

Prelazione agraria e operazioni societarie sul fondo rustico: tra pianificazione lecita ed elusione funzionale



Francesco Tedioli
Avvocato

Il contributo esamina prelazione e riscatto agrari quando la circolazione del fondo rustico non avviene tramite vendita diretta, ma mediante operazioni societarie che, pur lasciando l'immobile intestato alla società, trasferiscono in concreto il controllo economico del bene. Richiamati i presupposti oggettivi e soggettivi e la natura tipica ed eccezionale dell'istituto, l'analisi si concentra su conferimenti del fondo, cessioni di quote o azioni, operazioni sul capitale e sequenze negoziali complesse. Si chiarisce che tali vicende sono, di regola, estranee alla prelazione, poiché non integrano un'alienazione onerosa del fondo. Tuttavia, quando l'assetto complessivo perda autonomia economica e risulti funzionalmente diretto ad aggirare la preferenza legale, la giurisprudenza impone un accertamento in fatto basato su indici convergenti. Quanto ai rimedi, l'articolo valorizza il riscatto quale tutela sostitutiva tipica, alternativa a soluzioni demolitorie, nel bilanciamento tra pianificazione lecita e protezione della proprietà coltivatrice.

1. Premessa sistematica

La disciplina della prelazione e del riscatto agrario costituisce uno dei punti di maggiore frizione tra la tutela della proprietà coltivatrice e la libertà di circolazione dei beni e delle partecipazioni. Si tratta di istituti tipici ed eccezionali¹, che incidono direttamente sull'autonomia

Dir. agr., 1972, I, p. 75; M. Ciancio, *Prelazione ed affitto di fondi rustici*, Padova, 1978; A. Germanò-M. Bellini, *La normativa italiana sul trasferimento dei fondi rustici e i suoi effetti sulle strutture*, in *Giur. agr. it.*, 1981, p. 587; L. Corsaro, *Prelazione agraria (la prelazione del coltivatore nella costruzione giurisprudenziale)*, in *Diz. dir. priv.*, a cura di N. Irti, IV, *Diritto agrario*, a cura di Carrozza, Milano, 1983, p. 617; Id., *La prelazione agraria: repertorio di dottrina, giurisprudenza e legislazione*, Milano, 1982; Id., voce *Prelazione e riscatto*, I. *I fondi rustici*, in *Enciclopedia giuridica Treccani*, Roma, 1990; B. Carpino, *Prela-*

¹ Su tale istituto cfr. A. Carrozza, *Introduzione allo studio della prelazione legale nel diritto della riforma agraria*, in *Riv. dir. agr.*, 1971, I, p. 52; E. Bassanelli, *La prelazione legale per lo sviluppo della proprietà coltivatrice*, in *Riv.*

contrattuale e sulla libera scelta del contraente, soggetti – per consolidato orientamento giurisprudenziale – ad un’interpretazione rigorosa e non estensiva.

In questo quadro, le operazioni societarie che coinvolgono il fondo rustico – conferimenti, cessioni di partecipazioni, riorganizzazioni della compagine sociale, finanziamenti e garanzie – non sono, in quanto tali, guardate con sospetto dall’ordinamento. Esse rappresentano strumenti fisiologici di organizzazione e circolazione dell’impresa agricola e rispondono a esigenze economiche pienamente legittime: passaggi generazionali, aggregazioni, accesso al credito, ingresso di capitale di rischio.

Il problema giuridico non risiede, dunque, nella forma societaria dell’operazione, né nella sua astratta idoneità a incidere sul controllo economico del fondo. La questione emerge solo quando tali strumenti vengano utilizzati in modo strumentale, come schermo negoziale, per conseguire il risultato sostanziale della vendita del fondo a terzi, impedendo o **svuotando in concreto l’esercizio di un diritto di prelazione agraria** già sorto e giuridicamente tutelato.

È su questo crinale che si colloca l’indagine: non l’estensione impropria della prelazione a fattispecie nuove, ma l’individuazione dei casi nei quali una sequenza di atti formalmente leciti, valutata unitariamente, risulti funzionalmen-

te orientata ad aggirare la disciplina legale della preferenza². In tali ipotesi, l’ordinamento non reagisce sul piano demolitorio, né attraverso riqualficazioni forzate degli atti, ma mediante l’applicazione del rimedio tipico del riscatto, quale tutela sostitutiva coerente con la *ratio* dell’istituto.

La distinzione tra pianificazione lecita e costruzione elusiva diviene, così, il vero asse portante dell’analisi. Essa consente di preservare, da un lato, la neutralità delle operazioni societarie fisiologiche e, dall’altro, l’effettività della tutela prevista della legislazione agraria nei soli casi in cui l’uso distorto degli schemi negoziali tradisca la funzione protetta dalla legge.

2. Ambito applicativo della prelazione agraria e presupposti inderogabili

La disciplina della prelazione e del riscatto agrari opera entro un perimetro normativo rigorosamente delimitato³. La sua applicazione presuppone la ricorrenza congiunta di requisiti oggettivi e soggettivi tipizzati, che non possono essere ampliati per via interpretativa, senza alterare l’equilibrio tra tutela della proprietà coltivrice e libertà di circolazione dei beni.

Sul piano oggettivo, la prelazione presuppone l’alienazione a titolo oneroso di un fondo rustico, rilevante ai sensi della legislazione agraria. L’istituto è costruito sul modello della vendita: esso attribuisce al titolare del diritto la facoltà di sostituirsi al terzo acquirente **alle me-**

zione agraria, in *Noviss. Dig. It., App. V*, Torino, 1984, p. 1144; L.V. Moscarini, voce *Prelazione*, in *Enciclopedia del diritto*, Milano, 1985, XXXIV, p. 983 ss; GG. Casarotto, *La prelazione nell’accesso alla proprietà agraria*, Padova, 1988; Id., *La prelazione agraria*, in L. Costato-E. Rook Basile-A. Germanò, *Trattato di diritto agrario*, Torino, 2011; R. Triola, *La prelazione agraria*, Milano, 1990; M. Tamponi, *Prelazione agraria*, in *Dig. Civ.*, XVI, Torino, 1996; M. Comporti, *Profili generali della prelazione agraria*, in *Riv. dir. agr.*, 1998, I, p. 149; F. De Simone, *Profili sistematici della prelazione agraria*, Napoli, 2002; L. Garbagnati – C. Cantu, *La prelazione agraria*, Milano, 2007; D. Calabrese, *La prelazione agraria. Una ricostruzione attraverso la giurisprudenza della Cassazione*, Padova, 2012; M. Comporti, *Ancora sulla rinuncia alla prelazione agraria*, in *Aa. Vv.*, *I diritti della terra e del mercato agroalimentare*, I, Torino, 2017, p. 835.

2 Cass. 11 aprile 2016, n. 6971; Cass. 17 marzo 2015, n. 5201; Appello Catanzaro, 18 gennaio 2018, n. 138; M. Mauro, *Prelazione agraria e vicende societarie*, in *Aestim*, n. 71, 2017, p. 247–263; Commissione Consultiva di Diritto Societario e Commerciale ODCEC Brescia, *Sussistenza e modalità di esercizio del diritto di prelazione agraria*, Documento 15 giugno 2016.

3 Sul diverso regime della prelazione in caso di nuovo affitto di fondo rustico, cfr. l’analisi sistematica di F. Tediosi, *Il rapporto tra procedure competitive e diritto di prelazione nell’affitto di fondi agricoli di proprietà comunale*, in *Rivista per la consulenza in agricoltura* n. 102/2025, p.13, che distingue il regime del diritto di prelazione *ex art. 4-bis*, L. n. 203/1982 da quello applicabile alle alienazioni e La prelazione e il nuovo affitto di fondo rustico, *ivi*, n. 66/2021, p. 13.

desime condizioni, replicando la controprestazione pattuita. Ne consegue che il meccanismo della preferenza legale è strutturalmente compatibile solo con operazioni caratterizzate da una controprestazione fungibile, tipicamente monetaria, che possa essere agevolmente e integralmente sostituita dall'avente diritto.

La giurisprudenza di legittimità ha costantemente ribadito che prelazione e riscatto costituiscono **istituti eccezionali**⁴, non suscettibili di applicazione analogica. La tipicità della fattispecie si riflette, in particolare, nella nozione di “*alienazione a titolo oneroso*”, che non può essere dilatata fino a ricomprendere operazioni nelle quali il trasferimento del valore economico del bene avvenga attraverso schemi diversi dalla vendita, incompatibili con la logica della sostituzione a parità di condizioni.

Sempre sul **piano oggettivo**, la disciplina agraria esige che l'oggetto dell'alienazione sia un fondo rustico in senso proprio⁵, ossia

4 La Cassazione ribadisce in modo costante che prelazione e riscatto agrario, incidendo sulla libertà di circolazione dei beni e sulla scelta del contraente, hanno carattere eccezionale e sono, dunque, di stretta interpretazione, con esclusione di letture analogiche o estensive. Ciò si riflette, sul piano sistematico, nella tendenziale chiusura del catalogo delle fattispecie e nella necessità di un rigoroso controllo sui presupposti soggettivi e oggettivi (Cass. 25 marzo 2016, n. 5952. In dottrina, l'impostazione è ricostruita valorizzando il nesso tra eccezionalità e “certezza dei traffici”, con attenzione alla distinzione (anche concettuale) tra titolarità del fondo e imputazione dell'attività agricola quando intervengano soggetti collettivi (P. Tonalini, *Prelazione agraria e società agricole*, in *Rivista del Notariato*, n. 4/2022, p. 635. In chiave ricostruttiva generale, v. anche G. Casu, *La prelazione agraria*, Studio CNN n. 66-2006/C, approvato il 24/02/2006, spec. §§ introduttivi su *ratio*, struttura e limiti applicativi).

5 La giurisprudenza di legittimità esclude che la prelazione possa operare come strumento di acquisizione di porzioni aventi destinazione edilizia/industriale/turistica, poiché ciò tradirebbe la finalità tipica di sviluppo della proprietà coltivatrice: quando l'alienazione investe un fondo solo parzialmente agricolo, il diritto può riferirsi alla sola parte effettivamente rustica, ferma la disciplina dei “reliqui” e la possibilità per il venditore di pretendere l'estensione all'intero compendio se residuino porzioni inutilizzabili (Cass. 4 ottobre 2023, n. 27986). In termini convergenti,

un bene dotato di effettiva e attuale attitudine agricola, coerente con la funzione tipica dell'istituto. Restano, pertanto, escluse dal perimetro applicativo le porzioni di compendio aventi destinazione edilizia, industriale o comunque incompatibile con la coltivazione⁶, nonché le ipotesi nelle quali la pianificazione urbanistica – anche *in itinere*⁷ – renda strutturalmente incompatibile l'utilizzo agricolo del bene.

Sul **piano soggettivo**, la titolarità del diritto di prelazione è riconosciuta solo ai soggetti espressamente individuati dal legislatore, in presenza di requisiti rigorosi e verificabili. Per l'affittuario coltivatore diretto, rileva l'esistenza di un valido rapporto agrario e l'effettivo esercizio dell'attività di coltivazione diretta; per il proprietario confinante, assumono rilievo la contiguità materiale dei fondi e la sussistenza dei requisiti soggettivi previsti dalla legge. Le estensioni operate dal legislatore in favore delle società agricole di persone e degli imprenditori agricoli professionali si collocano entro questo stesso schema, subordinando l'operatività del diritto a requisiti formalizzati e a forme di pubblicità idonee a rendere la possibile titolarità conoscibile *ex ante*⁸.

La centralità della tipicità e della **verificabilità dei presupposti** svolge una funzione essenziale: essa tutela l'affidamento del terzo

è ostativa già la previsione urbanistica (anche “*in itinere*”) di mutamento di destinazione da agricola a edilizia (Cass. 12 giugno 2015, n. 12230) ed è esclusa l'estensione del concetto di fondo rustico a porzioni non agricole (Cass. 14 marzo 2013, n. 6572).

6 Cass. 14 marzo 2013, n. 6572; Cass. 4 ottobre 2023, n. 27986.

7 Cass. 12 giugno 2015, n. 12230.

8 Cass. 5 marzo 2019, n. 6302. La stessa linea viene ribadita, con precisazioni sul tipo di iscrizione idonea (atto “iscritto e indicato” proprio per evidenziare la qualità), da Cass. 7 agosto 2023, n. 23989; in senso conforme, App. Firenze, 18 maggio 2023, n. 1073 e App. Bologna, 1 febbraio 2024, n. 248. In dottrina, sul raccordo tra requisito pubblicitario e bilanciamento “sviluppo della forma societaria / tutela del terzo”; P. Tonalini, *Prelazione agraria e società agricole*, in *Rivista del Notariato*, n. 4/2022, p. 635.

nella circolazione dei beni e delle partecipazioni, evitando che il diritto di prelazione divenga una variabile imprevedibile o retroattiva nei confronti di operazioni economiche del tutto lecite. Proprio per questa ragione, la disciplina non consente di fondare l'esercizio della prelazione su valutazioni meramente funzionali o su ricostruzioni *ex post* disancorate da presupposti legali certi.

Questo inquadramento è decisivo per affrontare correttamente il tema delle operazioni societarie. Se la prelazione presuppone una vendita del fondo a titolo oneroso, con controprestazione fungibile e sostituibile, ne deriva che tutte le operazioni che non presentano tali caratteri restano, in via generale, estranee al suo ambito applicativo. Solo muovendo da questa regola è possibile individuare, senza forzature sistematiche, i casi nei quali una sequenza di atti formalmente leciti perda autonomia causale e si trasformi in uno strumento di elusione del diritto di prelazione, giustificando l'attivazione del rimedio del riscatto in chiave funzionale.

3. Regola generale: irrilevanza delle operazioni societarie in quanto tali

Chiariti i presupposti inderogabili dell'operatività della prelazione agraria, è possibile fissare la regola di fondo, che governa il rapporto tra disciplina agraria e strumenti societari: le operazioni societarie che incidono sul fondo rustico sono, in quanto tali, irrilevanti ai fini della prelazione e del riscatto agrari.

La conclusione non discende da una scelta di favore verso la forma societaria, ma dalla struttura stessa dell'istituto. La prelazione presuppone una **vendita del fondo a titolo oneroso**, con una controprestazione fungibile e sostituibile dall'avente diritto. Tutte le operazioni che non presentano tali caratteri – pur potendo incidere sul controllo economico del bene – restano estranee al meccanismo della preferenza legale.

3.1 Conferimento del fondo in società

Il conferimento del fondo rustico in una società costituisce l'ipotesi paradigmatica di irri-

levanza strutturale ai fini della prelazione⁹. L'operazione comporta il **trasferimento del bene dal patrimonio del conferente a quello della società**, ma non avviene contro il pagamento di un prezzo. La controprestazione è rappresentata dall'attribuzione dello *status* di socio e dei diritti partecipativi ad esso connessi, con assunzione del rischio d'impresa.

Tale controprestazione è, per sua natura, infungibile e non replicabile dall'avente diritto alla prelazione. Ne consegue l'**incompatibilità strutturale tra conferimento e meccanismo della sostituzione a parità di condizioni** che caratterizza la **prelazione agraria**. La giurisprudenza di legittimità ha, più volte, chiarito che il conferimento del fondo rustico in società – tanto di persone quanto di capitali¹⁰ – non integra un'alienazione a titolo oneroso rilevante ai fini agrari, proprio perché difetta il presupposto della fungibilità delle controprestazioni¹¹.

L'esclusione opera indipendentemente dalla qualificazione agricola della società conferitaria e dalla composizione soggettiva della compagine sociale. Anche quando il conferimento avvenga in una società agricola o sia seguito dall'acquisizione di tale qualifica, l'operazione

9 Cass. 29 novembre 2005, n. 26044; Cass. 11 aprile 2016, n. 6971. M. Scognamiglio, *L'operatività della prelazione in caso di conferimento del fondo agricolo in società* in *Vita notarile*, 2017, pp. 1047 – 1061, il quale, muovendo dalla distinzione tra simulazione, negozio indiretto ed elusione, esclude che l'impiego di schemi societari leciti comporti di per sé invalidità degli atti, collocando il controllo sul piano funzionale e il rimedio su quello sostitutivo del retratto.

10 Cass. 29 novembre 2005, n. 26044; Cass. 27 novembre 2023, n. 32917.

11 Cass. 26 gennaio 2010, n. 1523. App. Napoli, 12 novembre 2024, n. 4570, che – nel solco dell'orientamento di legittimità – esclude la prelazione e il riscatto agrari in caso di conferimento del fondo rustico in società di capitali (nonché di cessione di quote), valorizzando la natura infungibile della controprestazione (acquisto dello status di socio) e negando la riconducibilità dell'operazione allo schema della vendita; nella medesima prospettiva, la pronuncia evidenzia l'irrilevanza della domanda di simulazione quando difettino i presupposti soggettivi, con conseguente carenza di interesse ad agire *ex art.* 100 c.p.c.

resta estranea allo schema tipico della vendita, collocandosi sul piano dell'organizzazione dell'impresa e non su quello della dismissione del bene.

3.2 Cessione di quote o azioni della società proprietaria del fondo

Analoghe considerazioni valgono per la cessione di quote o azioni della società proprietaria del fondo rustico. In tal caso, l'oggetto del trasferimento è esclusivamente la partecipazione sociale, mentre la titolarità del fondo resta invariata in capo alla società. La controprestazione è commisurata al valore della partecipazione, che incorpora una pluralità di elementi – patrimoniali, organizzativi, prospettici – e non al prezzo del fondo in quanto tale¹².

La giurisprudenza è costante nell'**escludere che la cessione di partecipazioni possa essere assimilata alla vendita del fondo rustico**¹³. Manca, anche in questo caso, un'alienazione del bene rilevante ai fini agrari e, conseguentemente, viene meno il presupposto stesso per l'operatività della prelazione e del riscatto. La circolazione delle partecipazioni rappresenta una modalità fisiologica di trasferimento del controllo dell'impresa e non può essere compressa mediante applicazioni automatiche di istituti eccezionali.

Il principio opera tanto nelle società di capitali quanto nelle società di persone, senza che assuma rilievo la misura della partecipazione trasferita o il fatto che la cessione comporti il passaggio del controllo societario. La disciplina agraria non protegge il controllo dell'impresa, ma la circolazione del fondo rustico quale bene.

3.3 Operazioni sul capitale, finanziamenti, garanzie reali e affitti agrari

Rientrano nella medesima area di irrilevanza strutturale le operazioni sul capitale sociale, i finanziamenti soci o di terzi, la costituzione di garanzie reali sul fondo (in particolare, ipo-

teche), nonché la stipulazione di contratti di affitto agrario. Tali strumenti, anche quando incidano in modo significativo sull'assetto economico o sulla disponibilità del bene, non comportano di per sé alcun trasferimento del fondo a titolo oneroso¹⁴.

L'**iscrizione di un'ipoteca**, ad esempio, attribuisce al creditore una garanzia reale, ma non realizza alcuna circolazione del bene; l'eventuale espropriazione forzata segue regole proprie e non può essere anticipata sul piano della prelazione. Analogamente, il contratto di affitto agrario regola il godimento del fondo, senza incidere sulla titolarità del diritto di proprietà.

Queste operazioni possono certamente essere utilizzate in modo distorto, come strumenti di sbarramento o di preparazione di una successiva dismissione del fondo. Tuttavia, considerate isolatamente, esse restano estranee all'ambito applicativo della prelazione agraria e non sono idonee, da sole, a far sorgere il diritto di preferenza o il rimedio del riscatto.

3.4 Portata e funzione della regola di irrilevanza

La regola di irrilevanza delle operazioni societarie, in quanto tali, svolge una funzione essenziale. Essa preserva la libertà di organizzazione dell'impresa agricola e la certezza della circolazione dei beni e delle partecipazioni, evitando che la prelazione si trasformi in un vincolo generalizzato e imprevedibile sulle operazioni di agri-business.

Solo muovendo da questo principio è possibile individuare, senza forzature, le ipotesi nelle quali l'uso coordinato e strumentale di tali operazioni perda autonomia causale e si trasformi in una tecnica di aggiramento della disciplina agraria. È su questo terreno – distinto e successivo – che si colloca il problema dell'elusione della prelazione e dell'attivazione del rimedio

¹² Cass. 26 gennaio 2010, n. 1523.

¹³ App. Catanzaro, 18 gennaio 2018, n. 138.

¹⁴ Il controllo dell'operazione economica opera, dunque, come criterio di accertamento dell'elusione, non come fonte autonoma di rimedi, che restano quelli tipici previsti dalla disciplina della prelazione. Cfr. inoltre Cass. 17 marzo 2015, n. 5201.

del riscatto, che sarà affrontato nei paragrafi seguenti.

4. Il problema reale: l'uso strumentale degli schemi societari

Fissata la regola generale di irrilevanza delle operazioni societarie in quanto tali, il tema giuridicamente rilevante non è più se tali strumenti possano incidere sul controllo economico del fondo – evenienza del tutto fisiologica – bensì, se e quando essi vengano utilizzati in modo strumentale per neutralizzare un diritto di prelazione agraria concretamente esistente.

Il problema non riguarda, dunque, la legittimità dell'atto isolato, né la sua riconducibilità a uno schema tipico dell'ordinamento. Conferimenti, cessioni di partecipazioni, affitti, finanziamenti e garanzie reali sono, singolarmente considerati, atti reali, validi e coerenti con la propria causa. La questione emerge solo quando tali atti, valutati unitariamente, risultino **privi di un'autonoma giustificazione economico-organizzativa** e siano funzionalmente orientati a conseguire l'effetto sostanziale della vendita del fondo a terzi, impedendo l'esercizio della prelazione.

In questa prospettiva, l'analisi non può arrestarsi al dato formale dell'operazione¹⁵, ma deve estendersi all'assetto complessivo realizzato attraverso una sequenza di atti tra loro coordinati. La giurisprudenza ha chiarito che il controllo non si esercita sul singolo negozio, bensì sulla funzione economico-giuridica dell'operazione nel suo insieme, quando emerga una dissociazione tra la titolarità formale del bene – che resta in capo alla società – e il trasferimento del valore economico o del controllo, realizzato per via indiretta¹⁶.

Il tratto distintivo delle operazioni elusive non è la complessità in sé, né l'uso di strumenti societari, ma la perdita di autonomia causale degli atti che le compongono. Quando conferi-

menti, affitti, garanzie o cessioni di partecipazioni non rispondono a esigenze organizzative proprie dell'impresa agricola, ma assumono il ruolo di segmenti intermedi di una manovra preordinata, essi cessano di essere neutri sul piano funzionale e diventano rilevanti ai fini della disciplina agraria.

La giurisprudenza di legittimità ha escluso che tali ipotesi possano essere affrontate ricorrendo alle categorie tradizionali della simulazione o del negozio indiretto¹⁷. In questi casi, infatti, non vi è una divergenza tra volontà e dichiarazione, né l'uso di uno schema tipico per conseguire un risultato ulteriore rispetto a quello immediato. Gli atti sono reali e producono gli effetti propri del loro tipo. Ciò che viene in rilievo è, invece, la funzione complessiva dell'operazione economica, valutata unitariamente, quando essa risulti costruita per eludere il meccanismo legale della preferenza.

Neppure si tratta di estendere analogicamente l'ambito applicativo della prelazione a fattispecie nuove. L'ordinamento non riconosce una prelazione “sul controllo” o “sull'impresa”, né consente di attrarre automaticamente nella disciplina agraria ogni operazione che incida sul valore economico del fondo. Il controllo funzionale opera su un piano diverso: esso consente di verificare se una sequenza di atti formalmente leciti sia stata utilizzata come schermo negoziale per realizzare un risultato sostanzialmente traslativo del fondo, in violazione della funzione protetta dalla norma.

In tale evenienza, l'attenzione si sposta dall'atto alla strategia negoziale. Rileva, in particolare, se il proprietario del fondo abbia costruito un percorso artificioso – mediante l'interposizione di società veicolo, l'utilizzo di

15 Cass. 17 marzo 2015, n. 5201; Cass. 11 aprile 2016, n. 6971. A. Buroni, *La prelazione agraria nelle operazioni di conferimento, cessione di partecipazioni e nella liquidazione*, in *Norme & Tributi Plus – Diritto*, 29 luglio 2025.

16 Cass. 17 marzo 2015, n. 5201.

17 Cass. 17 marzo 2015, n. 5201. In dottrina, con specifico focus sulle “vicende societarie” come possibile meccanismo di elusione e sui criteri di riconoscimento degli indici sintomatici, v. M. Mauro, *Prelazione agraria e vicende societarie*, in *Aestim*, n. 71/2017, p. 247–255; nonché, in taglio operativo, ODCEC Brescia, 15 giugno 2016, cit.; A. Buroni, *La prelazione agraria nelle operazioni di conferimento, cessione di partecipazioni e nella liquidazione*, cit.

affitti meramente strumentali, la costituzione di garanzie prive di reale funzione economica o la predeterminazione della cessione delle partecipazioni – allo scopo di sterilizzare il presupposto applicativo della prelazione, pur conseguendo l'effetto economico della vendita.

È solo in presenza di tale uso distorto degli schemi societari che l'operazione, pur rimanendo valida sul piano strutturale, diviene giuridicamente rilevante ai fini agrari. In questi casi, l'ordinamento non sanziona la forma adottata, ma reagisce sul piano funzionale, consentendo la ricostruzione unitaria dell'operazione e l'attivazione del rimedio tipico del riscatto, quale strumento di ripristino dell'equilibrio perseguito dalla disciplina della prelazione.

Questa impostazione consente di tracciare una linea di confine netta tra pianificazione lecita dell'agri-business e costruzione elusiva. Le operazioni societarie restano libere e neutrale finché conservano una propria autonomia economico-organizzativa; diventano, invece, rilevanti quando si riducono a meri segmenti di una manovra preordinata a sottrarre il fondo al diritto di prelazione. È su questo terreno, e solo su questo, che si gioca il problema dell'elusione e della tutela dell'avente diritto.

5. Le tecniche ricorrenti di elusione della prelazione agraria

L'uso strumentale degli schemi societari non si manifesta attraverso modelli tipizzati o formule negoziali univoche, ma mediante una pluralità di tecniche ricorrenti, che la prassi e la giurisprudenza hanno progressivamente individuato come indici sintomatici di una costruzione elusiva. Tali tecniche non assumono rilievo in quanto tali, né possono essere valutate isolatamente; esse diventano giuridicamente significative solo quando si inseriscono in una sequenza negoziale unitaria, priva di autonomia giustificazione economico-organizzativa e funzionalmente orientata a neutralizzare l'esercizio della prelazione.

5.1 Conferimenti privi di autonomia economica

Una prima tecnica ricorrente è rappresen-

tata dal conferimento del fondo rustico in una società priva di una reale funzione imprenditoriale autonoma. In tali ipotesi, la società conferitaria opera come mero contenitore del bene, senza che l'operazione risponda a esigenze di gestione, aggregazione o sviluppo dell'impresa agricola.

Gli elementi sintomatici ricorrenti sono l'**assenza di una struttura organizzativa** effettiva, la mancanza di un piano industriale o di una concreta attività economica, nonché la ravvicinata successione del conferimento rispetto a successive operazioni sul capitale o sulle partecipazioni. In questi casi, il conferimento perde la propria funzione organizzativa e si riduce a segmento iniziale di una manovra preordinata, finalizzata a schermare la successiva dismissione del fondo a favore di terzi.

5.2 Affitti fittizi o strumentali

Un'ulteriore tecnica elusiva è costituita dalla stipulazione di contratti di affitto agrario privi di effettiva funzione economica, utilizzati al solo fine di alterare artificiosamente il quadro dei presupposti soggettivi della prelazione. L'affitto viene, in tal caso, impiegato come strumento di sbarramento, volto a far emergere una conduzione solo apparente o temporanea del fondo, idonea a incidere sull'individuazione del soggetto legittimato o sulla concreta possibilità di esercizio del diritto.

Rilevano, in particolare, la **brevissima durata del rapporto**, la mancanza di una reale immissione nel possesso, l'assenza di un'effettiva attività colturale o la coincidenza soggettiva tra concedente, conduttore e soggetti coinvolti nelle successive operazioni societarie. In tali ipotesi, l'affitto non svolge la funzione tipica di regolazione del godimento del fondo, ma assume il ruolo di elemento artificioso inserito in una strategia negoziale più ampia.

5.3 Finanziamenti e ipoteche “di sbarramento”

La costituzione di garanzie reali sul fondo, in particolare, mediante iscrizione di ipoteche a favore di soggetti collegati, può essere utilizzata come tecnica di elusione quando risul-

ti priva di una reale funzione creditizia. In tali casi, il finanziamento garantito non risponde a un'esigenza effettiva di accesso al credito, ma è **strumentale a rendere più onerosa o impraticabile l'acquisizione del fondo** da parte del titolare della prelazione.

Gli indici rivelatori sono rappresentati dall'assenza di una concreta erogazione di liquidità, dalla sproporzione tra importo garantito e valore del fondo, nonché dalla ravvicinata connessione temporale tra la costituzione della garanzia e le successive operazioni di trasferimento del controllo economico del bene. L'ipoteca diviene, così, uno strumento di pressione o di interdizione, funzionale a scoraggiare o neutralizzare l'esercizio del diritto di prelazione.

5.4 Società veicolo e cessioni programmate di partecipazioni

Una delle tecniche più sofisticate consiste nell'utilizzo di società veicolo, costituite o interposte al solo fine di ricevere il conferimento del fondo e procedere, in un momento immediatamente successivo, alla cessione delle partecipazioni a favore di un terzo già individuato. In tali ipotesi, la circolazione delle quote o delle azioni non rappresenta una scelta autonoma di organizzazione dell'impresa, ma il segmento conclusivo di una sequenza negoziale preordinata.

Assumono rilievo, in particolare, la preterminazione dell'*exit*, la presenza di patti parasociali o accordi preliminari di dismissione, nonché la totale estraneità del conferente alla gestione successiva dell'impresa. La società perde ogni autonomia funzionale e si riduce a mero strumento di interposizione, utilizzato per conseguire l'effetto sostanziale della vendita del fondo al terzo.

5.5 Valore indiziario delle tecniche elusive

Le tecniche descritte non integrano, singolarmente considerate, fattispecie vietate, né comportano automaticamente l'operatività della prelazione o del riscatto. Il loro rilievo è esclusivamente indiziario e richiede una valutazione complessiva dell'operazione, alla luce del nesso funzionale tra i vari atti posti in essere. Solo

quando tali elementi convergano nel dimostrare l'assenza di una causa economico-organizzativa autonoma e la finalizzazione dell'operazione a eludere la disciplina della prelazione, essi consentono di superare l'analisi atomistica dei singoli negozi e di procedere a una ricostruzione unitaria dell'assetto realizzato. È su questa base che può essere valutata l'attivazione del rimedio del riscatto, come strumento di tutela funzionale e non punitiva dell'avente diritto.

6. Criteri di accertamento giudiziale dell'elusione della prelazione agraria

L'individuazione di una costruzione elusiva della prelazione agraria non può fondarsi su presunzioni astratte, né su automatismi. La giurisprudenza richiede un accertamento rigorosamente concreto¹⁸, che investe l'operazione nel suo complesso e che è rimesso, in via primaria, alla valutazione del giudice del merito¹⁹. L'onere probatorio grava integralmente sul soggetto che invoca l'elusione e l'attivazione del rimedio del riscatto.

Il controllo giudiziale non ha ad oggetto la legittimità formale dei singoli atti – che, come visto, sono normalmente validi e tipici – bensì la funzione economico-giuridica dell'assetto complessivo risultante dalla loro combinazione. In questa prospettiva, l'accertamento si articola su una pluralità di criteri, tra loro concorrenti e non alternativi.

6.1 Unitarietà funzionale dell'operazione

Il primo criterio è rappresentato dalla riconducibilità dei diversi atti a un disegno unitario. Il giudice deve verificare se i negozi posti in essere, pur formalmente distinti, risultino tra loro coordinati e finalizzati al conseguimento di un risultato economico comune. La semplice successione temporale non è sufficiente; occorre che emerga un **nesso funzionale** che renda gli

18 In tal senso, Cass. 27 gennaio 2010, n. 1712, secondo cui l'esercizio della prelazione agraria presuppone una prova rigorosa dei requisiti sostanziali, non desumibile da elementi meramente formali o astratti, ma da circostanze concrete riferite alla specifica situazione del fondo.

19 Cass. 11 aprile 2016, n. 6971.

atti reciprocamente dipendenti e privi di una autonoma giustificazione, se considerati isolatamente²⁰.

In tale valutazione assume rilievo la **prede-terminazione dell'esito finale** dell'operazione, desumibile da accordi preliminari, patti parasociali, clausole statutarie o da altri elementi documentali idonei a dimostrare che la sequenza negoziale era orientata sin dall'origine al trasferimento del controllo economico del fondo a un soggetto terzo.

6.2 Ravvicinata scansione temporale e assenza di soluzioni di continuità

Un ulteriore indice significativo è rappresentato dalla ravvicinata scansione temporale degli atti che compongono la sequenza. Quando conferimenti, affitti, finanziamenti, costituzioni di garanzie e cessioni di partecipazioni si susseguono in un arco temporale ristretto, senza che tra essi si collochino fasi di effettiva gestione o sfruttamento economico coerenti con la causa dei singoli negozi, diviene plausibile la lettura unitaria dell'operazione²¹.

La mancanza di soluzioni di continuità nella gestione del fondo o della società interposta rafforza l'ipotesi che gli atti siano stati concepiti come passaggi intermedi di una manovra preordinata, piuttosto che come scelte autonome di organizzazione dell'impresa agricola.

6.3 Assenza di una autonoma giustificazione economico-organizzativa

Elemento centrale dell'accertamento è la verifica dell'**autonomia causale** dei singoli atti. Il giudice è chiamato a valutare se ciascun negozio presenti una ragione economica apprezzabile, coerente con le esigenze dell'impresa agricola o della società coinvolta, ovvero se esso risulti privo di utilità propria, assumendo un ruolo meramente strumentale.

La carenza di un piano industriale, l'assenza di investimenti effettivi, la mancata assunzione di rischio imprenditoriale o la sproporzione evidente tra i mezzi impiegati e il risultato perseguito costituiscono indici sintomatici della perdita di autonomia causale. In tali casi, l'operazione complessiva può essere qualificata come costruzione elusiva, senza che ciò implichi una censura della forma giuridica adottata.

6.4 Incidenza concreta sull'esercizio della prelazione

L'accertamento dell'elusione richiede, inoltre, la dimostrazione che la sequenza negoziale abbia concretamente inciso sull'esercizio del diritto di prelazione, rendendolo impossibile o irragionevolmente gravoso. Non è sufficiente che l'operazione sia astrattamente idonea a incidere sul controllo del fondo; occorre che essa abbia determinato una sterilizzazione effettiva del presupposto applicativo della prelazione.

Rileva, in particolare, se l'assetto realizzato abbia impedito la *denuntiatio*²², alterato artifi-

20 Cass. 17 marzo 2015, n. 5201.

21 La giurisprudenza richiede un accertamento concreto: non basta la mera anomalia della scelta societaria, né è sufficiente che la sequenza renda "meno razionale" la conduzione; occorrono elementi oggettivi e temporali idonei a mostrare che l'operazione è stata strutturata per sterilizzare il presupposto del diritto (ad esempio alterando artificiosamente situazioni rilevanti per il diritto o sostituendo la vendita con schemi societari funzionalmente equivalenti). In questa prospettiva, la dottrina ha elaborato una lettura "anti-abuso" che non amplia l'ambito applicativo della prelazione, ma consente di interpretare le condotte di aggiramento come violazioni della funzione protetta dalla norma (Cass. 17 marzo 2015, n. 5201; Cass. 11 aprile 2016, n. 6971; M. Mauro, *Prelazione agraria e vicende societarie*, cit., p. 247-263).

22 La *denuntiatio* costituisce il presupposto funzionale dell'esercizio della prelazione e il momento di emersione del diritto in capo al coltivatore. È atto tipizzato e posto nell'esclusivo interesse del prelazionario: deve essere resa in forma scritta *ad substantiam* e contenere una proposta di alienazione completa e vincolante, con prezzo e condizioni tali da porre l'avente diritto in condizione di valutare consapevolmente l'esercizio della prelazione; in difetto, la comunicazione è irrituale e non è idonea a far decorrere lo *spatium deliberandi* (Cass. 8 novembre 2018, n. 28495). L'esigenza di determinatezza riguarda anche il prezzo: è priva di effetti la trasmissione di un preliminare con prezzo unitario globale quando la prelazione sia esercitabile solo su una porzione del compendio, perché non consente la sostituzione "a parità di condizioni" (Cass. 13 maggio

ciosamente i requisiti soggettivi o oggettivi del diritto, ovvero reso economicamente impraticabile la sostituzione a parità di condizioni. L'elusione si configura solo quando l'effetto preclusivo sia riconducibile causalmente alla sequenza negoziale contestata.

6.5 Onere della prova e limiti del sindacato giudiziale

L'onere della prova dell'elusione incombe integralmente sul titolare della prelazione che agisce in riscatto. Egli deve allegare e dimostrare, con elementi specifici e convergenti²³, la sussistenza dei criteri sopra indicati. In difetto, l'operazione resta confinata nell'area della pianificazione lecita e non può essere sindacata sul piano funzionale.

Il sindacato giudiziale resta, peraltro, circoscritto: esso non può tradursi in una valutazione di merito sull'opportunità delle scelte imprenditoriali, né può spingersi fino a censurare assetti societari semplicemente meno efficienti o meno razionali rispetto a modelli alternativi. La disciplina della prelazione non attribuisce al giudice un potere di controllo generale sull'organizzazione dell'impresa agricola, ma solo uno strumento selettivo di reazione alle costruzioni negoziali effettivamente elusive.

L'applicazione di questi criteri consente di preservare l'equilibrio tra tutela della proprietà coltivatrice e libertà di iniziativa economica, evitando che la prelazione agraria divenga un fattore di incertezza strutturale delle operazioni societarie e, al tempo stesso, impedendo che l'uso distorto degli schemi negoziali svuoti di contenuto la protezione accordata dalla legge.

2021, n. 12894). La completezza della proposta, inoltre, è funzionale alla stabilità dei traffici e alla tutela del terzo acquirente, nel momento successivo allo spirare dello *spatium deliberandi*, una volta decorso inutilmente il termine per l'esercizio del diritto (Cass. 20 gennaio 2009, n. 1348; Cass. 10 dicembre 1994, n. 10586).

23 In tal senso, Cass. 27 gennaio 2010, n. 1712, secondo cui l'esercizio della prelazione agraria presuppone una prova rigorosa dei requisiti sostanziali, non desumibile da elementi meramente formali o astratti, ma da circostanze concrete riferite alla specifica situazione del fondo.

7. Il riscatto come rimedio funzionale nelle operazioni elusive

Accertata la natura elusiva di una sequenza negoziale, il problema centrale diviene l'individuazione del rimedio applicabile. Anche sotto questo profilo, la disciplina della prelazione agraria si caratterizza per soluzioni tipiche e non espansive, coerenti con la natura eccezionale dell'istituto.

La giurisprudenza di legittimità ha chiarito che l'emersione di un intento elusivo non comporta, di regola, la nullità dei singoli atti, né dell'operazione complessiva²⁴. I conferimenti, le cessioni di partecipazioni, i finanziamenti, le garanzie e gli affitti che compongono la sequenza sono, in quanto tali, validi e produttivi degli effetti propri del loro tipo. L'elusione della prelazione non integra una violazione diretta di norme imperative sulla struttura del negozio, ma un uso distorto di strumenti leciti rispetto alla funzione protetta dalla disciplina agraria²⁵.

Parimenti, deve escludersi la riqualificazione giudiziale dell'operazione complessa come vendita del fondo rustico²⁶. Una simile soluzio-

24 La Corte di cassazione ha chiarito che l'utilizzo di una sequenza di atti negoziali, ciascuno di per sé lecito, quando risulti funzionalmente preordinato a impedire l'esercizio della prelazione agraria, impone un accertamento unitario in fatto sulla funzione complessiva dell'operazione; ove tale accertamento abbia esito positivo, la tutela non si colloca sul piano della nullità degli atti, ma su quello del rimedio tipico del sistema agrario, mediante l'esercizio del retratto e la sostituzione dell'avente diritto all'acquirente finale (Cass. civ., 17 marzo 2015, n. 5201).

25 La giurisprudenza di legittimità ha escluso che l'elusione della prelazione agraria integri una frode alla legge o una causa di nullità del negozio, trattandosi non di violazione di norme imperative sulla struttura dell'atto, ma di interferenza con un diritto potestativo di fonte legale, assistito da un rimedio tipico di carattere sostitutivo (Cass. 22 febbraio 2006, n. 3881; Cass. 10 maggio 2012, n. 7165).

26 La Corte di cassazione ha escluso che, in presenza di operazioni societarie articolate, il giudice possa procedere a una riqualificazione dell'assetto negoziale complessivo come vendita del fondo rustico, in assenza dei presupposti tipici dell'alienazione a titolo oneroso, dovendosi preservare l'autonomia causale e strutturale dei singoli atti leciti

ne si porrebbe in contrasto con il principio di tipicità, alterando retroattivamente la qualificazione giuridica di atti che l'ordinamento riconosce come autonomi e legittimi. Il sistema della prelazione non conosce una conversione automatica delle operazioni societarie in alienazioni rilevanti ai fini agrari.

Il rimedio coerente con la struttura dell'istituto è, invece, rappresentato dal riscatto agrario, inteso come tutela sostitutiva e funzionale. Attraverso il retratto, l'ordinamento non sanziona l'operazione elusiva, ma ne neutralizza l'effetto sostanziale, consentendo al titolare della prelazione di subentrare al soggetto che, all'esito della sequenza negoziale, ha acquisito il controllo economico del fondo.

In questa prospettiva, l'individuazione dell'"acquirente" rilevante ai fini del riscatto non coincide necessariamente con il soggetto che interviene nel primo segmento dell'operazione. Rileva, piuttosto, il soggetto che, al termine della sequenza unitaria, consegue il risultato economico equivalente all'acquisto del fondo²⁷. Il riscatto opera, dunque, come strumento di imputazione funzionale dell'effetto traslativo, indipendentemente dalla molteplicità e dalla forma degli atti intermedi.

La determinazione delle condizioni economiche del riscatto richiede una ricostruzione complessiva dell'operazione, finalizzata a individuare il valore effettivamente corrisposto per conseguire il controllo del bene. Tale operazione può risultare complessa, soprattutto in presenza di sequenze articolate e plurifasiche, ma ciò non incide sulla legittimità del rimedio, che resta ancorato al principio della sostituzione a parità di condizioni, adattato alla struttura indi-

retta dell'operazione²⁸.

Il ricorso al riscatto consente, inoltre, di preservare la tutela del terzo in buona fede²⁹. Poiché il rimedio non incide sulla validità degli atti, ma opera sul piano sostitutivo, il sistema evita effetti demolitori generalizzati e mantiene un equilibrio tra la protezione del prelazionario e l'affidamento di chi ha partecipato all'operazione in assenza di consapevolezza dell'intento elusivo.

In definitiva, il riscatto si conferma come l'unico strumento idoneo a fronteggiare le costruzioni elusive senza alterare l'assetto complessivo delle operazioni societarie. Esso realizza un bilanciamento tra esigenze contrapposte: da un lato, impedisce che l'uso distorto degli schemi negoziali svuoti di contenuto la disciplina della prelazione; dall'altro, evita che tale disciplina si trasformi in un fattore di instabilità strutturale delle operazioni di agri-business.

8. Conclusioni operative

L'analisi svolta consente di ricondurre il tema della prelazione agraria nelle operazioni societarie sul fondo rustico entro confini sistematici chiari e controllabili. La prelazione non è uno strumento di sindacato generale sulle scelte organizzative dell'impresa agricola, né un limite diffuso alla circolazione delle partecipazioni o all'uso di schemi societari. Essa opera esclusivamente nei casi tipizzati dalla legge e rimane, anche di fronte a operazioni complesse, un istituto di stretta interpretazione.

Le operazioni societarie – conferimenti, ces-

che compongono l'operazione (Cass. 27 ottobre 2009, n. 22601; Cass. 9 giugno 2016, n. 11832).

²⁷ In tema di retratto agrario, la giurisprudenza ha chiarito che l'individuazione del soggetto nei cui confronti opera la sostituzione non deve arrestarsi al profilo formale dell'atto, ma deve tener conto dell'esito economico finale dell'operazione, potendo il retratto essere esercitato nei confronti di chi abbia acquisito, all'esito della sequenza negoziale, il controllo sostanziale del fondo (Cass. 30 luglio 2004, n. 14503; Cass. 3 agosto 2017, n. 19304).

²⁸ La determinazione del corrispettivo del retratto, in presenza di operazioni complesse, deve avvenire sulla base del valore economico complessivamente sostenuto per conseguire l'effetto traslativo, mediante una ricostruzione unitaria delle prestazioni e controprestazioni emergenti dall'operazione, secondo il principio della sostituzione a parità di condizioni (Cass., 19 aprile 2001, n. 5807; Cass., 12 giugno 2014, n. 13314).

²⁹ La scelta del rimedio sostitutivo del retratto risponde anche all'esigenza di tutela dell'affidamento del terzo in buona fede, evitando effetti demolitori sugli atti negoziali e preservando la stabilità della circolazione giuridica, in coerenza con la funzione selettiva e non sanzionatoria della prelazione agraria (Cass. 5 luglio 2018, n. 17658).

sioni di quote o azioni, riorganizzazioni, finanziamenti, garanzie reali e affitti – sono, in quanto tali, strutturalmente irrilevanti ai fini della prelazione e del riscatto agrari. Esse diventano giuridicamente rilevanti solo quando perdono autonomia causale e si inseriscono in una strategia negoziale unitaria, priva di giustificazione economico-organizzativa, funzionalmente orientata a conseguire l'effetto sostanziale della vendita del fondo a terzi, eludendo il diritto di prelazione.

In tali ipotesi, l'ordinamento non reagisce sul piano demolitorio, né attraverso riqualificazioni forzate degli atti, ma mediante l'applicazione del rimedio tipico del riscatto, quale tutela sostitutiva idonea a neutralizzare l'effetto elusivo senza compromettere la certezza dei traffici e

l'affidamento del terzo. Il riscatto consente di ricomporre l'equilibrio perseguito dalla disciplina agraria, senza trasformare la prelazione in un vincolo generalizzato o imprevedibile sulle operazioni di agri-business.

Ne deriva una indicazione operativa netta: la prelazione agraria deve essere considerata una variabile strutturale del *deal* agricolo, da governare in fase di pianificazione dell'operazione e non da subire in sede patologica. La linea di confine tra pianificazione lecita ed elusione non passa dalla scelta dello strumento giuridico, ma dalla funzione complessiva dell'assetto realizzato. È su questo piano, eminentemente funzionale, che si gioca l'equilibrio tra libertà di iniziativa economica e tutela della proprietà coltivatrice.



**Con i
software
Sistemi
il futuro è
più vicino**

 **sistemi®**
FORLÌ

www.sistemiforli.it