

Il presupposto oggettivo della prelazione agraria: delimitazione del concetto di «fondo confinante»

Cass. Sez. III Civ. 21 febbraio 2020, n. 4685 - Armano, pres.; Scoditti, est.; Cardino, P.M. (conf.) - P. (avv. Camera) c. L. (avv. Vetere). (Cassa con rinvio Appello Catanzaro 23 gennaio 2018)

Prelazione e riscatto - Vendita di un complesso di terreni confinanti solo in parte con fondo appartenente a coltivatore diretto - Diritto di prelazione - Estensione - Limiti.

Al fine della prelazione e del riscatto agrario, ai sensi della legge n. 590 del 1965 e della legge n. 817 del 1971, per «fondo» deve intendersi un'estensione che abbia una propria autonomia culturale e produttiva. Ne consegue che, potendo nel relativo concetto farsi rientrare tanto un'unità poderale (costituita da un complesso unitario di terreni non suscettibili singolarmente di autonoma coltivazione), quanto un singolo terreno (anche di piccole dimensioni, che, rispetto ai terreni circostanti, sia distinto ed autonomo per caratteristiche della sua coltivazione e produttività), nel caso di vendita di un complesso di terreni attigui tra loro e confinanti solo in parte con un fondo appartenente a coltivatore diretto, per stabilire se il diritto di prelazione debba essere esercitato in relazione a tutti i terreni oggetto della vendita, ovvero soltanto a quelli a confine con la proprietà dell'avente diritto alla prelazione, deve accertare se quelli costituiscono un'unità poderale (nell'ambito della quale ogni terreno sia privo di propria autonomia coltivatrice), oppure un insieme di porzioni distinte e indipendenti l'una dall'altra per caratteristiche ed esigenze culturali e produttive. In questa seconda ipotesi, la prelazione può esercitarsi con esclusivo riferimento a quelle porzioni confinanti con il fondo del coltivatore diretto.

(Omissis)

FATTO

L.E. e G.A. convennero in giudizio innanzi al Tribunale di Cosenza Pu.An., P.C. e P.R. chiedendo il riconoscimento del diritto di prelazione e di riscatto, nella qualità di proprietari coltivatori diretti di fondo confinante, in relazione alla vendita dei terreni acquistati dai convenuti (ed in particolare l'oggetto della vendita in favore di Pu.An. e P.C. era fg. (omissis) p.lle (omissis), quello della vendita in favore di P.R. fg. (omissis) p.lle (omissis). Il Tribunale adito rigettò la domanda. Avverso detta sentenza proposero appello gli originari attori. Con sentenza di data 23 gennaio 2018 la Corte d'appello di Catanzaro accolse l'appello, dichiarando fondata la domanda di riscatto, con condanna alle spese del doppio grado di giudizio in base ai parametri di cui al d.m. n. 55 del 2014.

Osservò la corte territoriale, per quanto qui rileva, in relazione al requisito soggettivo della mancata alienazione di fondi rustici, che il giudice di primo grado non aveva tenuto in considerazione le due ispezioni ipotecarie dell'agenzia del territorio riguardanti le formalità registrate contro gli appellanti, le quali risultavano negative, e che al valore riconosciuto dalla giurisprudenza a tale documentazione (Cass. n. 6247 del 2015) doveva aggiungersi il fatto che gli appellati avevano solo genericamente contestato il requisito in discorso. Aggiunse, quanto alla presenza del requisito della contiguità dei fondi, che in base alla c.t.u. confinanti con la proprietà degli appellanti erano le particelle nn. 1086 e 1087, mentre le particelle nn. 1088 e 1089 confinavano con quelle nn. 1086 e 1087, ma che non condivisibile era il ragionamento degli appellati mirante a frazionare i terreni, considerandoli individualmente come particelle catastali anziché unitariamente, perché il requisito fisico della contiguità dei fondi doveva essere valutato in base al bene in concreto messo in vendita, spettando all'alienante determinare se, cosa ed a quale prezzo vendere.

Hanno proposto ricorso per cassazione Pu.An., Pu.Ca. e P.R. sulla base di tre motivi e resistono con unico controricorso L.E. e G.A.. È stato fissato il ricorso in camera di consiglio ai sensi dell'art. 380 bis.1 c.p.c.

DIRITTO

Con il primo motivo si denuncia violazione e falsa applicazione del d.m. n. 55 del 2014, d.m. n. 140 del 2012 e art. 11 preleggi, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3. Osservano i ricorrenti che per la liquidazione delle spese processuali del primo grado non poteva trovare applicazione il d.m. n. 55 del 2014 in quanto la sentenza del Tribunale recava la data del 20 luglio 2013.

Il motivo è infondato. Va premessa l'irritualità della memoria di parte ricorrente in quanto pervenuta a mezzo posta (Cass. n. 8835 del 2018).

In tema di spese processuali, i parametri introdotti dal d.m. n. 55 del 2014, cui devono essere commisurati i compensi dei professionisti, trovano applicazione ogni qual volta la liquidazione giudiziale intervenga in un momento successivo alla data di entrata in vigore del predetto decreto, ancorché la prestazione abbia avuto inizio e si sia in parte svolta nella vigenza della pregressa regolamentazione, purché a tale data la prestazione professionale non sia stata ancora completata. Ne consegue che, qualora il giudizio di primo grado si sia concluso con sentenza prima della entrata in vigore del detto d.m., non operano i

nuovi parametri di liquidazione, dovendo le prestazioni professionali ritenersi esaurite con la sentenza, sia pure limitatamente a quel grado; nondimeno, in caso di riforma della decisione, il giudice dell'impugnazione, investito ai sensi dell'art. 336 c.p.c., anche della liquidazione delle spese del grado precedente, deve applicare la disciplina vigente al momento della sentenza d'appello, atteso che l'accezione omnicomprendente di «compenso» evoca la nozione di un corrispettivo unitario per l'opera prestata nella sua interezza (Cass. 10 dicembre 2018, n. 31884).

Con il secondo motivo si denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 112,115,116 c.p.c., art. 2697 c.c., legge n. 590 del 1965, art. 8 e legge n. 817 del 1971, art. 7, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 4, nonché omesso esame del fatto decisivo e controverso ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5. Osservano i ricorrenti che il diritto di prelazione e riscatto non può essere esteso all'ipotesi della cosiddetta contiguità funzionale (fra fondi separati, ma idonei ad essere accorpati in un'unica azienda agraria) e che le particelle non confinanti nn. 1088 e 1088 sono dotate di autonomia economico-culturale.

Il motivo è fondato. Al fine della prelazione e del riscatto agrario, ai sensi della l. 26 maggio 1956, n. 590 e l. 14 agosto 1971, n. 817, per «fondo» deve intendersi un'estensione che abbia una propria autonomia culturale e produttiva. Ne consegue che, potendo nel relativo concetto farsi rientrare tanto un'unità poderale (costituita da un complesso unitario di terreni non suscettibili singolarmente di autonoma coltivazione), quanto un singolo terreno (anche di piccole dimensioni, che, rispetto ai terreni circostanti, sia distinto ed autonomo per caratteristiche della sua coltivazione e produttività), nel caso di vendita di un complesso di terreni attigui tra loro e confinanti solo in parte con un fondo appartenente a coltivatore diretto, per stabilire se il diritto di prelazione debba essere esercitato in relazione a tutti i terreni oggetto della vendita, ovvero soltanto a quelli a confine con la proprietà dell'avente diritto alla prelazione, deve accertare se quelli costituiscono un'unità poderale (nell'ambito della quale ogni terreno sia privo di propria autonomia coltivatrice), oppure un insieme di porzioni distinte e indipendenti l'una dall'altra per caratteristiche ed esigenze culturali e produttive. In questo secondo caso la prelazione può esercitarsi con esclusivo riferimento a quelle porzioni confinanti con il fondo del coltivatore diretto (Cass. 2 febbraio 1995, n. 1244; 29 maggio 2018, n. 13368).

Il giudice di merito, seguendo il criterio dell'unicità del bene posto in vendita, e rimettendo quindi all'autonomia privata l'identificazione dello stesso, non ha considerato le peculiarità della prelazione e del riscatto agrario, le quali impongono la diversa valutazione di cui al principio di diritto sopra richiamato. A tale principio di diritto dovrà essere informato il giudizio del giudice di merito.

Con il terzo motivo si denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 112,115,116,132 e 145 c.p.c., art. 2697 c.c., legge n. 590 del 1965, art. 8 e legge n. 817 del 1971, art. 7, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 4, nonché omesso esame del fatto decisivo e controverso ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5. Osservano i ricorrenti che la corte territoriale ha errato nel ritenere che gli appellati abbiano solo genericamente contestato il requisito soggettivo della mancata alienazione di fondi rustici (in particolare è stato affermato che l'ispezione dell'Agenzia del Territorio, riguardando il solo ambito territoriale della residenza delle parti attrici, ha carattere parziario). Aggiungono che il giudice di appello ha anche errato nel ritenere sufficiente l'ispezione presso l'ufficio limitata alla sola provincia di residenza degli attori, posto che la meccanizzazione degli uffici dell'Agenzia del Territorio consente di acquisire una visura di tipo nazionale.

Il motivo è inammissibile. Il giudice di appello ha ritenuto sussistente il requisito soggettivo della mancata alienazione di fondi rustici sulla base di una duplice *ratio decidendi*, il valore probatorio delle due ispezioni ipotecarie dell'agenzia del territorio riguardanti le formalità registrate contro gli appellanti, le quali risultavano negative, e il fatto che gli appellati avessero solo genericamente contestato il requisito in discorso. Assorbente ai fini dell'inammissibilità del motivo è la non rituale impugnazione della prima *ratio*, permanendo la quale resta priva di decisività l'impugnazione della seconda *ratio*.

Affermano i ricorrenti che la certificazione esaminata dal giudice di appello non sia relativa all'intero territorio nazionale, ma solo alla provincia di residenza degli appellanti. Trattasi di una circostanza di fatto che non emerge dalla decisione impugnata, nella quale si fa genericamente riferimento ad ispezioni ipotecarie dell'agenzia del territorio, senza precisare se relative all'intero territorio nazionale o solo alla provincia di residenza degli appellanti. Il motivo di ricorso avrebbe dovuto pertanto avere ad oggetto l'omesso esame da parte del giudice di merito della circostanza che la certificazione avesse ad oggetto la provincia di residenza degli appellanti e non il territorio nazionale, sulla base di un rituale denuncia di vizio motivazionale.

In particolare i ricorrenti avrebbero dovuto, nel rigoroso rispetto delle previsioni dell'art. 366 c.p.c., comma 1, n. 6 e art. 369 c.p.c., comma 2, n. 4, indicare il «fatto storico», il cui esame sia stato omesso, il «dato», testuale o extratestuale, da cui esso risulti esistente, il «come» e il «quando» tale fatto sia stato oggetto di discussione processuale tra le parti (Cass. Sez. U. 7 aprile 2014, n. 8053). Al di là della formale indicazione del vizio motivazionale nella rubrica del motivo, la censura non rispetta gli oneri indicati in quanto non risulta indicato il documento ed il suo specifico contenuto nonché la sua localizzazione processuale. La denuncia di vizio motivazionale non risulta poi formulata nei termini di pretermissione del fatto che la certificazione avesse ad oggetto un territorio limitato e non l'intero territorio nazionale, sicché resta il dato del rilievo conferito dal giudice di merito ad un documento indicato come «ispezioni ipotecarie dell'agenzia del territorio» senza che possa sapersi se il documento sia stato valutato come riferito all'intero territorio nazionale o solo ad una sua parte (circostanza che per l'appunto non emerge dalla motivazione della sentenza impugnata).

P.Q.M.

Accoglie il secondo motivo del ricorso, rigetta il primo e dichiara inammissibile il terzo; cassa la decisione impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia alla Corte d'appello di Catanzaro, cui demanda anche di provvedere sulle spese del giudizio

(Omissis)

Il presupposto oggettivo della prelazione agraria: delimitazione del concetto di «fondo confinante»

Il Caso. La sentenza in commento si inserisce nel filone, che può ritenersi minoritario sul tema della prelazione e del riscatto agrario, che si occupa dell'aspetto «oggettivo» (individuazione delle caratteristiche del «fondo» in relazione al quale possano essere esercitati gli indicati diritti di prelazione e riscatto), concentrandosi la maggior parte del contenzioso sulla ricorrenza dei presupposti «soggettivi» per l'operatività degli indicati istituti.

La peculiarità del caso esaminato risiede nella individuazione del «fondo confinante» quando si tratta di più terreni per i quali deve essere verificato se ricorre l'ipotesi di un'unità poderale (nell'ambito della quale ogni terreno sia privo di propria autonomia coltivatrice), oppure un insieme di porzioni distinte e indipendenti.

La Cassazione con la sentenza in commento statuisce che in questa seconda ipotesi la prelazione può esercitarsi con esclusivo riferimento a quelle porzioni confinanti con il fondo del coltivatore diretto.

Le questioni.

1. - I presupposti per l'esercizio della prelazione agraria. L'individuazione di quali siano i fondi da considerarsi confinanti al fine di esperire il diritto di prelazione e riscatto è questione interpretativa centrale, per la quale è necessario preliminarmente individuare quale sia oggi – alla luce della evoluzione dottrinale e giurisprudenziale – la funzione riconosciuta all'istituto della prelazione agraria.

Essa era, ed è rimasta, quella di favorire la «creazione di imprese agricole moderne ed efficienti con conseguente incremento della produttività agricola¹», e ciò mediante l'accorpamento e l'espansione dei terreni coltivati dalla medesima impresa e l'unificazione nella stessa persona della titolarità dell'impresa proprietaria del fondo destinato all'attività imprenditoriale², in coerenza con i principi espressi dagli artt. 44 e 47 Cost.

Tale *favor* giustifica le limitazioni determinate dal diritto di prelazione che, senza sacrificare la possibilità di circolazione dei beni e senza pregiudicare il diritto dell'alienante a percepire il corrispettivo di mercato del fondo, riducono la facoltà di scelta dell'acquirente, in favore dei soggetti che già sono insediati nel fondo (nei casi previsti dall'art. 8, legge n. 590/1965) o che abbiano la concreta possibilità di espandere in essi l'impresa già esercitata sui fondi confinanti (nel caso previsto dall'art. 7, comma 2, n. 2, legge n. 817/1971).

Questo canone interpretativo è anche alla base del ruolo decisivo che, nella disciplina dell'istituto, riveste il requisito della coltivazione diretta del fondo da parte di chi esercita la prelazione: non è un caso che l'art. 7, comma 2, n. 2 della legge n. 817/1971 reciti «al coltivatore diretto proprietario di terreni confinanti con fondi posti in vendita», posponendo la qualifica di proprietario a quella di coltivatore diretto e ponendo dunque l'accento proprio su questa seconda qualità.

Va precisato che nella definizione di prelazione agraria rientrano due distinti diritti di prelazione, soggetti a regole parzialmente diverse e con differenti finalità: da un lato la prelazione riconosciuta all'affittuario del fondo; dall'altro la prelazione del proprietario del fondo confinante con quello in vendita.

È di quest'ultima ipotesi che si occupa la sentenza in commento, non senza precisare che recentemente la prelazione per l'acquisto del fondo confinante è stata estesa agli imprenditori agricoli professionali

¹ Cass. Civ. 19 maggio 2003, n. 7768, in *Foro it.*, 2003, parte I, col. 2672.

² Cass. Civ. 12 maggio 2003, n. 7185, in *Giust. civ.*, 2003, I, 2067; cfr. anche Cass. Civ. 24 maggio 2002, n. 7635, in *Vita not.*, 2002, 821; Cass. Civ. 4 ottobre 1991, n. 10338, in questa Riv., 1992, 378 e in *Vita not.*, 1992, 138.

(IAP) iscritti nella gestione previdenziale agricola (art. 1, comma 3, l. 28 luglio 2016, n. 154, che ha introdotto il numero 2 *bis* nel primo comma dell'art. 7, l. 14 agosto 1971, n. 817).

La giurisprudenza di legittimità³ ha al riguardo precisato che, ai fini dell'esercizio della prelazione del confinante, non è richiesta una disponibilità del bene qualificata (c.d. «vestita») dalla preesistenza di un rapporto agrario, essendo sufficiente che il possesso e la coltivazione del fondo non siano *contra ius*: è stato così superato l'orientamento⁴, che richiedeva, ai fini della prelazione di cui all'art. 7, legge n. 817/1971, che la durata biennale della coltivazione del fondo, fosse originata da uno dei rapporti agrari previsti dall'art. 8 della legge n. 590/1965⁵.

In questo quadro interpretativo si inserisce la sentenza n. 4685/2020.

2. - Le tipologie di fondi per i quali può essere esercitato il diritto di prelazione. Contiguità fisica e funzionale. Le posizioni della dottrina e l'evoluzione della giurisprudenza. La prima questione rilevante, affrontata dalla sentenza in commento, è quella della delimitazione delle tipologie di fondi in relazione ai quali è possibile individuare il presupposto per esercitare il diritto di prelazione. Esso infatti determina una compressione della circolazione della proprietà agricola e dell'autonomia negoziale, per cui va circoscritto in precisi termini.

Sul punto e sulla base di queste motivazioni, le Sezioni Unite, con la sentenza 25 marzo 1988, n. 2582⁶, avevano già affermato che il diritto di prelazione e riscatto del coltivatore diretto proprietario del terreno confinante, previsto dall'art. 7 della l. 14 agosto 1971, n. 817, spetta nel solo caso di fondi confinanti in senso giuridicamente proprio, cioè caratterizzati da contiguità fisica e materiale, per contatto reciproco lungo una comune linea di demarcazione (sia essa meramente ideale, ovvero materializzata con muri, siepi, recinzioni od altri segnali), e, pertanto, non può essere esteso alla diversa ipotesi della cosiddetta contiguità funzionale (fra fondi separati, ma idonei ad essere accorpati in un'unica azienda agraria).

Va infatti ricordato che alla fine degli anni '80⁷ del secolo scorso, in assenza di chiarezza nella scarna disciplina legislativa, era sorto un contrasto all'interno della III Sezione civile della Cassazione circa il significato attribuibile all'espressione «terreni confinanti» in caso di esercizio della prelazione o del riscatto ai sensi dell'art. 7, legge n. 817/71.

Un primo orientamento giurisprudenziale, propendeva per la c.d. «contiguità funzionale»⁸: per la realizzazione delle finalità delle disposizioni legislative sulla prelazione del proprietario confinante, la

³ Cfr. Cass. Civ. 29 gennaio 2013, n. 2092, in *Giust. civ.*, 2013, 2497.

⁴ Fra cui v. Cass. Civ. 12 maggio 1990, n. 4105, in *Giust. civ.*, 1990, 914.

⁵ Sulla posizione soggettiva del richiedente cfr. Cass. Civ. 10 novembre 2016, n. 22887, in *Giust. civ.*, 2017 e in *Vita not.*, 2017, II, 788, che, superando la posizione che riservava al solo usufruttuario l'esercizio della prelazione agraria, lo ha riconosciuto anche al nudo proprietario del fondo confinante con quello posto in vendita, a condizione che egli coltivi legittimamente e direttamente il terreno da almeno due anni.

⁶ Cass. Sez. Un. Civ. 25 marzo 1988, n. 2582, in *Foro it.*, 1988, parte I, col. 1510; in *Giust. civ. Mass.*, 1988, 3; in *Giust. civ.*, 1988, I, 1112; in questa Riv., 1988, 215 e in *Nuova giur. civ. comm.*, 1988, I, 518.

⁷ In dottrina a favore della «contiguità funzionale», v., *ex multis*, CASAROTTO G., *Profili attuali della prelazione agraria*, in *Riv. dir. agr.*, 1987, I, 104; ID., *La prelazione nell'accesso alla proprietà agraria*, Padova, 1988, 260-262; CIGARINI G.P., *La prelazione agraria*, Bologna, 1977, 32-34; CASELLI G., *La prelazione nell'acquisto dei fondi rustici*, in *Giur. merito*, 1974, IV, 164; CARROZZA A., *Genesis storica delle prelazioni agrarie e loro futuro*, in *Riv. dir. agr.*, 1996, I, 196; PASQUARIELLO G., *Ancora sulla prelazione del proprietario confinante*, in *Nuovo dir. agr.*, 1977, 216; PALERMO P., *Prelazione e terreni confinanti*, in questa Riv., 1980, I, 7. A favore della «contiguità materiale», SPALLANZANI D., *Prelazione agraria del confinante. Tentativo di revisione esegetica*, in *Riv. not.*, 1982, 579 e ss.; CARPINO B., *Prelazione agraria*, voce del *Novissimo dig.*, *Appendice*, Torino, 1984, V, 1158; BENEDETTI G., *Prelazione e riscatto di fondi rustici*, in *Riv. not.*, 1974, I, 896; NICOLINI M., *La prelazione agraria del confinante: fine di una diatriba?*, nota a Cass. Sez. Un. Civ. 25 marzo 1988, n. 2352, in *Riv. dir. agr.*, 1989, II, 66-75; GERI V., *Questioni varie in tema di prelazione e riscatto del fondo confinante*, in questa Riv., 1977, II, 372.

⁸ Tale tesi continua a trovare sostenitori nella dottrina agraristica, vedi in proposito CARMIGNANI S., *Sulla nozione di fondo confinante*, nota a Cass. Civ. 20 febbraio 2001, n. 2471, in questa Riv., 2001, 380 e ss.; DE SIMONE A., *Profili sistematici della prelazione agraria*, Napoli, 2002; SALARIS F., *Nozione di confine nella prelazione del confinante*, in *La prelazione agraria*, Viterbo, 1996, 183 e ss.; SAIJA R., *Rapporto tra prelazione dell'affittuario e prelazione del confinante. Riflessioni sulla nozione di fondo confinante*, in questa Riv., 2004, 373 ss.

prelazione deve essere riconosciuta non soltanto quando vi sia «contiguità materiale» tra i due fondi ma anche quando i due fondi siano in rapporto di «effettiva adiacenza» in dipendenza dell'identica destinazione all'agricoltura e all'attitudine al comune accorpamento in unica azienda agraria⁹.

Il secondo orientamento propendeva al contrario per la c.d. «contiguità materiale»: le norme sulla prelazione agraria, derogando al principio della libera commerciabilità dei beni, devono essere interpretate restrittivamente, nel senso che il termine «confine» ha il significato di una linea costituita naturalmente o artificialmente per delimitare l'estensione di un terreno, per cui il diritto di prelazione o di riscatto può essere esercitato dal proprietario confinante solo quando vi sia «contiguità materiale» o «fisica» tra i due fondi¹⁰.

La giurisprudenza prevalente considera due fondi come «confinanti» esclusivamente quando tra di essi esiste una contiguità fisica e materiale, cioè hanno una comune linea di demarcazione, escludendo dunque il diritto di prelazione nel caso della semplice contiguità funzionale, cioè quando due fondi, pur se fisicamente separati, potrebbero essere utilmente accorpati in un'unica azienda¹¹.

Le Sezioni Unite, con la richiamata sentenza (23 marzo 1988, n. 2582), hanno affermato che non può essere considerato «confinante» un fondo separato da un fosso o da una strada o simile rottura di continuità, compresa l'esistenza di una striscia di terreno esonerata dal trasferimento di proprietà, passata alla nomenclatura del diritto agrario col nome pittoresco di «cintura di castità»¹².

Nessun dubbio che siano confinanti due fondi che si toccano su un lato, cioè hanno una linea di confine in comune. Maggiori dubbi ha invece sollevato l'ipotesi in cui i due fondi si tocchino solo in uno spigolo, cioè, da un punto di vista strettamente geometrico, abbiano in comune un solo punto, anziché una linea. La successiva giurisprudenza è rimasta ferma sulle indicate posizioni¹³, con alcune precisazioni. Ad esempio, la presenza, tra due fondi, di un corso d'acqua di natura pubblica, facendo venire meno il dato della contiguità fisica e materiale, determina una soluzione di continuità che esclude il diritto di prelazione e di riscatto del confinante¹⁴. La contiguità, viceversa, sussiste ove tra i predii vi sia un canale di scolo delle acque che, in mancanza di prova contraria, si debba presumere di proprietà comune ai sensi dell'art. 897 c.c.¹⁵.

La dottrina agraristica¹⁶ al contrario continua ad accogliere, il criterio della contiguità funzionale, respingendo quello della contiguità materiale e fisica, intesa in senso rigido, in quanto è quello della contiguità (soltanto) funzionale il criterio più conforme al risultato che la prelazione del confinante si propone di conseguire, basata sulla *ratio* di accorpare i fondi rustici, al fine del riordinamento di aziende agricole economicamente vantaggiose e della riconduzione della proprietà all'impresa.

Tale criterio aziendalistico dovrebbe affermarsi definitivamente nell'ipotesi di più proprietari confinanti

⁹ Cass. Civ. 19 febbraio 1981, n. 1029, in *Foro it., Rep.*, 1981, voce *Agricoltura*, n. 173, e in *Vita not.*, 1981, 582, con nota critica di TRIOLA R.; Cass. Civ. 21 febbraio 1985, n. 1548, in *Foro it., Rep.*, 1985, voce *Agricoltura*, n. 200, e in questa Riv., 1985, 434, con nota critica di TRIOLA R.; Cass. Civ. 3 settembre 1985, n. 4590, in *Foro it., Rep.*, 1985, voce *Agricoltura*, n. 201; Cass. Civ. 24 febbraio 1986, n. 632, *ivi*, 1986, voce *Agricoltura*, n. 141.

¹⁰ Cass. Civ. 4 dicembre 1982, n. 6644, in *Foro it., Rep.*, 1982, voce *Agricoltura*, n. 143; Cass. Civ. 14 febbraio 1986, n. 895, *ivi*, 1986, voce *Agricoltura*, n. 142, e in *Nuovo dir. agr.*, 1986, 281, con nota adesiva di JESU G.; Cass. Civ. 24 febbraio 1986, n. 1130, in *Foro it., Rep.*, 1986, voce *Agricoltura*, n. 144; Cass. Civ. 10 febbraio 1987, n. 1433, in *Foro it., Mass.*, 240; più recenti Cass. Civ. 11 maggio 2010, n. 11377, in *Immobili e proprietà*, 2010, 527; Cass. Civ. 29 ottobre 2008, n. 4372, questa Riv., 2009, 274; Cass. Civ. 26 marzo 2003, n. 4486, *ivi*, 2004, 416.

¹¹ Cass. Civ. 26 marzo 2003, n. 4486, in *Giust. civ. Mass.*, 2003, 618; Cass. Civ. 17 luglio 2002, n. 10337, questa Riv., 2002, 595; Cass. Civ. 9 novembre 1994, n. 9319, *ivi*, 1995, 493.

¹² La pittoresca espressione è di PICCININI S., *Simulazione e «cintura di castità»*, nota a Cass. Civ. 19 dicembre 1980, n. 6562, in *Foro it.*, 1981, I, 1658.

¹³ V., tra le altre, da ultimo, Cass. Civ. 13 febbraio 2018, n. 3409, in *Guida al diritto*, 2018, n. 26, 62; nonché Cass. Civ. 17 luglio 2002, n. 10377, questa Riv., 2002, 595; Cass. Civ. 19 gennaio 2007, n. 1191, in *Mass. Foro it.*, 2007, 1145; Cass. Civ. 27 settembre 2011, n. 19747, in *Giust. civ. Mass.*, 2011, 9, 1353; Cass. Civ. 21 dicembre 2015, n. 25620, in *Mass. Foro it.*, 2015, 859.

¹⁴ Cass. Civ. 11 maggio 2010, n. 11377, in *Mass. Foro it.*, 2010, 544.

¹⁵ Cass. Civ. 29 settembre 2015, n. 19251, in *Mass. Foro it.*, 2015, 625.

¹⁶ V. nota 8.

che domandano tutti di esercitare la prelazione. Sarà il giudice a porgere di volta in volta la soluzione più rispettosa delle esigenze reclamate dalla economia aziendale e dalla agronomia, tenendo conto di parametri opportuni, in modo da poter dare la preferenza a quel confinante che mediante l'accorpamento del suo fondo con quello messo in vendita meglio realizzi il risultato della creazione di un'impresa efficiente in senso tecnico ed economico, così da aumentarne il grado di funzionalità ed efficienza, nel rispetto del progresso dell'agricoltura.

Lo scopo pratico che le norme sul diritto di prelazione del proprietario confinante mirano a realizzare è l'accorpamento dei terreni in vista della ricomposizione fondiaria ed imprenditoriale. Dunque, l'espressione «fondo confinante» racchiude non solo il significato di adiacenza fisica, ma anche di contiguità funzionale, intesa come attitudine dei fondi ad essere conglobati in un'unica unità poderale¹⁷. Il concetto di confinanza deve essere visto in un'ottica più ampia e sistematica, quindi integrato, in mancanza di adiacenza fisica, dal criterio c.d. della razionalità secondo una valutazione di tipo economico. Ma l'approccio interpretativo non si limita ad una interpretazione letterale e richiede, accanto al canone lessicale, il criterio sistematico. Interpretando quindi l'art. 7 della legge n. 817/71 alla luce delle norme costituzionali, l'espressione «fondo confinante» si spinge a comprendere anche i fondi funzionalmente adiacenti, in quanto sia possibile costituire una continua unità dal punto di vista imprenditoriale. Se i due fondi sono separati da una strada, se questa è al servizio dei terreni stessi in quanto funzionale all'esercizio dell'attività di impresa, allora la contiguità dovrebbe essere riconosciuta. Una lettura delle norme sulla prelazione del confinante combinata con le norme costituzionali, ed in particolare con l'art. 44, induce la dottrina a discostarsi dalla teoria della contiguità materiale e ad estendere la qualifica di «confinante» fino a comprendere quei fondi che pur non essendo contigui tra loro presentano una oggettiva possibilità di costituire una unità imprenditoriale continua.

3. - Terreni confinanti, terreni contigui, unità poderale, porzioni distinte e indipendenti. Vendite frazionate e unitarie. Presupposto materiale per l'esercizio della prelazione è dunque la «confinanza» o contiguità dei terreni, o porzioni di terreni.

La legge fa riferimento «ai terreni confinanti con fondi offerti in vendita» (art. 7 della l. 14 agosto 1971, n. 817).

Ma quando un terreno si considera «confinante» con un altro?

La risposta a questa domanda ha impegnato i giudici di merito e di legittimità per oltre quarant'anni, per la difficoltà determinata, per un verso, dalla scarsa normativa sulla prelazione che non tiene conto dell'evoluzione dell'agricoltura, alla luce della disciplina dell'imprenditore agricolo professionale e delle società agricole proiettate in uno scenario economico sempre più globalizzato, per altro verso, dalle peculiarità delle singole fattispecie.

Non è sempre agevole, in relazione allo stato dei luoghi, stabilire quando due fondi appartenenti a proprietari diversi siano confinanti: specie se a separarli sia una strada, poderale, per il passaggio dei mezzi agricoli, o pubblica, nel qual caso la giurisprudenza ha escluso la situazione di «confinanza»¹⁸.

In molte realtà agricole, inoltre, lungo i confini dei fondi esistono fossi, canali o rogge destinate all'irrigazione dei fondi stessi. In tali casi non è facile stabilire quando un fondo è confinante con un altro e quando invece la presenza di un elemento estraneo, quale la strada o la roggia, impedisce di considerare i fondi come fisicamente contigui.

Il riferimento costante nelle decisioni giurisprudenziali resta comunque la *ratio* posta a base della prelazione, che incide sulla valutazione concreta della sussistenza del diritto: motivo per il quale non sarebbe giustificato ad esempio favorire nell'acquisto di fondi altrui chi, avendo venduto fondi propri nel biennio precedente, ha mostrato di non avere di mira la coltivazione della terra come fonte principale del

¹⁷ CARMIGNANI S., *Sulla nozione di fondo confinante*, op. cit.

¹⁸ Cass. Civ. 20 gennaio 2006, n. 1106, in *Giust. civ.* 2006, I, 2043 e in *Vita not.*, 2007, 178.

proprio reddito¹⁹.

La concessione di un diritto di prelazione al proprietario del fondo confinante ha dunque trovato la sua giustificazione come possibilità di ampliamento ed accorpamento della sua azienda, al fine di promuovere la formazione di imprese agricole di proprietà di coltivatori diretti e l'accorpamento dei fondi per migliorare la redditività dei terreni.

La Corte di Cassazione con la sentenza del 2 febbraio 1995, n. 1244, aveva affermato per la prima volta che: «al fine della prelazione e del riscatto agrario, ai sensi delle leggi 26 maggio 1965, n. 590 e 14 agosto 1971, n. 817, per fondo deve intendersi una estensione che abbia una propria autonomia colturale e produttiva».

Secondo la dottrina²⁰ tale massima aderisce alla logica della prelazione del coltivatore insediato nel fondo di cui trattasi, ma non si addice affatto al caso della prelazione del confinante, anzi ne tradisce grossolanamente la *ratio*, posto che sia una *ratio* autonoma. Infatti, qualunque appezzamento di terreno, grande o piccolo, coltivato o non coltivato purché coltivabile, è idoneo a soddisfare le legittime aspirazioni del proprietario confinante ad allargare i confini del suo fondo per potenziare l'impresa che vi insiste.

Rispetto alla posizione soggettiva del richiedente²¹, la giurisprudenza, superando la posizione che riservava al solo proprietario coltivatore diretto l'esercizio della prelazione agraria, lo ha riconosciuto anche al nudo proprietario del fondo confinante con quello posto in vendita, a condizione che egli coltivi legittimamente e direttamente il terreno da almeno due anni, così privilegiando una lettura in linea con la tutela dei principi posti a base del diritto di prelazione²².

Dunque, al fine di conferire concretezza al requisito dei presupposti oggettivi e soggettivi della prelazione, si è dato valore alla prospettiva futura, escludendo il diritto di prelazione quando venga azionato per operare la rivendita del fondo ad un terzo non avente diritto e non per continuare l'impresa agricola²³.

Altra problematica frequente è quella della vendita frazionata, da parte del proprietario di un unico appezzamento di terreno che ne cede solo alcune parti, anche se ciò può comportare che il proprietario coltivatore diretto di fondo confinante possa di conseguenza godere del diritto di prelazione, e poter esercitare lo stesso, sulla sola porzione di fondo che dopo il frazionamento conservi ancora il carattere della contiguità materiale. Non è invece consentita la vendita frazionata qualora il fondo costituisca un'unica unità colturale, che si verrebbe a distruggere con il frazionamento, in quanto in questo caso il prelazionario ha diritto ad esercitare la prelazione sull'intero fondo confinante²⁴.

¹⁹ Cfr. *ex plurimis* Cass. Civ. 8 maggio 2003, n.6980, in *Vita not.*, 2003, 1413; in questa Riv., 2004, 642, con nota di RONCHI B. e in *Vita not.*, 2003, 1413.

²⁰ CARROZZA A., *Genesi storica delle prelazioni agrarie e loro futuro*, in *Riv. dir. agr.*, 1996, II, 195 e ss.

²¹ Cass. Civ. 10 novembre 2016, n. 22887, cit.

²² A proposito della questione se il diritto di prelazione spetti al nudo proprietario o anche all'usufruttuario, cfr. Corte d'app. Roma, Sez. IV 2 maggio 2018, n. 2794, secondo la quale «il diritto di prelazione agraria non può spettare all'usufruttuario ma solo al nudo proprietario posto che l'acquisto del terreno confinante da parte dell'usufruttuario comporterebbe il totale fallimento dello scopo della legge 817/1971, perché impedirebbe la formazione definitiva di un'unica e più vasta proprietà agricola, ed invero, l'accorpamento di due terreni agricoli sarebbe soltanto temporaneo ed avrebbe fine con la cessazione dell'usufrutto, una volta cessato l'usufrutto uno dei fondi diventerebbe, per effetto di consolidazione, di proprietà dell'*ex nudo* proprietario o dei suoi eredi e l'altro fondo resterebbe di proprietà dell'usufruttuario o, più probabilmente dei suoi eredi». Cass. Civ. 10 novembre 2016, n. 22887 cit. aveva del resto già affermato che l'esercizio del diritto di prelazione agraria può essere consentito anche al nudo proprietario del fondo confinante con quello posto in vendita, essendo egli pur sempre titolare di un diritto di proprietà, seppure temporaneamente compresso dall'esistenza dell'altrui diritto reale sul medesimo bene, a condizione che coltivi legittimamente e direttamente il terreno da almeno due anni, in base ad un titolo legittimo, la cui ricorrenza - da accertarsi in concreto, potendo sussistere laddove l'usufruttuario abbia consentito la coltivazione - consente, in concorso con gli altri requisiti legali, l'operatività della prelazione e del riscatto. Cfr. GALDO A., *Il diritto di prelazione e di riscatto agrari del confinante nudo proprietario*, in *Giur. it.*, 2015, 1821 ss.

²³ Cfr. Cass. Civ. 29 gennaio 2010, n. 2044, in questa Riv., 2010, 245, con nota di CINQUETTI O.; Cass. Civ. 16 novembre 2005, n. 23079, in *Giust. civ. Mass.*, 2005, 11.

²⁴ Secondo Cass. Civ. 29 maggio 2018, n. 13368, in *Guida al diritto*, 2018, n. 27, 67, nota di PISELLI M. «il proprietario di un più vasto appezzamento di terreno può provvedere a disporre la vendita frazionata, anche se ciò comporti che il proprietario

La vendita frazionata diviene comunque illegittima qualora le modalità del frazionamento privino di autonoma utilizzabilità economica la striscia di confine residua, in quanto in tal caso essa avrebbe lo scopo o verrebbe comunque di fatto a vanificare il diritto del prelazionario, sopprimendo l'utilità economica dell'appezzamento sul quale si concentra il requisito della confinanza²⁵.

In materia di contratti agrari, il diritto di prelazione in favore del proprietario confinante con quello venduto, di cui alla legge n. 817 del 1971, art. 7, comma 2, sussiste anche nell'ipotesi in cui, in occasione dell'alienazione, siano creati artificiosi diaframmi al fine di eliminare il requisito della confinanza fisica tra i suoli, onde precludere l'esercizio del diritto di prelazione.

Del resto, non è sufficiente, per raggiungere tale scopo, che una porzione di fondo sia stata riservata alla parte alienante esclusivamente al fine di evitare il sorgere del diritto di prelazione o che lo sfruttamento dei fondi, risultanti dalla divisione, sia meno razionale che non la conduzione dell'intero, originario, complesso, ma è indispensabile che la porzione costituente la fascia confinaria, per le sue caratteristiche, sia destinata a rimanere sterile e incolta o sia, comunque, inidonea a qualsiasi sfruttamento coltivo autonomo, affinché possa concludersi che la porzione non ceduta è priva di qualsiasi utilità per l'alienante²⁶.

Nella sentenza in commento la Corte di cassazione, accogliendo il secondo motivo proposto dai terzi acquirenti, ha affermato che il giudice di merito, non ha considerato le peculiarità della prelazione e del riscatto agrario, applicando il concetto di contiguità funzionale, mentre secondo la Suprema Corte è necessario fare riferimento a un diverso concetto di fondo, distinguendo l'unità poderale dalle singole porzioni confinanti con il fondo del coltivatore prelazionario.

Il «fondo», quindi, con riferimento al quale è esercitabile il diritto di prelazione, designa non solo le unità poderali intese come complesso unitario di terreno e casa per assicurare il mantenimento di una famiglia colonica, ma anche le estensioni di terreno che abbiano una propria autonomia coltivatrice, in relazione alla situazione di fatto protrattasi nel tempo.

In altri termini, l'espressione «fondo» implica un concetto più ampio e generico di quello di «podere» – in un rapporto di genere a specie – e non avrebbe limitazioni quantitative o qualitative e pertanto, corrisponderebbe al significato empirico di appezzamento di terreno, indipendentemente da una determinata estensione e dalla dotazione di fabbricati colonici, essendo, invece, sufficiente che si tratti di terreno a produzione agricola.

Dunque, il diritto di prelazione del coltivatore resta precluso soltanto nel caso che siano accertate dimensioni del fondo talmente esigue da escludere ogni possibilità di coltivazione.

In applicazione di tali principi si è affermato che la prelazione sussiste anche nel caso di alienazione di appezzamenti di terreno non aventi dimensioni tali da consentire la costituzione di un'azienda familiare

coltivatore diretto di fondo confinante possa di conseguenza godere del diritto di prelazione, e poter esercitare lo stesso, sulla sola porzione di fondo che dopo il frazionamento conservi ancora il carattere della contiguità materiale; la vendita frazionata non è invece consentita qualora il fondo costituisca una unica unità colturale che si verrebbe a distruggere con il frazionamento, in quanto in questo caso il prelazionario ha diritto ad esercitare la prelazione sull'intero fondo confinante».

²⁵ «(...) Come pacifico, e come - del resto - anticipato sopra e ricordato, del resto, anche dalla sentenza ora oggetto di ricorso, in molteplici occasioni la giurisprudenza di questa Corte regolatrice ha enunciato il principio secondo cui in materia di contratti agrari, il diritto di prelazione in favore del proprietario confinante con quello venduto, di cui alla legge n. 817 del 1971, art. 7, comma 2, sussiste anche nell'ipotesi in cui, in occasione dell'alienazione, siano creati artificiosi diaframmi al fine di eliminare il requisito della confinanza fisica tra i suoli, onde precludere l'esercizio del diritto di prelazione. Avverte, peraltro, la ricordata giurisprudenza che allo scopo non è sufficiente che una porzione di fondo sia stata riservata alla parte alienante - o, come nella specie, ceduta a terzi - esclusivamente al fine di evitare il sorgere del diritto di prelazione o che lo sfruttamento dei fondi, risultanti dalla divisione, sia meno razionale che non la conduzione dell'intero, originario, complesso. È indispensabile, infatti, che la porzione costituente la fascia confinaria, per le sue caratteristiche, sia destinata a rimanere sterile e incolta o sia, comunque, inidonea a qualsiasi sfruttamento coltivo autonomo, sì che possa concludersi che la porzione non ceduta è priva di qualsiasi utilità per l'alienante (o per l'eventuale diverso acquirente) (...)», Cass. Civ. 10 marzo 2008, n. 6286, in *Guida al diritto*, 2008, 14, 55; con nota critica di JESU G., in questa Riv., 2008, 10, 613. Sulla questione cfr. anche TRIOLA R., *Riserva della proprietà di una striscia di terreno e prelazione del confinante*, *ivi*, 1991, II, 165.

²⁶ Cass. Civ. 9 aprile 2003, n. 5573, in *Giust. civ. Mass.*, 2003, 4; Cass. Civ. 10 luglio 2014, n. 15768, *ivi*, 2014.

coltivatrice efficiente²⁷, invece al concetto di «fondo» restano estranee le entità poderali non costituenti, qualitativamente o quantitativamente o per entrambi gli aspetti, una unità poderale suscettibile di realizzare imprese coltivatrici familiari di adatte dimensioni economiche²⁸.

Altre volte, affrontando il problema sotto un diverso profilo, si è affermato che tutte le norme del codice civile che adottano il termine «fondo» prescindono dal fatto che esso sia o meno condotto unitariamente da più mezzadri od affittuari, intendendo, invece, come tale un appezzamento di terreno di proprietà di un soggetto diverso dagli altri proprietari contigui, sicché è l'unicità del proprietario e non anche il rapporto agrario che si svolge eventualmente sul fondo, che caratterizza ed individua quest'ultimo²⁹.

Dello stesso avviso anche la dottrina³⁰, secondo la quale il «fondo» deve intendersi, non come unità economica le cui parti – ancorché coltivate da distinti titolari di rapporti agrari – hanno fra loro un carattere di interdipendenza, ma come «terreno» oggetto del contratto agrario, in forza del quale spetta al coltivatore il diritto di prelazione, qualunque siano la sua estensione e la sua eventuale dipendenza culturale dai «terreni» vicini appartenenti allo stesso proprietario, ma oggetto di distinti rapporti agrari. Ma l'art. 8 della legge n. 590/65 riconosce la prelazione agraria al coltivatore diretto su un fondo rustico, per cui è necessario che il fondo non abbia perduto, a causa delle trasformazioni subite, l'attitudine ad essere utilizzato per uso agricolo³¹.

4. - *La fattispecie: vendita di complesso di terreni contigui dei quali solo alcuni confinanti con proprietario coltivatore diretto.*

La Cassazione con la sentenza in commento ha statuito che nel caso di vendita di un complesso di terreni contigui tra loro, dei quali uno o più confinanti con un fondo appartenente ad un coltivatore diretto, per stabilire se il diritto di prelazione debba essere esercitato con riferimento a tutti i terreni oggetto della divisata vendita o a quelli soltanto che si trovano direttamente a confine con la proprietà dell'avente diritto alla prelazione, si deve accertare se tale complesso costituisca, all'epoca in cui la prelazione deve essere esercitata, una unità poderale nell'ambito della quale ciascun terreno sia privo di una propria autonomia coltivatrice, oppure soltanto un insieme di porzioni distinte ed autonome, in quanto indipendenti l'una dall'altra per caratteristiche ed esigenze culturali e produttive; nel primo caso il termine «fondo», adoperato dalla legge nel prevedere la prelazione, non può che riferirsi all'intero complesso di terreni, mentre nel secondo caso si riferisce ai soli terreni contigui a quelli del titolare di tale diritto³².

La decisione, ripercorrendo i precedenti di legittimità, ha accolto il concetto di «fondo» ai fini della

²⁷ Cass. Civ. 17 gennaio 1974, n. 126, in *Giust. civ.*, 1974, I, 388.; Cass. Civ. 11 febbraio 1980, n. 969, in *Riv. dir. agr.*, 1981, II, 93; Cass. Civ. 22 aprile 1981, n. 2347, in *Giust. civ.*, 1981, I, 1576; Cass. Civ., 6 giugno 1983, n. 3875, in *Arch. civ.*, 1983, 868; Cass. Civ. 10 marzo 1987, n. 2482, in *Giur. agr. it.*, 1987, 2, 602.

²⁸ Cass. Civ. 26 agosto 1975, n. 3019, in *Giust. civ.*, 1975, 1, 1842. La Corte di cassazione ha escluso che, per essere oggetto di prelazione, il fondo debba avere le dimensioni previste dall'art. 8, legge n. 590/65, ai fini della concessione di mutuo agevolato. In senso conforme, in dottrina, cfr.: VIGNOLI G., *Sulla individuazione del «fondo» anche con riguardo alla prelazione legale*, in *Riv. dir. agr.*, 1976, I, 578; CORSARO L., voce *Prelazione e riscatto: I) fondi rustici*, in *Enc. giur. Treccani*, XXIII, Roma, 1990, 12 ss. Invece, per Cass. Civ. 10 febbraio 1972, n. 361, in *Giur. agr. it.*, 1973, 224; Cass. Civ. 28 luglio 1975, n. 2916, in *Giust. civ.*, 1976, I, 89, al concetto di «fondo» restano estranee le entità poderali non costituenti, qualitativamente o quantitativamente o per entrambi gli aspetti, una unità poderale suscettibile di realizzare imprese coltivatrici familiari di adatte dimensioni economiche. Per l'identificazione del «fondo» con il podere, inteso quale unità immobiliare avente una sua autonomia di estensione ed economica, che sia comunque proporzionata alla capacità lavorativa della famiglia contadina, si è espresso Trib. Terni 2 marzo 1969, in *Giur. agr. it.*, 1969, 341.

²⁹ Cass. Civ. 21 maggio 1978, n. 1401, in *Riv. dir. agr.*, 1979, II, 370. Nel senso che ai fini della prelazione del coltivatore il fondo va individuato in base al contratto agrario cfr.: Cass. Civ. 21 giugno 1974, n. 1862, in *Giust. civ.*, 1974, I, 1585; Cass. Civ. 13 giugno 1975, n. 2388, *ivi*, 1975, I, 1409; Cass. Civ. 19 dicembre 1978, n. 6097, *ivi*, 1979, I, 1, 1289.

³⁰ VIGNOLI G., *op. cit.*; GERMANÒ A., *La prelazione agraria: problemi sostanziali e processuali*, in questa Riv., 1973, 391.

³¹ Cass. Civ. 25 marzo 2003, n. 4374, in questa Riv., 2003, 680.

³² Cass. Civ. 2 febbraio 1995, n. 1244, in questa Riv., 1995, 339; Cass. Civ. 13 novembre 1989, n. 4797, in *Vita not.*, 1989, I, 500; Cass. Civ. 24 febbraio 1987, n. 1940, in *Riv. not.*, 1987, 1141; in *Foro it.*, 1987, I, 2108, con nota di BELLANTUONO D., *Nota a Cassazione*, e questa Riv., 1987, 281; Cass. Civ. 26 luglio 1986, n. 4797, questa Riv., 1987, 153; Cass. Civ. 21 febbraio 1985, n. 1548, *ivi*, 1985, 434.

prelazione e del riscatto, quale estensione di terreno che abbia una propria autonomia colturale e produttiva, facendovi rientrare tanto una unità poderale costituita da un complesso unitario di terreni non suscettibili singolarmente di autonoma coltivazione, quanto un singolo terreno, distinto ed autonomo per caratteristiche attinenti alla sua coltivazione e produttività³³.

Tuttavia l'individuazione dell'elemento oggettivo non può prescindere dal requisito soggettivo dell'avente diritto alla prelazione agraria: identificato nel confinante, che sia, alternativamente, coltivatore diretto (art. 7 della l. 14 agosto 1971, n. 817) o imprenditore agricolo professionale (IAP) iscritto nella previdenza agricola (art. 1, comma 3, della l. 28 luglio 2016, n. 154, che ha introdotto il numero 2 *bis* nel primo comma dell'art. 7 della l. 14 agosto 1971, n. 817)³⁴.

In origine, la finalità della prelazione del coltivatore rispondeva a preoccupazioni di tutela del lavoro del coltivatore diretto, il quale veniva «premiato» attraverso il diritto di prelazione³⁵. La normativa in tema di prelazione è ispirata ad un *favor* nei confronti dei coltivatori diretti, ai quali si è inteso assicurare il diritto al lavoro nelle forme di autonoma impresa, anche nell'ottica del riconoscimento di passate rivendicazioni contadine a fronte degli antichi privilegi accordati ai proprietari fondiari. Infatti, nella circolazione dei fondi agricoli, la libertà del proprietario di vendere soltanto a persone di suo gradimento subisce una forte limitazione conseguente al diritto di prelazione nell'acquisto riconosciuto al coltivatore diretto ed al coltivatore diretto dei fondi confinanti con quello oggetto di compravendita. Tale limitazione del diritto di proprietà si è sottratta anche a censure di incostituzionalità sul rilievo che si tratta 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

³³ In senso contrario, in dottrina, TRIOLA R., *La prelazione legale*, Milano 2003, 85, in base alla considerazione che se un soggetto vende tutti gli appezzamenti contigui di cui è proprietario vende un unico fondo, in quanto un fondo si estende fin dove comincia un altro fondo che è tale solo perché è di un altro proprietario; se, invece, vende alcuni soltanto dei vari appezzamenti contigui di cui è proprietario pone in essere un atto di individuazione di un nuovo fondo, con riferimento al quale nel suo complesso sussiste il diritto di prelazione.

³⁴ L'estensione del diritto di prelazione agraria all'imprenditore agricolo professionale confinante, in vigore dal 25 agosto 2016, ha portato una piccola rivoluzione per il mondo agricolo, modificando la regola tradizionale, ormai consolidata, secondo la quale il diritto di prelazione agraria spettava soltanto ai coltivatori diretti. La nuova disciplina della prelazione agraria del confinante favorisce la creazione di aziende agricole di maggiori dimensioni, consentendo anche agli imprenditori agricoli professionali di ampliare la propria azienda acquistando i fondi limitrofi a quelli di loro proprietà, ma rende più complesso il procedimento per la vendita dei terreni agricoli, nonché le verifiche preliminari, in quanto è aumentato il numero dei soggetti aventi diritto alla prelazione. Il diritto di prelazione agraria riconosciuto all'imprenditore agricolo professionale è espressamente limitato all'ipotesi della vendita di un fondo confinante, a differenza di quanto previsto per il coltivatore diretto, che ha il diritto di prelazione agraria anche sulla vendita del fondo di cui egli è affittuario. L'imprenditore agricolo professionale, dunque, ha diritto di prelazione quando è venduto un fondo agricolo confinante con quello di sua proprietà, ma non in caso di vendita del fondo da lui condotto in affitto. La prelazione sul fondo condotto in affitto rimane riservata all'affittuario che abbia la qualifica di coltivatore diretto. Inoltre, la legge dispone espressamente che il diritto di prelazione spetta soltanto all'imprenditore agricolo professionale iscritto nella previdenza agricola, un requisito che non è invece richiesto per il coltivatore diretto.

³⁵ La bibliografia sul punto è vastissima. Si vedano 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 A. - 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; ID., *La prelazione agraria*, in COSTATO L. - ROOK BASILE E. - GERMANÒ A. (a cura di), *Trattato di diritto agrario*, Milano, 2011, vol. I, 483; CARPINO B., *Prelazione agraria* (voce), in *Novissimo dig. it., Appendice*, V, Torino 1984, 1145; CIANCIO M., *Prelazione e acquisto di fondi rustici*, Padova, 1978, 27 e ss.; COMPORNI 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.

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.

L'art. 7 della l. 14 agosto 1971, n. 817 dispone che il diritto di prelazione previsto dal primo comma dell'art. 8 della l. 26 maggio 1965, n. 590, «spetta anche (...) al coltivatore diretto proprietario di terreni confinanti con fondi offerti in vendita, purché sugli stessi non siano insediati mezzadri, coloni, affittuari, compartecipanti od enfiteuti coltivatori diretti».

La norma riconosce il diritto di prelazione agraria a favore del proprietario di un fondo confinante, con quello offerto in vendita, ma solo se questo non è condotto da un affittuario coltivatore diretto. Essa è formulata in modo che la presenza di un affittuario coltivatore diretto sul fondo offerto in vendita non attribuisce all'affittuario il diritto di essere preferito nell'acquisto ai proprietari confinanti, ma esclude completamente il diritto di prelazione di quest'ultimi. Tale diritto è dunque escluso anche se l'affittuario rinuncia al diritto di prelazione a lui spettante³⁶.

La posizione privilegiata dell'affittuario rispetto a tutti gli altri soggetti potenzialmente titolari del diritto di prelazione si giustifica in ragione del valore attribuito dalla riforma agraria (l. 3 maggio 1982, n. 203, *Norme sui contratti agrari*)³⁷ al contratto di affitto di fondo rustico che assorbiva, portando a compimento una scelta di riduzione dei tipi contrattuali agrari avviata con la legge n. 756 del 1964, la scomparsa dei contratti associativi (mezzadria, colonia parziaria, compartecipazione agraria) consentendo, in presenza di determinati presupposti, la conversione in affitto dei contratti agrari ancora in corso³⁸. Pertanto la presenza di un affittuario sul fondo posto in vendita prevale rispetto ai diritti dei confinanti. Se invece non vi sono affittuari, il diritto di prelazione può essere esercitato dai proprietari confinanti.

Alcuni dubbi sono stati avanzati sulla sorte del diritto di prelazione del confinante nel caso in cui sul fondo sia presente un affittuario coltivatore diretto che non ha ancora il diritto di prelazione, perché coltiva il fondo da meno di due anni. Secondo la giurisprudenza prevalente, la presenza sul fondo di un affittuario coltivatore diretto, purché stabile e non fittizia, esclude il diritto di prelazione del confinante, anche se l'affittuario coltiva il fondo da meno di due anni³⁹. La conseguenza è che il fondo può essere venduto liberamente, senza che alcuno possa esercitare un diritto di prelazione. A causa di questi dubbi interpretativi, poiché nella maggior parte dei casi l'acquirente del fondo affittato è lo stesso affittuario, la prassi è sempre stata orientata nel senso di attendere il decorso del biennio, in modo di escludere con certezza la prelazione del confinante.

La giurisprudenza ha comunque precisato che per escludere la prelazione del confinante è necessario l'insediamento stabile ed effettivo di un affittuario, in forza di un contratto di durata indefinita⁴⁰. Non sarebbe sufficiente, dunque, un insediamento precario, né un contratto di affitto simulato dopo aver

³⁶ Cfr. Cass. Civ. 18 aprile 2003, n. 6290, in *Giust. civ. Mass.*, 2003, 4.

³⁷ La l. 3 maggio 1982, n. 203: v. CORSARO A., *Commento alla legge 3 maggio 1982 n. 203*, Milano, 1982, II ed., 83, 99; A. GERMANÒ, *Commento alla legge 3 maggio 1982 n. 203*, in *Nuove leggi civ. comm.*, 1982, 1313; GERI V., *Commento alla legge 3 maggio 1982 n. 203*, in *Giur. agr. it.*, 1982, 251; SALARIS, F., *La riduzione al «tipo unico» dei contratti agrari*, Torino, 1988.

³⁸ Cfr. ALESSI R. - PISCIOTTA G., *I Contratti agrari*, in CICU A. - MESSINEO F. - MENGONI L., *Trattato di diritto civile e commerciale*, Milano, 2002. La legge del 1982, invero, nel tentativo di accordare un *favor* all'affittuario coltivatore diretto, soggetto contraente debole, con l'intento di instaurare equi rapporti sociali e di orientare la produzione agricola secondo piani e programmi pre-stabiliti, ha di fatto vanificato la portata applicativa di tale istituto il quale, sin da subito, ha trovato scarsa applicazione proprio per il grave pregiudizio dei diritti e delle garanzie di una delle parti contraenti, il proprietario-locatore, così come acclarato, per altro, in numerose pronunce della Corte Costituzionale che ne ha in più punti stigmatizzato la lesione manifesta dei principi cristallizzati nella nostra Carta fondamentale.

³⁹ Cass. Civ. 26 luglio 2001, n. 10227, in *Giust. civ. Mass.*, 2001, 1474 e in questa Riv., 2002, 161 con nota di Busetto G.; Cass. Civ. 26 ottobre 1998, n. 10626, *ivi*, 1999, 550, con nota di Cinquetti O. e in *Nuova giur. civ. comm.*, 1999, I, 463, con nota di Jesu G.; Cass. Civ. 6 agosto 1991, n. 8579, in *Giust. civ. Mass.*, 1991, 8; Cass. Civ. 1° luglio 1987, n. 5757, *ivi*, 1987, 7; Cass. Civ. 11 gennaio 1986, n. 116, *ivi*, 1986, 1.

⁴⁰ Cass. Civ. 18 aprile 1996, n. 3661, in *Giust. civ. Mass.*, 1996, 598 e in *Vita not.*, 1996, 1313; Cass. Civ. 10 ottobre 1992, n. 11087, in *Giust. civ. Mass.*, 1992, 10.

concluso il contratto preliminare di compravendita, al solo fine di eludere le norme sulla prelazione⁴¹. In questo caso, però, può essere difficile, per il confinante, dimostrare la presenza di un contratto preliminare sottoscritto prima del contratto di affitto. Non può avere rilevanza neppure un insediamento di fatto nella coltivazione del fondo, cioè in assenza di regolare contratto di affitto, né un contratto di comodato⁴².

Il confinante, dunque, ha diritto di prelazione se l'affittuario ha rinunciato alla coltivazione del fondo, risolvendo il contratto di affitto o rinunciando alla proroga legale dello stesso in concomitanza con la vendita del fondo da parte del proprietario o le relative trattative (anche se il rilascio del fondo avviene in una data successiva), come pure in presenza di un contratto di affitto che si avvicina alla sua naturale scadenza⁴³.

Ne deriva che, mentre l'affittuario coltivatore diretto beneficia di un diritto di prelazione, per così dire pieno, per il coltivatore diretto proprietario del fondo confinante l'opportunità di acquistare il fondo è, invece, subordinata alla mancanza di affittuari precedentemente insediati.

La finalità prevalente è, infatti, quella di consentire la riunione in un unico soggetto della proprietà e della conduzione del fondo agricolo, favorendo il miglioramento delle strutture produttive dell'agricoltura, da realizzare con la formazione di imprese diretto-coltivatrici dotate di una maggiore efficienza sia sotto il profilo tecnico che economico⁴⁴.

Si inseriscono in questa *ratio* le prescrizioni di cui all'art. 7 della l. 14 agosto 1971, n. 817, che richiedono che il proprietario del fondo confinante lo coltivi direttamente e sul fondo offerto in vendita non sia insediato un affittuario coltivatore diretto. Inoltre devono essere presenti le condizioni previste dall'art. 8 della l. 26 maggio 1965, n. 590, secondo cui: il confinante deve coltivare il fondo da almeno due anni; il confinante non deve aver venduto, nel biennio precedente, altri fondi rustici di imponibile fondiario superiore a lire mille (pari a 0,52 euro), salvo il caso di cessione a scopo di ricomposizione fondiaria; il fondo per il quale il confinante intende esercitare la prelazione, in aggiunta a tutti gli altri da lui posseduti in proprietà od enfiteusi, non deve superare il triplo della superficie corrispondente alla capacità lavorativa della sua famiglia⁴⁵.

Il possesso di tali requisiti soggettivi diventa, dunque, decisivo per l'attribuzione di un vantaggio che, nell'atto di comprimere la libertà dell'autonomia privata, fonda la sua giustificazione sulla presenza di un interesse meritevole di tutela.

La giurisprudenza più volte si è interrogata non tanto sulla liceità, quanto sulla meritevolezza delle iniziative poste in essere dal proprietario e sulla loro compatibilità rispetto alla *ratio legis*, concludendo in ultimo⁴⁶ che il diritto di prelazione spettante al coltivatore diretto proprietario di terreni confinanti con il fondo offerto in vendita non è impedito dall'insediamento di un affittuario sul fondo stesso, allorché esso sia privo del carattere di stabilità. Detto altrimenti, qualora l'insediamento non sia preordinato alla prosecuzione, da parte dell'affittuario, dell'attività di coltivazione esistente al momento della stipula dell'atto di acquisto, il diritto di prelazione del confinante sopravvive. Tale evenienza è ricondotta ad una

⁴¹ Cass. Civ. 20 gennaio 2006, n. 1112, in *Giust. civ. Mass.*, 2006, 1, 96; in precedenza già Cass. Civ. 9 agosto 1995, n. 8717, *ivi*, 1995, 1500.

⁴² Cass. Civ. 5 marzo 2007, n. 5072, in *Giust. civ. Mass.*, 2007, 3.

⁴³ Cass. Civ. 26 ottobre 1998, n. 10626, *cit.*; Cass. Civ. 18 marzo 1994, n. 2590, in *Giust. civ. Mass.*, 1994, 338 e in questa Riv., 1994, 350, con nota di TRIOLA R.; Cass. Civ. 16 agosto 1988, n. 4954, in *Giust. civ. Mass.*, 1988, 8/9; Cass. Civ. 4 giugno 1985, n. 3322, *ivi*, 1985, 6; Cass. Civ. 14 luglio 1983, n. 4840, in *Riv. not.*, 1984, 613; Cass. Civ. 21 novembre 1981, n. 6223, in *Giust. civ. Mass.*, 1981, 11.

⁴⁴ TAMPONI M., voce *Prelazione agraria*, in *Dig. civ.*, vol. XIV, Torino, 1996, 184.

⁴⁵ Il requisito relativo alla capacità lavorativa della famiglia, tipico del coltivatore diretto, potrebbe restringere il numero degli imprenditori agricoli professionali che potranno effettivamente esercitare il diritto di prelazione, in quanto - per ottenere la qualifica di imprenditore agricolo professionale - non è previsto un rapporto tra forza lavorativa propria e della famiglia ed estensione dei terreni posseduti, tuttavia questo limite è espressamente richiamato dalla legge ai fini del diritto di prelazione agraria.

⁴⁶ Cass. Civ. 12 marzo 2013, n. 6122, in *Mass. Foro it.*, 2013, 184; Cass. Civ. 29 gennaio 2010, n. 2044, in questa Riv., 2010, 245 ss., con nota di CINQUETTI O., *Affittuario inadempiente e diritto di prelazione*.

preordinazione negoziale comportante il subentro nella detenzione del bene di terzi non aventi diritto, con evidente finalità elusiva della prelazione del confinante⁴⁷.

L'incompiutezza della disciplina in materia di prelazione agraria del confinante ha costituito nel corso degli anni terreno fertile per la dottrina e la giurisprudenza, dando vita ad un fecondo dibattito circa la natura eccezionale della normativa sulla prelazione agraria disciplinata dalla l. 26 maggio 1965, n. 590, in particolare per quel che attiene all'applicabilità in via analogica delle disposizioni prescritte dalla legge e sinteticamente analizzate in precedenza.

Due orientamenti si sono affermati circa la natura «eccezionale» della normativa in materia di prelazione agraria.

Parte della dottrina⁴⁸ e della giurisprudenza⁴⁹ osserva che l'istituto in questione non abbia carattere eccezionale, perché si inquadrirebbe nel principio della funzione sociale della proprietà e negli altri principi di cui agli artt. 44 e 47 Cost., volti a garantire il raggiungimento della finalità di potenziamento della piccola proprietà diretta coltivatrice enunciata dall'art. 47 Cost.

Tale interpretazione della normativa consente di estendere la prelazione a soggetti non espressamente contemplati dal dettato normativo.

Secondo l'orientamento meno restrittivo, il diritto di prelazione può essere esteso al comproprietario del fondo confinante in applicazione dei principi in tema di contitolarità dei diritti reali; al confinante enfiteuta sulla base dell'equiparazione, ai fini della prelazione, attuata dalla legge n. 590/1965, tra proprietà ed enfiteusi e al confinante che abbia acquistato il fondo con patto di riservato dominio sulla base di un'interpretazione estensiva della fattispecie legale, dal momento che il contenuto delle facoltà spettanti al proprietario è il medesimo, svolgendo la riserva di proprietà solamente una funzione di garanzia⁵⁰.

Secondo altra dottrina⁵¹ e giurisprudenza⁵² la normativa in tema di prelazione ha invece natura eccezionale, in quanto comporta una limitazione della facoltà di disporre del proprietario del fondo, andando ad incidere sull'autonomia privata. Da ciò consegue l'impossibilità dell'interpretazione estensiva e dell'applicazione del procedimento analogico.

La giurisprudenza⁵³ negli ultimi anni ha aderito a quest'ultimo orientamento, statuendo che la normativa sul diritto di prelazione debba essere intesa «in termini rigorosi, in quanto comporta una limitazione del diritto di proprietà del terzo, sicché non può essere riconosciuta al di fuori dei casi previsti dalla legge».

⁴⁷ L'insediamento di un soggetto non qualificato ed idoneo a realizzare le finalità fondiarie poste alla base della prelazione agraria configura un contratto in frode alla legge.

⁴⁸ Escludono la natura eccezionale delle norma sulla prelazione agraria e sono concordi sull'interpretazione estensiva e un'interpretazione analogica della normativa: COMPORTI M., *Profili generali della prelazione agraria*, in *Riv. dir. agr.*, 1998, I, 152, CASADEI E., *La prelazione del coltivatore nei casi di non perfetta coincidenza fra bene trasferito e il fondo coltivato*, in *Riv. trim. dir. proc. Civ.*, 1970, 1377; CASAROTTO G., *La prelazione agraria (Lineamenti dell'istituto. Dottrina e giurisprudenza)*, Padova, 1980; SPALLANZANI D., *Lineamenti del regime della prelazione legale*, in *Riv. dir. agr.*, 1968, II, 332.

⁴⁹ Contro l'eccezionalità: Cass. Civ., 19 febbraio 1985, n. 1445, in *Giust. civ.*, 1985, I, 2571 ha riconosciuto il diritto di prelazione, specificamente in applicazione all'art. 7 della legge n. 817/1971, anche a favore del comproprietario del fondo compravenduto che coltivi, in via esclusiva, metà del medesimo, in un'ipotesi di alienazione di quota in funzione di parte *pro diviso*; Cass. Sez. Un. Civ. 16 ottobre 1976, n. 3498, in *Foro it.*, 1976, I, 2586 e ss.

⁵⁰ CASAROTTO G., *La prelazione nell'accesso alla proprietà agraria*, cit., 256.

⁵¹ CARROZZA A., *Introduzione allo studio della prelazione agraria*, cit., 53 e ss.; MILANI, *La prelazione a favore degli affittuari, mezzadri e coloni nel trasferimento di proprietà del fondo ai sensi della legge 26 maggio 1965 n. 590*, in *Riv. dir. agr.*, 1970, I, 318.

⁵² Cass. Civ. 3 febbraio 1998, n. 1090, in *Riv. not.*, 1998, 675, che statuisce: «non può essere accolta la domanda di prelazione del coltivatore diretto non ancora proprietario del terreno confinante non avendo ultimato il pagamento del prezzo d'acquisto (art. 1523 c.c.) (...), perché tutti i requisiti, soggettivi ed oggettivi, costitutivi del diritto di prelazione devono coesistere al momento del suo esercizio, comportando una limitazione del diritto di proprietà del terzo costituzionalmente garantito (art. 42, comma 2, Cost.), che non può essere sacrificato oltre i casi previsti normativamente per il suo acquisto e per la sua funzione sociale, sì che non può interpretarsi la nozione di proprietario includendovi l'acquirente con patto di riservato dominio»; Cass. Civ. 9 marzo 1992, n. 2812, in questa *Riv.*, 1992, 480 e in *Giust. civ.*, 1992, I, 1736; Cass. Civ. 11 agosto 1987, n. 6893, in *Giur. agr. it.*, 1988, 633.

⁵³ Cass. Civ. 7 aprile 2015, n. 6904, in *Giur. it.*, 2015, 8-9, 1820.

Pertanto, lo scopo perseguito dalla norma – accorpate due fondi confinanti per una loro unitaria coltivazione diretta – può essere raggiunto solo nelle ipotesi tassativamente elencate dal legislatore.

Nell'applicazione pratica il diritto di prelazione riconosciuto al proprietario del fondo confinante con quello offerto in vendita si presta a suscitare molti dubbi, generando conflitti tra il potenziale acquirente e il confinante che intende esercitare il diritto di prelazione.

Infatti, sotto tale profilo, l'affittuario coltivatore diretto è più avvantaggiato, non solo perché è altamente probabile che siano presenti tutti i requisiti richiesti dalla legge (e dalla giurisprudenza) perché sussista il diritto di prelazione, ma anche perché è sempre più difficile che qualcuno sia interessato ad acquistare un fondo agricolo in presenza di un affittuario coltivatore diretto, senza aver prima raggiunto un accordo con questo, dato che egli, anche se non intendesse esercitare il diritto di prelazione per l'acquisto, continuerebbe comunque a coltivare il fondo in virtù del contratto di affitto.

In tale ipotesi l'acquirente sarebbe penalizzato anche sotto il profilo fiscale, non potendo richiedere le agevolazioni concesse esclusivamente a chi coltiva direttamente il terreno acquistato.

È molto probabile, dunque, che l'acquirente di un fondo condotto in affitto sia lo stesso affittuario, oppure che il terzo acquirente si accordi con l'affittuario per il rilascio del terreno, contestualmente o subito dopo l'atto di acquisto (eventualmente al termine dell'annata agraria)⁵⁴. Al contrario, la presenza di coltivatori diretti, o imprenditori agricoli professionali, confinanti con il fondo offerto in vendita è quasi una costante nella pratica, e il raggiungimento di un accordo tra essi e il potenziale acquirente, pur se auspicabile, non è affatto scontato, anzi sono frequenti le situazioni di conflitto.

Dunque, risulta essenziale la verifica della presenza o meno dei presupposti per la sussistenza del diritto di prelazione, sia sotto il profilo soggettivo sia sotto il profilo oggettivo.

5. - Conclusioni. Nella sentenza in commento la Corte di cassazione aderisce all'orientamento giurisprudenziale della «contiguità materiale» fra i fondi al fine di riconoscere il diritto di prelazione del confinante coltivatore diretto, in quanto le disposizioni sulla prelazione e sul riscatto del proprietario confinante «esigono una interpretazione rigorosa e non estensiva, non essendo concepibile che attraverso una dilatazione, in sede di interpretazione giurisprudenziale, della loro portata normativa vengano ad aggravarsi le limitazioni di quella libertà negoziale e di quella disponibilità economica che pur sempre costituiscono (se non altrimenti circoscritte) caratteristiche naturali del diritto di proprietà»⁵⁵.

Secondo questa impostazione, esigenza primaria della certezza del diritto impone che gli elementi testuali utilizzati dal legislatore nella strutturazione della norma disciplinatrice abbiano un significato il più possibile preciso e che nel contempo ne salvaguardino la attitudine a realizzare, senza l'intermediazione di una fase giurisdizionale contenziosa, le finalità perseguite dalla disciplina.

D'altronde, la prelazione può essere esercitata anche quando il fondo cui tale diritto si riferisce viene alienato insieme ad altri beni, in quanto, una volta che le parti hanno considerato come «fondo», un determinato appezzamento di terreno ai fini della conduzione agraria, i diritti che al coltivatore derivano da tale rapporto non possono rimanere frustrati in base ad unilaterali successive modificazioni, per cui il coltivatore potrebbe esercitare la prelazione (ed il conseguente riscatto), in ordine all'appezzamento oggetto del terreno, anche quando il proprietario, ai fini di una diversa vicenda giuridica (vendita), abbia inserito il fondo in un complesso più ampio, procedendo ad una nuova e diversa individuazione del fondo⁵⁶.

⁵⁴ Sulla prelazione nell'affitto, ricordiamo: Busetto G., *Vecchie e nuove prelazioni*, in questa Riv., 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 perse*, in questa Riv., 2001, 545.

⁵⁵ Cass. Sez. Un. Civ. 25 marzo 1988, n. 2582, cit.

⁵⁶ Cass. Civ. 21 giugno 1974, n. 1862, cit.; Cass. Civ. 28 luglio 1975, n. 2916, in Giust. civ., 1976, I, 89. Per Cass. Civ. 16 novembre 2005, n. 23222, in Vita not., 2006, 273, è necessario che il fondo presenti un'autonomia culturale e produttiva.

In questo caso, l'accertamento delle sussistenze delle condizioni che consentono l'esercizio del suddetto diritto deve essere compiuto non con riguardo alla configurazione data dalle parti al contratto di vendita, ma considerando la situazione oggettiva, in modo tale da verificare, da un lato, se il terreno trasferito si presenti frazionato in appezzamenti aventi caratteristiche diverse e differenti colture e, dall'altro lato, se il fondo trasferito non debba, ciò malgrado, essere ritenuto un fondo oggettivamente unitario, per essere le attività svolte sui diversi appezzamenti coordinate tra loro, sì da costituire aspetti complementari di un'unica gestione, accertandosi, di conseguenza, *ex adverso*, se lo scorporo della porzione oggetto della prelazione non pregiudichi la possibilità di coltivazione del fondo unitariamente inteso o comporti l'imposizione, sulle restanti parti, di servitù o di oneri di carattere reale, tali da eliminare la loro esclusività di godimento e da menomare il loro valore di scambio⁵⁷.

Lidia Melissari

⁵⁷Cass. Civ. 3 aprile 1990, n. 2767, in *Riv. dir. agr.*, 1991, II, 220. Cfr. Cass. Civ. 22 gennaio 2004, n. 1103, in *Vita not.*, 2004, 262. In senso conforme, in dottrina, cfr. CASADEI E., *La prelazione del coltivatore nei casi di non perfetta coincidenza tra il bene trasferito e il fondo coltivato*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1975.