

Il requisito della coltivazione nell'esercizio del diritto di prelazione

Trib. Reggio-Emilia, Sez. spag. agr. 8 marzo 2022, n. 307 - Morlini, pres.; Stanzani Maserati, est. - A.M. (avv. Turco) c. L. s.r.l. (avv. Ruscelloni) e R.V. (avv. Filippini) ed a.

Prelazione e riscatto - Prelazione - Requisiti - Coltivazione del fondo.

Ai fini del riconoscimento del diritto di prelazione agraria e del requisito soggettivo in capo al proprietario confinante, la norma di cui all'art. 7 della legge n. 817 del 1971 richiede la coincidenza tra la titolarità del fondo e l'esercizio della coltivazione diretta. È necessario pertanto che, ai fini del requisito del biennio, la coltivazione del fondo venga esercitata dal proprietario in forma diretta e non attraverso la società di persone affittuaria del fondo, ancorché questi ne sia socio e comproprietario.

Il testo della sentenza è pubblicato in www.osservatorioagromafie.it

1. - Nell'ampio panorama delle sentenze emesse in tema di prelazione agraria, la pronuncia del Tribunale di Reggio-Emilia, Sezione specializzata agraria, suscita interesse per la disamina di un profilo di diritto, finora non esplorato nell'ambito delle problematiche connesse al corretto esercizio della prelazione.

Prima di entrare nel merito della questione più saliente di detta pronuncia (la prova della qualifica di coltivatore diretto da parte del retraente nel biennio precedente la vendita), va sottolineato che ad emettere la sentenza è stata la Sezione specializzata agraria e non il Tribunale ordinario.

Come è noto, la controversia in materia di prelazione e riscatto non rientra normalmente tra le controversie devolute alla Sezione specializzata agraria, appartenendo essa a quella del giudice ordinario. La ragione sta nel fatto che la prelazione agraria non implica necessariamente l'applicazione diretta di norme in materia di contratti agrari. La costante giurisprudenza di legittimità¹ ha affermato che nelle controversie in materia di riscatto del fondo rustico da parte dell'affittuario coltivatore diretto, ai sensi dell'art. 8 della legge n. 590 del 1965, l'esistenza del rapporto agrario «è solo uno dei presupposti di fatto dell'operatività dell'istituto, che, al pari degli altri, può come tale costituire oggetto di accertamento "incidenter tantum" da parte del giudice non specializzato, ove non ricorrano condizioni particolari che richiedano un accertamento con efficacia di giudicato»². I suddetti principi restano validi anche dopo l'entrata in vigore dell'art. 9, l. 14 febbraio 1990, n. 29, il quale devolve alle Sezioni specializzate agrarie tutte le controversie in materia di contratti agrari. Nelle controversie in tema di prelazione e riscatto, proprio perché in genere non vengono in discussione diritti derivanti direttamente e tipicamente dal rapporto di affitto, quest'ultimo costituisce, dunque, solo il presupposto fattuale per l'esercizio del diritto.

Nel caso di specie la devoluzione alla Sezione specializzata agraria della causa originariamente incardinata presso il giudice ordinario è stata resa necessaria dal fatto che l'attore, nell'esercitare l'azione di riscatto, ha proposto contestualmente domanda di simulazione del contratto di affitto agrario, simulazione dal cui accertamento con efficacia di giudicato dipendeva – secondo le tesi del retraente – l'esercizio del diritto di prelazione in suo favore, quale confinante del fondo.

Nel decidere la causa, i giudici di primo grado non hanno dato ingresso alle prove richieste dall'attore sulla simulazione dell'insediamento di un affittuario sul fondo oggetto del trasferimento a titolo oneroso ed hanno ritenuto che la controversia potesse essere decisa nel merito (restando così assorbita ogni altra questione di fatto e di diritto), atteso che il retraente non aveva provato nel giudizio – né chiesto di provarla – la sua qualifica di coltivatore diretto, requisito indispensabile ai fini della fondatezza della domanda di riscatto.

¹ Cfr. Cass. 17 novembre 1998, n. 11553, in questa Riv., 1999, 81; Cass. 21 novembre 2000, n. 15026, *ivi*, 2001, 415; Cass. 24 ottobre 2001, n. 13105, *ivi*, 2002, 580, con nota di L. TORTOLINI, *Questioni di diritto processuale nelle controversie di interesse agrario*.

² Cass. 18 novembre 2005, n. 24453, in *Giust. civ. Mass.*, 2005, 11.

2. - È opportuno rilevare che, in forza della previsione contenuta nell'art. 8 della l. 26 maggio 1965, n. 590, il diritto di prelazione e riscatto agrari possono essere esercitati solo da chi sia titolare – quale coltivatore diretto – di un contratto di affitto (mezzadria, colonia od enfiteusi) concluso con il proprietario del fondo oggetto del trasferimento³. Lo stesso diritto è attribuito al proprietario confinante coltivatore diretto, ai sensi della l. 14 agosto 1971, n. 817, ed ora – in base ad una recente normativa (l. 28 luglio 2016, n. 154) – all'imprenditore agricolo professionale (IAP) iscritto nella previdenza agricola⁴.

La giurisprudenza di legittimità è sempre stata concorde nel ritenere che le norme sulla prelazione e riscatto hanno carattere imperativo e sono di stretta interpretazione, non suscettibili di interpretazione analogica od estensiva⁵. Esse non possono trovare applicazione al di fuori dei casi previsti dalla legge, in quanto apportano una deroga al principio della libera disponibilità del diritto di proprietà.

Condizione legittimante della prelazione dell'affittuario è senz'altro la esistenza di uno dei contratti agrari menzionati dalla norma: il titolo di detenzione deve inoltre essere valido ed in corso di esecuzione ed il prelante deve dimostrare di coltivare il terreno da almeno due anni. Anche per la prelazione del proprietario confinante, il requisito è la coltivazione del fondo a confine da almeno un biennio: ma detta coltivazione può essere svolta dal proprietario o come coltivatore diretto o, in alternativa, come imprenditore agricolo professionale (IAP).

La Corte Suprema ha precisato, con unanime indirizzo, che, ai fini del computo del biennio di coltivazione diretta a favore del proprietario a confine, ai sensi dell'art. 7, comma 1, l. 14 agosto 1971, n. 817 (sempre che sul fondo offerto in vendita non siano insediati mezzadri, coloni, affittuari, compartecipanti o enfiteuti coltivatori diretti) è possibile la sommatoria di periodi di coltivazione diretta basati su titoli diversi, purché tutti legittimanti la prelazione⁶. Affinché il proprietario a confine possa esercitare validamente il diritto di prelazione, il fondo offerto in vendita deve essere, dunque, libero da insediamenti altrui e l'avente titolo deve coltivare il fondo a confine, come coltivatore diretto o come IAP, da almeno due anni.

È pacifico che sia onere del retraente, che abbia agito per far valere il proprio diritto di prelazione, dare la prova dell'esistenza di tutti i requisiti richiesti dalla legge, ivi compresa la propria qualifica soggettiva⁷.

La consolidata giurisprudenza in tema di prelazione agraria ha sempre preso in considerazione la figura del coltivatore diretto, perché la normativa di riferimento ha accordato soltanto all'affittuario od al confinante *coltivatore diretto* il diritto alla preferenza. L'introduzione della figura dello IAP tra i soggetti titolari del diritto di prelazione induce però a rivedere in parte le condizioni legittimanti il diritto stesso e l'interpretazione che è stata finora data al concetto di coltivazione del fondo.

³ Cfr. Cass. 4 novembre 2005, n. 21389, in *Riv. dir. agr.*, 2007, II, 108, la quale rammenta che il comodato non è un contratto agrario, ancorché il comodatario non si limiti ad una semplice attività di custodia, ma svolga un'attività di gestione. Di qui, l'esclusione del comodato dal novero dei contratti legittimanti il diritto di prelazione.

⁴ Fino all'entrata in vigore della legge n. 154/2016, il diritto di prelazione e riscatto ha sempre e soltanto riguardato la figura del coltivatore diretto. La Corte di cassazione, con ordinanza 15 settembre 2015, n. 18099, in questa Riv., 2016, 1, con nota di N. RAUSEO, *L'imprenditore agricolo professionale non ha il diritto di prelazione nell'acquisto di fondi rustici*, aveva rilevato che l'art. 7 del d.lgs. n. 228 del 2001, in tema di conflitto tra più proprietari confinanti per l'esercizio della prelazione, menziona l'imprenditore agricolo a titolo principale di età compresa tra 18 e 40 anni solo come criterio preferenziale, non incidendo sulle condizioni richieste dalla legge per l'insorgere della titolarità del diritto di prelazione. Secondo i Supremi Giudici, il diritto di prelazione «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, restando, invece, priva di rilievo la mera assunzione della qualità dell'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». Tale principio è destinato ad essere superato, alla luce dell'entrata in vigore della citata legge n. 154 del 2016.

⁵ Cass. 13 giugno 1992, n. 7244, in questa Riv., 1993, 91; Cass. 2 marzo 2010, n. 4934, *ivi*, 2010, 353, con nota di A. JANNARELLI, *Equívoci nuovi e pregiudizi antichi in materia di prelazione a favore di cooperative agricole considerazioni critiche a margine di un singolare intervento legislativo della Cassazione*.

⁶ Cass. 12 febbraio 2002, n. 1971, in questa Riv., 2003, 24, con nota di G. Busetto, *Problemi interpretativi e testo unico delle norme sulla prelazione*; Cass. 15 marzo 2011, n. 6017 ord., in *Giust. civ. Mass.*, 2011, 3, 413; Cass. 31 ottobre 2008, n. 26286, in *Guida al diritto*, 2008, 48, 50.

⁷ Cass. 1° aprile 2003, n. 4914, in *Giust. civ. Mass.*, 2003, 4

Qualora si tratti di retratto del proprietario a confine, appare evidente che l'attore debba fornire due tipi di prova, a seconda che egli rivesta la qualità di coltivatore diretto, oppure quella di IAP. Secondo la prevalente giurisprudenza⁸, il requisito soggettivo di coltivatore diretto deve essere provato *in concreto*, non potendo essere attribuita piena prova alla certificazione dell'iscrizione previdenziale all'INPS (*ex* SCAU) del retraente, né può essere sufficiente l'allegazione di elementi indiziari al riguardo. Il coltivatore è tenuto altresì a dimostrare di avere una capacità lavorativa adeguata, sua e della propria famiglia, nei limiti di un terzo rispetto al fabbisogno del fondo. Si tratta, dunque, di prove connotate da un riscontro materiale, non altrimenti desumibile da attestati, certificazioni ed altro. Il coltivatore diretto è pur sempre un lavoratore *manuale* della terra e su tale figura il legislatore ha costruito storicamente l'istituto della prelazione agraria.

Se il retraente è, invece, imprenditore agricolo professionale (IAP), questi sarà tenuto a fornire prova della sua iscrizione previdenziale nell'apposita sezione dell'INPS, non dovendo dimostrare la concreta attività di coltivazione e non essendo ciò richiesto dall'art. 7, n. 2 *bis*, della legge n. 817/1971, introdotto dalla legge del 2016⁹.

Per assolvere l'onere probatorio in ordine al requisito soggettivo professionale, l'affittuario od il confinante coltivatori diretti dovranno dimostrare di attendere abitualmente e stabilmente al lavoro agricolo, tramite il proprio apporto personale e quello dei componenti della famiglia, nei limiti di un terzo rispetto al fabbisogno del fondo. Diversamente, l'imprenditore agricolo professionale non dovrà provare concretamente di occuparsi del lavoro dei campi, poiché la sua figura professionale non è caratterizzata dall'attività manuale in sé, ma dal tempo di lavoro che egli dedica all'attività agricola e dalla quantità di reddito agricolo che produce, oltre che dalle conoscenze e competenze professionali adeguate.

Il diritto di prelazione a favore del confinante imprenditore agricolo professionale, riconosciuto – come detto – soltanto nel 2016, non è stato ancora oggetto di disamina da parte della giurisprudenza, né la dottrina si è espressa sull'onere probatorio che dovrà gravare sull'imprenditore agricolo professionale, allorché questi eserciti l'azione di riscatto. Tenuto conto della nozione di imprenditore agricolo professionale e della pari dignità assegnata dal legislatore a questa figura nell'attribuzione del diritto di prelazione, si ritiene che, per quanto concerne l'onere probatorio, l'imprenditore agricolo professionale sarà più facilitato nel giudizio di riscatto, perché egli non dovrà dimostrare attraverso testimoni la circostanza di dedicarsi personalmente all'attività di coltivazione della terra o di avere la capacità lavorativa pari al terzo, poiché sarà sufficiente la sua iscrizione come IAP nella previdenza agricola. È vero però che tale iscrizione presuppone un accertamento a monte, da parte dell'autorità amministrativa, dell'attività dello IAP e la corrispondenza di esso ai requisiti richiesti dall'art. 1 del d.lgs. 29 marzo 2004, n. 99, normativa statale che ha definito la figura dell'imprenditore agricolo professionale¹⁰.

3. - Come si è detto, tra i requisiti richiesti dalla legge, ai fini della prelazione a favore sia dell'affittuario che del confinante, vi è la durata biennale della coltivazione. Per quanto concerne il proprietario di terreni

⁸ Cass. 10 aprile 2003, n. 5673, in questa Riv., 2004, 97, con nota di S. CONVENTI, *Condizioni essenziali ai fini dell'esercizio della prelazione del confinante*; Cass. 28 gennaio 2004, n. 1562, in *Giust. civ. Mass.*, 2004, 2; Cass. 8 luglio 2005, n. 14450, in questa Riv., 2006, 272; Cass. 20 gennaio 2006, n. 1112, in *Giust. civ. Mass.*, 2006, 1, 96; Cass. 27 gennaio 2010, n. 1712, in *Giust. civ. Mass.*, 2010, 1, 111.

⁹ Cfr. M.M. BARONE, *La rilevanza della qualifica di coltivatore diretto e della nuda proprietà ai fini della prelazione agraria*, in questa Riv., 2020, 1, la quale ha sottolineato che la qualifica di coltivatore diretto non è più l'unica via di accesso alla prelazione, in seguito alla modifica legislativa di cui alla legge n. 154/2016 che ha esteso il diritto di prelazione all'imprenditore agricolo professionale.

¹⁰ Secondo l'art. 1 del d.lgs. 29 marzo 2004, n. 99, «*Ai fini dell'applicazione della normativa statale, è imprenditore agricolo professionale (IAP) colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'articolo 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 del 17 maggio 1999, del Consiglio, dedichi alle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il cinquanta per cento del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro*». Il secondo comma prevede inoltre che le Regioni accertino ad ogni effetto il possesso dei requisiti di cui al comma 1. «*L'accertamento eseguito da una Regione ha efficacia in tutto il territorio nazionale. È fatta salva la facoltà dell'Istituto nazionale di previdenza sociale (INPS) di svolgere, ai fini previdenziali, le verifiche ritenute necessarie*».

confinanti, il biennio di anzianità nella coltivazione non deve esattamente coincidere con il titolo di proprietà, atteso che si può tenere conto di diversi titoli succedutisi nel corso del biennio, purché tutti legittimanti la prelazione (es.: affitto, comunione ereditaria) e purché vi sia stata la continuità della coltivazione del fondo. Ciò vale anche per l'imprenditore agricolo professionale, potendo il proprietario a confine, che abbia acquistato il fondo in un tempo inferiore al biennio, dimostrare di essere stato ad altro titolo insediato sul fondo, anche con la stessa qualifica di IAP.

4. - Nel giudizio vertito dinanzi al Tribunale di Reggio-Emilia, Sezione specializzata agraria, l'attore ha dedotto di essere divenuto proprietario esclusivo del fondo confinante appena quattro giorni prima del trasferimento a terzi del fondo oggetto del riscatto. Il retraente ha affermato che il proprio insediamento era però precedente all'acquisto del fondo, avendolo egli coltivato per il tramite di una società agricola familiare, di cui era socio con gli altri comproprietari. Il Tribunale, dopo aver ritenuto che l'attore non si fosse curato di provare la sua effettiva coltivazione diretta, ha affermato in ogni caso che la coltivazione del fondo per tramite di una società agricola affittuaria, ancorché composta dallo stesso retraente quale socio, non integrasse il requisito richiesto dalla legge.

Nel motivare la decisione sul punto, i giudici di Reggio-Emilia hanno fatto riferimento ad un unico precedente della Corte Suprema, secondo cui: «I diritti di prelazione e riscatto agrari costituiscono ipotesi tassative, non suscettibili di interpretazione estensiva, sicché tali diritti, previsti in favore del confinante dall'art. 7 della l. n. 817 del 1971, non spettano al socio della società semplice, affittuaria del fondo rustico, ancorché egli sia anche comproprietario del fondo, ove l'attività agricola sia riferibile alla società quale autonomo centro di imputazione giuridica, richiedendo la norma la coincidenza tra la titolarità del fondo e l'esercizio dell'attività agricola»¹¹

Non vi è dubbio che il Tribunale di Reggio-Emilia abbia fatto puntuale applicazione del principio espresso dalla Corte Suprema con la sentenza n. 5952/2016: ai fini della prelazione, deve esserci una coincidenza tra titolarità del fondo ed esercizio dell'attività agricola e pertanto non può essere riconosciuto il diritto al proprietario che abbia concesso in affitto il fondo ad una società, ancorché di persone, come la società semplice. Secondo i Supremi Giudici, non importa che il proprietario sia anche socio della società affittuaria del fondo, poiché è questa ad essere nel godimento del bene e ad agire all'esterno come titolare dell'attività agricola¹².

In sostanza, deve essere negato il diritto di prelazione a favore del proprietario del fondo confinante, qualora egli svolga l'attività agricola in modo mediato attraverso una società di persone affittuaria del fondo e autonomo centro di imputazione giuridica¹³.

Ci si chiede se il principio affermato dalla Suprema Corte e fatto proprio dai giudici di Reggio-Emilia non

¹¹ Cass. 25 marzo 2016, n. 5952, in questa Riv., 2016, 4.

¹² Con d.lgs. 29 marzo 2004, n. 99, all'art. 3, il legislatore ha esteso l'esercizio del diritto di prelazione e di riscatto di cui all'art. 8 della legge n. 590/1965 ed all'art. 7 della legge n. 817/1971 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 e segg. del codice civile». Non spetta invece alla società agricola di capitali il diritto alla preferenza in caso di trasferimento a titolo oneroso di fondo rustico. L'estensione del diritto di prelazione a favore dello IAP, introdotta con la legge n. 154/2016, è norma eccezionale ed è con tutta evidenza riferita alla sola persona fisica dell'imprenditore agricolo professionale e non anche alla società agricola, sia di persone che di capitali.

¹³ Cass. 5 marzo 2019, n. 6302, in questa Riv., 2019, 5, con nota di N. RAUSEO, *Società agricola di persone e riscatto di fondo rustico*: la Corte ha affermato che, in tema di riscatto agrario, requisito indispensabile per l'esercizio del diritto di prelazione da parte di una società agricola di persone, ai sensi dell'art. 2, comma 3, del d.lgs. n. 99/2004, è l'iscrizione di almeno la metà dei soci nella sezione speciale del registro delle imprese quali coltivatori diretti, con la conseguenza che l'omessa indicazione di tale qualifica in detta sezione preclude l'accoglimento della domanda di riscatto. In sostanza la società agricola può vantare il diritto di prelazione non attraverso la prova concreta della coltivazione diretta dei propri soci, ma attraverso l'iscrizione della qualifica soggettiva nel registro delle imprese; e ciò a tutela dei terzi. Il mancato raccordo tra le differenti normative succedutesi nel tempo in tema di prelazione e riscatto induce a ritenere che il requisito soggettivo non sia dimostrabile in modo univoco, ma tenendo conto di volta in volta se si sia in presenza di coltivatore diretto, IAP o società di persone.

rappresenti una forzatura interpretativa, ove l'attività agricola in forma associata rilevi nel giudizio soltanto ai fini del calcolo del biennio della coltivazione. Il socio proprietario esclusivo (o comproprietario) del fondo, che gestisce insieme con i propri familiari l'attività agricola sotto la forma della società di persone, non coincide in definitiva con la stessa persona fisica che potrebbe esercitare la prelazione quale confinante? Se la norma prevede una continuità della coltivazione, perché negare il requisito del biennio a chi, divenuto nelle more proprietario esclusivo del fondo, lo abbia gestito in un tempo anteriore in forma associata, come è accaduto nel caso sottoposto ai giudici di Reggio-Emilia?

È vero che la giurisprudenza di legittimità richiede che nella sommatoria dei titoli diversi questi debbano essere tutti legittimanti la prelazione, ma è pur vero che la persona fisica che abbia coltivato il fondo nel biennio di legge, anche quale socio del medesimo fondo, risulta essere, sotto il profilo della coltivazione, stabilmente insediato sul terreno e dedito all'attività agricola, ancorché il precedente titolo di detenzione sia riferibile alla società di persone¹⁴.

Tenuto conto della diffusione delle società agricole¹⁵ e della esistenza ormai di una pluralità di prelazioni, si ritiene che sia venuto il tempo per riformare l'istituto della prelazione agraria, conferendo omogeneità al sistema, anche in vista di un suo adeguamento alle mutate forme di organizzazione dell'impresa agricola. Sarebbe inoltre il caso di estendere il relativo diritto non soltanto all'affittuario IAP, ma anche alle società agricole IAP, soggetti che ad oggi sono esclusi dal novero dei soggetti titolari della prelazione agraria.

Nicoletta Rauseo

¹⁴ È da tenere presente che, in forza del citato d.lgs. n. 99 del 2004, nel caso delle società di persone e delle cooperative, ivi incluse le cooperative di lavoro, l'attività svolta dai soci nella società, in presenza dei requisiti di conoscenze e competenze professionali, tempo lavoro e reddito di cui al primo periodo, è idonea a far acquisire ai medesimi la qualifica di imprenditore agricolo professionale e al riconoscimento dei requisiti per i soci lavoratori.

¹⁵ Cfr. S. CARMIGNANI, *Le società agricole*, in L. COSTATO - A. GERMANÒ - E. ROOK BASILE (a cura di), *Trattato di diritto agrario*, Torino, 2011, 231 e ss. L'autrice osserva che: «L'affermato transitare del regime di favore, previsto per l'imprenditore professionale, al socio di società di persone indica la volontà legislativa di fondare la società in agricoltura sulla professionalità dei partecipi, facendo dell'impresa agricola associata una società di professionisti».