

Società agricola di persone e riscatto di fondo rustico: la Corte di cassazione afferma un nuovo orientamento sulla prova del requisito di coltivatore diretto

Cass. Sez. III Civ. 5 marzo 2019, n. 6302 ord. - Vivaldi, pres.; Cigna, est.; Basile, P.M. (conf.) - A. (avv. Romagnoli) c. P. (avv. Caruso). (Conferma App. Venezia 5 maggio 2016)

In tema di riscatto agrario di cui all'art. 8 della legge n. 590 del 1965, requisito indispensabile per l'esercizio del diritto da parte di una società agricola di persone, ex art. 2, comma 3 del d.lgs. n. 99 del 2004, è l'indicazione del nominativo dei soci aventi i requisiti per la qualifica di coltivatore diretto nella sezione speciale del registro delle imprese di cui all'art. 2188 c.c., in virtù dell'univoco tenore letterale della detta norma (che, a differenza dell'art. 2193 c.c., non consente di dimostrare in altro modo il possesso del requisito richiesto) nonché della sua ratio, intesa a coniungere il riconoscimento dello sviluppo della forma societaria in agricoltura con la tutela del terzo acquirente.

(Omissis)

FATTO

Con ricorso 23 settembre 2011 l'Azienda Agricola Preon di P.P. & C., società agricola semplice, adì il Tribunale di Verona al fine di far dichiarare validamente esercitato il diritto al riscatto nei confronti di Po.Gi. e D.M.V. in relazione ad immobili (un locale deposito e ad alcuni lotti di terreno siti nel Comune di (omissis) da quest'ultimi acquistati al prezzo di Euro 12.000,00 con atto 17 settembre 2010 per notar C. intercorso con il venditore V.F..

A sostegno della domanda evidenziò di possedere tutti i requisiti (soggettivi ed oggettivi) normativamente previsti (legge n. 590 del 1965, art. 8, legge n. 817 del 1971, art. 7 e d.lgs. n. 99 del 2004, art. 2, comma 3) per essere preferita ai detti acquirenti, e che, ciò nonostante, la vendita era avvenuta senza la preventiva comunicazione all'Azienda.

Con sentenza 2465/2013 del 31-10-2013 l'adito Tribunale rigettò la domanda.

Con sentenza 1022/2016 del 12 gennaio/5 maggio 2016 la Corte d'appello di Venezia ha rigettato l'appello proposto dall'Azienda; in particolare la Corte ha ribadito che il riscatto era precluso dall'omessa indicazione della qualifica di coltivatore diretto del socio nell'iscrizione dell'impresa alla sezione speciale del relativo registro, così come invece espressamente previsto dal d.lgs. n. 99 del 2004, art. 2, comma 3, sicché mancava la possibilità legale di conoscenza di tale qualifica soggettiva da parte di qualsiasi terzo; nel caso, quale quello di specie, di omessa indicazione di quanto sopra, la mancanza della detta possibilità di conoscenza da parte del terzo era presunta *iuris et de iure*, senza alcuna possibilità di fornire *aliunde* la prova della detta conoscenza; siffatta norma, appositamente emanata in materia, era da ritenersi speciale rispetto alla più generale disciplina codicistica di cui all'art. 2193 c.c., che faceva invece salva la prova contraria.

Avverso detta sentenza l'Azienda Agricola Preon di P.P. & società agricola semplice, propone ricorso per cassazione, affidato a quattro motivi ed illustrato anche da successiva memoria.

Resistono con controricorso Po.Gi. e D.M.V..

DIRITTO

Con il primo motivo la ricorrente, denunciando - ex art. 360 c.p.c., n. 3 - violazione e falsa applicazione d.lgs. n. 99 del 2004, art. 2, comma 3, anche in relazione all'art. 3 Cost., lamenta che la Corte abbia considerato requisito ostativo dirimente rispetto al riscatto l'omessa indicazione del socio coltivatore diretto (B.E., uno dei due soci che costituivano la società agricola) nella sezione speciale del registro delle imprese; al riguardo sostiene che in tal modo la Corte abbia dato preminente rilievo alla tutela del terzo acquirente, preferendo una interpretazione formalistica della detta disposizione, in contrasto con la ratio della stessa (favorire il riconoscimento e l'esercizio del diritto di prelazione) e con l'art. 3 Cost. per disparità di trattamento tra coltivatore diretto esercente la sua attività come singolo (titolare del diritto di prelazione a prescindere dalla detta iscrizione) e coltivatore diretto esercente la sua attività all'interno di una società di persone di cui sia socio (titolare del diritto di prelazione a condizione dell'iscrizione).

Con il secondo motivo la ricorrente, denunciando - ex art. 360 c.p.c., n. 3 - violazione e falsa applicazione dell'art. 2188 c.c., comma 1, sostiene che la Corte, nel ritenere requisito essenziale per il riscatto la detta iscrizione nel registro delle imprese, abbia erroneamente riconosciuto valenza costitutiva alla iscrizione.

Con il terzo motivo la ricorrente, denunciando - ex art. 360 c.p.c., n. 3 - violazione e falsa applicazione degli artt. 2193 e 2727 c.c., sostiene che erroneamente la Corte abbia ritenuto che la norma di cui al d.lgs. n. 99 del 2004, art. 2, comma 3 prevedesse una «presunzione *iuris et de iure*» e fosse da considerare come speciale e derogatoria rispetto a quella di cui all'art. 2193 c.c., trattandosi infatti di norme operanti su piani completamente diversi (la prima individua i requisiti sostanziali per l'esercizio

della prelazione, la seconda disciplina l'efficacia, (dell'iscrizione, prevedendo l'inopponibilità ai terzi dei fatti non iscritti, se non da essi conosciuti).

Con il quarto motivo la ricorrente denuncia nullità della sentenza per violazione dell'art. 132 c.p.c., comma 2, n. 4, art. 118 disp. att. c.p.c. e art. 111 Cost. in quanto la parte motiva della sentenza impugnata era stata scritta a mano con grafia di difficile lettura e comprensione.

Il quarto motivo, da esaminare con precedenza rispetto agli altri in quanto di natura preliminare, è infondato.

Per condiviso principio di questa S.C. «in mancanza di un'espressa comminatoria, non è configurabile alcuna nullità della sentenza nei casi in cui il testo originale, anziché formato dal cancelliere, in caratteri chiari e facilmente leggibili, mediante copiatura dalla minuta redatta dal giudice, risulti pubblicato direttamente nell'originale minuta scritta di pugno dal giudice, ancorché con grafia non facilmente leggibile; l'inosservanza delle disposizioni concernenti la formazione, ad opera del cancelliere, del testo originale della sentenza e la redazione della minuta in caratteri chiari e facilmente leggibili danno infatti luogo a semplici irregolarità, a meno che il testo autografo del giudice non sia assolutamente inidoneo ad assolvere la sua funzione essenziale, consistente nell'esteriorizzazione del contenuto della decisione» (Cass. 7269/2012; conf. Cass. 5869/2018); questa S.C. ha anche precisato che «in tema di provvedimenti giudiziari, in caso di mera difficoltà di comprensione del testo, stilato dall'estensore con scrittura manuale, non è configurabile la nullità della sentenza attesa l'assenza di una espressa comminatoria e la facoltà della parte di richiedere alla cancelleria, ex artt. 743 e 746 c.p.c., copia conforme dattiloscritta, che deve essere leggibile» (Cass. 18663/2016).

Nel caso di specie, il testo autografo consente di assolvere alla detta funzione, come desumibile anche dalla circostanza che lo stesso ricorrente ha riportato nel contenuto del ricorso l'intero contenuto (con esclusione di una sola parola) della impugnata decisione.

I primi tre motivi, da esaminare congiuntamente in quanto tra loro connessi, sono infondati.

Ai sensi del d.lgs. 29 marzo 2004, n. 99, art. 2, comma 3, «l'esercizio del diritto di prelazione o di riscatto di cui alla l. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8 e successive modificazioni, ed alla l. 14 agosto 1971, n. 817, art. 7 spetta anche alla società agricola di persone qualora almeno la metà dei soci sia in possesso della qualifica di coltivatore diretto come risultante dall'iscrizione nella sezione speciale del registro delle imprese di cui all'art. 2188 c.c. e ss.».

Non vi è dubbio, in primo luogo, della portata derogatoria di detta norma, regolante lo specifico istituto del riscatto agrario, rispetto alla disciplina codicistica di cui all'art. 2193 c.c., che regola in generale l'efficacia dell'iscrizione nel registro delle imprese e che consente di provare che i terzi abbiano avuto *aliunde* conoscenza dei fatti per i quali è prevista l'iscrizione.

Correttamente, pertanto, la Corte d'appello, sulla base di detta speciale disposizione, senza quindi violare l'art. 2188 c.c. con riferimento alla funzione dell'iscrizione nel registro delle imprese, ha ritenuto requisito ostativo dirimente per l'esercizio del riscatto l'omessa indicazione del socio coltivatore diretto (B.E.) nella sezione speciale del registro delle imprese.

Contrariamente a quanto sostenuto dal ricorrente, siffatta interpretazione non solo è fondata sul chiaro ed univoco tenore letterale della detta norma (che richiede espressamente l'iscrizione e non prevede in alcun modo la possibilità di dimostrare *aliunde* il possesso del requisito richiesto) ma è da ritenersi anche in linea con la ratio della stessa; con la norma in esame, invero, il legislatore ha inteso coniugare il riconoscimento dello sviluppo della forma societaria in agricoltura con la tutela del terzo acquirente, estendendo sì alla società agricola il diritto di riscatto spettante ai coltivatori diretti del fondo confinante, ma alla condizione che almeno la metà dei soci siano coltivatori diretti e che tale qualifica, proprio a tutela del terzo acquirente, risulti dall'iscrizione nella sezione speciale del registro delle imprese di cui all'art. 2188 c.c.

Al riguardo va, inoltre, evidenziato, ad ulteriore conferma della correttezza dell'interpretazione fornita dalla Corte territoriale e dell'esigenza di tutela del terzo che ispira la norma, che le agevolazioni tributarie di cui al medesimo d.lgs. n. 99 del 2004, art. 4 ove non rileva la tutela del terzo, sono riconosciute «alle società agricole di persone con almeno un socio coltivatore diretto» (art. 2, comma 4 *bis* d.lgs. n. cit.), senza quindi che in tal caso sia richiesto che la qualifica di coltivatore diretto risulti dall'iscrizione nella sezione speciale del registro delle imprese (*ubi lex voluit ibi dixit*).

Né siffatta interpretazione può ritenersi, come sostenuto dalla ricorrente, «foriera di disparità di trattamento tra il coltivatore diretto laddove eserciti la sua attività quale singolo e laddove invece la eserciti all'interno di una società di persone di cui faccia parte quale socio», atteso che il differente trattamento è determinato proprio dall'esercizio in forma societaria dell'attività di coltivatore diretto, che, come tale, impone, a tutela del terzo acquirente e della libera circolazione dei beni, una più immediata e certa conoscenza dell'eventuale qualifica di coltivatore diretto dei soci e, conseguentemente, del diritto di riscatto in capo alla società.

Alla luce di tali considerazioni, pertanto, il ricorso va rigettato.

Le spese del presente giudizio di legittimità, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.

Ai sensi del d.p.r. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1 *quater*, poiché il ricorso è stato presentato successivamente al 30 gennaio 2013 ed è stato rigettato, si dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del cit. art. 13, comma 1 *bis*.

(Omissis)

Società agricola di persone e riscatto di fondo rustico: la Corte di cassazione afferma un nuovo orientamento sulla prova del requisito di coltivatore diretto

Con la recente pronuncia in commento la Corte Suprema ha enunciato un principio nuovo sul quale è necessario un approfondimento, tenuto conto che, per la prima volta, viene affermato che la qualifica soggettiva di coltivatore diretto in tema di prelazione e riscatto agrari delle società agricole non è dimostrata da una situazione di fatto accertabile con qualsiasi mezzo, ma dipende dall'iscrizione di almeno la metà dei soci nella sezione speciale del registro delle imprese.

La Corte ha ritenuto infatti che, in tema di riscatto agrario, requisito indispensabile per l'esercizio del diritto da parte di una società agricola di persone, ai sensi dell'art. 2, comma 3 del d.lgs. n. 99/2004¹, è l'iscrizione di almeno la metà dei soci nella sezione speciale del registro delle imprese di cui all'art. 2188 c.c., con la conseguenza che la omessa indicazione di tale qualifica in detta sezione preclude l'accoglimento della domanda di riscatto. Secondo i Giudici Supremi, l'univoco tenore letterale della norma di cui al d.lgs. n. 99/2004 induce a ritenere che l'iscrizione sia richiesta quale requisito essenziale ai fini della tutela dei terzi e che non vi sia la possibilità di dimostrare *altronde* la qualifica soggettiva del socio. Il differente trattamento rispetto al singolo coltivatore diretto (che deve sempre fornire la prova della sua qualifica di fatto) – prosegue la Corte – è determinato dall'esercizio in forma societaria dell'attività diretto-coltivatrice *«che, come tale, impone, a tutela del terzo acquirente e della libera circolazione dei beni, una più immediata e certa conoscenza dell'eventuale qualifica di coltivatore diretto dei soci e, conseguentemente, del diritto di riscatto in capo alla società»*.

L'operatore del diritto potrebbe sulle prime prendere atto dell'interpretazione resa dai Supremi Giudici, essendosi essi ricondotti al dato testuale della normativa, che per la prima volta ha esteso il diritto di prelazione alle società agricole, laddove fino al 2004 tale diritto spettava alla persona fisica del coltivatore diretto². Tuttavia, la posizione espressa dalla Corte lascia aperti molti dubbi e ci si chiede che cosa sia diventata oggi la figura del coltivatore diretto, se è sufficiente ormai un dato formale, quale l'iscrizione del socio nella sezione speciale, a ritenere dimostrata una qualifica professionale che da sempre – secondo il costante orientamento dei giudici di legittimità – deve essere dimostrata in concreto ed in modo rigoroso, senza che essa si presuma indiziariamente dai certificati previdenziali od altri atti amministrativi. Vi è da chiedersi inoltre se il legislatore del 2004, estendendo il diritto di prelazione e riscatto alle società agricole, abbia inteso derogare alle regole che presiedono all'esercizio del diritto di cui alle leggi n. 590/65 e n. 817/71, ritenendo superfluo il dato della qualifica soggettiva di cui all'art. 31 della citata legge n. 590/65 e della proporzionalità dell'apporto della forza lavorativa alla conduzione del fondo, a prescindere dalla veridicità del dato contenuto nel registro delle imprese³.

La Corte Suprema, nel confermare la pronuncia di secondo grado, ha affermato che l'art. 2, comma 3 del d.lgs. 29 marzo 2004, n. 99 ha portata derogatoria rispetto alla disciplina codicistica di cui all'art. 2193 c.c., che regola in generale l'efficacia dell'iscrizione nel registro delle imprese e che consente di provare

¹ Sulle società agricole v. S. CARMIGNANI, *Le società in agricoltura*, in questa Riv., 2009, 597 e ss.; ID., *Le società agricole*, in L. COSTATO - A. GERMANÒ - E. ROOK BASILE (a cura di), *Trattato di diritto agrario*, Milano, 2011; G. CASAROTTO, *La prelazione agraria*, *ibidem*, 477; S. CARMIGNANI, *La società agricola coltivatore diretto tra riforma del settore agricolo e riforma del diritto societario*, in questa Riv., 2005, 417 e ss., la quale rileva come la società agricola di persone, al di là dello schermo societario, si fonda in sostanza sulla individualità dei singoli soci coltivatori diretti, essendo caratterizzata dalla «coesistenza dell'imputabilità unitaria (società) con la rilevanza delle persone fisiche soci».

² L'unica eccezione è costituita dall'art. 16, comma 5, della legge n. 817 del 1971, il quale statuisce che «Il diritto di prelazione di cui all'art. 8 della l. 26 maggio 1965, n. 590, con le modifiche previste dalla presente legge, si applica anche alle cooperative agricole».

³ Cfr. Cass. Sez. III 22 marzo 2013, n. 7253, in *Guist. civ. Mass.*, 2013, secondo cui il retraente ha l'onere di provare il possesso di tutti i requisiti soggettivi e oggettivi previsti dalla legge, dovendo il giudice verificarne la sussistenza.

che i terzi abbiano avuto conoscenza *aliunde* dei fatti per i quali è prevista l'iscrizione. Secondo i Supremi Giudici, la mancata menzione della qualifica professionale di coltivatore diretto del socio nella sezione speciale del registro delle imprese sarebbe «requisito ostativo dirimente per l'esercizio del riscatto»; ragione per cui non potrebbe avere ingresso nel giudizio di retratto la richiesta della società agricola di dimostrare, con prove e presunzioni, la coltivazione diretta dei propri soci. In sostanza, la tutela dei terzi sarebbe prevalente rispetto al diritto del socio di dimostrare concretamente la propria qualifica professionale⁴.

Come è noto, il diritto di prelazione spetta, ai sensi della legge n. 590/65, all'affittuario coltivatore diretto e, ai sensi della legge n. 817/71, al proprietario confinante coltivatore diretto. L'art. 31 della legge n. 590/65 definisce, ai fini della legge, coltivatori diretti «coloro che direttamente ed abitualmente si dedicano alla coltivazione dei fondi ed all'allevamento ed al 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». Secondo il dettato legislativo, confermato dalla unanime giurisprudenza, il diritto alla preferenza nell'acquisto di fondi rustici è riconosciuto soltanto al soggetto che rivesta *in concreto* la qualifica professionale delineata dall'art. 31 citato; soltanto la diretta coltivazione del fondo giustifica il diritto di prelazione e quindi la limitazione alla libera circolazione dei terreni agricoli, essendo intento del legislatore favorire il consolidamento delle aziende diretto-coltivatrici.

Secondo il costante insegnamento della Corte Suprema, per l'esercizio del diritto di prelazione e riscatto, occorre sempre la prova, da parte del richiedente, di essere coltivatore diretto del fondo, cioè di averlo realmente coltivato e di coltivarlo in atto. «La reale dimostrazione dell'attività di coltivatore diretto non può fondarsi solo sulle attestazioni provenienti dagli uffici pubblici, dovendo, il riscattante, dimostrare l'effettivo svolgimento di quell'attività, l'esatta superficie del fondo e la capacità agricola che egli e la propria famiglia possono esercitare in concreto»⁵. Ai fini dell'utile esercizio del diritto di riscatto agrario, di cui all'art. 8 della l. 26 maggio 1965, n. 590, non rileva il dato formale dell'iscrizione in elenchi o di altre certificazioni amministrative, avendo la Corte di cassazione⁶ sempre ribadito che, secondo il principio generale di cui all'art. 2697 c.c., è onere del retraente fornire la prova dell'esistenza dei requisiti. La prova della qualità di coltivatore diretto non può infatti ritenersi esistente sulla base della sola iscrizione presso l'INPS, posto che ciò che rileva non è il dato formale dell'iscrizione in elenchi o altre certificazioni amministrative, bensì il dato obbiettivo della diretta e abituale attività di coltivazione del fondo, non potendo ritenersi vincolanti le decisioni assunte dalla P.A. in ordine alla iscrizione negli elenchi dei coltivatori diretti⁷.

⁴ G. CASAROTTO, *La difficile prelazione delle società (cooperative e di persone)*, in *Riv. dir. agr.*, 2009, 201 e ss., secondo il quale l'indicazione dei soci coltivatori diretti nell'iscrizione della società nel registro delle imprese (sezione speciale), prescritta dall'art. 2, comma 3 del d.lgs. n. 99/2004, «svolge unicamente una funzione pubblicitaria (secondo la regola generale dell'art. 2193) e non può quindi neppure costituire titolo alcuno in mancanza di corrispondente effettività. L'iscrizione non varrà nemmeno ai fini della prova della coltivazione diretta, che dovrà essere fornita quanto alla sua specifica esistenza, in conformità alla negazione, in via generale, di una generalizzata presunzione di verità dei fatti ed atti iscritti. Soffermandoci invece sul requisito della partecipazione di soci in possesso della qualifica di coltivatore diretto, si deve anzitutto rilevare la ricorrente ambiguità dell'espressione, che alle volte individua una condizione professionale soggettiva (ciò che si rinviene particolarmente in tema di previdenza ed assistenza), ma che il più delle volte è direttamente ricollegata all'attività svolta su un fondo specifico, come elemento di una più ampia fattispecie: così nella normativa sui contratti agrari e già in via generale in quella sul diritto di prelazione. Anche nella disposizione in esame il riferimento è a una situazione di specificità e il socio deve così svolgere in concreto la propria attività nell'ambito della società, ciò che porta necessariamente a identificarlo in un socio d'opera. La sua attività deve anzi necessariamente svolgersi sullo stesso fondo in affitto o su quello in proprietà, rispettivamente rilevante per le due fondamentali ipotesi preferenziali, secondo la regola generalmente valida per il diritto di prelazione».

⁵ Cass. Sez. III 13 ottobre 2016, n. 20638, in *Guist. civ. Mass.*, 2016.

⁶ Cass. Sez. III 22 marzo 2013, n. 7265, in *Guist. civ. Mass.*, 2013; Cass. Sez. III 27 settembre 2011, n. 19748, in questa *Riv.*, 2013, 103, con nota di E. GUERRIERI CIACERI; Cass. Sez. III 28 luglio 2005, n. 15805, in *Guist. civ. Mass.*, 2005, 5; Cass. Sez. III 8 luglio 2005, n. 14450, in questa *Riv.*, 2006, 272; Cass. Sez. III 10 aprile 2003, n. 5673, *ivi*, 2004, 97 con nota di S. CONVENTI.

⁷ Cfr. Cass. Sez. III 19 gennaio 2006, n. 1020, in *Guist. civ. Mass.*, 2006, 1, la quale ribadisce che «la certificazione concernente l'iscrizione negli elenchi di coltivatori diretti del Servizio contributi agricoli unificati (SCAU) non fa piena prova, in quanto ricollegabile ad una

Se fino ad oggi è stato pacifico che, per la persona fisica del coltivatore avente diritto di prelazione, occorre fornire la prova in concreto della diretta conduzione del fondo, perché ogni altro dato formale ricavabile dai certificati amministrativi non appare sufficiente a dimostrare l'effettività della coltivazione, vi è da chiedersi se il legislatore del 2004 abbia voluto discostarsi completamente dai principi posti alla base delle leggi n. 590/65 e n. 817/71 ed introdurre un altro tipo di prelazione parallela, destinata a regolare diversamente il diritto alla preferenza delle società agricole ed a cambiare così prospettiva. Perché non vi è dubbio che la tutela del terzo e la indicazione di dati formali nel registro delle imprese, come suggerisce la Cassazione nella sentenza in commento, sono cosa ben diversa dal possedere concretamente i requisiti soggettivi per l'esercizio della prelazione. Al singolo coltivatore sarebbe riservato un onere probatorio più impegnativo, dovendo egli dimostrare di avere anche un'adeguata forza lavorativa⁸.

È facile rilevare la differente parità di trattamento tra la prelazione del singolo coltivatore e quella della società agricola: il primo deve fornire la prova della sua concreta attività agricola secondo le proporzioni richieste dalla legge, la seconda deve assolvere all'onere di iscrizione del socio nella sezione speciale presso la Camera di commercio, cosicché in un eventuale giudizio non è indispensabile che i soci dimostrino di attendere davvero alla conduzione diretta⁹.

Si può ritenere che questa sia una interpretazione costituzionalmente orientata della normativa di cui al d.lgs. n. 99/2004?

A meno di non ritenere che irragionevolmente il legislatore abbia favorito la sola tutela dei terzi per la prelazione delle società agricole senza richiedere la rigorosa presenza del requisito soggettivo voluto dalle normative sulla prelazione e riscatto, si ritiene piuttosto che la iscrizione di cui all'art. 2193 c.c. mantenga l'efficacia pubblicitaria nei confronti dei terzi per le notizie in esse contenute, fatta salva la prova contraria. Ciò comporta che, in caso di prelazione, la società agricola debba dimostrare comunque la qualifica professionale dei soci, a prescindere dalla presenza del dato formale della menzione nella sezione speciale. Si ritiene altresì che la persona giuridica non sia esonerata, pur in presenza della risultanza camerale sui soci coltivatori diretti, dal dimostrare il requisito previsto dall'art. 8, comma 1, della legge n. 590/65, secondo cui il fondo per il quale si esercita la prelazione, in aggiunta ad altri eventualmente posseduti in proprietà od enfiteusi, non superi il triplo della superficie corrispondente alla capacità lavorativa del coltivatore (e, quindi, dei soci).

Non può trascurarsi di rilevare che, con l'art. 1, comma 3 della l. 28 luglio 2016, n. 154, in tema di semplificazioni in materia di controlli, il legislatore ha esteso il diritto di prelazione di cui all'art. 7 della legge n. 817/71 anche al proprietario confinante imprenditore agricolo professionale (IAP) «iscritto nella previdenza agricola»¹⁰. Con tale chiara espressione il legislatore ha richiesto che lo IAP non risulti dalla

mera condizione professionale e non anche all'accertamento dello svolgimento in concreto di attività di coltivazione diretta del fondo agricolo, ma può fornire solamente elementi indiziari al riguardo».

⁸ Cass. Sez. III 13 marzo 2012, n. 3978, la quale afferma che il possesso dei requisiti soggettivi per l'esercizio del diritto di prelazione agraria di cui all'art. 8 della legge n. 590 del 1965, avuto particolare riguardo alla capacità lavorativa del retraente e della sua famiglia, deve essere provato dimostrando la precisa entità della superficie su cui si è esercitata l'attività diretto-coltivatrice e della capacità di apporto lavorativo dei membri della famiglia da apprezzarsi in concreto.

⁹ Cass. Sez. III 21 febbraio 2002, n. 250, in una fattispecie attinente alla prelazione del proprietario confinante, ha osservato quanto segue nella parte motiva: «La l. 29 dicembre 1993, n. 580, sul riordinamento delle Camere di commercio, industria, artigianato ed agricoltura, prevede all'art. 8, comma 4, l'iscrizione in sezioni speciali anche degli imprenditori agricoli, precisando poi, al quinto comma, che tale iscrizione ha funzione di pubblicità anagrafica e di pubblicità notizia, oltre agli effetti previsti dalle leggi speciali. Tali funzioni si pongono in contrasto con la tesi dei ricorrenti, giacché il rapporto giuridico, per il quale è prevista detta iscrizione, è valido ed opponibile ai terzi nonostante tale omissione, dalla quale possono derivare i soli effetti sanzionatori, previsti dalla legge. La necessità di tale iscrizione agli effetti della prelazione e del riscatto agrari non è, del resto, prevista dall'art. 7 della legge n. 817 del 1971, che fa riferimento ad un dato di fatto: la coltivazione diretta del fondo confinante. Alla opposta conclusione dovrebbe pervenirsi se si trattasse invece di pubblicità costitutiva, non prevista però dalla norma, asseritamente violata».

¹⁰ Prima della introduzione della nuova normativa, con ordinanza la Cass. Sez. VI 15 settembre 2015, n. 18099, in *www.rivistadga.it*, n. 1, 2016 con nota di N. RAUSEO, aveva ribadito, in riferimento all'art. 7 del d.lgs. n. 228 del 2001 (in tema di conflitto tra più confinanti) che il diritto di retratto non incide sulle condizioni richieste dagli artt. 7 della legge n. 817 del 1971 e 8 della

certificazione camerale, ma dalla sua posizione previdenziale¹¹.

Come si vede, l'ultimo intervento legislativo ha esteso il diritto di prelazione ad altre figure, ovvero agli imprenditori agricoli diversi dal coltivatore diretto, ritenuti dal legislatore meritevoli di tutela nell'acquisto della proprietà agricola. Per essi non conterebbe il requisito della effettività della conduzione diretta e personale. Il coltivatore diretto è divenuto nel tempo un soggetto sempre più residuale¹². La disorganica disciplina nella materia ha creato con tutta evidenza problemi interpretativi e difficoltà di raccordo con le leggi istitutive della prelazione e riscatto. Si potrebbe, a questo punto, parlare non più di prelazione agraria, ma di prelazioni al plurale, con differenti statuti: da un lato, vi è la prelazione dell'imprenditore agricolo professionale, dall'altro quella della compagine societaria agricola che si vede riconosciuto il diritto alla preferenza grazie alla iscrizione del socio nella sezione speciale del registro delle imprese. Da ultimo, la persona fisica del coltivatore diretto si vedrà riconosciuto il diritto di prelazione soltanto se avrà assolto al più gravoso onere probatorio della coltivazione diretta e personale. Tale disparità di trattamento appare irragionevole, soprattutto ove si consideri che un dato meramente formale potrebbe favorire la persona giuridica nell'acquisto in prelazione, senza che nei fatti i soci espletino veramente la diretta coltivazione dei fondi, ovvero abbiano una capacità lavorativa proporzionata alle esigenze del fondo, così come richiesto dalla legge n. 590/1965.

Probabilmente vi saranno in futuro altre pronunce della Corte Suprema che metteranno meglio in luce la problematica qui illustrata della prelazione delle società agricole, la portata derogatoria della sua disciplina rispetto ai principi fondanti la tradizionale prelazione del coltivatore diretto. Allo stato appare legittimo il dubbio sulla ragionevolezza della esistenza di una pluralità di prelazioni, per quanto riguarda la qualifica soggettiva, a seconda dei tipi di imprenditori che ne sono titolari.

Nicoletta Rauseo

legge n. 590 del 1965 per l'insorgere della titolarità del diritto, che è riconosciuto solamente a colui che possiede la qualità di coltivatore diretto del fondo limitrofo, da intendersi quale condizione indicativa dell'attività di coltivazione in senso stretto, mentre resta priva di rilievo la mera assunzione della qualità di imprenditore agricolo a titolo principale, atteso il *favor* normativo per la riunione, nella medesima persona, delle qualità di proprietario e coltivatore, e per il proficuo accorpamento dei fondi, così da evitare un esercizio del diritto prelatizio con finalità meramente speculative.

¹¹ Cfr. D. CALABRESE, *Le prelazioni agrarie*, Santarcangelo di Romagna, 2019, 29, il quale sottolinea che, pur potendo apparire anomalo, la prelazione agraria in favore del solo proprietario imprenditore agricolo professionale dei terreni confinanti e non anche dell'affittuario del fondo IAP, sembra trovare ragione «nell'intento del legislatore di agevolare chi svolge in modo professionale (ossia secondo i parametri indicati dall'art. 1 del d.lgs. n. 99/2004) attività agricola sul fondo, garantendone l'ampliamento mediante l'accorpamento del fondo confinante, onde migliorare la redditività degli stessi; e, quanto al secondo, nel fatto che, essendo egli solo affittuario non coltivatore diretto (c.d. capitalista), si intende evitare che l'esercizio della prelazione avvenga per finalità meramente speculative».

¹² La marginalizzazione del coltivatore diretto si desume anche dall'ultima modifica all'art. 7 della l. 3 maggio 1982, n. 203, intervenuta con il comma 515 dell'art. 1 della legge finanziaria 27 dicembre 2017, n. 205: «Sono altresì equiparati ai coltivatori diretti, ai fini della presente legge, anche gli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola».