

Successione. In caso di vendita di quota di comproprietà tra coeredi, gli altri non hanno diritto di intervenire

Fondi rustici, rebus-prelazione

La Cassazione torna sull'incrocio con il titolo di preferenza agrario

A CURA DI

Angelo Busani

■ In una situazione di **comune ereditaria**, se un coerede vende a un altro coerede la propria quota di comproprietà di un fondo rustico, non sussiste la **prelazione** degli altri coeredi comproprietari. In altri termini, tale **vendita** è liberamente effettuabile, senza limitazioni. Lo decide la **Corte di cassazione** nella **sentenza** n. 21050 dell'11 settembre 2017, la quale interviene nello spinoso tema della normativa sulla prelazione agraria, quando essa si "incrocia" con la prelazione ereditaria. Per capire come tale normativa allinea i diversi interessi dei soggetti coinvolti in queste vicende, occorre rammentare che:

■ nel caso di vendita della **quota di una eredità** nel cui ambito sia compresa la proprietà di un fondo rustico (che è caso diverso dalla vendita di una **quota del fondo rustico** che faccia parte dell'eredità), vale l'articolo 732 del Codice civile, il quale dispone la prelazione dei coeredi (nessun diritto compete in questo caso all'affittuario coltivatore diretto, perché oggetto di vendita non è una quota di fondo rustico ma una quota di co-eredità);

■ nel caso di vendita di una quota del fondo rustico che faccia parte di una eredità ancora indivisa il diritto di prelazione bensì compete all'affittuario coltivatore diretto del fondo (articolo 8, comma 1, legge 590/1965), ma con la precisazione che:

● se il venditore sia un componente di una **famiglia coltivatrice**, hanno diritto di prelazione (prioritario rispetto al diritto di prelazione dell'affittuario coldiretto) gli altri componenti della famiglia coltivatrice (articolo 8, comma 3, legge 590/1965);

● non essendo esercitato il diritto di prelazione da parte di un componente della famiglia coltivatrice, spetta il diritto di prelazione (anche in questo caso prioritario rispetto al diritto di prelazione dell'affittuario coldiretto) al coerede che abbia anche la qualifica di coltivatore diretto (articolo 8, ultimo comma, legge 590/1965, ove non si specifica che costui debba anche coltivare il fondo in questione); se, in quest'ultimo caso, manchi la qualità di coltivatore diretto in capo al coerede del venditore, detto coerede non ha il diritto di prelazione, il quale dunque compete all'affittuario coltivatore diretto del fondo.

Se fino a questo punto la situa-

LA PERPLESSITÀ

L'ultima sentenza non valuta tutte le possibilità: tra gli altri partecipanti alla comunione ci potrebbe essere un coltivatore diretto

zione è abbastanza chiara, le cose si complicano quando la Cassazione afferma che il diritto di prelazione in favore del coerede, di cui all'articolo 732 del Codice civile (e, quindi, in caso di vendita della "quota ereditaria" e non della "quota del fondo rustico" facente parte dell'eredità), prevale sul diritto di prelazione dell'affittuario coltivatore diretto del fondo solo qualora si tratti di un coerede il quale sia anche un coltivatore diretto, e ciò in consonanza con la norma di cui all'articolo 8, ultimo comma, legge 590/1965 (tale affermazione è contenuta sia nella sentenza n. 21050/2017, ma anche in altre precedenti sentenze, ad esempio la n. 3424/1997 e la n. 25052/2013, quindi si tratta di un principio consolidato).

Anzitutto, non è ben chiaro se si debba trattare di un coerede coltivatore diretto del fondo in questione oppure di un coltivatore diretto *tout court* (in quest'ultimo senso pare esprimersi l'articolo 8, ultimo comma, legge 590/1965). Più in generale, il fatto di ritenere che il coerede di cui all'articolo 732 del Codice civile debba essere anche coltivatore diretto sembra aggiungere al disposto dell'articolo 732 un requisito che tale norma (giustamente) non detta, in quanto l'articolo 732 contempla infatti la vendita di una quota di eredità (e non della quota di un fondo rustico) e nell'eredità può esservi un'infinità di beni ulteriore rispetto al fondo rustico; quindi, non appare appropriato subordinare la titolarità del diritto di prelazione del coerede alla ricorrenza della qualità di coltivatore diretto in capo al coerede stesso, perché lo scopo della norma in questione è infatti quello di impedire l'ingresso di estranei nella comunione ereditaria, a prescindere dalla composizione della massa ereditaria.

Altro punto di perplessità è proprio quanto deciso nella sentenza n. 21050/2017: se è vero che il coerede coldiretto ha prelazione in luogo dell'affittuario coldiretto non coerede, pare strano che il coerede come tale (e cioè senza essere coldiretto) possa liberamente acquistare la quota del fondo rustico venduta da altro coerede, senza subire la prelazione dell'ulteriore coerede che sia anche coldiretto. Infatti, se è vero che l'affittuario coldiretto non coerede ha prelazione quando l'acquirente della quota è un coerede non coldiretto (articolo 8, comma 3, legge 590/1965), dovrebbe anche essere vero che il coerede coldiretto ha prelazione rispetto al coerede non coldiretto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I soggetti coinvolti

01 | LA BASE

La norma "madre" sulla materia della prelazione agraria è l'articolo 8 della legge 26 maggio 1965 n. 590, il quale sancisce soltanto il diritto di prelazione a favore del coltivatore diretto affittuario del fondo che viene offerto in vendita dal suo proprietario

02 | LE SOCIETÀ

Successivamente alla norma del 1965, ne sono intervenute altre, che ne hanno sostanzialmente ampliato il campo di applicazione. Al coltivatore diretto sono state parificate la società agricola di persone (qualora almeno la metà dei soci sia in possesso della qualifica di coltivatore diretto;

articolo 2 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99) e le società cooperative (qualora almeno la metà degli amministratori e dei soci sia in possesso della qualifica di coltivatore: articolo 7-ter del decreto legislativo 24 giugno 2014, n. 91)

03 | I CONFINANTI

L'ultima estensione è stata prevista dalla legge 14 agosto 1971 n. 817, la quale ha esteso il diritto di prelazione agraria ad altre due figure: al coltivatore diretto nonchè all'imprenditore agricolo professionale iscritto nella previdenza agricola che siano proprietari di un fondo confinante con quello che viene offerto in vendita



LA PAROLA CHIAVE

Prelazione agraria

● Con riguardo a un fondo offerto in vendita, il diritto di prelazione agraria è il diritto di acquistare tale fondo, a parità di condizioni, il quale compete, ricorrendo determinati presupposti soggettivi, all'affittuario del fondo offerto in vendita oppure al proprietario del fondo confinante con quello offerto in vendita. L'affittuario del fondo in vendita ha diritto di prelazione purché: a) lo coltivi da almeno due anni; b) non abbia venduto, nel biennio precedente, altri fondi rustici di valore superiore a una certa soglia; c) il fondo per il quale intende esercitare la prelazione in

aggiunta ad altri eventualmente posseduti non superi il triplo della superficie corrispondente alla capacità lavorativa della sua famiglia. Il diritto di prelazione del proprietario confinante sorge solo se il fondo offerto in vendita sia libero da rapporti di conduzione. Il proprietario che intende vendere il fondo deve notificare all'avente diritto con lettera raccomandata la proposta di alienazione, trasmettendo il preliminare di compravendita in cui devono essere indicati, tra l'altro, il nome dell'acquirente e il prezzo di vendita. Il coltivatore deve esercitare il suo diritto entro il termine di 30 giorni. Qualora il diritto di prelazione sia violato, il titolare del diritto può, entro un anno dalla trascrizione del contratto di compravendita, riscattare il fondo dall'acquirente e da ogni altro successivo avente causa.