

Acquisto coattivo di fondo rustico da parte del coerede: i limiti della legge n. 97 del 1994

Cass. Sez. III Civ. 20 agosto 2015, n. 17006 - Segreto, pres.; Rubino, est.; Finocchi Ghersi, P.M. (conf.) - Montesel R. (avv. Ruffo ed a.) c. Montesel A. ed a. (*Conferma App. Venezia 7 maggio 2012*)

In tema di contratti agrari, il diritto del coerede coltivatore all'acquisto ex lege delle porzioni di fondi rustici ricomprese nelle quote degli altri coeredi, così come disciplinato dall'art. 4 della l. 31 gennaio 1994, n. 97, presuppone, in capo al primo, un precedente rapporto di affitto coattivo ex art. 49 della l. 3 maggio 1982, n. 203, atteso che, tra le due fattispecie, esiste una necessaria consequenzialità nascendo la prima solo alla scadenza della seconda; sicché va escluso, in assenza di specifica previsione normativa, che il menzionato diritto possa essere operante anche nel caso del coerede coltivatore fosse legato al de cuius da un ordinario rapporto contrattuale preesistente alla morte di quest'ultimo.

L'art. 49, comma 1, della l. 3 maggio 1982, n. 203, nel prevedere, in caso di morte del proprietario di fondi rustici condotti o coltivati direttamente da lui o dai suoi familiari, la costituzione ex lege di un rapporto di affitto agrario, con decorrenza dalla data di apertura della successione, in favore di quello, tra gli eredi, che a tal momento risulti aver esercitato o continui ad esercitare attività agricola, non si applica ove, tra il de cuius ed uno degli eredi, risulti in precedenza stipulato un regolare contratto agrario, poiché in tal caso l'erede stesso, in qualità di concessionario ex contractu, continua ad usufruire del godimento del fondo rustico ai sensi della (diversa e successiva) disposizione di cui al terzo comma del medesimo articolo (a mente della quale «i contratti agrari non si sciolgono per la morte del concedente»).

(Omissis)

FATTO

Montesel Renzo, nel corso di un giudizio di scioglimento della comunione ereditaria derivante dalla morte del padre promosso dai fratelli, in cui il compendio ereditario consisteva essenzialmente in una azienda agricola, assumeva che al momento della morte del padre era l'unico dei vari figli che si occupava stabilmente della coltivazione dei terreni di cui consisteva l'azienda. Sosteneva che si fosse costituito in suo favore un rapporto di affitto *ex lege* della durata di anni quindici dall'apertura della successione, sulla base della previsione contenuta nella legge n. 203 del 1982, art. 49 su gran parte dei fondi rustici caduti in successione; in subordine chiedeva l'accertamento dell'esistenza di un contratto agrario da lui stipulato con il padre. In entrambi i casi affermava di essere titolare e pretendeva di esercitare, in virtù del rapporto agrario esistente, il diritto di acquisto *ex lege* delle quote ereditarie dei fratelli, a norma della legge n. 97 del 1994, artt. 4 e 5, dettata originariamente per i comuni montani ed estesa anche agli altri Comuni dal d.lgs. n. 228 del 2001, art. 8.

Sia il Tribunale di Treviso, Sezione specializzata agraria, che poi la Corte d'appello di Venezia rigettavano la domanda del Montesel. La Corte d'appello, in particolare, osservava che la previsione contenuta nella legge n. 203 del 1982, art. 49, era ispirata allo scopo di conservare l'integrità e la continuità dell'azienda agricola, ammettendo la costituzione *ex lege* di un rapporto regolato dalle norme sull'affitto agrario in favore di quello tra gli eredi che possedesse i requisiti di cui all'articolo stesso e gli altri coeredi, al fine di garantire la prosecuzione dell'impresa agricola in favore di quel coerede che già, sulla base di un rapporto di mero fatto, esercitava sul fondo l'attività agricola, a titolo di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo. Escludeva che la norma potesse essere invocata in favore di chi, come il ricorrente, avesse un proprio autonomo titolo a stare sul fondo, avendo già stipulato con i propri genitori un contratto di

affittanza agraria relativo a parte dei terreni dell'azienda agricola costituente il futuro compendio ereditario. Non rientrando la posizione del Montesel Renzo, in quanto già parte di un contratto agrario, nell'ambito di applicazione dell'art. 49 citato, la Corte escludeva che allo stesso fossero applicabili le previsioni contenute nella successiva legge n. 97 del 1994, art. 4, che prevede, in favore dei soli eredi considerati affittuari ai sensi dell'art. 49, alla scadenza del rapporto di affitto instauratosi *ex lege*, il diritto all'acquisto delle porzioni di proprietà già oggetto del rapporto di affitto c.d. coattivo.

Montesel Renzo propone ricorso per cassazione articolato in quattro motivi.

Resistono i fratelli Montesel Stefano e Graziano e con separato controricorso la sorella Montesel Annamaria.

Sia Montesel Renzo che Montesel Stefano e Graziano hanno depositato memoria.

DIRITTO

Con il primo motivo di ricorso, il ricorrente deduce la violazione dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, per violazione della legge n. 203 del 1982, art. 49.

Il motivo è infondato.

L'istituto disciplinato dalla legge n. 203 del 1982, art. 49, prevede la costituzione di un rapporto contrattuale *ex lege* in favore di quello o quelli tra gli eredi che già si trovassero in una situazione di fatto di coltivazione del fondo al momento della morte del proprietario, a carico delle quote degli altri eredi e si applica solo nelle ipotesi in cui non esista in favore dell'erede coltivatore un contratto di affitto volontariamente stipulato con il proprietario finché questi fu in vita: in altri termini la norma interviene costituendo un rapporto contrattuale in favore di quello degli eredi che già coltiva il fondo, se questi non si era già tutelato stipulando un contratto di affittanza agraria con il comune dante causa. La finalità è quella di garantire la continuità dell'attività dell'azienda agricola consolidando con la costituzione di un rapporto *ex lege* della durata di quindici anni nei confronti degli altri coeredi la posizione di fatto di quello tra gli eredi che già si occupava della coltivazione diretta dei fondi devoluti in eredità prima della morte del *de cuius*.

La legge n. 203 del 1982, art. 49 (Diritti degli eredi) prevede infatti che:

«Nel caso di morte del proprietario di fondi rustici condotti o coltivati direttamente da lui o dai suoi familiari, quelli tra gli eredi che, al momento dell'apertura della successione, risultino avere esercitato e continuino ad esercitare su tali fondi attività agricola, in qualità di imprenditori a titolo principale ai sensi della l. 9 maggio 1975, n. 153, art. 12, o di coltivatori diretti, hanno diritto a continuare nella conduzione o coltivazione dei fondi stessi anche per le porzioni ricomprese nelle quote degli altri coeredi e sono considerati affittuari di esse. Il rapporto di affitto che così si instaura tra i coeredi è disciplinato dalle norme della presente legge, con inizio dalla data di apertura della successione. L'alienazione della propria quota dei fondi o di parte di essa effettuata da parte degli eredi di cui al comma precedente è causa di decadenza dal diritto previsto dal comma stesso.

I contratti agrari non si sciogliono per la morte del concedente. In caso di morte dell'affittuario, mezzadro, colono, compartecipante o soccidario, il contratto si scioglie alla fine dell'annata agraria in corso, salvo che tra gli eredi vi sia persona che abbia esercitato e continui ad esercitare attività agricola in qualità di coltivatore diretto o di imprenditore a titolo principale, come previsto dal comma 1».

L'interpretazione della Corte d'appello è conforme al principio di diritto già più volte espresso da questa Corte, secondo il quale la norma di cui alla legge n. 203 del 1982, art. 49, comma 1 - nel prevedere, in caso di morte del proprietario di fondi rustici condotti o coltivati direttamente da lui o dai suoi familiari, la costituzione *ex lege* di un rapporto di affitto agrario, con decorrenza dalla data di apertura della successione, in favore di quello, tra gli eredi, che a tal momento risulti aver esercitato o continui ad esercitare attività agricola - non è applicabile alla ipotesi in cui, tra il *de cuius* ed uno degli eredi, risulti in precedenza stipulato un regolare contratto agrario, poiché in tal caso l'erede stesso, in qualità di concessionario *ex contractu*, continua ad usufruire del godimento del fondo rustico ai sensi della (diversa

e successiva) disposizione di cui al terzo comma del medesimo articolo (a mente della quale «i contratti agrari non si sciolgono per la morte del concedente»)(Cass. n. 4975 del 2001). Il richiamo all'art. 49, e la costituzione di un rapporto contrattuale *ex lege* in favore del Montesel Renzo nel caso di specie sono stati correttamente esclusi dalla Corte d'appello in quanto è lo stesso ricorrente ad aver affermato l'esistenza di un contratto di affitto agrario con il padre, avente ad oggetto la conduzione del fondo, in essere al momento della morte del *de cuius*.

Con il secondo motivo, il ricorrente deduce la violazione dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3 per violazione del combinato disposto del d.lgs. n. 228 del 2001, art. 8 e della legge n. 97 del 1994, art. 4.

Anche con il terzo motivo deduce la violazione, sotto un diverso profilo, del d.lgs. n. 2218 del 2001, art. 8.

Il secondo e il terzo motivo possono essere esaminati unitamente in quanto collegati, e sono infondati. La legge n. 97 del 1994, art. 4 (rubricato «Conservazione dell'integrità della azienda agricola») prevede che nei comuni montani, gli eredi considerati affittuari ai sensi della l. 3 maggio 1982, n. 203, art. 49, delle porzioni di fondi rustici ricomprese nelle quote degli altri coeredi hanno diritto, alla scadenza del rapporto di affitto instauratosi per legge, all'acquisto della proprietà delle porzioni medesime, unitamente alle scorte, alle pertinenze ed agli annessi rustici, nel rispetto di determinate condizioni e previa l'assunzione di alcuni impegni tra i quali, in principalità, quello di continuare l'attività di coltivazione dell'azienda agricola per almeno sei anni.

La previsione è stata estesa a tutti i Comuni italiani dalla successiva previsione contenuta nel d.lgs. n. 228 del 2001, art. 8. Si tratta di una ipotesi di acquisto coattivo *ex lege*, anch'essa a tutela della continuità dell'attività agricola, che presuppone, sulla base della inequivoca formulazione letterale della norma, che si versi necessariamente ed esclusivamente nell'ipotesi di cui alla legge n. 203 del 1982, art. 49, il cui contenuto è stato esaminato con il primo motivo, e quindi che in favore di quello dei coeredi che di fatto coltivava già il fondo si sia costituito, alla morte del proprietario dell'azienda stessa, un rapporto contrattuale *ex lege* sulla base dell'art. 49 sopra citato. Alla scadenza di tale rapporto, il coerede che abbia proseguito l'attività di coltivazione per i quindici anni previsti e che rispetti le altre condizioni previste dalla legge, può acquistare la proprietà del fondo senza che a ciò possano validamente opporsi gli altri coeredi.

Si tratta di una previsione a carattere eccezionale, limitativa della autonomia privata in funzione dell'interesse, ritenuto dal legislatore in concreto prevalente a seguito del giudizio di temperamento che è a monte della formulazione della norma, di salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e la prosecuzione della sua attività, non estendibile al di fuori del suo ambito di applicazione rigidamente delineato. In questo senso si è espressa già la Corte (Cass. n. 24452 del 2005) che in motivazione ha affermato che l'acquisto *ex lege* può verificarsi solo se esiste un precedente rapporto di affitto coattivo, della legge n. 203 del 1982, *ex art.* 49, esistendo una necessaria consequenzialità, stabilita dall'art. 4, tra i due diritti, dal momento che il diritto all'acquisto sorge solo alla scadenza del rapporto di affitto instauratosi *ex lege* (la sentenza è stata massimata solo in riferimento al profilo intertemporale). Deve quindi escludersi - perché la norma non lo prevede - che essa possa essere operante anche qualora l'erede coltivatore fosse legato al *de cuius* da un ordinario rapporto contrattuale preesistente alla morte di questi. Pertanto correttamente la Corte d'appello l'ha ritenuta inapplicabile nel caso di specie. Ciò assorbe anche la censura relativa alla applicabilità o meno al caso di specie del d.lgs. n. 228 del 2001, art. 8, sopravvenuto (in base al quale queste disposizioni si applicano anche alle aziende agricole ubicate in Comuni non montani).

Infine, con il quarto motivo, il ricorrente deduce la violazione dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, per omesso esame su un punto decisivo consistente nella mancata coltivazione da parte sua dei terreni indicati nei mappali n. 123, 124 e 125 riportati sul foglio 16 del Comune di Susegana, nonché la violazione di legge con riguardo agli artt. 115 e 116 c.p.c. e la mancata pronuncia. Ovvero, il ricorrente contesta che la Corte territoriale gli abbia negato la costituzione *ex lege* del contratto di affitto agrario (e quindi la possibilità di acquistare coattivamente almeno quella parte dell'azienda agricola del padre) in relazione ai

mappali sopra indicati, non compresi nel contratto di affitto agrario concluso con il padre, perché la Corte ha ritenuto non provato, in questo caso, che lui coltivasse anche questi terreni (che, precisa la Corte veneziana, sono occupati quasi interamente da costruzioni adibite ad abitazioni).

Il motivo è infondato, ai limiti dell'inammissibilità in quanto tende ad indurre la Corte ad un riesame del materiale probatorio acquisito nel corso del giudizio di merito, attività non consentita a questa Corte di legittimità.

Il ricorso va pertanto rigettato.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come al dispositivo.

(Omissis)

Acquisto coattivo di fondo rustico da parte del coerede: i limiti della legge n. 97 del 1994

La Corte Suprema è tornata a pronunciarsi dopo anni su una tematica poco affrontata dalla giurisprudenza: quella dell'acquisto coattivo, da parte del coerede, del fondo rustico caduto in successione, ipotesi regolata dall'art. 4 della l. 31 gennaio 1994, n. 97, applicabile originariamente ai comuni montani ed esteso poi a tutto il territorio nazionale dal d.lgs. n. 228 del 2001.

La Corte ha affermato, nella sentenza in esame, che la disciplina di cui all'art 4 citato, che attribuisce al coerede coltivatore diretto il diritto potestativo all'acquisto nei confronti degli altri eredi, presuppone che si sia costituito, in capo al primo, un rapporto di affitto coattivo *ex art. 49 della legge n. 203 del 1982* alla morte del *de cuius*, non potendo la norma essere applicata, nel caso in cui il coerede coltivatore sia titolare di un preesistente contratto di affitto stipulato con il proprio dante causa. Secondo la costante giurisprudenza di legittimità, infatti – qui ribadita dalla Corte – l'art. 49 della citata legge n. 203/82 non opera nell'ipotesi in cui il coerede sia già coltivatore in base ad un rapporto contrattuale con il *de cuius*, atteso che il titolo di detenzione del fondo continua a spiegare i suoi effetti alla morte del concedente, in forza del terzo comma dello stesso art. 49, a mente del quale i «contratti agrari non si sciolgono per la morte del concedente».

Prima di entrare nel merito della *ratio* della disciplina dell'acquisto coattivo di fondo rustico, è opportuno rammentare che l'istituto dell'affitto coattivo (o forzoso) è stato introdotto per la prima volta nell'ordinamento dall'art. 49 della l. 3 maggio 1982, n. 203 (di riforma dei contratti agrari), con lo scopo di permettere la continuità dell'impresa, in favore dell'erede coltivatore diretto o imprenditore a titolo principale (ora professionale) che già svolgeva sul fondo l'attività agricola. La norma prevede, dunque, la costituzione *ex lege* di un rapporto di affitto per la durata di quindici anni, a partire dall'apertura della successione, in favore del familiare coerede che abbia già di fatto provveduto alla coltivazione del fondo, poi caduto in successione, anche come coadiuvante del proprietario¹. L'affitto coattivo ricade sulle porzioni indivise del fondo, con diritto dei coeredi non coltivatori a ricevere un canone da parte del soggetto subentrato.

La Corte Suprema aveva già affermato² in precedenza che la norma di cui al citato art. 49 non è applicabile alla ipotesi in cui, tra il *de cuius* ed uno degli eredi, risulti stipulato un regolare contratto di affitto, poiché il concessionario *ex contractu* continua ad usufruire del fondo in base al titolo. In presenza di un rapporto contrattuale già instaurato con il proprietario del fondo, debbono dunque valere le clausole del contratto, ancorché meno favorevoli al concessionario. La legge sopperisce con la disciplina dell'affitto coattivo solo qualora l'erede coltivatore – privo di un autonomo titolo di detenzione – si ritrovi di fatto a condurre l'impresa agricola alla morte del proprietario, dopo aver già collaborato con lui nell'attività o condotto in proprio la gestione agricola del fondo. È evidente la *ratio* del citato art. 49: assicurare il diritto alla continuazione dell'attività agricola nell'interesse pubblicistico della produzione in generale. La tutela degli altri coeredi non viene meno, perché essi hanno diritto a ricevere un corrispettivo³.

¹ Secondo A. CARROZZA, in *Commentario alla legge sui contratti agrari*, Padova, 1983, 218, non è detto che il proprietario debba essere stato necessariamente imprenditore o familiare coadiutore. Il diritto a coltivare anche per le quote dei coeredi è attribuito *jure proprio* e non *jure hereditatis*, per il fatto di aver già avviato, l'erede, un'attività di impresa sul fondo.

² Cass. Sez. III Civ. 4 aprile 2001, n. 4975, in *Giust. civ. Mass.*, 2001, 694; Cass. Sez. III Civ. 22 ottobre 1999, n. 11874, in *Foro it.*, 2000, I, 506. Per un'ampia disamina della disposizione in esame, cfr. N. FERRUCCI, *Le successioni agrarie alla luce della giurisprudenza*, in *Scritti in onore di Giovanni Galloni*, Roma, 597.

³ Cass. Sez. III Civ. 22 marzo 2013, n. 7268, in *Dir. giur. agr. al. amb.*, 2013, 11, 681, ha affermato che, in tema di affitto coattivo, non è di ostacolo il mancato raggiungimento di un'intesa sull'ammontare del canone, sopperendosi, secondo i principi generali, all'omessa determinazione consensuale della prestazione dovuta da una delle parti mediante i meccanismi di integrazione. «Ne consegue che a nulla rileva, ai fini dell'operatività della citata norma, la declaratoria d'incostituzionalità degli artt. 9 e 62 della medesima l. 3 maggio

La Corte costituzionale, con ordinanza del 31 maggio 1988, n. 597⁴ – nel respingere l’eccezione di incostituzionalità dell’art. 49 della l. 3 maggio 1982, n. 203 in riferimento agli artt. 3, 41 e 42 Cost. – aveva ritenuto che la norma «*non si risolve in un privilegio in vantaggio di singoli coeredi, in quanto è volta a garantire l’interesse pubblico alla conservazione dell’azienda produttiva; né essa contrasta con il precetto dell’eguaglianza, stante l’obiettivo diversità delle situazioni dei coeredi che abbiano o non continuato a coltivare lo stesso fondo; e neppure concreta alcuna forma di esproprio, limitandosi a costituire un rapporto di affitto forzoso tra coeredi*».

Con l’art.4 della l. 31 gennaio 1994, n. 97⁵ il legislatore ha stabilito che nei comuni montani gli eredi – considerati affittuari ex art. 49 della legge n. 203/82 delle porzioni di fondi rustici ricomprese nelle quote degli altri coeredi – hanno diritto, alla scadenza del rapporto di affitto instauratosi per legge, all’acquisto della proprietà delle porzioni medesime, unitamente alle scorte e pertinenze. Si tratta di un nuovo istituto che è stato esteso, con l’art. 8 del d.lgs. n. 228 del 2001, anche alle aziende agricole ubicate in Comuni non montani.

Il legislatore del 1994 ha consentito al familiare coltivatore, a particolari condizioni⁶, di accedere alla proprietà, consolidando con l’acquisto del relativo diritto dominicale l’impresa agricola già in essere da almeno quindici anni. L’esercizio del diritto (potestativo) all’acquisto può infatti avvenire soltanto alla scadenza dell’affitto (costitutosi *ope legis* tra i coeredi) e cioè al termine del quindicennio previsto dalla legge n. 203/82, quale durata minima dei contratti di affitto di fondo rustico.

Il coerede ha il potere di acquisire la proprietà esclusiva dell’immobile, delle sue scorte e pertinenze, notificando una dichiarazione di acquisto agli altri coeredi e versando loro il prezzo relativo entro un breve termine di decadenza.

Secondo l’art. 5 della citata legge n. 97/94, gli eredi che intendono esercitare il diritto di cui all’art. 4 devono, entro sei mesi dalla scadenza del rapporto di affitto, notificare ai coeredi, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, la dichiarazione di acquisto e versare il prezzo entro il termine di tre mesi dall’avvenuta notificazione della dichiarazione. Il prezzo di acquisto è costituito, al momento dell’esercizio del diritto, dal valore agricolo medio determinato ai sensi dell’art. 4 della l. 26 maggio 1965, n. 590.

Come si vede, la normativa in tema di acquisto coattivo favorisce notevolmente il familiare coerede che sia rimasto nella conduzione del fondo alla morte del comune *de cuius*. Ciò che ha ispirato il legislatore, nell’emanazione delle due discipline in commento, è l’intento di mantenere l’integrità delle aziende agricole, concentrando proprietà ed impresa in un unico soggetto.

Gli istituti dell’affitto e dell’acquisto coattivo si iscrivono nell’ambito del particolare regime successorio

1982, n. 203, di cui alla sentenza della Corte costituzionale n. 318 del 2002, atteso che la caducazione delle disposizioni che fissavano un sistema di quantificazione del canone di equo affitto non preclude al giudice la perdurante possibilità di addivenire, ove le parti non raggiungano un accordo sul punto, alla determinazione officiosa del corrispettivo, da effettuare, alla stregua della sopravvenuta pronuncia di illegittimità di quelle disposizioni, sulla base dell’applicazione analogica dell’art. 1474, secondo comma, c.c., ovvero facendo riferimento al prezzo di mercato».

⁴ Cfr. A. GERMANÒ, *Successione agraria: per una nuova lettura dell’art. 49, legge n. 203/82*, in *Giur. cost.*, 1985, II, 324; N. FERRUCCI, *Aspetti di dubbia costituzionalità del nuovo strumento legale dell’affitto forzoso (art. 49, comma 1, della l. 3 maggio 1982, n. 203)*, in *Riv. dir. agr.*, 1985, II, 3. La Corte costituzionale si è nuovamente pronunciata sulla questione, dichiarando la manifesta infondatezza della questione di legittimità costituzionale dell’art. 49, con ordinanza 30 novembre 1988, n. 1049, in *Giur. agr. it.*, 1989, 536, con nota di S. MASINI, *Sulla legittimità costituzionale l’art. 49 della l. 3 maggio 1982, n. 203*.

⁵ P. DE MARTINIS, *L’acquisto «coattivo» della proprietà previsto dalla legge n. 97 del 1994*, in *Riv. dir. agr.*, 1994, I, 401 e ss., il quale pone l’accento sulla tutela costituzionale degli interessi delle zone montane; M.P. RAGIONIERI, *Prelazione e diritto all’acquisto nella legge n. 97 del 1994*, in *Dir. giur. agr.*, 1994, 668 e ss., che affronta il tema della natura giuridica dell’acquisto coattivo; P. RECCHI, *Uno schema ministeriale di legge sulla successione mortis causa dei giovani agricoltori*, in *Nuovo dir. Agr.*, 1997, 97 e ss.; G.C. CASAROTTO, *Commento agli artt. 4 e 5 della legge n. 97/94*, in *Riv. dir. agr.*, 1994, I, 586 e ss.; L. RUSSO, *Dall’art. 49, 1° comma, della legge n. 203/82 agli artt. 4 e 5 della legge n. 97/94 (c.d. legge sulla montagna)*, *ivi*, 1994, I, 605 e ss.; R. ALESSI - A. BUCCIANTE, *Risposta ai quesiti sugli artt. 4 e 5 della legge 97/94*, in *Nuovo dir. agr.*, 1997, 261 e ss.

⁶ Colui che intende acquistare il fondo deve possedere la qualità di coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale, obbligarsi a condurre o coltivare direttamente il fondo per almeno sei anni, dimostrare di non aver alienato, nel triennio precedente, altri fondi rustici, conservare una proporzionata capacità lavorativa in aggiunta ad altri fondi posseduti in proprietà o enfiteusi.

vigente nella materia agraria, regime che deroga al diritto comune: nella legislazione in tema di riforma fondiaria (legge n. 1078/40 e legge n. 379/67), il legislatore aveva già previsto l'attribuzione in proprietà al coerede (o più coeredi) coltivatore diretto che prosegue, alla morte dell'assegnatario, la conduzione del podere, mentre aveva riconosciuto agli altri coeredi pretermessi soltanto un diritto di credito. Nella disciplina contenuta nella legge n. 590 del 1965 in materia di prelazione agraria, il componente della famiglia coltivatrice ha, ad esempio, il potere di riscattare, con il procedimento di affrancazione, la quota di fondo di altro familiare che abbia cessato di far parte della conduzione colonica in comune, ove quest'ultimo non abbia venduto la quota medesima entro cinque anni dal giorno di cessazione dell'attività. Mentre nella materia successoria comune, la qualità di erede si acquista in forza dell'appartenenza ad una predeterminata categoria di successibili, tra cui preminente appare il legame di parentela con il *de cuius*, nella normativa speciale agraria, ciò che rileva, ai fini della successione, è la qualità soggettiva-professionale dell'erede, unita all'esercizio di un'attività di impresa sul fondo oggetto di comunione ereditaria.

Alcuni autori⁷, commentando la norma e ponendola in relazione con la prelazione agraria, hanno rilevato che il meccanismo dinamico della prelazione è completamente diverso da quello dell'acquisto coattivo previsto dall'art. 4 della legge n. 97/94. Mentre il diritto di prelazione consente al coltivatore di essere preferito rispetto ad altri nell'acquisto del diritto di proprietà, a parità di condizioni, in presenza di una volontà di alienare il bene da parte del proprietario, l'acquisto coattivo *ex art. 4* avviene indipendentemente da qualsiasi manifestazione di volontà del comproprietario, essendo rimessa alla scelta del coltivatore l'iniziativa di rendersi acquirente (diritto potestativo). Secondo altri autori⁸, nella specie si tratterebbe di una opzione legale, *«poiché l'effetto giuridico si produce prescindendosi dal comportamento del soggetto passivo; il proprietario si trova in una condizione di soggezione rispetto all'altra parte titolare del diritto (potestativo) all'acquisto, che con proprio atto unilaterale può modificare l'altrui situazione giuridica»*.

Il meccanismo successorio posto in essere con la normativa della «legge sulla montagna» garantisce l'integrità dell'azienda in favore dell'imprenditore agricolo già subentrato *ex lege* nel godimento delle porzioni indivise degli altri coeredi. È evidente che tale norma è riconducibile al più generale *favor* che il legislatore accorda ai coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali: la limitazione dei diritti ereditari dei coeredi esclusi e la limitazione del loro diritto di proprietà sulle quote di fondo non sembrano affatto in contrasto con i principi costituzionali, atteso che la protezione del coltivatore rispetto agli altri aventi causa trae fondamento dall'interesse pubblicistico alla conservazione dell'integrità dell'azienda agricola ed al mantenimento della destinazione agraria delle terre, finalità riconosciuta dalla Costituzione negli artt. 42 e 44. È da osservare che l'acquisto coattivo si estende anche alle scorte, alle pertinenze ed agli annessi rustici, per cui correttamente si può parlare di successione nella titolarità non tanto del fondo, ma dell'intero complesso di beni organizzati dal *de cuius* per l'esercizio dell'impresa.

È il caso di far presente che sia l'affitto forzoso che l'acquisto coattivo presuppongono l'esistenza dello stato di indivisione del fondo rustico caduto in successione: i coeredi esclusi possono però chiedere la divisione nel corso dell'affitto forzoso. La speciale successione agraria non deroga alle regole del diritto comune in tema di scioglimento della comunione ereditaria. Una parte della dottrina⁹ ha affermato che la divisione ereditaria non pregiudicherebbe il diritto alla continuazione del contratto di affitto forzoso da parte dell'erede sulle porzioni di fondo oggetto di scioglimento della comunione; e ciò, quantomeno, fino alla scadenza legale del rapporto di affitto. La Corte Suprema, con una isolata pronuncia¹⁰, sembra aver confermato il predetto principio, secondo cui il coerede subentrato ha diritto a continuare la

⁷ N. FERRUCCI, *Una nuova tessera del mosaico del diritto agrario ereditario - gli artt. 4 e 5 della «legge sulla montagna»*, in *Dir. giur. agr. amb.*, 1996, 573; A. GERMANÒ, *Manuale di diritto agrario*, Torino 1995, 255.

⁸ M.P. RAGIONIERI, *Prelazione e diritto all'acquisto nella legge n. 97 del 1994*, cit., 668.

⁹ A. JANNARELLI, *Il diritto degli eredi a continuare nella conduzione o coltivazione dei fondi del de cuius ex art. 49, legge 203/82*, in *Foro it.*, 1985, I, c. 1207.

¹⁰ Cass. Sez. III Civ. 7 marzo 1991, n. 2383, in *Giust. civ. Mass.*, 1991, 3. Cfr. D. CALABRESE, *I patti agrari*, Verona, 2012, 211, secondo cui gli effetti della divisione vengono neutralizzati per tutta la durata dell'affitto.

coltivazione del fondo, «*ancorché successivamente parte di esso, in sede di divisione, venga inclusa nella quota di altri coeredi non coltivatori diretti*». Va da sé che, una volta pronunciata la divisione, il meccanismo dell'acquisto coattivo non può più essere attivato, essendo il suo presupposto proprio lo stato di comunione tra i coeredi.

La disciplina finora esaminata, ha carattere eccezionale e non è suscettibile di applicazione estensiva o analogica. Come osservato dalla Corte Suprema¹¹, la norma di cui alla legge n. 97/94 «è applicabile solamente se esiste un rapporto di “affitto coattivo”, instauratosi, cioè, per applicazione dell'art. 49, legge 203/82», sussistendo «una necessaria consequenzialità tra i due diritti (alla costituzione del rapporto assoggettato alla disciplina sull'affitto, l'uno; e all'acquisto della proprietà dell'intero fondo, l'altro), dal momento che il diritto all'acquisto sorge solo “alla scadenza del rapporto di affitto instaurato per legge”».

Alla luce della *ratio* delle disposizioni normative di cui al presente commento, condivisibile appare l'enunciazione del principio espresso dalla Corte Suprema con la sentenza in epigrafe: tenuto conto del carattere imperativo della norma di cui alla citata legge n. 97/94, l'acquisto coattivo non può essere riconosciuto all'erede coltivatore che sia stato legato al *de cuius* da un ordinario rapporto contrattuale preesistente alla morte di quest'ultimo.

Nicoletta Rauseo

¹¹ Cass. Sez III Civ. 18 novembre 2005, n. 24452, in *Giust. civ. Mass.*, 2005, 11.