

In altri termini: nel caso di alienazione di fondo rustico, su cui sia insediato un coltivatore, il diritto di prelazione sorge in capo al proprietario confinante solo quando il coltivatore insediato abbia rinunciato non solo al suo diritto di prelazione ma anche alla prosecuzione del rapporto agrario, in quanto solo la rinuncia alla conduzione del fondo, che si manifesta con la dismissione della coltivazione, elimina la condizione impeditiva al sorgere del diritto del proprietario limitrofo, che è rappresentata dall'insediamento del coltivatore sul fondo. Pertanto, in caso di rinuncia alla prelazione ma non alla continuazione del contratto, che non è implicita nella prima, il perdurare dell'insediamento impedisce il sorgere del diritto di prelazione del confinante.

**9. - Il diritto di riscatto.** Ultimo argomento sul tema della prelazione dei fondi rustici è quello del riscatto, che è il rimedio previsto dalla legge a favore dell'avente titolo pretermesso.

Qualora il proprietario non abbia posto il soggetto titolare del diritto di prelazione nella condizione di esercitare la preferenza a lui spettante, la legge gli attribuisce il diritto di riscattare, previo rimborso del prezzo d'acquisto, senza interessi e senza rivalutazione monetaria in quanto trattasi di debito di valuta, il fondo dall'acquirente e da ogni altro successivo avente causa, entro un anno dalla trascrizione del contratto di compravendita.

La legge non consente invece di esperire l'azione risarcitoria in luogo di quella di riscatto.

Il diritto di riscatto è stato qualificato dalla giurisprudenza retratto, e cioè diritto potestativo ad attuazione negoziale, con cui avviene la sostituzione, con effetti *ex tunc* del retraente al retrattato nel contratto da questi concluso con l'alienante<sup>34</sup>.

Il diritto di riscatto si pone dunque quale unico rimedio contro la violazione del diritto di prelazione, che può aversi sia nel caso di alienazione del fondo al terzo senza aver previamente interpellato l'avente diritto alla prelazione, sia in quello di indicazione, nella proposta di alienazione indirizzata al coltivatore, di un prezzo superiore a quello effettivamente pattuito tra il proprietario ed il terzo acquirente.

A queste due ipotesi legislativamente previste, la giurisprudenza ne ha affiancata una terza: e precisamente la vendita al terzo nonostante l'accettazione del titolare della prelazione<sup>35</sup>.

Va precisato che le condizioni soggettive ed oggettive necessarie per il retratto devono sussistere sia con riferimento alla data della conclusione della compravendita con il terzo, che segna la nascita del diritto di riscatto, sia in relazione alla data della ricezione, da parte del retrattato, della dichiarazione del retraente, che segna il concludersi della vicenda traslativa con il subingresso del secondo al primo<sup>36</sup>.

Il diritto di riscatto, in quanto connesso alla violazione della prelazione, viene ad esistenza nel momento e per effetto del trasferimento del fondo dal proprietario al terzo<sup>37</sup>, a condizione che sussistano i presupposti che avrebbero consentito di esercitare la prelazione e l'avente diritto non sia incorso nella decadenza per inosservanza delle relative disposizioni.

Il diritto di riscatto deve esercitarsi con una dichiarazione unilaterale recettizia rivolta per iscritto al terzo acquirente del fondo, alla quale la giurisprudenza ha equiparato l'atto di citazione diretto a conseguire la proprietà del fondo ed ha come effetto non la risoluzione del negozio traslativo a favore del terzo ed il trasferimento della proprietà da quest'ultimo al riscattante, ma il subingresso del riscattante nella stessa posizione contrattuale del terzo acquirente con effetto *ex tunc*<sup>38</sup>, e cioè fin dal momento della conclusione del negozio traslativo, senza che il terzo possa impedire l'acquisto dell'avente diritto alla prelazione che

<sup>33</sup> Cass. 18 aprile 2003, n. 6268, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2004, 418; Cass. 21 aprile 2005, n. 8369, *ivi*, 2006, 136.

<sup>34</sup> Cass. 17 aprile 1987, n. 3787, in *Giust. civ. Mass.*, 1987, 1089.

<sup>35</sup> Cass. 14 dicembre 1985, n. 6332, in *Giur. agr. it.*, 1987, 135.

<sup>36</sup> Cass. 19 gennaio 2006, n. 1019, in *Guida al diritto*, 2006, n. 11, 84.

<sup>37</sup> Cass. Sez. Un. 21 giugno 1984, n. 3654, in *Giur. it.*, 1985, I, 1, 312 e in *Giur. agr. it.*, 1985, 18.

<sup>38</sup> Cass. 19 gennaio 2006, n. 1019, in *Giust. civ. Mass.*, 2006, 255.

è stata violata.

Il subingresso avviene automaticamente nel momento in cui l'originario acquirente riceve la dichiarazione con cui l'avente diritto fa valere il riscatto.

Anche nel riscatto l'efficacia della vicenda acquisitiva è sospensivamente condizionata al pagamento del prezzo<sup>39</sup> in favore dell'acquirente, da effettuarsi entro tre mesi che decorrono dalla comunicazione scritta dell'adesione del terzo acquirente alla dichiarazione di riscatto o, nell'ipotesi in cui sorga contestazione, dal passaggio in giudicato della sentenza che riconosce il diritto.

Pertanto, sino all'avveramento di detta condizione, il riscattante non ha alcun diritto di coltivare il fondo e di percepire i frutti spettando all'originario acquirente l'amministrazione dello stesso: né, conseguentemente, ha titolo per chiedere il risarcimento dei danni patiti per il mancato godimento del fondo per tutta la durata del giudizio di riscatto.

Perduta la proprietà del fondo per effetto del riscatto, l'originario acquirente non solo ha diritto al rimborso del prezzo da parte del riscattante, ma può anche agire per il risarcimento dei danni nei confronti del proprietario venditore sulla base delle norme che disciplinano la garanzia per evizione (artt. 1483 e 1479 c.c.)<sup>40</sup>, senza dover provare di aver ignorato l'esistenza del diritto di prelazione in capo al coltivatore che abbia esercitato il riscatto.

Il risarcimento dei danni da parte del proprietario venditore, inquadrandosi nell'ambito della responsabilità per evizione, è normalmente dovuto, ai sensi dell'art. 1479 c.c., nei limiti del cosiddetto interesse negativo<sup>41</sup>, costituito principalmente dalla restituzione del prezzo e dal rimborso delle spese della vendita, salvo che sussista il dolo o la colpa del venditore in riferimento alla particolare causa che ha determinato l'evizione. Nel qual caso il venditore medesimo è obbligato all'integrale risarcimento del danno, comprensivo anche del lucro cessante o mancato guadagno, come nell'ipotesi di violazione della garanzia espressamente prestata con riferimento all'inesistenza di diritti di prelazione spettanti a terzi.

**10. - Il diritto di prelazione nell'affitto.** Il secondo argomento è quello del diritto di prelazione nell'affitto.

L'art. 5, del d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228, ha introdotto – dopo l'art. 4, legge n. 203 del 1982 – l'art. 4 *bis* che disciplina il diritto di prelazione in caso di nuovo affitto.

La disciplina ha come obiettivo quello di rispondere all'esigenza di continuità dell'impresa agricola, consentendo ai titolari del diritto di prelazione di proseguire il rapporto di affitto avente ad oggetto un determinato fondo rustico anche oltre la scadenza, alle nuove condizioni che il locatore propone.

La norma, subito dopo la sua entrata in vigore, ha sollevato seri dubbi di legittimità costituzionale.

L'eccezione di incostituzionalità della normativa, che dovesse essere sollevata in una controversia promossa al fine dichiarare che la prelazione dell'art. 4 *bis* non è stata osservata, servirebbe certamente a defatigare la controparte.

I profili di illegittimità costituzionale sono stati ravvisati, dagli illustri autori che si sono interessati dell'argomento, nel fatto che la disposizione che prevede la prelazione nel caso di nuovo affitto non è compatibile con la normativa di delega di cui agli artt. 7 e 8, l. 5 marzo 2001, n. 57<sup>42</sup>, che ha per titolo «disposizioni in materia di apertura e regolazione dei mercati» in quanto «in alcuni casi i decreti delegati sono andati al di là della delega, come nel caso di interventi in materia di contratti agrari».

Ed infatti l'art. 4 *bis*, legge n. 203/1982, introdotto con l'art. 5, d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228, non si può far rientrare in uno dei criteri direttivi della legge delega in quanto non può essere ricondotto sotto il punto e) dell'art. 8, l. 5 marzo 2001, n. 57, per il quale il legislatore delegato avrebbe dovuto provvedere alla «promozione e mantenimento di strutture produttive efficienti, favorendo la conservazione dell'unità aziendale».

<sup>39</sup> Cass. 26 ottobre 1994, n. 8789, in *Dir. giur. agr. amb.*, 1995, 154.

<sup>40</sup> Cass. 15 febbraio 1990, n. 1140, in *Giur. agr. it.*, 1990, 613.

<sup>41</sup> Cass. 14 aprile 1994, n. 3470, in *Dir. giur. agr. amb.*, 1995, 428.

<sup>42</sup> COSTATO L., *La delega*, in *Riv. dir. agr.*, 2011, I, 471.

In altri termini: l'art. 4 *bis*, legge n. 203/1982 non sembra coerente con i criteri direttivi della legge delega, salvo che non si voglia sostenere che esso risponde all'esigenza del «mantenimento di strutture produttive efficienti» alle quali si richiama la lettera *e*) dell'art. 8 della legge delega.

Altro autore<sup>43</sup> ha esaminato i profili di costituzionalità dell'art. 4 *bis*, legge n. 203/1982 e, dopo aver analizzato i lavori parlamentari che hanno preceduto l'emanazione della norma e la formulazione della stessa, ha concluso che «non ci sembra dubbio che l'istituto in esame non trovi nella disciplina di delega un riferimento puntuale, e anzi con la medesima presenti non lievi elementi di conflitto».

Lo stesso autore<sup>44</sup>, già in precedenza aveva affrontato questa tematica e sollevato seri dubbi di legittimità costituzionale, in quanto:

- nel dibattito parlamentare relativo alla legge di orientamento in agricoltura più volte era risuonata l'affermazione dell'estraneità della materia dei contratti agrari rispetto alla legge di delega;
- la legge di orientamento non fa alcun espresso riferimento ai contratti agrari: e questo assume rilevanza al fine di stabilire se l'art. 4 *bis* rispetti il dettato dell'art. 76 della Carta costituzionale che, per legittimare la legislazione delegata, impone nell'atto di delega l'indicazione di oggetti definiti;
- dal raffronto dell'art. 4 *bis* e la lett. *c*) dell'art. 8 della legge delega risulta che la prelazione in caso di nuovo affitto trova applicazione generale, a prescindere dallo stato delle strutture produttive oggetto del rapporto locativo: efficienti od inefficienti, moderne o antiquate, di dimensioni ottime o pessime;
- dal fatto che la prelazione, in caso di nuovo affitto, mantiene in vita una unità produttiva esistente ma non è idonea a realizzare alcun miglioramento strutturale;
- dal fatto che la prelazione in esame cristallizza la situazione esistente, in quanto ostacola il ricambio delle forze imprenditoriali e contrasta, altresì, con un principio enunciato nella legge delega, e precisamente con l'affermazione della volontà di favorire l'insediamento e la permanenza dei giovani enunciata agli artt. 7, comma 3, lett. *f*) ed 8, comma 1, lett. *b*).

Per quanto riguarda il merito, deve notarsi, con riguardo all'individuazione dei soggetti del diritto, che la legge, facendo riferimento alle scadenze previste dagli artt. 1 e 22, considera allo stesso modo i conduttori coltivatori diretti e i non coltivatori, ed intende tutelare l'impresa agricola la cui continuità va garantita a prescindere dalla qualità del soggetto imprenditore che la gestisce, ed è esclusa nel caso di recesso del conduttore; quando l'affittuario cessante sia gravemente inadempiente e quando abbia comunicato al concedente che non intende rinnovare l'affitto, cioè quando la cessazione del rapporto avviene per volontà del conduttore.

Se, invece, la disdetta è comunicata al conduttore dal locatore quest'ultimo, se intende concedere il fondo in affitto a terzi, dovrà poi comunicare al coltivatore le offerte ricevute, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno novanta giorni prima della scadenza (art. 4 *bis*, comma 1).

Sulla natura della comunicazione del conduttore, la giurisprudenza<sup>45</sup> ha affermato che nella prelazione di cui all'art. 4 *bis*, legge n. 203/1982 in caso di nuovo affitto agrario la comunicazione del conduttore prevista al 1° comma non ha natura di proposta, tale da consentire la conclusione del contratto secondo lo schema dell'art. 1326 c.c., ma di mero atto di interpello onde mettere il conduttore in condizione di esercitare la prelazione. Anche in caso di accordi in deroga la *denuntiatio* fa dunque sorgere, al più, la reciproca obbligazione delle parti di addivenire alla stipula del contratto di affitto *ex* art. 45, legge n. 203/1982, tutelabile in giudizio attraverso lo strumento di cui all'art. 2932 c.c.

Il conduttore, entro quarantacinque giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al 1° comma e nelle forme ivi previste, potrà offrire al locatore condizioni uguali a quelle che gli sono state comunicate. Nel caso in cui il diritto di prelazione venga violato ed in quello in cui il locatore, entro i sei mesi successivi alla scadenza del contratto, abbia concesso il fondo in affitto a terzi senza preventivamente comunicare

---

<sup>43</sup> CASADEI E., *L'evoluzione dalla legge di riforma dei contratti agrari del 1982 alla legislazione di orientamento del 2001*, in *Atti della Società Agraria di Lombardia*, 2004, n. 2, 19.

<sup>44</sup> CASADEI E., *Commento all'art. 5 del d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228*, in *Riv. dir. agr.*, 2002, I, 288.

<sup>45</sup> Trib. Vicenza 27 luglio 2004, in *Riv. dir. agr.*, 2005, II, 103.

le offerte ricevute con le modalità e nei termini previsti al 1° comma, oppure a condizioni più favorevoli di quelle comunicate al conduttore, la legge prevede che la prelazione possa essere esercitata nel termine di un anno dalla scadenza del contratto non rinnovato: a seguito dell'esercizio della prelazione, si instaura quindi un nuovo rapporto di affitto alle medesime condizioni di quello concluso fra locatore e terzo.

Nella prassi l'espedito che viene frequentemente usato per evitare la prelazione, è la stipula, con il nuovo affittuario, di un contratto con decorrenza differita di sei mesi durante i quali il futuro affittuario lavorerà i terreni come terzista.

Il diritto di prelazione, è stato osservato dai primi commentatori<sup>46</sup>, non potrebbe essere oggetto di rinuncia in sede di accordo in deroga, in quanto diritto non ancora acquisito al momento della stipula del contratto. Devo, peraltro, osservare che, in sede di contratti in deroga, non sembra consentito proporre i limiti propri delle rinunce e che, anziché parlare di rinunzie, il coltivatore potrebbe dichiarare di non essere interessato al rinnovo alla scadenza dell'affitto.

*Luigi Garbagnati*

---

<sup>46</sup> GERMANÒ A, *Commento all'art. 5, d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228*, cit.