

La prelazione agraria e le società cooperative

Cass. Sez. III Civ. 10 novembre 2015, n. 22872 - Salmè, pres.; Chiarini, est.; Fresa, PM (conf.) - Unione agricola Vangadizza s.c.a.r.l. (avv. Aloisio) c. M.L. e M.F. (avv. Contaldi ed a.). (*Conferma App. Venezia 154 gennaio 2014*)

Ai fini del riconoscimento del diritto di prelazione agraria è necessaria l'esistenza dei requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla legge, in particolare che la cooperativa realizzi una efficiente conduzione associata dei fondi.

(*Omissis*)

FATTO

Con sentenza del 2 marzo 2010 n. 4934 questa Corte, in accoglimento del secondo motivo del ricorso principale proposto per violazione della legge n. 590 del 1965, art. 8, e legge n. 817 del 1971, art. 16, commi 1 e 5, da M.L. e F. e da V.G., Ge., S. e da Mu.Ce. avverso la sentenza della Corte di appello di Venezia del 2006 n. 1567 che, ritenendo esistenti i presupposti di cui alla legge n. 590 del 1965, art. 8, aveva accolto la domanda della coop. Unione agricola Vangadizza s.r.l. di trasferimento del fondo Zona del Comune di Legnago per il prezzo di L. 4.047.850.000, rigettando la domanda dei M. - V. e Mu. di trasferimento del medesimo fondo ai sensi dell'art. 2932 c.c., ha cassato, in relazione al motivo accolto, la sentenza della Corte di appello di Venezia. In particolare questa Corte ha preliminarmente respinto il ricorso incidentale dell'Unione agricola coop. riaffermando che ai fini del riconoscimento del diritto di prelazione agraria non è sufficiente l'accettazione della *denuntiatio* - nell'aprile 1996 - essendo altresì necessaria l'esistenza dei requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla legge. Quindi, rilevato che la legge n. 817 del 1971, art. 16, comma 1, contempla la formazione della proprietà diretto-coltivatrice da parte di cooperative agricole, ed il quinto comma dello stesso articolo attribuisce ad esse il diritto di prelazione di cui alla legge n. 590 del 1965, art. 8, in modo da consentire una efficiente conduzione associativa dei terreni, sia che venga attuata con proprietà cooperativa a conduzione unita dei poteri, sia con la divisione dei poteri tra i soci, ha affermato l'esistenza delle denunciate violazioni per avere la Corte di merito erroneamente parificato le due ipotesi, ed ha affermato che in entrambe la conduzione dei terreni - sotto il profilo gestionale, della direzione, fiscale - ancorché per appezzamenti separati, deve esser associata, essendo questo tipo di conduzione la giustificazione dell'esistenza di una coop. agricola e la realizzazione del suo scopo mutualistico. Pertanto, ha statuito questa Corte, la coop. deve esser un imprenditore agricolo che svolge attività di gestione associata attraverso i suoi soci. E poiché la Corte di merito non aveva verificato l'esistenza di questo necessario requisito, ha rinviato la causa ai giudici di appello per nuovo esame alla luce del seguente, principio di diritto: «Perché - in applicazione della legge n. 817 del 1971, art. 16, comma 5 - sussista, in favore di una cooperativa agricola, il diritto di prelazione (e di riscatto) di cui alla legge n. 590 del 1965, art. 8, è necessario, da un lato, che ricorrano le condizioni (soggettive e oggettive) di cui al ricordato art. 8, dall'altro, che la cooperativa realizzi una efficiente conduzione associata dei fondi (dell'art. 16, ex comma 1). Al detto fine, siano o meno i terreni nella disponibilità della cooperativa divisi o meno, è indispensabile una conduzione unitaria dei terreni stessi, mediante una coordinazione di sostegno da parte della cooperativa stessa, come emergente dalle norme statutarie e trovante concreta attuazione nella pratica».

In applicazione del predetto principio, con sentenza del 14 gennaio 2014 la Corte di appello di Venezia ha trasferito, ai sensi dell'art. 2932 c.c., la proprietà del fondo rustico Zona del Comune di Legnago ai M., V., Mu. sulle seguenti considerazioni: 1) le istanze istruttorie richieste dalla cooperativa erano state respinte dal Tribunale e la statuizione non era stata impugnata in appello; comunque erano irrilevanti alla luce dell'istruttoria svolta e dei documenti acquisiti al processo; 2) infatti da essi e dalle stesse ammissioni della coop. risultava che: a) la società aveva acquisito la disponibilità del fondo e ne aveva distribuito l'utilizzazione e la coltivazione, secondo la forza lavoro e la disponibilità dei mezzi meccanici di ciascuno degli assegnatari, a loro rischio e pericolo, e la funzione cooperativistica di coordinamento e di sostegno da parte della cooperativa, che non esplicava nessuna diretta ed efficiente conduzione del fondo e non dichiarava nessun reddito agrario, consisteva nel consentire a detti assegnatari di condurre i lotti a condizioni più favorevoli di quelle che ciascuno di essi avrebbe potuto ottenere sul mercato fondiario; b) peraltro era risultato che non vi era coincidenza tra il numero delle quote sociali e quello dei soci risultanti dal libro, che i trasferimenti delle quote erano state annotate soltanto dal settembre 1996, e che la coop. era sprovvista della documentazione obbligatoria secondo il c.c.; inoltre gli assegnatari ufficiali non corrispondevano a quelli reali e le assegnazioni erano avvenute, in contrasto con lo statuto, anche a favore di soggetti estranei alla coop., indicati come coltivatori, ma che non risultava avessero pagato fitti; c) la coop. non provvedeva neppure a vendere o acquistare i prodotti per conto degli assegnatari, ma si limitava a dare suggerimenti per il conferimento o l'acquisto di essi a terzi, ed infatti soltanto dal primo novembre 1996 aveva aperto una partita IVA per la coltivazione dei cereali; d) i compiti della coop. erano limitati a pulire e scavare i fossi e a migliorare lo stato delle scoline, mentre alla data dell'esercitato riscatto - aprile 1996 - disponeva soltanto di un trattore del

1990, con possibilità di presa di un escavatore ed i crediti della stessa dal 1986 al 1996 erano per fitti maturati e per lavori di scavo o diserbo; 2) pertanto era ravvisabile soltanto una sorta di affittanza collettiva ed un'attività pratica di sostegno per il mantenimento del buono stato dei fossi e delle scoline onde evitare allagamenti dei fondi, ma senza nessuna direzione unitaria della coltivazione di essi, mentre secondo il principio affermato dalla Suprema Corte era necessario che la scelta colturale, l'acquisto dei mezzi comuni di produzione, la gestione e manutenzione di macchinari comuni, la scelta di trasformazione e commercializzazione dei prodotti, avvenisse sulla base di un programma unitario e non secondo l'autonomia dei singoli assegnatari; 3) quindi, poiché il fondo oggetto di prelazione era condotto da una pluralità di soggetti autonomi, talvolta soci e talaltra no, subaffittuari della coop., concedente fondiaria, questa non aveva diritto alla prelazione agraria.

Ricorre per cassazione l'Unione agricola Vangadizza, coop. s.r.l.

Resistono i M., i V. e la Mu. La ricorrente e questi ultimi hanno depositato memoria.

DIRITTO

1. - Con il primo motivo la ricorrente deduce: «Violazione del principio di diritto nella sua portata letterale (art. 1362 c.c.) e sistematica (art. 1363 c.c.) che la sentenza rescindente della Suprema Corte aveva stabilito; erronea interpretazione della *regula iuris* alla stregua dei canoni ermeneutici di cui agli artt. 1362 e 1363 c.c., falsando il concetto giuridico di efficiente conduzione associata, da ricavarsi dal contratto di affitto e dalle norme statutarie della coop. In particolare violazione dell'art. 384, comma 2, in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 4». La coop si era costituita nei primi anni del 1900 con scopi mutualistici aventi ad oggetto la presa in affitto o l'acquisto di fondi rustici per venderli o affittarli ai soci che avrebbero provveduto in totale autonomia a coltivarli e a vendere i prodotti limitandosi la coop. a prestare alcuni servizi attraverso il proprio parco macchine. La coop. era formata da braccianti, coloni, compartecipanti, mezzadri, fittavoli, e coltivatori della terra e i ricavi - affitti e costo dei servizi pagati da costoro - hanno consentito di coprire i costi di gestione della coop. I soci avevano adeguata capacità lavorativa e la coop. era affittuaria del terreno, la gestione sociale era espressione della mutualità e gli interessi del socio, collegati con quelli della coop., erano coincidenti, e la qualifica dei soci si trasmette alla società che ben può utilizzare il loro lavoro agricolo (attività agricola per connessione soggettiva: art. 2135 c.c., comma 3), avendo la stessa il compito dominante di fornire i terreni ai soci per calmierare i prezzi ed escludere l'intermediazione capitalistica, e di garantire l'equità dei flussi ai soci in conformità allo scopo mutualistico, e questa è attività di impresa e costituisce efficiente conduzione associata dei terreni. La coop. è una società - art. 2247 c.c. - che perciò esercita in comune l'attività agricola (artt. 2511, 2521 e 2525 c.c., costituzionalmente coperti dall'art. 45), ed in cui sono compenetrati i soci. Lo statuto prevede lo studio e l'applicazione dei mezzi di perfezionamento agrario per incrementarlo e migliorarlo, finanziato da un fondo aziendale con obbligo dei soci, aventi la qualifica di coltivatori diretti, di pagare un canone per coprire i costi, con diritto di voto e disciplina del trasferimento di quota, ed anche l'assegnazione dei lotti a terzi rientra nella funzione della coop. che può condurre il fondo per appezzamenti separati, come statuito dalla Suprema Corte, e per questo sussiste l'autonomia dei soci.

2. - Con il secondo motivo la ricorrente deduce: «Violazione delle norme e dei principi in tema di società cooperativa (artt. 2511, 2521 e 2525 c.c.) e di imprenditore agricolo (art. 2135 c.c., legge n. 590 del 1965, art. 8, e legge n. 817 del 1971, art. 16, d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228, art. 1, comma 2), in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3)» per non avere la Corte di merito considerato che l'interesse della cooperativa era coincidente con quello dei soci e che il bene che essa forniva a costoro era la terra da coltivare e questo era lo scopo mutualistico adeguatamente distribuito.

3. - Con il terzo motivo lamenta: «Violazione del giudicato interno; in particolare violazione dell'art. 2909 c.c., e art. 324 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 4» per non avere la Corte di merito considerato che per il principio commutativo tra coop. e soci l'unica conduttrice del terreno era la coop. e che i soci assegnatari erano coltivatori diretti dei singoli lotti, come aveva accertato la Corte di merito nella prima sentenza, non cassata su tali accertamenti.

I motivi, connessi, sono infondati.

Il principio di diritto che il giudice di rinvio era vincolato ad applicare è stato palesemente enunciato dalla Corte di cassazione interpretando la ratio del diritto di prelazione conferito dalla legge n. 817 del 1971, art. 16, comma 5, alle società cooperative alla luce dello scopo indicato nel primo comma della stessa legge e cioè la agevolazione della formazione della proprietà diretto- coltivatrice da parte di società di braccianti, compartecipanti, coloni, mezzadri, fittavoli ed altri coltivatori della terra, e perciò ha affermato la necessità che costoro, anche nel caso di affittanza collettiva divisa, siano soggetti ad una disciplina associativa per il soddisfacimento dell'interesse comune e dello scopo sociale. Per questo la cooperativa non può disinteressarsi della gestione agricola dei soci e consentire ai singoli la dissociazione dall'interesse e dallo scopo comune, ma deve stabilire i criteri produttivi, le interdipendenze delle attività tra i soci, il programma di attività che trascende l'interesse di ciascuno, disporre di strutture commerciali comuni di acquisto e vendita dei prodotti, anche per ottenere dei prezzi convenienti in ragione delle quantità e dell'andamento del mercato onde diminuire i costi di produzione e incrementare i vantaggi a beneficio degli associati.

Ed infatti, ha stabilito questa Corte con la sentenza n. 4934 del 2010, se l'attività sociale è limitata a procurare, non solo ai soci, la terra da coltivare a condizioni più vantaggiose del mercato, viene meno la ratio del beneficio riconosciuto alle cooperative agricole dalla legge n. 817 del 1971, art. 16, comma 5 (nel solco segnato dall'art. 42, comma 2, della Carta costituzionale), non essendo sufficiente il presupposto della natura agricola del soggetto collettivo che per statuto dovrebbe svolgere una o più

delle attività di cui all'art. 2135 c.c. - e che a norma del d.lgs. n. 228 del 2001, art. 1, comma 2, invocato dalla ricorrente, per le cooperative consiste nella prevalente utilizzazione dei prodotti dei soci, ovvero nella fornitura prevalentemente ad essi di beni e servizi diretti alla cura ed allo sviluppo del ciclo biologico - se ne manca la concreta attuazione.

E poiché la Corte di merito, come evidenziato in narrativa, ha accertato che i terreni condotti in affitto dalla cooperativa sono stati assegnati non soltanto ai soci, ma anche a terzi; che non solo manca una gestione unitariamente coordinata dei singoli appezzamenti di terreno da parte della cooperativa, ma che essa non gestisce neppure una struttura ausiliaria nell'interesse collettivo per la commercializzazione dei prodotti dai soci, essendo del tutto disinteressata alla conduzione dei singoli lotti i cui rischi e profitti sono esclusivamente a carico ed a vantaggio degli assegnatari, che i servizi offerti di scavo e pulizia dei fossi e delle scoline non hanno alcun rilievo gestionale, in corretta applicazione del principio su enunciato ha escluso il diritto di prelazione della coop.

4. - Con il quarto motivo la società lamenta: «Violazione del combinato disposto di cui alla legge n. 590 del 1965, art. 8, e legge n. 817 del 1971, art. 17, come ricostruito dalla sentenza impugnata, in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3. Prospettazione di non manifesta infondatezza della questione di legittimità, costituzionale della legge n. 590 del 1965, art. 8, e legge n. 817 del 1971, art. 16, in relazione all'art. 3 Cost., art. 45 Cost., comma 1, e art. 47 Cost., comma 2», per avere il giudice di rinvio escluso, malgrado la qualità di coltivatrice diretta della coop., il suo diritto di prelazione e di riflesso quello di tutti i suoi soci, penalizzandoli, con disparità di trattamento rispetto agli altri coltivatori diretti non associati e in violazione degli artt. 45 e 47 Cost.

Il motivo e la prospettazione di incostituzionalità sono infondati.

Ed infatti, accertato che la cooperativa Vangadizza non svolge una conduzione unitaria dei terreni subaffittati mediante una efficiente e coordinata cooperazione né conosce e monitora le attività dei subaffittuari, da un lato, come ha affermato questa Corte, non può essere ritenuta cooperativa agricola alla luce soltanto dei compiti di statuto; dall'altro l'assunzione di fatto della sola veste di intermediario tra il proprietario del terreno e gli assegnatari, autonomi e dissociati, esclude la paventata disparità di trattamento con coltivatori diretti non associati.

5. - Con il quinto motivo lamenta: «Violazione delle norme e dei principi comunitari fissati dagli artt. 38 e 39 del Trattato di Lisbona come recepiti da ultimo dal regolamento CE n. 1435/2003 in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3. Prospettazione della questione pregiudiziale comunitaria con riferimento alla legge n. 590 del 1965, art. 8, e legge n. 817 del 1971, così come interpretati dalla Corte di appello di Venezia con la sentenza impugnata», in quanto l'art. 39 del TFUE dispone che la finalità della politica agricola comune è quella di incrementare la produttività dell'agricoltura, sviluppando il progresso tecnico, assicurando lo sviluppo razionale della produzione agricola come pure un impiego migliore dei fattori di produzione, in particolare della manodopera (art. 39), adeguando le strutture produttive alla dimensione comunitaria con l'obbligo per gli Stati membri di dotare le coop. di strumenti giuridici adeguati e idonei a facilitare lo sviluppo delle loro attività transnazionali garantendo alle stesse di operare in condizioni di parità rispetto alle altre imprese, con la preminenza della persona dei soci rispetto ai terzi utilizzatori, sì che è in contrasto con detto principio l'esclusione del diritto di prelazione alla coop. che conduce i terreni dati in affitto e pertanto sul punto sussistono i presupposti per il rinvio pregiudiziale alla Corte di giustizia.

Il motivo è infondato.

Le coop. tutelate dalla normativa comunitaria sono soltanto quelle che svolgono in concreto un ruolo di coordinamento e direzione dell'attività di conduzione associata dei terreni ed un effettivo sostegno ai soci, requisiti oggettivi esclusi dagli accertamenti svolti dalla Corte in sede di rinvio, e non già le coop. che, in violazione della legge n. 11 del 1971, art. 21, comma 2, secondo cui «è ammessa la subconcessione di terreni ai soci da parte delle cooperative che si propongano, nell'oggetto sociale, la conduzione e coltivazione dei terreni affittati», assumono la veste di intermediario finanziario tra il proprietario, del terreno e gli assegnatari.

6. - Con il sesto motivo lamenta: «Violazione dell'art. 360 c.p.c., n. 5, per avere la sentenza impugnata omissa l'esame di fatti decisivi per il giudizio che hanno formato oggetto di discussione tra le parti» e in particolare dello statuto che evidenzia l'oggetto sociale nell'affittanza di terreni agricoli da assegnare ai coltivatori e nella prestazione di alcuni servizi a loro favore, tra cui scavo di fossi, diserbo, scoline bilanciando i costi della gestione trattori con i ricavi della gestione e così svolgendo un'efficiente conduzione associata, come richiesto dalla Corte di cassazione.

Il motivo va respinto per le considerazioni espresse nel rigetto dei motivi che precedono.

7. - Con il settimo motivo deduce: «Violazione dell'art. 91 c.p.c., comma 1, e art. 132 c.p.c., n. 4; apparente motivazione in relazione all'art. 111 Cost., comma 6, e all'art. 360 c.p.c., n. 4» avendo i giudici di rinvio posto a carico della coop. le spese di giudizio senza considerare che la coop. era stata soccombente una volta e due volte i M. - V. - Mu. sì che le spese dovevano essere equamente compensate.

Il motivo è infondato.

Ed infatti, pacifico che l'esito complessivo della lite è la soccombenza della coop. Vangadizza, il mancato uso della facoltà di compensare le spese non è censurabile in alcun modo in cassazione (Cass. 15586 del 2014, in motivazione, con richiamo a principi assolutamente consolidati).

8. - Con l'ottavo motivo deduce: «Violazione del d.m. n. 127 del 2004, in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3», per avere la Corte di merito applicato per gli onorari del giudizio di cassazione una somma - Euro 28.000 - superiore al massimo contemplato dal predetto d.m. - Euro 23.000 - avuto riguardo allo scaglione di riferimento.

La censura è infondata poiché l'art. 5, comma 4, dell'invocato d.m. prevede la possibilità di aumentare sino al 20 per cento l'onorario nel caso di attività difensiva di più parti, come nella specie.

9. - Concludendo il ricorso va respinto. Le spese giudiziali seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo. La Corte da atto che sussistono i presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato previsto dal d.p.r. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1 *quater*, nel testo introdotto dalla l. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17.

(Omissis)

La prelazione agraria e le società cooperative

1. - *Fatto*. La corte di Cassazione con sentenza 10 novembre 2015, n. 22872 si è pronunciata in materia di riconoscimento del diritto di prelazione in capo alle società cooperative agricole, intese come proprietà diretto-coltivatrici, ai sensi del combinato disposto degli artt. 16, comma 1, legge n. 817/1971 ed 8, legge n. 590/1965, ribadendo alcuni principi già consolidati in giurisprudenza.

Con una prima pronuncia sul caso¹, la Suprema Corte ha respinto il ricorso incidentale proposto dalla società agricola, la quale sosteneva l'esistenza del diritto di prelazione per il solo fatto di aver ricevuto la lettera di *denuntiatio* dalla proprietà, e cassò la sentenza n. 1567/2006 emessa dalla Corte di appello di Venezia, in quanto ritenne che non si fosse verificata la sussistenza del necessario requisito dello svolgimento di attività di gestione associata attraverso i suoi soci da parte della cooperativa quale proprietà diretto coltivatrice.

La questione venne, pertanto, rinviata ai giudici di appello ai fini di essere sottoposta ad un nuovo esame seguendo il principio di diritto secondo il quale, in applicazione della legge n. 817 del 1971, art. 16, comma 5, affinché sussista, in capo ad una cooperativa agricola, «il diritto di prelazione (e di riscatto) di cui alla legge n. 590 del 1965, art. 8, è necessario, da un lato, che ricorrano le condizioni (soggettive e oggettive) di cui al ricordato art. 8, dall'altro, che la cooperativa realizzi una efficiente conduzione associata dei fondi (dell'art. 16, ex comma 1). Al detto fine, siano o meno i terreni nella disponibilità della cooperativa divisi o meno, è indispensabile una conduzione unitaria dei terreni stessi, mediante una coordinazione di sostegno da parte della cooperativa stessa, come emergente dalle norme statutarie e trovante concreta attuazione nella pratica»².

Il principio di diritto appena enunciato di per sé spiega per quale motivo non sia stato accolto il ricorso incidentale proposto dalla società. Il semplice ricevimento della lettera di «*denuntiatio*» da parte dei proprietari del terreno oggetto della futura vendita, non è di per sé in grado di prescindere dall'esistenza dei requisiti normativamente previsti ai fini dell'esistenza del diritto di prelazione e non è, dall'altro, idoneo alla loro creazione: occorrerà in ogni singolo caso verificare la sussistenza dei requisiti *ex lege*, bene potendo i proprietari erroneamente ritenere – come nel caso di specie – sussistente il diritto di prelazione in caso di vendita in capo ad un soggetto che, in realtà, ne è per legge sprovvisto.

Il giudice del riesame, pertanto, bene ha fatto a rimettere la questione ai giudici di secondo grado per una ulteriore e più approfondita disamina della vertenza alla luce dell'esposto principio di diritto.

All'esito del secondo esame, la Corte di appello, con decisione diametralmente opposta alla prima pronuncia, escludendo l'esistenza in capo alla società cooperativa dei necessari presupposti di cui al combinato disposto dagli artt. 8, legge n. 590 del 1965 e 16, legge 817/1971, non disponeva il trasferimento della proprietà del fondo rustico conteso ai resistenti in forza dell'art. 2932 c.c.

2 - *Società cooperativa e legge n. 871/1971*. Ai fini del riconoscimento del diritto di prelazione in capo alla società cooperativa agricola viene ribadito nella sentenza che la sua attività deve necessariamente essere svolta «in modo da consentire una efficiente conduzione associativa dei terreni, sia che venga attuata con proprietà cooperativa a conduzione unita dei poderi, sia con la divisione dei poderi tra i soci».

La società cooperativa è caratterizzata, tra gli altri, dallo scopo mutualistico che la stessa deve perseguire (art. 2511 c.c.), sulla cui definizione, tuttavia, la normativa civilistica non fornisce precise indicazioni, in quanto si limita a precisare che per mutualità debba intendersi la capacità di fornire ai soci beni, servizi o occasioni di lavoro a condizioni più vantaggiose rispetto a quelle di mercato, tali, pertanto, da ottenere un

¹ Cass. Sez. III Civ. 2 marzo 2010, n. 4934, in *Giust. civ. Mass.*, 2010, 3, 302 e in *Dir. giur. agr. al. amb.*, 2010, 535, con nota di A. JANNARELLI.

² Cass. Sez. III Civ. 2 marzo 2010, n. 4934, cit.

vantaggio economico diretto e consistente.

Trattandosi di prelazione in campo agrario, applicabile solamente in presenza della qualifica di coltivatore diretto in base alla normativa speciale, la Suprema Corte ha ben puntualizzato che, stante il necessario rispetto dei requisiti previsti all'art. 8, legge n. 590/1965 ed all'art. 16, comma 1, legge n. 817/1971, la cooperativa agricola non possa che essere un imprenditore agricolo che realizzi una efficiente conduzione associata dei fondi (ai sensi del predetto art. 16, comma 1). La mera accettazione di una lettera di *denuntiatio*, come nel caso di specie, pur se inviata in buona fede dal soggetto proprietario, non è idonea a supplire alla mancanza di uno o più requisiti normativamente previsti ed a permettere di avvalersi del diritto di prelazione erroneamente riconosciuto.

Nella sentenza che si commenta non è stata, pertanto, ritenuta sussistente la qualifica di coltivatrice diretta in capo alla società cooperativa, in quanto la stessa non svolgeva in forma associata la gestione del compendio né sotto il profilo gestionale e della direzione, né sotto quello fiscale. La gestione associata dei tre aspetti appena richiamati avrebbe, infatti, giustificato l'esistenza di una cooperativa agricola e la realizzazione del suo scopo mutualistico che avrebbe permesso di legittimamente esercitare il diritto di prelazione.

Seppur in diverso profilo, ossia in ambito di tributi locali, la Commissione tributaria ha chiarito che, «poiché le cooperative agricole sono nate allo scopo precipuo di ridurre i costi di trasformazione dei prodotti agricoli ottenuti dai singoli soci, tutti produttori, e di massimizzarne i guadagni con il successivo collocamento diretto dei prodotti sul mercato, devesi dedurre che l'attività agricola dei soci si integra con quella della cooperativa in un rapporto di reciproca strumentalità e complementarità; nell'ambito, pertanto, di tale contesto, il complesso immobiliare della cooperativa agricola deve essere considerato strumentale per l'esercizio della sua attività e, quindi, "rurale"»³.

Tale assunto conferma che l'attività della cooperativa agricola, ai fini del riconoscimento delle agevolazioni e dell'esercizio dei diritti già riconosciuti dalla normativa agraria ai coltivatori diretti, risulta strettamente legata – e dipendente – non solo alla conduzione dei terreni parte del compendio da parte di soci coltivatori diretti, ma anche ed inscindibilmente alla gestione mutualistica ed unitaria degli interessi e degli ambiti ad essa connessi.

In assenza di questi, verrebbe violata la *ratio* sottostante il diritto di prelazione, che ha lo scopo di agevolare l'accorpamento dei fondi agricoli al fine di migliorare la redditività dei terreni medesimi, formando imprese diretto-coltivatrici di più ampie dimensioni, tali da risultare più efficienti sotto il profilo tecnico ed economico. Circostanza non realizzabile – in ambito di cooperative – in assenza del requisito di base dello scopo mutualistico ed ancor più in assenza dell'assegnazione dei terreni ai soli soci della stessa.

La società cooperativa parte in causa, non svolgeva le attività previste dalla legge, disinteressandosi pertanto della gestione agricola dei soci e consentendo ai singoli la dissociazione dall'interesse e dallo scopo comune. La società si limitava a procurare i terreni – anche a non soci – a prezzi di mercato più vantaggiosi ed a svolgere «un'attività pratica di sostegno per il mantenimento del buono stato dei fossi e delle scoline onde evitare allagamenti dei fondi, ma senza nessuna direzione unitaria della coltivazione di essi». La concessione della conduzione del fondo oggetto di prelazione a soggetti autonomi, anche privi della qualità di socio, ha comportato, inoltre, la possibilità di attribuire agli stessi la mera qualifica di subaffittuari della cooperativa, concedente fondiaria, portando in tal modo al mancato riconoscimento del diritto all'esercizio della prelazione agraria.

3 - *Conclusione*. In conclusione, stante l'assenza di uno scopo mutualistico in capo alla cooperativa agricola, ossia in assenza del concreto svolgimento di un ruolo di coordinamento e direzione dell'attività di conduzione dei terreni con effettivo sostegno ai soci, la Suprema Corte ha dichiarato non sussistenti i requisiti necessari al riconoscimento del diritto di prelazione in capo alla società cooperativa agricola che è stata ritenuta un mero intermediario finanziario tra il proprietario del terreno e gli assegnatari, anche

³ Comm. trib. reg. Veneto, Sez. XXI 27 novembre 2003, n. 77, in *Boll. trib.*, 2004, 145.

Chiara Roncarolo - Raffaella Aimone