

# Il proprietario confinante ed il titolo che lo legittima all'esercizio della prelazione agraria

di Francesco Tedioli, avvocato

*Nel caso di esercizio del diritto della prelazione da parte del proprietario confinante, con riferimento alla coltivazione diretta del fondo, non è richiesta una disponibilità del bene "qualificata", ma è sufficiente che il possesso e la coltivazione del fondo non siano contra ius. La coltivazione diretta del fondo è svolta in base ad un titolo legittimo, quando l'usufruttuario ha consentito al nudo proprietario la coltivazione e quest'ultimo la esercita non invito domino; non è quindi necessario uno specifico contratto di comodato o affitto.*

Una recente Ordinanza della Suprema Corte (cfr. [Cass., Sez. VI, Ord., 04/08/2021, n. 22226](#)) affronta due particolari aspetti della prelazione del confinante. Il primo riguarda la possibilità di esercizio del diritto per il **nudo proprietario** del fondo confinante con quello posto in vendita. Il secondo, conseguenza immediata del precedente, concerne il titolo che legittima la coltivazione diretta del proprio terreno, da almeno due anni. La Cassazione chiarisce se sia necessario, o meno, un valido contratto, perché si intenda soddisfatto questo specifico requisito.

## Notazioni generali

Prima di entrare nel merito della questione, esaminiamo per brevi cenni, il diritto di prelazione del proprietario confinante, regolato dagli artt. 7, Legge n. 817/1971 e 8, Legge n. 590/1965. L'istituto in esame favorisce, mediante l'accorpamento del fondo offerto in vendita, con quello già in proprietà del titolare della prelazione, **"la creazione di imprese agricole moderne ed efficienti, con conseguente incremento della produttività agricola"**<sup>1</sup>.

La prelazione consente, infatti, **"l'espansione dei terreni coltivati dalla medesima impresa"**, mediante la ricomposizione fondiaria<sup>2</sup> e dà attuazione ai principi espressi dagli artt. 44 e 47 della Costituzione.

Analizziamo, senza pretese di completezza, i requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma, ricordando che il diritto del proprietario confinante sussiste a condizione che, sul fondo offerto in vendita, **non siano insediati** affittuari o enfiteuti coltivatori diretti.



Secondo l'Ordinanza della Cassazione n. 7023 del 11/03/2020, l'onere di dimostrare che sul fondo oggetto di riscatto non sussista la condizione impeditiva dello stabile insediamento di un coltivatore diretto, grava sul retraente, senza che possa trovare applicazione il principio di vicinanza della prova, non invocabile allorché le circostanze da provare rientrano nella piena conoscibilità ed accessibilità di entrambe le parti, come avviene con riferimento alle caratteristiche della situazione presa in esame dalla Legge agraria, ovvero la contiguità dei fondi e l'attività lavorativa, svolta su quello confinante, da chi esercita il retratto.

1 Cass., 19/05/2003, n. 7768.

2 Cass., 26/07/2004, n. 14000 e id., 20/01/2006, n. 1106, Cass., 12/05/2003, n. 7185.

Il proprietario confinante, in primo luogo, deve rivestire la qualifica di coltivatore diretto. È quindi, necessario che coltivi il proprio fondo da almeno due anni, in forza di un qualsiasi titolo (proprietà, affitto, comodato, ecc.).

Egli, inoltre, non deve aver venduto, nel biennio precedente all'esercizio del diritto, fondi rustici (la Legge aggiunge "*di imponibile fondiario superiore a lire 1.000*").

Con riferimento a tutti i fondi a sua disposizione, ivi compreso quello oggetto della prelazione, deve, infine, apportare, per lo svolgimento dell'attività agricola, almeno un terzo della forza lavoro<sup>3</sup> che serve per le normali necessità di coltivazione dei fondi presi in considerazione.

Il terreno posto al confine deve avere destinazione agricola ed essere effettivamente coltivato dal prelazionante.



La prelazione opera, altresì, per gli immobili in rapporto pertinenziale con il fondo, abitativi (casa colonica) o non (magazzini, stalle, ecc.).

In tale categoria non rientra, quindi, il terreno:

- a destinazione extragricola, anche se la parte immediatamente contigua al fondo posto in vendita faccia parte di un più vasto appezzamento agricolo, per la rimanente quota<sup>4</sup>;
- a bosco, salvo che entrambi i terreni (quello da vendere e quello di proprietà del silvicolto), siano entrambi boschivi<sup>5</sup>;
- con una stalla per allevamento intensivo<sup>6</sup> o utilizzato per "*l'allevamento o il governo di cavalli*" o con vasche per l'itticoltura.

L'estensione del fondo confinante non ha alcuna rilevanza. Anche se minima, il proprietario ha, comunque, il diritto di prelazione (salvo, che manchi la concreta possibilità di sfruttamento economico del terreno).

Secondo costante giurisprudenza, per terreno confinante si intende quello che sia in rapporto di contiguità fisica e materiale (e non meramente funzionale)<sup>7</sup> con il fondo oggetto di prelazione. In altre parole, non sono confinanti i terreni separati da una strada (sia essa pubblica o privata, anche in comproprietà fra i frontisti), uno stradello, un canale (che non sia di proprietà comune ai due confinanti), una qualsiasi via d'acqua (consortile, demaniale, di proprietà dei terzi).

La prelazione è riconosciuta anche a chi sia comproprietario del fondo a confine. Se il terreno è intestato a più persone, il diritto di prelazione non appartiene alla collettività dei proprietari impersonalmente, ma a ciascun comproprietario che sia coltivatore diretto. Ne consegue che il mancato esercizio del diritto, da parte di tutti i comproprietari, non incide negativamente sulla posizione del singolo che lo abbia esercitato. L'inazione degli altri comproprietari sostanzia solo una rinuncia al loro diritto.

3 In tema, Tribunale Alessandria Sez. I, 08/02/2021, n. 116.

4 Cass., 16/05/2008, n. 12440 (con riferimento a un'area interposta con destinazione a parcheggio pubblico).

5 Cass., Sez. Unite, 14/04/2011, n. 8486.

6 Cass., 07/01/2021, n. 42

7 Recentemente Tribunale Agrigento Sez. I, 01/04/2021, n. 453; Id. Cass., 13/02/2018, n. 3409.

La prova della proprietà del terreno, in capo al confinante, deve essere fornita in modo documentale; quella della coltivazione può avvenire per testimoni, se la circostanza viene contestata dalla controparte.

L'iscrizione, quale coltivatore diretto, all'INPS o ad altri registi/elenchi diversi, è stata giudicata irrilevante dalla giurisprudenza<sup>8</sup>, che privilegia la situazione di fatto, come acclarata dalle prove testimoniali.

### Il nudo proprietario

Anche il **nudo proprietario** gode del diritto di prelazione<sup>9</sup>, perché è pur sempre titolare di un diritto di proprietà, seppure temporaneamente compresso dall'esistenza dell'altrui diritto reale sul medesimo bene<sup>10</sup>.

Ovviamente, il nudo proprietario deve coltivare legittimamente e direttamente il fondo da almeno due anni. L'esistenza di un titolo "legittimo" va accertata in concreto e sussiste laddove l'usufruttuario abbia consentito al nudo proprietario la coltivazione del fondo<sup>11</sup>.

### Il valido titolo

La Cassazione ritiene che la disponibilità del bene non debba necessariamente essere qualificata dalla preesistenza di un rapporto agrario: è sufficiente che il possesso e la coltivazione del fondo non siano *contra ius*.

Viene, così, superato il precedente orientamento<sup>12</sup>, che richiedeva una coltivazione del fondo originata da uno dei rapporti agrari previsti dalla L. n. 590 del 1965, art. 8.

Il nudo proprietario gode di un titolo legittimo quando l'usufruttuario gli abbia consentito la coltivazione. Tale presupposto concorre con gli altri requisiti legali, per rendere operativa la prelazione e l'esercizio del riscatto. **Non è necessaria l'esistenza di un titolo contrattuale** e, cioè, un esplicito contratto di comodato o affitto, poiché è sufficiente che il nudo proprietario coltivi il fondo *non invito domino*, anche per tolleranza dell'usufruttuario.

8 Tra i tanti, Tribunale Arezzo 17/02/2020, n. 160, secondo cui l'iscrizione nel Registro delle Imprese, in virtù della propria funzione pubblicitaria, scongiura che qualunque terzo possa giovare della propria ignoranza circa la sussistenza (formale) della qualifica di coltivatore diretto. Altri effetti, tuttavia, l'iscrizione non ne produce e, in particolar modo, non è bastevole di per sé a determinare una sorta di presunzione di sussistenza dei presupposti legislativi alla base del riconoscimento della predetta qualifica, dovendo essa essere dimostrata in concreto laddove oggetto di contestazione.

9 Oltre alla sentenza in commento, v. Cass., 10/11/2016, n. 22887.

10 V. anche Corte Appello Roma, sez. IV, 02/05/2018, n. 2794, secondo cui 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.

11 Cass. 10/11/2016, n. 22887.

12 Cass., n. 12/05/1990, n. 4105.