Prelazione agraria del confinante tra proprietà del socio e conduzione societaria



Francesco Tedioli
Avvocato esperto in diritto agrario e contrattualistica agrivoltaica

La vendita del terreno confinante impone di verificare se la prelazione spetti al socio proprietario o alla società che conduce il suo fondo. Il socio coltivatore diretto può conservare il diritto se mantiene la coltivazione personale. Quando la conduzione appartiene alla società, la prelazione può invece mancare a entrambi: al socio difetta la coltivazione in proprio, alla società la proprietà del fondo confinante. Per il socio IAP, questa esclusione è sostenuta in via interpretativa. L'articolo chiarisce i requisiti e le prove necessari e approfondisce le questioni controverse sugli IAP, sulle imprese giovanili e sulle trasformazioni societarie.

1. Proprietà del fondo e conduzione societaria: a chi spetta la prelazione?

La vendita del terreno confinante impone di stabilire se possa acquistare in prelazione il socio proprietario oppure la società agricola che utilizza il suo fondo. La partecipazione societaria lascia spazio a una conduzione personale: il diritto del socio dipende dall'assetto effettivo, non dalla sola presenza dell'ente. Se, invece, il terreno è concesso in affitto, comodato o conferito in godimento alla società ed è questa a condurlo, nella prelazione del confinante coltivatore diretto può prodursi una doppia esclusione: il proprietario manca della coltivazione in proprio e la società manca della proprietà. Per il socio IAP, titolare della distinta posizione introdotta nel 2016, la conclusione richiede un autonomo coordinamento dei requisiti[1,2].

Per il proprietario che invochi la qualifica di coltivatore diretto occorre che la coltivazione riguardi proprio il fondo dal quale deriva la confinanza. Essere agricoltore su altri terreni non soddisfa questo requisito. Anche sul fondo adiacente, tuttavia, il lavoro materialmente eseguito va distinto dall'impresa alla quale esso è imputabile: può essere prestato dal socio nell'organizzazione collettiva.

La società semplice costituisce un autonomo centro di imputazione giuridica, pur essendo priva di personalità giuridica. Quando

1 P. Tonalini, *Prelazione agraria e società agricole*, in *Rivista del notariato*, n. 4/2022, pp. 635-638, spec. pp. 637-638.

2 Cass. 25 marzo 2016, n. 5952, § 5.1.

è affittuaria del fondo, assume la posizione di conduttrice, mentre al socio rimane quella di concedente. La coincidenza tra le persone che lavorano nei campi e i soci non elimina questa distinzione tra i rapporti giuridici[3].

La riferibilità della conduzione deve essere accertata attraverso gli accordi e i comportamenti delle parti. Ai sensi dell'art. 2251 c.c., il contratto di società semplice non richiede forme particolari, salvo quelle imposte dalla natura dei beni conferiti: un'attività sociale può quindi emergere anche dalla concreta gestione comune. L'esame riguarda tanto l'esistenza dell'organizzazione quanto la destinazione a essa del singolo fondo, senza presumere che ogni terreno appartenente a un socio sia stato affidato all'impresa collettiva[4].

2. La prelazione individuale del socio tra conduzione personale e attività societaria

La disponibilità lecita del fondo e l'imputazione dell'impresa rispondono a domande diverse. La prima stabilisce se il proprietario possa coltivare senza ledere il diritto altrui; la seconda identifica il soggetto che esercita l'attività. Il socio che lavori in esecuzione del rapporto sociale può essere legittimamente presente sul terreno senza esserne conduttore individuale.

La disponibilità del terreno può derivare anche da un titolo diverso da un contratto agrario tipico. Il nudo proprietario che coltivi con il consenso dell'usufruttuario può beneficiare della prelazione senza stipulare un affitto o un comodato, purché non leda il diritto di godimento altrui. Restano da accertare la coltivazione diretta e gli ulteriori requisiti di legge[5].

Il socio conserva invece il diritto quando abbia mantenuto la disponibilità e la coltivazione personale del fondo. È stata riconosciuta questa situazione nel caso del proprietario che aveva conferito alla società macchinari e attrezzature, riservando a un successivo autonomo contratto la concessione degli immobili: l'accertamento di merito aveva escluso l'attribuzione dei terreni alla società e riconosciuto la conduzione individuale con l'aiuto dei familiari. La decisione non configura l'assenza dell'affitto scritto come prova sufficiente del diritto: valorizza la ricostruzione positiva della gestione personale[6].

Le decisioni sulle colture, l'assunzione dei costi, la destinazione dei prodotti e il rischio della gestione aiutano a individuare l'impresa conduttrice. Sono indici da valutare nell'assetto complessivo dei rapporti. L'impiego di attrezzature sociali può accompagnare anche una conduzione personale, mentre la coincidenza tra familiari e soci lascia da accertare per conto di chi siano eseguite le lavorazioni[7].

L'art. 9, comma 1, del D.Lgs. n. 228/2001 mantiene, nel primo periodo, i diritti e le agevolazioni tributarie e creditizie dei soci qualificati; nel secondo riguarda la qualifica previdenziale e il computo degli apporti familiari. La giurisprudenza ha espressamente escluso che questa disposizione comprenda la prelazione e il riscatto. Il favore per la prosecuzione dell'attività nella società opera dunque negli ambiti indicati, anziché conservare indistintamente al socio ogni diritto individuale[8].

In ambito tributario è stata invece esclusa la decadenza dalle agevolazioni per la piccola proprietà contadina quando il proprietario abbia affittato il fondo a una società semplice della quale era socio, continuando a coltivarlo nella nuova veste. La soluzione valorizza la prosecuzione dell'attività attraverso l'ente, senza richiedere una compagine esclusivamente familiare. Riguarda però la conservazione di un

3 Cass. 25 marzo 2016, n. 5952, § 5.2.

4 Cass. 26 gennaio 2026, n. 1788, § 4.2; Cass. 23 settembre 2026, n. 25731, §§ 3.2, 4.1 e 5.1.

5 Cass. 4 agosto 2021, n. 22226, motivazione, che ribadisce il principio già affermato nel medesimo giudizio da Cass. 10 novembre 2016, n. 22887, e richiama il superamento della necessità di una disponibilità fondata su un rapporto agrario qualificato.

6 Cass. 26 gennaio 2026, n. 1788, §§ 2.1 e 4.2.

7 Artt. 2247 e 2266 c.c.; Cass. 25 marzo 2016, n. 5952, § 5.2. Per il concreto accertamento della conduzione personale e della capacità lavorativa familiare, Cass. 26 gennaio 2026, n. 1788, § 4.2.

8 Cass. 25 marzo 2016, n. 5952, § 5, ultimo capoverso, sull'estraneità dell'art. 9 del D.Lgs. n. 228/2001 alla prelazione e al riscatto.

beneficio già fruito[9].

L'acquisto preferenziale incide invece sul diritto del terzo e richiede i propri presupposti. Da qui la criticità sostanziale: il proprietario che organizzi con i figli l'attività in forma societaria può perdere la prelazione individuale pur continuando a lavorare sul medesimo terreno. La dottrina ha contestato questo esito per la sua tensione con il favore legislativo per l'impresa collettiva, prospettando il riconoscimento della coltivazione biennale anche per il lavoro prestato come socio. È una proposta di riforma; nella disciplina vigente, l'attività sociale resta imputata all'ente[10].

3. La prelazione della società agricola di persone: qualificazione dei soci e pubblicità del diritto

L'art. 2, comma 3, del D.Lgs. n. 99/2004 attribuisce alle società agricole di persone i diritti di prelazione e riscatto richiamando l'art. 8 della Legge n. 590/1965 e l'art. 7 della Legge n. 817/1971. Richiede che almeno la metà dei soci possieda la qualifica di coltivatore diretto risultante dall'iscrizione nella sezione speciale del registro delle imprese. Il rinvio comprende fattispecie differenti: il diritto dell'affittuario e quello del proprietario confinante. L'ente è il titolare della posizione preferenziale; la qualità dei soci ne costituisce un presupposto soggettivo, senza assorbire gli altri requisiti della fattispecie richiamata[11].

La natura agricola della società e la qualificazione professionale richiesta per uno specifico beneficio restano piani distinti. L'oggetto agricolo esclusivo non richiede, per il solo riconoscimento della natura dell'attività, che almeno la metà dei soci sia coltivatore diretto. Questa composizione rileva per la prelazione qui disciplinata; la qualifica di società IAP segue invece le diverse condizioni dell'art. 1 del D.Lgs. n. 99/2004. Il nome di società agricola non riassume quindi tutti i presupposti delle discipline di favore[12].

Le società ammesse sono le società semplici, le società in nome collettivo e le società in accomandita semplice agricole. Il rapporto tra soci qualificati e compagine complessiva deve essere calcolato per teste, indipendentemente dalle quote di capitale e dalla partecipazione agli utili. In una società di tre componenti occorrono almeno due coltivatori diretti; in una società di quattro ne sono sufficienti due. La prevalenza economica della partecipazione di un socio qualificato non compensa quindi l'insufficienza numerica dei componenti in possesso del requisito[13].

La prelazione del confinante richiede inoltre la proprietà del terreno adiacente, secondo l'art. 7 della Legge n. 817/1971. L'estensione alle società di persone ammette un nuovo titolare, conservando tale presupposto. Se il fondo appartiene ai soci ed è affittato alla società, questa può esercitare su quel medesimo terreno, quando venga venduto e ricorrano le altre condizioni, la prelazione dell'affittuario prevista dall'art. 8 della Legge n. 590/1965. Per acquistare il diverso terreno confinante deve invece essere proprietaria del fondo adiacente. Comodato e conferimento in godimento non vanno equiparati all'affitto ai fini del primo diritto[14].

Un'ulteriore condizione riguarda la pubblici-

9 Cass. 27 gennaio 2016, n. 1565. L. Cenicola, *Non decade dalle agevolazioni fiscali il coltivatore diretto che affitta il proprio fondo ad una società agricola di cui è socio*, in *Diritto e Giurisprudenza Agraria, Alimentare e dell'Ambiente*, n. 2/2016.

10 G. Casarotto, *La prelazione agraria: de iure condendo*, in *Rivista di diritto agrario*, 2018, I, p. 28 ss., spec. p. 56 e nota 5.

11 G. Casarotto, *La difficile prelazione delle società (cooperative e di persone)*, in *Rivista di diritto agrario*, 2009, I, p. 201 ss., spec. pp. 236-237 e nota 72.

12 S. Carmignani, *Società semplice e agrarietà tra eteroamministrazione e composizione sociale*, in *Diritto agroalimentare*, n. 3/2022, pp. 643-658, spec. pp. 646-650.

13 P. Tonalini, *Prelazione agraria e società agricole*, cit., p. 636; L. Di Cerbo, *Il diritto di prelazione agraria in favore delle società agricole: note a margine di un recente orientamento*, in *Rivista del notariato*, n. 1/2024, pp. 88-100, spec. pp. 98-99.

14 Cass. 25 marzo 2016, n. 5952, § 5; P. Tonalini, *Prelazione agraria e società agricole*, cit., pp. 636-637.

tà della qualifica individuale dei soci. Qui emerge una differenza rispetto alla posizione del coltivatore diretto persona fisica: per quest'ultimo, nel regime della prelazione del confinante coltivatore diretto, la qualificazione deve essere accertata sulla base dei requisiti sostanziali e non dipende, in quanto tale, dall'iscrizione camerale. Per la società, invece, il legislatore richiede espressamente che la qualità dei soci qualificati risulti dal registro. Il dato pubblicitario assume pertanto un rilievo specifico nell'accesso al diritto, ulteriore rispetto all'effettivo possesso della qualità professionale[15].

Secondo l'indirizzo espresso dalla giurisprudenza di legittimità sul punto, l'omissione non può essere superata dimostrando che il terzo conoscesse comunque la qualifica dei soci. La disciplina speciale viene interpretata come derogatoria della possibilità, prevista in generale dall'art. 2193 c.c., di provare la conoscenza del fatto non iscritto. La tutela del potenziale acquirente richiede una risultanza pubblicitaria specificamente destinata a rendere riconoscibile quella qualificazione. Il mero deposito di un atto di modifica dei patti sociali, dal quale la qualità possa essere ricavata, non è stato considerato equivalente all'adempimento richiesto; neppure la successiva iscrizione della qualifica consente di considerarla già pubblicizzata al momento del precedente esercizio della prelazione[16].

La specifica iscrizione della qualifica e l'esistenza della società non vanno confuse. La società semplice agricola nasce secondo le regole civilistiche, mentre la sua iscrizione ha l'efficacia dichiarativa prevista dall'art. 2 del D.Lgs. n. 228/2001. Per la pubblicità richiesta ai fini della prelazione, parte della dottrina parla invece di funzione costitutiva, nel senso circoscritto della non surrogabilità dell'adempimento. Neppure questa pubblicità è sanante: un'iscrizione non veritiera lascia contestabile l'effettiva sussistenza della qualifica e degli altri requisiti[17,18].

L'esame documentale deve comprendere, accanto ai titoli di proprietà e conduzione, la storia della compagine e delle iscrizioni. La visura attuale va integrata con gli atti e le risultanze riferibili al momento in cui il diritto è stato esercitato[19].

4. Il socio IAP tra requisiti della prelazione e conduzione societaria

L'art. 1, comma 3, della Legge 28 luglio 2016, n. 154 ha inserito nell'art. 7, secondo comma, della Legge n. 817/1971 il n. 2-bis, estendendo dal 25 agosto 2016 la prelazione all'IAP iscritto nella previdenza agricola e proprietario di terreni confinanti. L'intervento riguarda il confinante, senza una corrispondente attribuzione generale all'IAP affittuario. La lettura qui accolta mantiene il limite dimensionale e il collegamento fra coltivazione del fondo e titolare del diritto, adattandolo alla diversa professionalità dell'IAP. **Sono questioni controverse**, da distinguere dall'attribuzione della qualifica.

Anche per l'IAP resterebbe quindi applicabile il limite del triplo della superficie corrispondente alla capacità lavorativa della famiglia. Il n. 2-*bis* appartiene all'elenco retto dalla previsione che estende il diritto disciplinato dall'art. 8 della Legge n. 590/1965: introduce un beneficiario ulteriore senza modificare espressamente questa condizione. Il limite commisura l'acquisto assistito dalla preferenza legale alle risorse lavorative familiari, considerando

15 S. Mariani, *Prelazione agraria delle società e mancata iscrizione del socio coltivatore diretto nella sezione speciale del registro delle imprese*, in *Rivista di diritto agrario*, 2024, II, pp. 84-102, spec. pp. 97-101.

16 Cass. 7 agosto 2023, n. 23989, §§ 2.1-2.5; Cass. 5 marzo 2019, n. 6302.

17 F. Tedioli, *La società semplice agricola tra flessibilità civilistica e deficit di rappresentazione pubblicitaria nel registro delle imprese: limiti del sistema e prospettive di riassetto*, in *Diritto e Giurisprudenza Agraria, Alimentare e dell'Ambiente*, n. 2/2026.

18 L. Di Cerbo, *Il diritto di prelazione agraria in favore delle società agricole*, cit., pp. 89-92 e 100. Sulla funzione della pubblicità e sull'accertamento sostanziale, anche S. Mariani, *Prelazione agraria delle società*, cit., pp. 97-101.

19 S. Mariani, *Prelazione agraria delle società*, cit., pp. 100-102.

anche il patrimonio fondiario già posseduto. Distingue quindi l'appartenenza alla categoria professionale dall'ampiezza dell'acquisto consentito. L'estensione all'IAP può conservare questa funzione selettiva, pur ampliando i soggetti ammessi: l'accesso di una nuova figura non richiede necessariamente di eliminare anche il limite dimensionale.

L'obiezione contraria investe proprio tale funzione. L'IAP può organizzare lavoro altrui e svolgere attività agricole estranee alla coltivazione manuale familiare; un parametro costruito per la proprietà coltivatrice rischia quindi di restringere sensibilmente l'utilità dell'estensione. È un difetto di coordinamento della riforma, che ammette una figura professionale diversa entro una disciplina rimasta legata al lavoro familiare. La lettura che esclude il limite risolve questa tensione adattando il regime al nuovo beneficiario; quella accolta conserva invece una condizione del diritto richiamato, in assenza di una deroga espressa. Il rinvio offre una ragione per mantenerla, senza cancellare l'incongruenza sistematica. **Il contrasto rimane aperto**: la giurisprudenza di merito sostiene il mantenimento, mentre i precedenti di legittimità sul coltivatore diretto chiariscono il calcolo e non l'applicabilità all'IAP[20].

L'illustrazione parlamentare del provvedimento del 2016 descrive l'inclusione dell'IAP proprietario confinante tra i beneficiari, senza affrontare, nel passaggio considerato, il requisito dimensionale. I lavori documentano l'estensione soggettiva, ma non una scelta specifica sulla capacità lavorativa[21].

Il cumulo fondiario comprende il fondo oggetto di prelazione e gli altri posseduti dall'interessato in proprietà o enfiteusi, incluso quello confinante dal quale deriva il diritto. Vi rientra anche il terreno che il socio proprietario abbia concesso in godimento alla società. Ne restano invece fuori sia i fondi che egli detiene soltanto in affitto o comodato, sia quelli di proprietà esclusiva dell'ente, che non gli appartengono in proporzione alla partecipazione sociale[22].

Il calcolo richiede poi di confrontare il fabbisogno lavorativo delle superfici rilevanti con le energie disponibili nella famiglia del soggetto che esercita il diritto. Colture, meccanizzazione e prestazioni affidate a terzi incidono sulla valutazione agronomica; soci, dipendenti e contoterzisti non diventano per questo componenti del nucleo familiare. Il lavoro già prestato altrove, anche sui fondi sociali, va ricostruito per evitare di utilizzare due volte le medesime energie. L'art. 9, comma 1, secondo periodo, del D.Lgs. n. 228/2001 consente il computo delle unità lavorative attive del nucleo familiare ai fini previdenziali: questa finalità specifica non risolve il diverso calcolo civilistico[23].

In sede istruttoria, documentare tempestivamente il rapporto tra fabbisogno lavorativo ed energie familiari, quando sia rispettato, evita di affidare la pretesa soltanto all'inapplicabilità del limite. Certificazione professionale e iscrizione previdenziale non provano quei dati. L'omissione espone al rigetto qualora il giudice consideri operante il requisito. Se il limite è superato, invece, la pretesa dipende dall'accoglimento della lettura che lo esclude.

Il requisito della coltivazione del fondo confinante pone un problema distinto. Il n. 2-*bis* menziona l'IAP iscritto nella previdenza agricola e proprietario di terreni confinanti, **sen-**

20 Trib. Siracusa, 1° luglio 2025, n. 1061, § 5.2.1. Per la lettura che mantiene il limite, P. Tonalini, *Gli aspetti soggettivi della prelazione agraria*, in *Federnotizie*, 15 marzo 2019, par. «e) superficie e capacità lavorativa». In senso contrario, G. Casarotto, *La prelazione agraria (e i contratti agrari) nel tramonto della centralità della coltivazione diretta*, in *Rivista di diritto agrario*, 2022, I, pp. 3-34, § 3; N. Rauseo, *Il requisito della coltivazione nell'esercizio del diritto di prelazione*, in *Diritto e Giurisprudenza Agraria, Alimentare e dell'Ambiente*, n. 2/2022, p. 3.

21 Commissione parlamentare per le questioni regionali, seduta del 31 marzo 2016, esame del disegno di legge S. 1328-B (C. 3119), illustrazione dell'art. 1, comma 3, in Bollettino delle Giunte e delle Commissioni parlamentari.

22 Cass. 13 dicembre 2018, n. 32218, § 14.

23 G. Casarotto, *La prelazione agraria (e i contratti agrari) nel tramonto della centralità della coltivazione diretta*, cit., § 2, nota 27, per il richiamo al computo familiare ai soli fini previdenziali; la diversa tesi dell'autore sul limite dimensionale dello IAP è esposta al § 3.

za affermare espressamente che egli debba coltivare proprio quei terreni. Una lettura alternativa può quindi sostenere che rilevino la qualifica professionale, l'iscrizione e la proprietà confinante, senza esigere la conduzione di quel determinato fondo da parte dell'interessato. Nel coordinamento qui accolto, invece, il rinvio al diritto disciplinato dall'art. 8 della Legge n. 590/1965 mantiene il collegamento fra la preferenza e l'attività agricola del beneficiario sul fondo dal quale deriva la confinanza. La coltivazione almeno biennale, risultante dal primo comma dell'art. 8 e dall'art. 7 della Legge n. 817/1971, viene pertanto riferita alla conduzione imprenditoriale dell'IAP. È un adattamento interpretativo: l'organizzazione del lavoro altrui è compatibile con la sua figura, mentre pretendere il lavoro manuale proprio del coltivatore diretto finirebbe per sovrapporre le due qualifiche.

Resta da individuare l'impresa alla quale la coltivazione appartiene. L'art. 1 del D.Lgs. n. 99/2004 permette al socio di acquisire la qualifica personale attraverso il lavoro nella società. Quando però il suo terreno sia affidato all'ente e da questo gestito, l'attività è imputabile all'impresa sociale. Il lavoro e le funzioni direttive del socio concorrono alla sua professionalità senza attribuirgli la conduzione individuale. L'esclusione del proprietario è sostenuta espressamente in dottrina anche per l'IAP iscritto nella previdenza agricola[24].

Perciò, se il socio IAP mantiene una propria impresa sul fondo, la partecipazione societaria lascia spazio alla prelazione individuale. Se la conduzione appartiene all'ente, può invece prodursi la doppia esclusione già descritta per il coltivatore diretto. Per l'IAP questo esito deriva dall'interpretazione del n. 2-*bis* qui argomentata; i precedenti relativi alla diversa qualifica non decidono il titolo introdotto nel 2016[25].

5. Le imprese agricole giovanili: la nuova graduatoria e il problema delle società di capitali

La distinzione tra qualifica professionale e titolo della prelazione emerge anche per le società di capitali: la qualifica di IAP dell'ente e l'iscrizione previdenziale dell'amministratore non sono state ritenute sufficienti ad attribuire il diritto del confinante. Questo indirizzo riguarda la disciplina generale delle società IAP. Occorre ora valutare se la legge sull'imprenditoria giovanile abbia introdotto una deroga[26].

Nelle vendite ordinarie tra privati, l'art. 8, comma 1, della Legge n. 36/2024 disciplina, secondo la lettura qui accolta, il concorso tra confinanti già titolari della prelazione, senza attribuire un nuovo diritto alle società di capitali giovanili.

Dal 10 aprile 2024 la graduatoria segue le categorie dell'art. 2 della medesima legge: imprenditori individuali, società di persone e cooperative, società di capitali. A parità di condizioni rilevano le conoscenze e competenze adeguate. È stato contestualmente abrogato l'art. 7 del D.Lgs. n. 228/2001, che valorizzava la presenza di giovani nelle imprese[27].

La qualificazione giovanile richiede l'esercizio esclusivo dell'attività agricola e un'età superiore a diciotto e inferiore a quarantuno anni compiuti. Nelle società di persone e cooperative almeno la metà dei soci deve essere costituita da imprenditori agricoli così qualificati.

---

24 G. Casarotto, *La prelazione agraria: de iure condendo*, cit., p. 56 e nota 5. Per l'esclusione espressamente riferita anche al socio IAP iscritto nella previdenza agricola, P. Tonalini, *Prelazione agraria e società agricole*, cit., p. 637; per i problemi di coordinamento tra qualifica personale, società e prelazione, L. Di Cerbo, *Il diritto di prelazione agraria in favore delle società agricole*, cit., pp. 97-99.

25 Sul diverso problema dell'imputazione della conduzione nella prelazione del coltivatore diretto, Cass. 25 marzo 2016, n. 5952; Cass. 26 gennaio 2026, n. 1788.

26 Cass. 26 gennaio 2026, n. 1676. Sulla pronuncia, N. Rauseo, *Il diritto di prelazione agraria: tra sussistenza dei presupposti e tutela del terzo acquirente*, in Diritto e Giurisprudenza Agraria, Alimentare e dell'Ambiente, n. 2/2026, § 1.

27 Per la ricostruzione dell'intervento, V.M. Rosito, *Giovani agricoltori: promozione e sviluppo alla luce della legge n. 36 del 15 marzo 2024*, in *Rivista di diritto agrario*, 2024, I, pp. 661-692, spec. pp. 683-689.

Nelle società di capitali occorrono almeno la metà del capitale sottoscritta da tali imprenditori e organi di amministrazione composti per almeno la metà da essi. Queste condizioni non equivalgono alla presenza di soci coltivatori diretti richiesta dall'art. 2, comma 3, del D.Lgs. n. 99/2004.

Il comma 1 esordisce con «*Ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione*» e richiama la prelazione dell'art. 7 della Legge n. 817/1971, il riscatto dell'art. 8, quinto comma, della Legge n. 590/1965 e la prelazione nelle procedure dell'art. 66, comma 3, del D.L. n. 1/2012. Dispone poi che, «*nel caso di più soggetti confinanti, sono preferiti*» i soggetti giovanili, secondo l'ordine indicato. Il rinvio individua così i diritti esercitabili; la disposizione sulla preferenza ne regola il concorso. L'art. 2, comma 3, del D.Lgs. n. 99/2004 conserva la funzione di individuare le società agricole ammesse attraverso la composizione qualificata e la relativa pubblicità. Questa lettura della riforma come criterio di preferenza trova sostegno anche nella pubblicistica professionale[28].

La lettura espansiva attribuisce invece alla definizione di impresa giovanile anche il compito di sostituire i requisiti soggettivi della prelazione societaria. Per le società di capitali, la partecipazione dei giovani al capitale e all'amministrazione prenderebbe il posto della composizione di coltivatori diretti e della relativa pubblicità. Applicare cumulativamente la disciplina del D.Lgs. n. 99/2004 lascerebbe infatti esclusi quei tipi sociali. La norma sulla preferenza dovrebbe quindi fornire anche una disciplina speciale di accesso: questo ulteriore passaggio interpretativo rende meno lineare il coordinamento con i diritti richiamati, pur senza impedire una deroga.

L'obiezione principale resta testuale: l'art. 8 richiama categorie che comprendono espressamente le società di capitali. La dottrina favorevole all'ampliamento ravvisa in questa scelta un'attribuzione della prelazione a soggetti prima esclusi. Il passaggio dalla presenza di giovani nelle imprese all'individuazione diretta delle imprese giovanili rafforza tale argomento. La risposta risiede nel carattere trasversale della graduatoria: le categorie dell'art. 2 operano nei diversi regimi richiamati, ciascuno con i propri titoli di accesso. La menzione di una categoria nella graduatoria comune non ne impone pertanto l'ammissione a ogni diritto considerato[29].

Il rinvio all'art. 66, comma 3, del D.L. n. 1/2012 offre un'applicazione concreta di questa distinzione. Nelle procedure di alienazione e locazione dei terreni pubblici il titolo preferenziale segue un regime diverso da quello del proprietario confinante. Il riferimento alle società di capitali conserva quindi una funzione anche mantenendo i limiti soggettivi delle compravendite private.

I lavori parlamentari presentano l'intervento come una priorità nel concorso, senza risolvere espressamente il raccordo con la prelazione societaria. La giurisprudenza sulla norma previgente distingue condizioni del diritto e criteri di preferenza, ma riguarda la presenza di giovani nelle imprese anziché il richiamo diretto alle nuove categorie. Entrambe le fonti offrono elementi di confronto, non una soluzione del contrasto sorto nel 2024[30,31].

Un'ulteriore verifica riguarda l'art. 14 della Legge n. 590/1965. Con esclusivo riferimento alla prelazione dei confinanti, la disposi-

28 Per la lettura della disposizione come criterio di preferenza tra aventi diritto, T. Notari, *Prelazione agraria e società di capitali dopo la Legge 36/2024*, nel sito Studio legale Notari, 13 novembre 2025.

29 V.M. Rosito, *Giovani agricoltori*, cit., spec. pp. 686-688. Nella pubblicistica professionale, Redazione, *La prelazione agraria del giovane agricoltore*, in questa Rivista, circolare n. 653 del 31 luglio 2024, p. 2; A. Busani, *Coltivatori fondi confinanti, cambia il diritto di prelazione*, in *Il Sole 24 Ore*, 28 marzo 2024.

30 Camera dei deputati, seduta del 9 novembre 2023, A.C. 752-A, allegato A, art. 8 e relativa proposta emendativa; Senato della Repubblica, seduta del 28 febbraio 2024, relazione orale sul D.D.L. n. 931. Per l'inquadramento della riforma e la diversa lettura della sua portata soggettiva, V.M. Rosito, *Giovani agricoltori*, cit., pp. 683-689.

31 Cass. 15 settembre 2015, n. 18099, § 8, sull'art. 7 del D.Lgs. n. 228/2001 allora vigente.

zione prevede l'esclusione del diritto quando l'acquisto avvenga attraverso i finanziamenti bancari destinati a favorire l'insediamento dei giovani assistiti dalla specifica garanzia ISMEA richiamata dalla norma. Non basta, pertanto, un generico collegamento dell'operazione con ISMEA o con un finanziamento agricolo. Questa disciplina opera su un piano diverso dalla graduatoria del 2024: prima di confrontare i concorrenti occorre verificare se l'operazione consenta l'esercizio della prelazione[32].

Sul piano applicativo, la società di capitali che invochi la lettura espansiva deve documentare la qualifica giovanile dell'ente e la proprietà confinante, precisando quali ulteriori presupposti ritenga applicabili e provandone la sussistenza. Anche a fronte di tali allegazioni, l'accoglimento dipende dall'efficacia attributiva riconosciuta all'art. 8: se il giudice segue la lettura restrittiva, la pretesa viene respinta per difetto di titolarità.

6. La prova della conduzione: valore dei documenti aziendali e limiti dell'accertamento tecnico

Nel giudizio di riscatto il retraente deve provare i fatti costitutivi del diritto. La contestazione della conduzione individuale è una mera difesa, ma i documenti che la sostengono restano soggetti alle regole sulle produzioni. Se, per esempio, l'acquirente convenuto allega che il fondo è gestito dalla società, deve produrre tempestivamente i contratti o i documenti aziendali sui quali fonda l'assunto. L'incarico al CTU non proroga i termini istruttori, ferma la disciplina delle acquisizioni tecniche illustrata di seguito[33].

Il fascicolo aziendale richiede una lettura distinta dei dati dichiarati, dei documenti sottostanti e degli accertamenti amministrativi. Un titolo di disponibilità allegato e un verbale relativo a fatti effettivamente controllati conservano ciascuno il proprio valore probatorio; il fascicolo non conferisce a ogni risultanza un'efficacia certificativa generale della coltivazione diretta[34,35].

La documentazione deve riferirsi al periodo controverso. Analogamente, la testimonianza sulla presenza del socio nei campi deve precisare lavorazioni, frequenza e organizzazione nella quale il lavoro era inserito. La descrizione di un assetto successivo o di prestazioni sporadiche non dimostra la conduzione individuale nel periodo rilevante[36].

La consulenza tecnica può ricostruire il fabbisogno lavorativo delle colture e l'incidenza della meccanizzazione o delle prestazioni affidate a terzi, rendendo espliciti i dati utilizzati e la loro riferibilità storica. Il calcolo della capacità astratta non dimostra, però, l'effettivo impiego del lavoro nell'impresa individuale del retraente; la qualificazione dei rapporti di conduzione resta riservata al giudice. Quando sia controverso il limite dimensionale, il quesito deve identificare anche le superfici e gli apporti lavorativi da considerare secondo il regime sostanziale applicabile[37].

Nell'ambito dei quesiti e nel rispetto del contraddittorio, il consulente può acquisire documenti necessari all'indagine tecnica. Questo potere incontra il limite della prova dei fatti principali, di regola rimessa alle parti; altro è l'accertamento dei fatti accessori indispensabili per rispondere al quesito. La distinzione delimita le acquisizioni consentite durante l'indagine[38].

---

32 A. Caputo-M. Valenti, *Terreni, diritto di prelazione ridefinito per i giovani agricoltori*, in *NT+ Fisco*, 5 agosto 2022, pp. 1-2.

33 Cass. 23 settembre 2026, n. 25731, § 3.2.

34 F. Tedioli, *Il fascicolo aziendale tra controlli, gestione territoriale e prospettive evolutive: un'analisi comparata con i modelli europei (seconda parte)*, in *Diritto e Giurisprudenza Agraria, Alimentare e dell'Ambiente*, n. 3/2025, §§ 2-3.

35 Cass. 11 ottobre 2023, n. 28374.

36 Cass. 23 settembre 2026, n. 25731, § 5.1.

37 Sulle difficoltà metodologiche dell'accertamento della capacità lavorativa, G. Casarotto, *La prelazione agraria (e i contratti agrari) nel tramonto della centralità della coltivazione diretta*, cit., nota 7. L'individuazione dei dati da sottoporre all'ausiliare presuppone la delimitazione del requisito sostanziale da verificare.

38 Cass., Sez. Un., 1° febbraio 2022, n. 3086, § 41.

Nel giudizio di rinvio, l'art. 394 c.p.c. preclude in linea di principio nuove produzioni. Restano ammissibili quelle rese necessarie dalle esigenze istruttorie derivanti dalla pronuncia di annullamento, anche quando l'acquisizione avvenga nel corso della CTU. Il collegamento con il dictum deve essere concretamente individuato: l'ordine di rivalutare la forza lavorativa o l'effettiva coltivazione può giustificare ulteriori documenti, ma non riapre indiscriminatamente l'istruzione[39].

7. Il tempo dei requisiti: continuità della conduzione e modifiche dell'organizzazione societaria

Tra preliminare, vendita al terzo ed esercizio del riscatto possono mutare proprietà, conduzione e struttura societaria. Il tempo delle modifiche determina se una condizione sia stata acquisita tempestivamente o sia venuta meno prima dell'esercizio. Le conseguenze delle trasformazioni sono qui ricavate dal raccordo tra continuità dell'ente e disciplina speciale; i precedenti richiamati non risolvono direttamente tutte le fattispecie considerate.

Il preliminare relativo al fondo offerto in vendita assume rilievo prima della nascita del riscatto. Questo non spetta a chi abbia acquistato il terreno finitimo soltanto dopo un impegno verso il terzo legittimamente assunto in assenza della sua posizione preferenziale. Il rimedio presuppone infatti la violazione di una prelazione spettante all'interessato, anziché nascere autonomamente con il definitivo a favore del nuovo confinante[40].

Applicando questo criterio al trasferimento dal socio alla società, l'acquisto del fondo confinante da parte dell'ente tra preliminare e definitivo non gli attribuisce il riscatto quando al momento del preliminare gli mancava la proprietà richiesta. La conclusione è una conseguenza del criterio temporale, non una fattispecie societaria già decisa dal precedente richiamato. Il trasferimento avviene tra soggetti distinti e la continuità delle lavorazioni non anticipa il titolo della società.

Ai sensi dell'art. 2498 c.c., l'ente trasformato conserva diritti e obblighi e prosegue in tutti i rapporti, anche processuali. Il cambiamento del tipo sociale lascia quindi proprietà dei terreni e conduzione in capo al medesimo soggetto, senza il trasferimento che caratterizza il conferimento a un nuovo ente[41].

La società di persone che si trasformi in società di capitali prima dell'esercizio perde invece l'idoneità prevista dall'art. 2, comma 3, del D.Lgs. n. 99/2004. La qualifica giovanile non la recupera secondo l'interpretazione esposta nel paragrafo 5.

Nel passaggio inverso, da società di capitali a società di persone, la trasformazione può far acquisire l'idoneità soggettiva, purché siano soddisfatti anche la composizione qualificata, la pubblicità e gli altri requisiti. Se il nuovo assetto si perfeziona prima del preliminare relativo al fondo offerto in vendita, il precedente tipo sociale non esclude, in quanto tale, l'accesso al diritto.

Il biennio previsto dall'art. 8, primo comma, della Legge n. 590/1965, coordinato con l'art. 7 della Legge n. 817/1971, riguarda la coltivazione e non la durata della proprietà. Se la conduzione passa dal socio all'ente o viceversa, le attività restano imputate a soggetti diversi e non si sommano per la sola permanenza delle stesse persone sui terreni. Per l'IAP vale l'adattamento alla conduzione imprenditoriale illustrato nel paragrafo 4[42].

Per il biennio della società trasformata, può invece essere computata anche la coltivazione anteriore, purché effettiva, continuativa e riferibile al medesimo ente, e purché i requisiti del-

39 Cass. 23 settembre 2026, n. 25731, motivazione sulle acquisizioni documentali nel giudizio di rinvio.

40 Cass. 23 gennaio 2026, n. 1519, §§ 21.1-21.3.

41 Cass., Sez. Un., 30 luglio 2021, n. 21970, § 1.4; Comitato interregionale dei Consigli notarili delle Tre Venezie, orientamento K.A.23, motivazione.

42 Art. 8, primo comma, Legge n. 590/1965, in relazione all'art. 7, primo e secondo comma, Legge n. 817/1971. Sulla coltivazione biennale della società, L. Di Cerbo, *Il diritto di prelazione agraria in favore delle società agricole*, cit., pp. 99-100, nota 39.

la prelazione sussistano nei momenti rilevanti. Nel passaggio da società di capitali a società di persone, questa lettura ammette dunque il periodo maturato prima dell'acquisizione del tipo richiesto. Vi si oppone la possibilità che il biennio debba essere stato esercitato con una compagine già qualificata ai sensi dell'art. 2, comma 3, del D.Lgs. n. 99/2004. L'identità dell'impresa sostiene il computo, qui accolto in via interpretativa, senza che i precedenti richiamati decidano la specifica fattispecie.

Se il nuovo assetto si perfeziona dopo la vendita al terzo, prima della dichiarazione di riscatto, non fonda un diritto assente quando la prelazione avrebbe dovuto essere rispettata. Nel caso intermedio, tra preliminare e definitivo, il criterio temporale adottato esclude che la nuova qualificazione incida sull'impegno legittimamente assunto quando la società era priva della preferenza, salvo una distinta vicenda negoziale che imponga di riesaminare il momento rilevante. È un'estensione del criterio sulla proprietà sopravvenuta: il precedente citato non decide il mutamento della qualificazione societaria.

Una trasformazione successiva al valido esercizio del riscatto pone un problema differente. I requisiti devono sussistere alla vendita al terzo e alla ricezione della dichiarazione del retraente, senza dover permanere per tutta la causa. Il mutamento del tipo durante il giudizio lascia quindi fermo il riscatto già esercitato: l'ente prosegue il processo nel quale se ne accertano gli effetti. Restano ferme eventuali condizioni di durata imposte per distinti benefici fiscali[43].

Per compagine e pubblicità occorre ricostruire la situazione al tempo dell'esercizio, anziché desumerla dall'assetto attuale. L'ingresso successivo di soci qualificati o l'iscrizione tardiva della loro qualità non retrodatano il requisito; una modifica intervenuta dopo il valido esercizio non ne dimostra, all'opposto, l'originaria mancanza[44].

La cronologia societaria deve infine essere confrontata con quella della compravendita. L'anteriorità del preliminare presuppone un impegno effettivo, temporalmente opponibile e riferibile all'operazione poi realizzata. Se il programma originario viene meno ed è sostituito da un autonomo accordo di vendita, occorre riesaminare il riferimento temporale della prelazione. Non ogni modifica determina tale risultato, né la necessità di rinnovare la comunicazione a un titolare già esistente coincide necessariamente con l'emersione di nuovi aventi diritto[45].

8. Conseguenze per l'ampliamento aziendale e limiti della pianificazione

Nella scelta del soggetto acquirente, la qualifica personale del socio e la posizione della società conduttrice vanno esaminate separatamente. Il lavoro prestato nell'ente non prova una conduzione individuale, così come la proprietà del socio non appartiene alla società.

Nelle comunicazioni relative alla vendita questa individuazione deve rimanere riconoscibile. Quando il socio proprietario sia anche amministratore, occorre precisare in quale qualità riceva la proposta ed eserciti il diritto, chi acquisterà e quali siano i poteri rappresentativi. La denuntiatio deve riguardare l'operazione effettiva e trasmettere il preliminare con le condizioni pattuite. Una dichiarazione riferita alla persona fisica non può essere considerata indifferentemente esercizio del diritto dell'ente.

I termini vanno distinti secondo l'adempimento. La prelazione si esercita entro trenta giorni dalla valida notificazione. Per il pagamento del prezzo sono previsti sei mesi decorrenti dal trentesimo giorno dalla notificazione; a questo termine si riferiscono la diversa pattuizione consentita dalla legge e la specifica sospensione collegata alla domanda di mutuo. Il riscatto va invece esercitato entro un anno dalla trascrizione della vendita. Il relativo termine di pagamento decorre dalla comunicazione scritta

43 Cass. 28 febbraio 2012, n. 3010.

44 Cass. 7 agosto 2023, n. 23989, §§ 2.2-2.5.

45 F. Tedioli, *Prelazione agraria tra preliminare e vendita: requisiti, sopravvenienze e tutela dell'acquisto*, in *questa Rivista*, n. 8-9/2026, p. 690, sulla distinzione tra rinnovazione della *denuntiatio*, titolarità sopravvenuta e continuità dell'operazione.

dell'adesione dell'acquirente alla dichiarazione di riscatto oppure, in caso di contestazione, dal passaggio in giudicato della sentenza che riconosce il diritto. La disciplina del pagamento non modifica i distinti termini per esercitare la prelazione e il riscatto[46].

Un limite ulteriore riguarda il programma negoziale nel quale l'esercizio della prelazione si inserisce. Il possesso dei requisiti non autorizza a utilizzare la preferenza come mezzo per procurare il fondo a un terzo privo del diritto. La preordinazione di acquisto, conferimento e successiva circolazione delle partecipazioni deve essere esaminata quando gli atti possano rivelare che il socio abbia agito soltanto come tramite dell'operazione. In presenza di una combinazione negoziale fraudolenta, la questione può investire la validità degli acquisti: non può quindi essere ricondotta indistintamente al riscatto quale rimedio alla violazione della prelazione altrui[47].

Da ciò non deriva un divieto generale di conferire o alienare il terreno dopo averlo legittimamente acquistato. Occorre distinguere il programma già predisposto al momento dell'esercizio dalla scelta successivamente maturata per esigenze reali dell'azienda. La vicinanza temporale degli atti può assumere rilievo indiziario, ma non sostituisce l'accertamento della loro funzione complessiva. Neppure ogni destinazione successiva di una parte del fondo a un diverso utilizzo dimostra automaticamente l'originaria assenza del progetto di coltivazione[48].

L'assetto dell'impresa va dunque valutato prima dell'operazione di acquisto, individuando il soggetto che potrà esercitare il diritto e documentandone i requisiti nei momenti rilevanti. Proprietà, conduzione, qualifiche e pubblicità devono essere ricostruite nella loro successione: un adeguamento successivo non sostituisce una condizione che doveva già sussistere.

46 Art. 8, commi quarto, quinto, sesto e settimo, Legge n. 590/1965; art. 224, comma 4, D.L. n. 34/2020, convertito dalla Legge n. 77/2020, che ha elevato da tre a sei mesi il termine di pagamento. Per il pagamento conseguente al riscatto, art. unico, Legge 8 gennaio 1979, n. 2.

47 Cass. 29 gennaio 2010, n. 2044, § 2.2, con richiamo a Cass. 16 novembre 2005, n. 23079.

48 G. Casarotto, *La prelazione agraria*, in *Trattato di diritto agrario*, a cura di L. Costato, A. Germanò ed E. Rook Basile, vol. I, 2011, § 20, sulla distinzione tra rivendita preordinata e decisione successivamente maturata. Cass. 29 gennaio 2010, n. 2044, § 2.2, conferma, nella fattispecie, l'accertamento negativo della frode, considerando anche la limitata porzione del fondo concessa a terzi e la prosecuzione della coltivazione sulla parte residua.

