

Il diritto di prelazione agraria: tra sussistenza dei presupposti e tutela del terzo acquirente

di Nicoletta Rauseo

1. La prelazione delle società agricole di capitali. - 2. - Assenza di prova adeguata in ordine ai requisiti soggettivi. - 3. Il momento in cui sorge il diritto di riscatto. - 4. Il termine per il pagamento del prezzo da parte del prelante e tutela del terzo acquirente.

La prelazione agraria continua ad essere oggetto di attenzione da parte della giurisprudenza con pronunce che affrontano temi nuovi o puntualizzano principi già consolidati. Giudici di merito e di legittimità ribadiscono, in ogni caso, che le ipotesi di prelazione e riscatto disciplinate dalle leggi speciali agrarie devono considerarsi *tassative*, non essendo suscettibili di interpretazione estensiva. Qui di seguito, una miscellanea delle recenti pronunce sul tema.

1. - La prelazione delle società agricole di capitali. Con l'ordinanza 26 gennaio 2026, n. 1676¹ la Corte Suprema ha affermato che le società agricole di capitali non sono titolari del diritto di prelazione, ai sensi dell'art. 8 della legge n. 590/1965 e dell'art. 7 della legge n. 817/1971, atteso che la legge accorda il diritto alla preferenza soltanto a determinate categorie di persone fisiche o società agricole e che pertanto la prelazione non può trovare applicazione oltre i casi consentiti, proprio in forza del principio di tassatività delle norme in questione.

Il diritto di prelazione agraria spetta dunque: 1) all'affittuario coltivatore diretto del fondo offerto in vendita (art. 8, legge n. 590/65); 2) al proprietario confinante coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale iscritto alla gestione agricola dell'INPS (art. 7, legge n. 817/71); 3) alle società agricole di persone, nel solo caso in cui almeno la metà dei soci abbia la qualifica di coltivatore diretto risultante dall'iscrizione nella sezione speciale del registro delle imprese di cui all'art. 2188 c.c. e ss. (d.lgs. n.99/2004); 4) alle società cooperative agricole di coltivatori della terra (art. 16, legge n. 817/71) ; 5) alle cooperative di imprenditori agricoli, che utilizzano prevalentemente prodotti dei soci, o forniscono prevalentemente beni o servizi ai soci, quando almeno la metà degli stessi sia in possesso della qualifica di coltivatore diretto (art. 7 *ter*, d.l. n. 91/2014, convertito in legge n. 116/2014²).

La prelazione agraria non è, dunque, estesa al di fuori di questi soggetti. Di conseguenza, sono escluse le società di capitali, anche quando l'amministratore sia imprenditore agricolo professionale, iscritto alla gestione INPS. Secondo la Corte, «*Il legislatore ha chiaramente manifestato l'intenzione di non voler riconoscere tale specifica prerogativa a tali ultime società*»³.

¹ In www.osservatorioagromafie.it.

² La disposizione così recita: «*L'esercizio del diritto di prelazione o di riscatto di cui all'articolo 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, e successive modificazioni, e all'articolo 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817, spetta anche alle società cooperative di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228, qualora almeno la metà degli amministratori e dei soci sia in possesso della qualifica di coltivatore diretto come risultante all'iscrizione nella sezione speciale del registro delle imprese di cui agli articoli 2188 e seguenti del codice civile*».

³ Così l'ordinanza Cass. n. 1676/2026 cit. È utile far presente che la Cassazione, con precedente ordinanza del 27 novembre 2023, n. 32917, in *Dejure*, ha enunciato con un *obiter dictum* lo stesso principio, affermando che «*nessuna previsione normativa attribuisce alle società agricole di capitali il diritto di prelazione agraria*». Fino ad un eventuale, nuovo intervento del legislatore, può dirsi dunque che le società di capitali non hanno il diritto di prelazione nell'acquisto a titolo oneroso di fondi rustici.

2. - Assenza di prova adeguata in ordine ai requisiti soggettivi. Con due pronunce emesse a distanza di pochi giorni (Cass. 23 gennaio 2026, n. 1562 e 26 gennaio 2026, n. 1677)⁴, la Corte Suprema è tornata sul tema dell'onere della prova che incombe sul coltivatore retraente, leso nell'esercizio del suo diritto di prelazione. Nella prima delle due ordinanze, la Corte ha precisato che il principio generale di non contestazione da parte del convenuto – mentre vale se il fatto è comune alle parti o conoscibile dalla controparte con l'ordinaria diligenza – non si adatta al caso della prelazione agraria, perché la sussistenza dei requisiti soggettivi ed oggettivi indispensabili per l'esercizio del diritto sono di fatto «*eminente* riferite alla sfera soggettiva di controllo propria del retraente» (es. il biennio di coltivazione, la mancata vendita di altri fondi di imponibile fondiario inferiore a lire mille, il rapporto tra la capacità lavorativa del coltivatore e della sua famiglia ecc.). Tali circostanze non possono essere ricomprese nel principio di non contestazione, poiché esse costituiscono il fondamento della domanda di prelazione e riscatto e non possono essere considerate provate solo per l'assenza di specifiche contestazioni della controparte. La prova dei requisiti (soggettivi ed oggettivi) deve, dunque, essere rigorosa e positivamente acquisita al processo con idonei mezzi istruttori (prova per testi o documenti).

Quanto all'altra pronuncia 26 gennaio 2026, n. 1677, la Corte Suprema è tornata sulla interpretazione del principio di non contestazione in tema di prova dei requisiti della prelazione, compiendo un ulteriore approfondimento. La Corte ha avvertito la necessità di rivedere il principio di contestazione di cui all'art. 115 c.p.c. e di coordinarlo nel sistema processuale vigente. La medesima ha osservato che l'onere di contestazione, la cui inosservanza rende in genere il fatto pacifico e non bisognoso di prova, non vale quando il fatto asseritamente non contestato consista non già in un fatto comune alle parti, bensì in un fatto proprio della parte denunciante. La sostanza dei requisiti soggettivi ed oggettivi indispensabili per l'esercizio della prelazione e riscatto agrari attiene invero a circostanze di fatto riferibili alla sfera soggettiva di controllo del retraente (come, appunto, la coltivazione del fondo, la proporzionalità della capacità lavorativa rispetto alle esigenze del fondo ecc.), circostanze che non costituiscono patrimonio di conoscenza o conoscibilità in capo alla controparte.

È appena il caso di osservare che, ai fini dell'accoglimento della domanda di riscatto agrario, spetta sempre al giudice scrutinare la sussistenza positiva dei requisiti previsti dalla legge, sia per ciò che riguarda la qualifica soggettiva del retraente che i presupposti oggettivi: ciò porta a ritenere che il mero principio di non contestazione non possa essere causa sufficiente per l'accertamento dei presupposti indispensabili all'accoglimento della domanda.

3. - Il momento in cui sorge il diritto di riscatto. Con l'ordinanza del 23 gennaio 2026, n. 1519⁵, la Corte Suprema, rivedendo principi risalenti nel tempo, ha risolto, con un elemento di novità, la questione del momento nel quale si verifica l'esistenza delle condizioni di legge in capo al retraente per l'esercizio del diritto. Nel caso specifico, il retraente era divenuto proprietario del terreno confinante con quello compravenduto nel periodo intermedio tra la stipula del contratto preliminare e quella del definitivo⁶. La Corte si è dunque posta la questione se sussista il diritto di riscatto in questo caso, naturalmente a condizione che il soggetto goda di tutte le altre condizioni richieste dalla legge (coltivazione diretta, possesso della forza lavoro adeguata ecc.).

⁴ In www.osservatorioagromafie.it.

⁵ In www.osservatorioagromafie.it.

⁶ Occorre ricordare che la prelazione del confinante postula che la coltivazione del proprio fondo avvenga da almeno un biennio, ma non anche che lo stesso soggetto sia titolare del diritto di proprietà da almeno due anni. Ai fini del computo del biennio di coltivazione, si possono dunque sommare periodi di coltivazione esercitati in forza di diversi titoli di godimento, escluso l'esercizio di fatto (Cass. 12 febbraio 2002, n. 1971, in *queta Riv.*, 2003, 24, con nota di G. Busetto, *Problemi interpretativi e testo unico delle norme sulla prelazione*; Cass. 31 ottobre 2008, n. 26286, in *Guida al diritto*, 2008, 48, 50).

All'esito di un accurato approfondimento con il richiamo ai precedenti giurisprudenziali⁷, la Corte ha enunciato il seguente principio di diritto; «*Non compete il diritto di riscatto al proprietario coltivatore diretto del terreno confinante con il fondo offerto in vendita, qualora egli abbia acquistato la proprietà del detto terreno in epoca successiva alla stipulazione del preliminare di vendita del secondo, essendosi in presenza di una situazione obbligatoria già definita in base ad un'attività negoziale legittima posta in essere dal proprietario del fondo allorquando il diritto di prelazione era insussistente*».

I giudici di legittimità avevano in precedenza affermato che le condizioni soggettive ed oggettive per il valido esercizio del diritto di riscatto devono sussistere sia nel momento in cui nasce *ex lege* detto diritto (che coincide con l'alienazione del bene e non con la stipulazione del contratto preliminare), che al momento dell'esercizio del riscatto⁸. Tale precisazione era stata necessaria per risolvere il problema del mutamento di destinazione del terreno compravenduto nell'intervallo di tempo tra l'offerta in prelazione ed il successivo esercizio di riscatto. Era, dunque, capitato che nel breve periodo intermedio tra *denuntiatio* e riscatto fossero intervenuti strumenti urbanistici, anche non approvati, che prevedevano una diversa destinazione del fondo, il quale veniva a perdere il suo carattere agricolo⁹.

La novità della pronuncia in commento sta nel non disancorare il diritto di riscatto (che sorge sempre con l'alienazione del bene), dalla stipulazione del contratto preliminare tra proprietario e terzo acquirente. In sostanza, la Corte ha affermato che l'esercizio del diritto di riscatto presuppone sempre la violazione del diritto di prelazione, con il risultato «*che le condizioni del diritto di prelazione devono sussistere nel momento in cui il fondo viene offerto in vendita e devono mantenersi fino a quando, con l'atto definitivo di vendita, il fondo diventa recuperabile solo attraverso l'esercizio del diritto succedaneo di riscatto*».

La Corte ha evidenziato che il primo accertamento che il giudice deve compiere è quello relativo alla titolarità, in capo al retraente, del corrispondente diritto di prelazione. Tale accertamento non può che riferirsi al momento in cui ha inizio tutta la vicenda traslativa, in quanto l'obbligo del venditore di far esercitare il diritto di prelazione al proprietario confinante *sorge nel momento in cui viene stipulato il preliminare con il terzo*. Se il confinante non era ancora proprietario nel momento della stipula del preliminare, egli non può agire per il riscatto, perché, in assenza di un diritto di prelazione, il venditore non è tenuto ad effettuare alcuna *denuntiatio*. Di qui, la conclusione che riconoscere l'esercizio del riscatto a chi non era titolare del diritto di prelazione confliggerebbe con la *ratio* dell'istituto, «*aprendo la porta su possibili abusi*».

4. - *Il termine per il pagamento del prezzo da parte del prelante e tutela del terzo acquirente.* Appare

⁷ Cfr. Cass. Sez. Un. 21 giugno 1984, n. 3654, in *Giur. it.*, 1985, 312; Cass. 12 maggio 1990, n. 4105, in *Giust. civ. Mass.*, 1990, 5; Cass. 16 febbraio 1993, n. 1875, *ivi*, 1993, 310; Cass. 6 aprile 1993, n. 4112, *ivi*, 626.

⁸ Cass. 22 gennaio 2004, n. 1103, in questa Riv., 2004, 480, con nota i R. TRIOLA, *Pluralità di coltivatori e pluralità di fondi in tema di prelazione agraria*, la quale aveva ritenuto che le condizioni soggettive ed oggettive per il valido esercizio del diritto di riscatto ai sensi dell'art. 8, legge n. 590 del 1965 dovessero sussistere sia al momento in cui nasce "*ex lege*" il diritto di retratto (che coincide con l'alienazione - e non con la stipulazione del contratto preliminare tra proprietario e terzo retrattato), che al momento dell'esercizio del riscatto (e cioè al momento della ricezione da parte di quest'ultimo della dichiarazione di riscatto), con la conseguenza che, se esse venivano meno prima o nell'intervallo di tempo tra questi due momenti (ovvero venivano ad esistenza solo successivamente al perfezionarsi dell'atto di vendita, prima dell'esercizio del riscatto), la vicenda traslativa non si perfezionava, stante la carenza dei requisiti del diritto potestativo di riscatto, e la relativa domanda giudiziale doveva essere pertanto rigettata.; cfr. Cass. 25 ottobre 2010, n. 21822, in *Dejure*; Cass. 28 febbraio 2012, n. 3010, in *Giust. civ. Mass.*, 2012, 2, 230.

⁹ Nell'affermare che le condizioni per l'esercizio del riscatto, compresa la destinazione agricola del fondo, vanno riscontrate nel momento in cui quest'ultimo è alienato al terzo in violazione del diritto di prelazione, oppure nel momento in cui viene esercitato il retratto, la Corte Suprema ha precisato che il giudice non debba verificare la persistenza dei requisiti previsti dall'art. 8 della legge n. 590 del 1965 per tutta la durata della causa, dalla sua proposizione e sino al momento della emanazione della sentenza.

interessante il principio enunciato dal Tribunale di Venezia, con sentenza 5 settembre 2025, n. 4152¹⁰ sulla perentorietà del termine previsto dall'art. 8 della legge n. 590/1965 per il pagamento del prezzo da parte del coltivatore che ha esercitato la prelazione.

È bene rammentare che, ai sensi dell'art. 8, comma 6, della citata legge, come modificata – rispetto al termine – dall'art. 224 della legge n. 77/2020, il versamento del prezzo di acquisto deve essere effettuato dal prelante entro il termine di sei mesi decorrenti dal trentesimo giorno dall'avvenuta notifica da parte del proprietario¹¹.

Nel caso di specie, era intervenuto, successivamente all'esercizio del diritto di prelazione, un accordo tra i promittenti alienanti ed il prelante per differire il pagamento del prezzo oltre il termine previsto dalla norma. Chiamato a pronunciarsi su istanza del promittente acquirente che invocava l'avvenuta inefficacia della prelazione, il Tribunale di Venezia ha accolto la domanda del terzo e, accertata l'insussistenza del diritto all'acquisto in capo al coltivatore, per il mancato versamento del prezzo entro i termini di legge, ha dichiarato la nullità ex art. 1418 c.c. della compravendita del fondo ed ha trasferito, ai sensi dell'art. 2932 c.c., la piena proprietà del fondo in capo al promittente l'acquisto.

La decisione dei giudici di Venezia appare condivisibile, sol che si pensi che il terzo promissario acquirente mantiene il diritto a perfezionare l'acquisto del fondo: il preliminare intercorso con il promittente venditore non perde definitivamente efficacia con l'esercizio della prelazione, essendo esso sottoposto alla condizione sospensiva del pagamento del prezzo.

Il procedimento notificatorio della prelazione non pone infatti nel nulla il diritto del promittente acquirente al perfezionamento dell'acquisto, atteso che egli è titolare comunque di una aspettativa a concludere il contratto definitivo, in tutte le ipotesi in cui l'esercizio della prelazione si riveli illegittimo. Tanto può accadere, sia nel caso in cui il prelante non abbia i requisiti soggettivi ed oggettivi, sia nel caso in cui il pagamento del prezzo venga effettuato oltre il termine di legge, anche in forza di un accordo sopravvenuto con il venditore. Come affermato dal Tribunale, la legge prevede che il termine per il pagamento del prezzo da parte del prelante sia *perentorio*, non essendo rimessa alla discrezione delle parti la pattuizione di un termine dilatorio, che non tenga conto degli interessi contrapposti del terzo promittente l'acquisto. Il meccanismo della prelazione non può dunque entrare in conflitto con il diritto del terzo alla stipula del contratto definitivo per l'ipotesi in cui, per qualche ragione, il prelante non abbia i requisiti, ovvero oltrepassi il termine perentorio previsto dalla legge per il versamento del prezzo. Come correttamente osservato dai giudici di merito, vi deve essere necessariamente un bilanciamento tra la tutela del prelante (che ha diritto al termine minimo legale per il pagamento del prezzo) e quella del promissario acquirente che vede i suoi diritti sospesi in attesa dell'avveramento della condizione del versamento del prezzo, dopo l'esercizio della prelazione.

Sulla base di tale ragionamento, i giudici hanno negato validità agli accordi sopravvenuti tra venditori e prelante per un differimento dei termini di pagamento del prezzo, perché ciò contrastava con la tutela del terzo che era portatore di un autonomo interesse alla conclusione del contratto.

In adesione all'orientamento giurisprudenziale consolidato, il Tribunale di Venezia ha riconosciuto che l'esercizio del diritto di prelazione da parte di un soggetto al quale faccia difetto uno dei requisiti (soggettivi od oggettivi) previsti dalla legge per il riconoscimento del diritto stesso o che sia decaduto per non aver pagato il prezzo entro il termine di legge, comporta la nullità dell'acquisto per contrarietà a norme imperative. Tale nullità può esser fatta valere da chi abbia stipulato un preliminare di compravendita, la cui efficacia sia condizionata dalla validità o invalidità del contratto concluso a seguito della prelazione¹².

¹⁰ In www.osservatorioagromafie.it.

¹¹ Il testo originario della disposizione dell'art. 8, comma 6, della legge n. 590/1965 prevedeva per il versamento del prezzo il termine di tre mesi, decorrenti dal trentesimo giorno dall'avvenuta notifica della *denuntiatio*.

¹² Così Cass. 11 ottobre 2023, n. 28413, in www.osservatorioagromafie.it, la quale ha ribadito che l'esercizio del diritto di prelazione, di cui all'art. 8 della legge n. 590 del 1965, in mancanza di uno dei requisiti previsti dalla legge per il riconoscimento del diritto stesso, comporta la nullità dell'acquisto per contrarietà a norme imperative e che tale nullità può essere fatta valere anche

Per tale evenienza, la giurisprudenza di legittimità ha riconosciuto il diritto del promissario acquirente di agire *ex art. 2932 c.c.* nei confronti del promittente alienante, in quanto questi non ha mai cessato di essere proprietario del fondo, avendo posto in essere un contratto nullo, per contrarietà a norme imperative. È appena il caso di osservare che il terzo non sarebbe titolare di un diritto di prelazione a seguito dell'inadempiamento da parte del proprietario del fondo, né sarebbe legittimato ad agire con l'azione di riscatto. La pronuncia in commento sposta lo sguardo verso i diritti del terzo acquirente, spesso trascurati, ma nondimeno di giuridica rilevanza e riconosce a quest'ultimo tutela, una volta verificata l'illegittimità dell'esercizio della prelazione agraria.

da coloro che abbiano stipulato un preliminare di compravendita, la cui efficacia è condizionata proprio dalla validità o invalidità del contratto conclusosi a seguito della prelazione anzidetta. Cfr. Cass. 11 maggio 2010, n. 11375. In questa Riv., 2011, 56, con nota di E. GUERRIERI CIACERI, *Vendita di fondo sottoposto a condizione risolutiva riferita all'esercizio del diritto di prelazione*; conformi anche Cass. 2 ottobre 2008, n. 24530, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2009, 191, con nota di G. JESU, *Nullità del contratto di compravendita con prelationante privo dei requisiti e reviviscenza del preliminare con il terzo* e Cass. 10 novembre 2006, n. 24150, in questa Riv., 2008, 42, con nota di R. SAIJA, *Nullità parziale del contratto stipulato in mancanza dei requisiti oggettivi per l'esercizio della prelazione. Nullità virtuale per violazione di norme imperative*.