

Relazione sulla Prelazione Agraria:

Questioni Interpretative e Applicazioni Giurisprudenziali

I. Fondamento e Ratio dell'Istituto

Il diritto di prelazione agraria è un istituto di diritto legale che conferisce a soggetti specificamente individuati il diritto di essere preferiti ad altri nell'acquisto di un fondo rustico, a parità di condizioni.

Questo diritto si inserisce in una politica economica dello Stato orientata allo sviluppo della proprietà coltivatrice. Le sue finalità sono duplici:

1. Tutela dell'Affittuario (L. n. 590/1965, Art. 8): Favorire la riunione nella medesima persona della qualità di proprietario e di coltivatore del terreno, al fine di migliorare la produzione agricola.

2. Tutela del confinante - Ricomposizione Fondiaria (L. n. 817/1971, Art. 7): Aumentare l'efficienza e la produttività del fondo confinante, favorendo l'accorpamento e lo sviluppo aziendale.

La prelazione agraria si pone come una limitazione legale al libero potere dispositivo della proprietà, trovando giustificazione nei precetti costituzionali volti a rendere accessibile a tutti la proprietà privata (Art. 42 Cost.) e a tutelare il lavoro (Art. 35 Cost.).

II. I Soggetti Legittimati e i Requisiti

La prelazione agraria si distingue in due categorie principali, riservate tradizionalmente al Coltivatore Diretto (CD): la prelazione dell'affittuario (Art. 8, L. 590/65) e la prelazione del proprietario confinante (Art. 7, L. 817/71).

A. Requisiti Soggettivi

1. Coltivatore Diretto (CD) e Prova della Qualifica:

Ai fini della prelazione agraria il coltivatore diretto è chi si dedica direttamente e abitualmente alla coltivazione dei fondi e all'allevamento del bestiame, purché la forza lavoro dell'agricoltore e dei componenti del suo nucleo familiare che collaborano con lui nell'esercizio dell'attività non sia inferiore a un terzo di quella occorrente per le normali necessità dell'azienda agricola (art.31 L.590/65).

La qualifica di CD non richiede, per l'esercizio della prelazione, l'iscrizione nella gestione previdenziale agricola dell'INPS, la quale è considerata solo un elemento

indiziario. La qualifica può essere provata con ogni mezzo, inclusa la prova testimoniale e per presunzioni ¹.

2. Imprenditore Agricolo Professionale (IAP): Il diritto di prelazione per l'acquisto del fondo confinante è stato esteso anche all'IAP iscritto nella gestione previdenziale agricola dell'INPS, al quale sono state estese tutte le agevolazioni tributarie (d.lgs. 29/3/2004, n.99 modificato dal d.lgs 27/5/2005 n.101) Tuttavia,

¹ Coltivazione del fondo in modo non professionale, purché stabilmente e abitualmente (quindi in modo non occasionale), e quindi anche a chi svolge un'altra attività lavorativa principale, da cui trae un reddito superiore a quello derivante dall'attività agricola (Cass. n. 12374 del 10 ottobre 2001; Cass. n. 759 del 23 gennaio 1995; Cass. n. 632 del 31 gennaio 1986; Cass. n. 245 del 15 gennaio 1982; Cass. n. 1289 del 7 marzo 1981). È stato considerato coltivatore diretto persino chi si dedica alla coltivazione del fondo per destinarne i frutti al consumo proprio, senza trarne alcun reddito, argomentando che la nozione di coltivatore diretto dettata dalla legge 26 maggio 1965, n. 590, non coincide con quella di piccolo imprenditore agricolo di cui all'art. 2083 del codice civile (Cass. n. 6563 del 19 dicembre 1980). Da ciò discende che, secondo la giurisprudenza, la qualifica di coltivatore diretto, al fine del riconoscimento del diritto di prelazione, non richiede l'iscrizione al registro delle imprese, né l'iscrizione in albi o elenchi, e trattandosi di una circostanza di fatto la relativa prova può essere fornita con ogni mezzo, anche mediante prova testimoniale e per presunzioni (Cass. n. 19748 del 27 settembre 2011; Cass. n. 1020 del 19 gennaio 2006; Cass. n. 2505 del 21 febbraio 2002; Cass. n. 4769 del 1° settembre 1982). Al fine del riconoscimento del diritto di prelazione, dunque, non è necessaria neppure l'iscrizione all'INPS nella gestione previdenziale e assistenziali dei coltivatori diretti, che se presente è considerata solo come elemento indiziario, trattandosi di un dato puramente formale.

La giurisprudenza ha anche precisato che non si applica l'art. 2, secondo comma, della legge 29 novembre 1962 n. 1680 (secondo cui l'esistenza delle condizioni previste per il riconoscimento della qualità di coltivatore diretto deve essere attestata dall'ispettorato provinciale agrario, sentito il competente ufficio delle imposte dirette), dettato ad altri fini (Cass. n. 4769 del 1 settembre 1982; Cass. n. 3194 del 24 maggio 1984).

Secondo la giurisprudenza, il diritto di prelazione spetta anche al coltivatore diretto che si avvale di contoterzisti per le operazioni più importanti e complesse nell'ambito della coltivazione del fondo, trattandosi di pratica ordinaria e diffusa (Cass. n. 10626 del 26 ottobre 1998).

La Corte di Cassazione ha riconosciuto il diritto di prelazione anche al coltivatore diretto di età avanzata che ha dimostrato di svolgere effettivamente attività di direzione dei lavori di coltivazione del fondo (Cass. n. 12249 del 25 maggio 2007, riferita a un caso in cui il coltivatore diretto aveva più di 80 anni)

Non spetta il diritto di prelazione a chi svolge soltanto l'attività di allevamento del bestiame, dovendo questa attività essere connessa a quella di coltivazione del fondo (si veda, per esempio, Cass. n. 13927 del 27 dicembre 1991).

allo IAP spetta il diritto di prelazione solo in qualità di proprietario del fondo confinante, e non come affittuario del fondo offerto in vendita ².

3. Società Agricole: La prelazione agraria era riservata ai coltivatori diretti, persone fisiche, tuttavia è stata estesa alle società agricole di persone (s.s., s.n.c., s.a.s.) a condizione che almeno la metà dei soci sia in possesso della qualifica di coltivatore diretto, per l'acquisto di terreni condotti in affitto o confinanti. Per tali società, la qualifica di CD deve risultare specificamente dall'iscrizione nella sezione speciale del registro delle imprese. La giurisprudenza di legittimità ha ritenuto che le ipotesi di prelazione siano tassative e di stretta interpretazione.

4. Cooperative Agricole di coltivatori della terra/ imprenditori : il diritto di prelazione dell'affittuario spetta inoltre alle cooperative agricole di coltivatori della terra (art. 16 della legge 14 agosto 1971 n. 817). In questo caso imprenditore agricolo è la cooperativa, non i singoli soci, che possono anche non essere coltivatori diretti ma braccianti agricoli (Cass. 18 giugno 1996 n. 5577; Cass. 13 gennaio 1986, n. 151). Ciò con riferimento solo al diritto di prelazione dell'affittuario, richiamando espressamente l'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, e applichi anche alla prelazione del confinante (art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817).

Il diritto di prelazione agraria è stato poi esteso alle cooperative di imprenditori agricoli che utilizzano, per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 c.c. prevalentemente prodotti dei soci, ovvero forniscono prevalentemente ai soci beni e servizi diretti alla cura e allo sviluppo del ciclo biologico (considerate imprenditori agricoli ai sensi dell'art. 1, comma 2, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228), quando almeno la metà degli amministratori e dei soci è in possesso della qualifica di coltivatore diretto, come risultante dall'iscrizione nella sezione speciale del registro delle imprese di cui agli articoli 2188 e seguenti del codice civile (art. 7-ter del decreto legge 24 giugno 2014, n. 91, introdotto dalla legge di conversione 11 agosto 2014, n. 116).

In questo caso la legge fa espresso riferimento al diritto di prelazione di cui all'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, e all'art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817, pertanto a questo tipo di cooperative agricole spetta il diritto di prelazione sia quale affittuario, sia quale confinante. Anche qui il legislatore ha

² Art.1, terzo comma della Legge 28Luglio 2016, n.154, che ha introdotto il n.2-bis, nel primo comma dell'art. 7 della Legge 14 Agosto 1971 n.817.

fatto espresso riferimento all'iscrizione nella sezione speciale del registro delle imprese quale criterio per verificare la qualifica di coltivatore diretto.

5. **Applicazione Giurisprudenziale (IAP Società):** La giurisprudenza ha finora ritenuto che alle società agricole non si applichi la norma che estende il diritto di prelazione del confinante allo IAP persona fisica.³

B. Requisiti Oggettivi dell'avente diritto:

Il titolare del diritto di prelazione deve soddisfare i seguenti requisiti:

- **Coltivazione Biennale:** Deve coltivare il fondo (oggetto di vendita se affittuario, o fondo contiguo se confinante) da almeno due anni.⁴⁻⁵
- **Capacità Lavorativa:** Il fondo per il quale si esercita la prelazione, sommato ad altri già posseduti, non deve superare il triplo della superficie corrispondente alla capacità lavorativa della sua famiglia.
- **Non Alienazione:** Non deve aver venduto fondi rustici (con imponibile fondiario superiore a un certo limite) nel biennio precedente, salvo i casi di cessione a scopo di ricomposizione fondiaria.
- **Non vi siano affittuari sul fondo offerto in vendita:** solo con riferimento al diritto di prelazione del confinante, tale è escluso in caso

³ La giurisprudenza, in conformità all'interpretazione della dottrina prevalente, ha sinora ritenuto che non si possa applicare alle società agricole la norma che estende il diritto di prelazione del confinante all'imprenditore agricolo professionale iscritto nella previdenza agricola (art. 1, terzo comma, della legge 28 luglio 2016, n. 154, che ha introdotto il numero 2-bis nel primo comma dell'art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817). Il riferimento generico all'imprenditore agricolo professionale sembra comprendere anche le società agricole, che come è noto possono ottenere la qualifica di imprenditore agricolo professionale, in presenza dei requisiti previsti dalla legge, ma la norma che estende il diritto di prelazione richiede espressamente che l'imprenditore agricolo professionale sia "iscritto nella previdenza agricola", e questa è una caratteristica specifica delle persone fisiche, che manca alle società. La giurisprudenza di legittimità ha dunque affermato che le società agricole, pur avendo la qualifica di imprenditore agricolo professionale, non possono beneficiare del diritto di prelazione agraria per l'acquisto

⁴ Il coltivatore diretto può dimostrare in qualsiasi modo la sua qualità di Affittuario, in mancanza di un contratto di affitto registrato tale qualità può essere provata anche per testimoni e per presunzioni (Cass. numero 15 526 del 7 dicembre 2000)

⁵ Il proprietario del fondo confinante lo deve coltivare direttamente. Se il fondo è concesso in affitto in comodato a un familiare del proprietario, il diritto di prelazione non spetta. Il coltivatore diretto deve essere già proprietario del fondo confinante nel momento in cui è sottoscritto il preliminare di compravendita. La giurisprudenza ha escluso il diritto di prelazione nel caso in cui il coltivatore diretto abbia acquistato la proprietà del terreno confinante dopo la stipula del contratto preliminare.

sul fondo offerto in vendita vi sia insediato un coltivatore diretto, affittuario, anche se questi ha rinunciato al suo diritto di prelazione.⁶

- **Nudo proprietario:** L'esercizio del diritto di prelazione agraria può essere consentito anche al nudo proprietario del fondo confinante con quello posto in vendita, essendo egli pur sempre titolare di un diritto di proprietà, seppure temporaneamente compresso dall'esistenza dell'altrui diritto reale sul medesimo bene, a condizione che coltivi legittimamente e direttamente il terreno da almeno due anni, in base ad un titolo legittimo, la cui ricorrenza - da accertarsi in concreto, potendo sussistere laddove l'usufruttuario abbia consentito la coltivazione - consente, in concorso con gli altri requisiti legali, l'operatività della prelazione e del riscatto (Cass. Civ. n. 22887/2016).

C. Presupposti del Fondo e Conflitti

1. **Destinazione Agricola:** Il diritto di prelazione riguarda solo terreni con destinazione agricola. È escluso quando i terreni, in base a piani regolatori (anche non approvati), siano destinati a utilizzazione edilizia, industriale o turistica. L'esclusione opera anche se la destinazione agricola è attuale, ma esiste l'astratta possibilità di destinazione non agricola in base agli strumenti urbanistici vigenti. La prelazione è esclusa se è il terreno a porsi in rapporto di pertinenza rispetto a un fabbricato non agricolo (es. abitazione), e non viceversa.

2. **Contiguità (Confinante):** Si richiede una contiguità fisica e materiale tra i fondi ⁷. La giurisprudenza stabilisce che la contiguità è esclusa se i fondi sono separati da una strada pubblica (statale, provinciale, ecc.), un fiume, un torrente o un canale demaniale.

Il diritto di prelazione del confinante (Art. 7, L. n. 817/1971) si fonda sull'obiettivo della ricomposizione fondiaria, mirando ad aumentare l'efficienza delle aziende agricole tramite l'accorpamento dei fondi. Affinché questo diritto sorga, la giurisprudenza richiede il presupposto oggettivo della contiguità fisica e materiale tra il fondo del prelazionario e quello oggetto di vendita.

⁶ La giurisprudenza ha precisato che per escludere la prelazione del confinante è necessario l'insediamento stabile ed effettivo di un affittuario in forza di un contratto di durata indefinita.

2.1 **Il Concetto di Contiguità Fisica e Materiale**

La giurisprudenza prevalente esige che tra i due fondi esista una comune linea di demarcazione, escludendo la semplice contiguità funzionale (cioè quando due fondi, pur separati, potrebbero essere utilmente accorpati in un'unica azienda).

2.2 Cause che Escludono la Contiguità

La prelazione è esclusa in presenza di elementi naturali o infrastrutturali che interrompono la contiguità materiale tra i fondi:

- **Strade Pubbliche o Ferrovie:** La presenza di una strada pubblica (comunale, provinciale, statale, o addirittura un'autostrada) o di una ferrovia lungo il confine tra due fondi esclude sempre il diritto di prelazione.
- **Corsi d'Acqua:** Manca la contiguità materiale, e la prelazione è esclusa, quando i fondi sono separati da un fiume, da un torrente o da un corso d'acqua naturale ⁸, oppure da un canale, indipendentemente dal fatto che l'acqua sia assente in determinati periodi ⁹. La prelazione non opera quando il fondo sia separato da quello in vendita da un canale pubblico (Cass. 23 giugno 1989, n. 2983), da un canale di bonifica di proprietà demaniale (Cass. 10 febbraio 1987, n. 1433), da un canale o fosso demaniale (Cass. 14 marzo 2008, n. 7052).

⁸ Cassazione Civile, sez. III, 20-05-1987, n. 4621

⁹ Cassazione civile, sez. III, 20 febbraio 2001, n. 2471 Non sussiste il diritto di prelazione e riscatto del coltivatore diretto proprietario del terreno confinante con quello in vendita, ove i due fondi siano divisi da un corso naturale d'acqua avente carattere pubblico, senza che rilevi, in senso contrario, che il corso stesso sia a volte in secca e che lo stesso non sia incluso nell'elenco (avente carattere meramente dichiarativo) delle acque demaniali".

I fondi separati da un corso d'acqua di proprietà pubblica, da attrezzature fisse per la distribuzione dell'acqua ovvero da ostacoli materiali come canali di proprietà aliena (Cass. n. 11377/2010). Il diritto di prelazione e riscatto previsto dall'art. 4 della legge 29 maggio 1967, n. 379 in favore dei coltivatori diretti proprietari di terreni confinanti, in caso di alienazione di terreni assegnati da enti di sviluppo fondiario, perseguendo la medesima finalità di quello previsto dall'art. 7 della legge n. 817 del 1971, spetta solo nel caso di fondi confinanti in senso giuridicamente proprio, caratterizzati, cioè, da contiguità fisica e materiale, per contatto reciproco lungo la comune linea di demarcazione (sia essa meramente ideale, ovvero esteriorizzata mediante muri, siepi, recinzioni o altri segnali), e non già da contiguità meramente funzionale, ossia di fondi separati, ma idonei ad essere accorpati in un'unica azienda agraria; di conseguenza sono considerati non confinanti i fondi separati da un corso d'acqua di proprietà pubblica, nonché da attrezzature fisse per la distribuzione dell'acqua ovvero da ostacoli materiali come canali di proprietà aliena.

- Contatto in un punto: L'ipotesi in cui i fondi si toccano solo in uno spigolo (avendo un solo punto in comune, anziché una linea) è stata generalmente ritenuta insufficiente per stabilire la confinanza ¹⁰.
- Striscia di Terreno di Terzi: La presenza di una striscia di terreno di proprietà di terzi, per quanto piccola, esclude ovviamente la contiguità materiale.

2.3 Esclusione dovuta a Frazionamenti e Frode alla Legge

Sebbene la semplice presenza di una striscia di terreno di terzi escluda la contiguità, la giurisprudenza mitiga questo principio per contrastare i tentativi di eludere il diritto di prelazione.

Il proprietario venditore non può ricorrere a espedienti per aggirare il diritto. Se la striscia di terreno è stata riservata dall'alienante (o ceduta a terzi) all'unico scopo di vanificare il diritto di prelazione, sopprimendo il requisito della confinanza, la prelazione può essere comunque riconosciuta, a meno che la riserva o la cessione non siano sostenute da apprezzabili ragioni giustificative legate alle esigenze di coltivazione del fondo.

Il diritto di prelazione è escluso se:

1. La porzione è economicamente utile: Se la porzione di confine riservata o ceduta a terzi non è sterile o incolta e presenta una propria autonomia strutturale e funzionale, o è comunque idonea a uno sfruttamento colturale autonomo, la prelazione non spetta.
2. L'atto non è fraudolento: L'alienazione frazionata non costituisce un atto posto in essere all'unico scopo di impedire la prelazione, specialmente se le porzioni vendute autonomamente hanno un'autonomia e congrua destinazione.

Al contrario, la frode si presume in presenza di indizi gravi, precisi e concordanti, come:

- Un frazionamento irrazionale e inutile sotto il profilo dello sfruttamento agricolo.

¹⁰ Cass. 20 Gennaio 2006 n.1106

- La creazione di una striscia di terreno molto lunga e stretta (ad esempio, larga solo 10 metri) che risulta assolutamente irrazionale sotto il profilo dello sfruttamento agricolo.
- La creazione di nuovi fondi interclusi con conseguente necessità di costituire apposite servitù di passaggio, la cui irrazionalità è rilevata dal Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU).
- L'alienazione a soggetti legati da vincoli di parentela, quando questa circostanza si accompagna ad altri indizi di irrazionalità.

3. Esclusione per Destinazione Urbanistica Non Agricola

La prelazione non è consentita quando i terreni, in base a piani regolatori (anche se non ancora approvati), sono destinati a utilizzazione edilizia, industriale o turistica.

- Rilevanza della Possibilità Astratta: L'esclusione opera se esiste l'astratta possibilità, in base agli strumenti urbanistici vigenti, di destinare l'immobile a uso non agricolo, anche se l'utilizzo attuale è ancora agricolo.
- Pertinenza: La prelazione è esclusa se i mappali o terreni confinanti sono stati accatastati all'urbano in quanto destinati a pertinenza di un'abitazione insistente sul fondo. In tali casi, la destinazione urbanistica e l'utilizzo del fabbricato adiacente vengono valutati anche per inferire l'uso abitativo (ad esempio, per la presenza di una finestra a doppia anta) e, se la destinazione non agricola è già prevista da un piano urbanistico (come il Piano Casa), ciò è sufficiente ad escludere il diritto.

4. Esclusione della prelazione

4.1 Permuta

La prelazione agraria è esclusa nei casi di permuta, vendita forzata, liquidazione coatta e fallimento. L'esclusione della permuta si basa sul fatto che l'avente diritto alla prelazione potrebbe non essere in grado di offrire la controprestazione, specialmente se questa è un bene infungibile.

Tuttavia, il prelazionario pretermesso può agire in giudizio per far dichiarare la simulazione assoluta del contratto, dimostrando che la permuta nasconde in realtà una compravendita. La prova della simulazione può essere fornita dal terzo (prelazionario) con ogni mezzo di prova, comprese le presunzioni.

4.2 Transazione

Nell'ipotesi in cui la vendita del fondo assoggettato a prelazione costituisca una delle condizioni di un accordo transattivo che implica prestazioni di nature contenute diverso, come ad esempio l'abbandono di un giudizio il rilascio l'affitto di immobili eccetera viene meno la fungibilità della controprestazione dovuta dall'acquirente, quindi la sostituibilità dello stesso con il pre azionante in quanto il trasferimento di un fondo agricolo effettuato nell'ambito di una transazione non può essere considerato in maniera autonoma, perché fa parte di un regolamento negoziale più complesso

4.3 cessione quote società: la cessione di quote societarie di una società che è proprietaria di terreni agricoli non fa sorgere il diritto di prelazione agraria.

Di seguito i punti salienti:

- a. *Nessun Passaggio di Proprietà del Fondo*: La cessione delle quote societarie di una società che detiene la proprietà di terreni agricoli giuridicamente non determina un cambiamento del diritto di proprietà dei terreni stessi. Si verifica "solo" un trasferimento della proprietà delle quote societarie e, di conseguenza, della società stessa.
- b. *Esclusione della Prelazione*: Poiché non si verifica un passaggio di proprietà dei terreni – i quali rimangono formalmente intestati alla medesima società, anche se con soci diversi – la cessione di quote non è soggetta al diritto di prelazione da parte degli eventuali soggetti aventi diritto, come i coltivatori diretti (CD) o gli Imprenditori Agricoli Professionali (IAP) confinanti.
- c. *Tendenza all'Elusione*: Sebbene l'esclusione sia la regola generale, si menziona che la vendita di quote può essere irrilevante per la prelazione, a meno che non si riesca a dimostrare che l'intera operazione (come il conferimento del solo terreno in società seguito dalla cessione delle quote) fosse unicamente preordinata a vanificare il diritto di prelazione.

- d. In sintesi, la struttura societaria fornisce un meccanismo attraverso il quale la proprietà dei beni sottostanti può essere indirettamente trasferita senza far scattare i vincoli tipici del trasferimento diretto immobiliare, come la prelazione agraria.

D. Alcuni casi particolari:

Al cospetto di una normativa così succinta, datata ormai mezzo secolo, ci si aspetterebbe pochi dubbi interpretativi e una disciplina consolidata da prese di posizione definitive della giurisprudenza di legittimità.

In realtà non è così, la prelazione agraria rappresenta un istituto estremamente complesso in grado di generare una grande mole di contenzioso risolto da pronunce a dir poco ondivaghe della giurisprudenza di legittimità.

Come detto, 50 anni d'età non sono affatto bastati a dare certezza alla prelazione agraria

1. Strada interpoderale: la situazione si complica quando lungo il confine di due fondi corre una strada privata, molto frequenti nella campagne le cosiddette strade interpoderali, di solito create dagli agricoltori per le necessità di coltivazione e trasporto dei prodotti agricoli. La presenza del passaggio così creato non escluderebbe la contiguità materiale con il fondo limitrofo e quindi non escluderebbe il diritto di prelazione agraria. Molto importante la verifica dei luoghi, caso per caso. Stessa conclusione si giunge a quando due proprietari frontisti si sono creati una strada tra i due fondi che coincide esattamente con la mezzeria della strada. Una recentissima sentenza (Cass. Sez.III, ord, 21/7/2025) parrebbe di orientamento diverso, ove afferma che "...la contiguità tra i fondi, ai fini della valutazione circa la sussistenza del diritto di prelazione agraria, va esclusa anche in presenza di una semplice stradella e senza che sia necessaria la prova rigorosa dell'effettiva costituzione di comunione su tale strada. La via agraria, formata ex collatione privatorum agrorum, dà luogo tra i proprietari latitanti ad una comunione avente le caratteristiche della *communio incidens*, onde il transito attraverso di essa avviene non *iure servitutis*, ma *iure proprietatis*. (V. anche Cass., 16.02.1996, n. 1201).

2: strada Vicinale: sempre complicata è la situazione della cosiddetta "strada Vicinale" cioè quella strada che pur essendo originariamente di solito di proprietà

dei frontisti nel corso del tempo viene poi assoggettata anche al transito pubblico a favore della collettività. Tale situazione si verifica quando anziché la strada essere funzionale solo per i fondi agricoli prospicienti è diventata poi una via di accesso anche per altri gruppi di case e di passaggio anche per i terzi. Nel caso di strada Vicinale soggetta ad uso pubblico, di solito è utile fare la verifica se è iscritta nell'apposito elenco tenuto dal Comune.

Secondo la Giurisprudenza prevalente i fondi agricoli presenti ai lati delle strade vicinali non possono essere considerati contigui e pertanto è escluso il diritto di prelazione, anche se la strada vicinale non è usata per uso pubblico in quanto secondo la giurisprudenza si viene a formare una striscia di separazione che però rappresenta un bene autonomo, anche se di proprietà comune a diversi soggetti e quindi escludendo la continuità fisica. Si tratta di situazioni piuttosto difficili da dimostrare nella pratica, soprattutto se la strada non è segnata sulle mappe catastali e quindi ogni caso deve essere analizzato specificatamente facendo riferimento alla realtà dei luoghi.

Il terreno che costituisce la sede di una strada vicinale non aperta al pubblico transito, ovvero di una strada privata agraria, può risultare dall'unione di porzioni distaccate dai fondi confinanti; in siffatta ipotesi queste porzioni non restano nella proprietà individuale di ciascuno dei conferenti, così da risultare soggette a servitù di passaggio a favore degli altri, ma danno luogo alla formazione di un nuovo bene, oggetto di comunione e goduto da tutti in base a un comune diritto di proprietà. Ne consegue che i fondi posti ai suoi lati non possono essere considerati contigui tra loro, ma vanno considerati come fondi non confinanti ai fini dell'istituto della prelazione agraria (art. 7, comma 2, l. 14 agosto 1971 n. 817 e art. 8 l. 26 maggio 1965 n. 590). (v. anche Cass., 8-1-1996, n. 58:

La Corte di Cassazione con la sentenza n. 19235 depositata il 29 settembre del 2015 ha ribadito che la presenza di una strada Vicinale, situata fra due terreni agricoli, esclude il diritto di prelazione del confinante coltivatore diretto o società agricola di persone o IAP, dato che va ad interrompere la contiguità fisica dei fondi. Secondo la Corte, pertanto, nell'ipotesi in cui i terreni siano separati da una strada Vicinale, anche ad uso privato, viene a mancare il requisito necessario per l'esercizio della prelazione e cioè la contiguità materiale tra i fondi. La Corte ritiene che la Vicinale anche non aperta al pubblico transito o una strada agraria

privata, nella sostanza rappresenti una proprietà terza che si interrompe tra i due terreni agricoli, interrompendo così la contiguità materiale. Il terreno che costituisce la sede stradale non è più nella proprietà individuale di ciascuno ma dà luogo alla formazione di un nuovo bene oggetto di comunione e goduto da tutti in base ad un comune diritto di proprietà.

3. Fosso di scolo: i corsi d'acqua che non hanno carattere, rilevanza o – soprattutto – pubblica funzione non interrompono il rapporto di contiguità con la conseguenza che i fondi siano da considerarsi confinanti con sussistenza del diritto di prelazione. La giurisprudenza ha illustrato alcune ipotesi:

- i fondi sono divisi da un canale di scolo delle acque che in assenza di prova contraria sia da intendersi comune scatta il diritto di prelazione (Cass. n. 19251/2015), che invece è da escludersi laddove sia dimostrabile la proprietà di terzi o pubblica del corso medesimo;

- il canale di scolo convoglia le acque di due proprietà (Cass. n. 13558/1991) o si innesta in altro più ampio (Cass. n. 17881/2012), defluente da terreni di più proprietari;

- il fosso che raccoglie l'acqua di proprietà comune a fondi distinti (Cass. n. 28235/2005);

4: Pluralità di Confinanti e Pluralità di Fondi Venduti

4:1 Pluralità di Confinanti (Conflitto tra Titolari)

Quando due o più coltivatori diretti proprietari di terreni diversi, tutti confinanti con il fondo rustico in vendita, agiscono in prelazione, sorge un conflitto di diritti che deve essere risolto dal giudice. (Cassazione Civile, sez. Unite, 18-10-1986, n. 6123)

Il compito del Giudice è accordare la prevalenza all'uno o all'altro, valutando la maggiore attitudine a realizzare la finalità di ricomposizione fondiaria e di sviluppo aziendale.

Il giudice deve:

- Prescindere dalla priorità temporale dell'iniziativa di prelazione.
- Ignorare le eventuali preferenze espresse dal venditore.
- Valutare l'entità, le caratteristiche topografiche, fisiche e culturali dei terreni in accorpamento, l'esuberanza della forza di lavoro che i confinanti possono riversare sul fondo in vendita, e la stabilità che l'azienda incrementata può assicurare.

In esito a tale indagine, è consentito, se il terreno in alienazione è costituito da una pluralità di poderi o unità produttive funzionalmente autonome, anche un accorpamento per porzioni distinte in favore di più confinanti.

4.2 Pluralità di fondi venduti: Vendita in Blocco - Cumulativa

Una causa di esclusione del sorgere del diritto di prelazione è la vendita di fondi multipli. Se però la vendita riguarda più particelle (mappali), è necessario distinguere:

- Vendita in Blocco: Se i terreni venduti, pur catastalmente distinti, costituiscono una "unità aziendale" funzionale, organica e inscindibile (ad esempio, un'unica rete irrigua o strada di accesso comune, o se servono un intero compendio), il confinante non può esercitare la prelazione solo su una parte. Il frazionamento comprometterebbe l'integrità del complesso. L'accertamento deve basarsi sulla situazione oggettiva del fondo, verificando l'assenza di un'unità poderale inscindibile o di un'unica azienda agraria.
- Vendita Cumulativa: Se il blocco di terreni è oggettivamente e funzionalmente frazionabile, e le particelle non confinanti non sono fisicamente attigue a quella confinante, il prelazionario può esercitare il diritto di prelazione sul solo lotto direttamente confinante, venendo meno il requisito della "contiguità fisica e materiale" per le particelle distaccate ¹¹ funzionalmente frazionabile. Se i terreni

¹¹ La vendita a corpo di un fondo agricolo, ovvero la cessione di un insieme di terreni che costituiscono un unico corpo, non esclude automaticamente il diritto di prelazione agraria, che può essere esercitato dal coltivatore diretto confinante o dall'affittuario del fondo venduto, a seconda delle condizioni previste dalla legge. Il diritto di prelazione agraria del confinante è sancito dall'articolo 7 della legge 817/1971, che estende tale diritto al proprietario coltivatore diretto o all'imprenditore agricolo

venduti formano un lotto unico e ininterrotto, il confinante può esercitare il diritto di prelazione su tutti i terreni.

- Determinazione del Prezzo: Se un preliminare o un atto di vendita comprende due o più fondi, la *denuntiatio* (comunicazione al prelazionario) è considerata irregolare e priva di effetti (equivalente a omessa notifica) se non specifica il prezzo di ciascun fondo o non indica chiaramente come il prezzo globale debba

professionale (Iap) dei terreni confinanti con quelli messi in vendita, a patto che su tali terreni non sia insediato un affittuario. Per poter esercitare tale diritto, il confinante deve essere proprietario e coltivare direttamente il fondo agricolo confinante.

La giurisprudenza della Corte di Cassazione ha precisato che il diritto di prelazione agraria può essere esercitato anche quando il fondo venduto costituisce parte di un complesso più ampio, purché l'appezzamento confinante costituisca un'unità poderale autonoma e distinta dal resto dei terreni, senza che il distacco dal complesso minacci un'unità poderale inscindibile o un'unica azienda agraria. Inoltre, la Cassazione ha stabilito che l'accertamento della sussistenza delle condizioni per l'esercizio del diritto di prelazione deve basarsi sulla situazione oggettiva del fondo, verificando se il terreno trasferito si presenti frazionato in appezzamenti con caratteristiche diverse e colture differenti, e se il fondo non debba comunque considerarsi un'unità poderale oggettivamente unitaria per le attività coordinate svolte dal precedente imprenditore.

Il proprietario che intende vendere un fondo agricolo è tenuto a notificare la proposta di alienazione con lettera raccomandata al coltivatore diretto confinante, trasmettendo il contratto preliminare di compravendita che deve indicare il nome dell'acquirente, il prezzo di vendita e le altre condizioni pattuite, compresa la clausola per l'eventualità della prelazione. Il coltivatore diretto ha un termine di 30 giorni per esercitare il diritto di prelazione. È importante notare che la prelazione agraria non è consentita in caso di espropriazione, vendita forzata, permuta, liquidazione coatta, fallimento o nel caso di mutamento della destinazione urbanistica del terreno.

Infine, la giurisprudenza ha chiarito che la prelazione agraria può essere esercitata anche su una singola porzione di terreno coltivata diversamente dal resto, a patto che non venga infranta l'unitarietà funzionale del fondo coltivato.

La prelazione agraria non è esclusa *tout court*, ma l'ammissibilità del riscatto dipende dall'**unitarietà funzionale** del complesso venduto:

- **Vendita in Blocco (Esclusione Parziale)**: La prelazione e il riscatto agrari del confinante sono configurabili anche quando il fondo venduto costituisce parte di un complesso immobiliare più ampio. Tuttavia, il confinante può esercitare la prelazione **solo sulla porzione che gli interessa** se questa costituisce un'**unità poderale autonoma e distinta** dal resto, e se il suo distacco **non compromette un'unità aziendale inscindibile** o un'unica azienda agraria.
- **Regola Generale**: La prelazione **non può essere esercitata in modo parziale** sulla singola particella se questa è venduta all'interno di un blocco unitario **non oggettivamente e funzionalmente frazionabile**. Se i terreni venduti formano un lotto unico e ininterrotto, il confinante può esercitare il diritto di prelazione su tutti i terreni.
- **Determinazione del Prezzo**: Se un preliminare o un atto di vendita comprende due o più fondi, la *denuntiatio* (comunicazione al prelazionario) è considerata **irregolare e priva di effetti** (equivalente a omessa notifica) se non specifica il prezzo di ciascun fondo o non indica chiaramente come il prezzo globale debba essere ripartito tra le diverse porzioni. In tal caso, sorge il diritto di riscatto entro un anno dalla trascrizione.

In sintesi, la giurisprudenza richiede che l'accertamento si basi sulla **situazione oggettiva del fondo**, per verificare se gli appezzamenti siano strutturalmente e funzionalmente omogenei o se costituiscano un *unicum* indivisibile.

essere ripartito tra le diverse porzioni. In tal caso, sorge il diritto di riscatto entro un anno dalla trascrizione.

In sintesi, la giurisprudenza richiede che l'accertamento si basi sulla situazione oggettiva del fondo, per verificare se gli appezzamenti siano strutturalmente e funzionalmente omogenei o se costituiscano un unicum indivisibile.

4.3 Fabbricati rurali strumentali all'attività agricola

Se i fabbricati presenti sul fondo sono **rurali e strumentali** all'attività agricola — come abitazioni per il coltivatore, stalle, ricoveri attrezzi o magazzini per prodotti agricoli — **rientrano nell'oggetto della prelazione**. In questo caso, la prelazione può essere esercitata sull'intero complesso, comprensivo di terreno e fabbricati.

La Corte di Cassazione ha chiarito che i fabbricati rurali, se destinati al servizio dell'azienda agricola, fanno parte integrante del fondo agricolo, riconoscendo il vincolo di pertinenzialità.

Fabbricati trasformati in civile abitazione e pertinenza del fondo

Se i fabbricati sono stati trasformati in civile abitazione (es. case di campagna non più adibite a uso agricolo), la situazione è differente.

Se il terreno agricolo è mera pertinenza ornamentale (es. parco o giardino di una villa), non sussiste la prelazione agraria. La giurisprudenza distingue tra terreno agricolo **principale** e terreno agricolo **accessorio** a un immobile urbano: solo il primo è soggetto a prelazione.

E. Rinuncia al Diritto di Prelazione

La rinuncia al diritto di prelazione è ammessa solo dopo la notifica della volontà di alienare (denuntiatio) da parte del proprietario, poiché prima di tale evento il diritto non è "attuale e concreto".

- Nel caso dell'affittuario, la rinuncia deve essere sottoscritta con l'assistenza delle organizzazioni professionali di categoria (Art. 45 L. n. 203/82).

F. Preliminare per persona e/o società da nominare

La Corte di Cassazione opera un distinguo, ravvisando la necessità di comunicare il nome del promissario acquirente solo nel caso di *denuntiatio* a favore dell'affittuario coltivatore del fondo, mentre la ritiene NON necessaria qualora il soggetto investito del diritto di prelazione sia semplicemente un confinante

Nonostante la “chiara” previsione normativa infatti, la Corte di Cassazione ha statuito che: *“In tema di prelazione agraria, il contratto preliminare che il proprietario, ai sensi dell'art. 8, comma 4, della legge n. 590 del 1965, è tenuto a notificare al coltivatore diretto del fondo confinante, può essere anche stipulato «per sé o per persona da nominare», in quanto il proprietario finitimo, a differenza del colono o dell'affittuario coltivatore diretto del fondo, non ha interesse a conoscere l'esatta identità dell'acquirente, non subentrando in alcun rapporto giuridico con il nuovo proprietario del fondo”*. (Cass. 8454/2019).

Si veda altra sentenza della Corte, del 2003 (Cass. Sez. III 19 maggio 2003, n. 7768), nella quale si legge che:

“Il diritto di prelazione agraria, che si esercita secondo lo schema di cui agli [articoli 1326-1329 del c.c.](#) e, cioè, attraverso lo scambio della proposta e dell'accettazione, sorge per effetto della comunicazione del proprietario e non per il fatto che si è stipulato il contratto preliminare di vendita a terzi, per cui il titolare del diritto di prelazione, che abbia ricevuto la comunicazione, non può rimandare l'esercizio del diritto al momento nel quale gli verrà data notizia del perfezionamento del preliminare, sostenendo che gli è stato comunicato semplicemente che sono pendenti trattative, e se lo rimanda, si verifica ai suoi danni decadenza. Mentre il colono o affittuario coltivatore diretto del fondo ha interesse a conoscere fin dal momento della comunicazione della proposta il nome del compratore onde poter valutare l'opportunità di esercitare il diritto di prelazione con riferimento alle qualità dello stesso, identico interesse non ha il proprietario coltivatore diretto di fondo confinante in quanto per effetto del mancato esercizio del diritto di prelazione egli non subentra in alcun rapporto giuridico con il nuovo proprietario del fondo; è conseguentemente valida la comunicazione della proposta di alienazione che venga fatta al proprietario coltivatore diretto di fondo confinante senza l'indicazione del nome del terzo acquirente.”

G. Clausole inopponibili al prelazionario, recentissime sentenze:

- Mediazione e Prelazione del confinante: chi subentra nel contratto preliminare con terzo acquirente non ha l'obbligo di pagare al mediatore la prelazione (cass. civ. n. 10500 del 22/4/2025). La Suprema Corte, infatti, nega che il subentro nel contratto avvenga necessariamente ed integralmente per tutte le clausole del contratto preliminare, in particolare il Giudice di legittimità lo ha limitato alle clausole conformi e pertinenti alla causa astratta del negozio di compravendita. L'obbligo del pagamento della provvigione al mediatore, seppure inserito nel contratto preliminare, non può vincolare il soggetto che esercita il diritto di prelazione.
- Con sentenza del Tribunale di Ferrara si esclude che il prelazionario sia tenuto ad onorare obbligazioni estranee alla causa astratta del contratto di compravendita in virtù di clausole negoziali poste nel preliminare nell'interesse delle altre parti o abusivamente inserite per danneggiarlo o pregiudicarne la libera determinazione di esercizio del diritto. (Tribunale di Ferrara 13 Maggio 2025 – Giudice Unico dott. M. Martinelli).

III. Esercizio della Prelazione e Meccanismo del Riscatto

A. La Denuntiatio (Notifica)

Il proprietario venditore è obbligato a notificare la proposta di alienazione (vendita) al titolare della prelazione tramite lettera raccomandata. La comunicazione (denuntiatio) deve allegare il contratto preliminare di compravendita o la proposta accettata, indicando il nome dell'acquirente, il prezzo e le altre condizioni stabilite.

- Natura Giuridica della Denuntiatio: Non è qualificabile come proposta contrattuale, ma come atto d'interpello vincolato nella forma e nel contenuto.
- Termini: Il prelazionario ha trenta giorni per esercitare il diritto. L'esercizio del diritto comporta l'obbligo di pagare il prezzo entro tre mesi. Tale termine può

essere sospeso, fino a un anno, se il coltivatore dimostra di aver richiesto un mutuo.

B. Il Riscatto (Retratto)

Il diritto di riscatto (o retratto) è il rimedio previsto dal legislatore quando la prelazione viene violata. Si può esercitare in due casi principali:

1. Omessa Notifica (omissa denuntiatio) del preliminare di vendita.

2. Notifica Infedele (ad esempio, se il prezzo indicato nella comunicazione è superiore a quello risultante dall'atto di trasferimento effettivo).

- Termine di Decadenza: L'azione di riscatto deve essere esercitata entro un anno dalla trascrizione del contratto di vendita nei registri immobiliari. L'unica data rilevante è la trascrizione, risultando irrilevante il momento in cui il conduttore ha avuto effettiva conoscenza dell'operazione.

- Natura Giuridica del Riscatto: Il riscatto è l'esercizio di un diritto potestativo che determina la sostituzione ex tunc (retroattiva) del titolare della prelazione nella stessa posizione che l'acquirente (retrattato) aveva nel negozio concluso. La pronuncia del giudice è di mero accertamento del già avvenuto trasferimento.

- Requisiti Temporalì: I requisiti soggettivi e oggettivi devono sussistere sia al momento in cui sorge il diritto di prelazione (alienazione al terzo), sia al momento in cui il riscatto viene esercitato.

C. Aspetti Processuali

- Litisconsorzio Necessario: Nel giudizio di riscatto, l'acquirente (retrattato) è l'unico contraddittore necessario. L'alienante (venditore) è estraneo al rapporto di riscatto, salvo che contro di lui siano state proposte domande di danni.

- Immutabilità del Diritto: L'offerta di riscatto (o la domanda giudiziale contenente la dichiarazione di voler riscattare il fondo) è un atto negoziale. La richiesta di riscatto, una volta effettuata, non è suscettibile di mutamenti o variazioni nel corso del giudizio (mutatio libelli).

E. Opponibilità ai Terzi e Trascrizione del Riscatto

La questione dell'opponibilità del riscatto agli aventi causa dal retrattato (subacquirenti) è fondamentale per la sicurezza dei traffici giuridici.

- **Periodo di Decadenza (Primo Anno):** Durante l'anno di tempo utile per esercitare il riscatto (decorrente dalla trascrizione della vendita originaria), l'acquisto da parte del retrattato è intrinsecamente precario. Il subacquirente, che acquista in questo spatium deliberandi, dovrebbe sapere di essere assoggettato all'eventuale riscatto del prelazionario. In questo periodo, il riscatto prevale anche se non trascritto.
- **Dopo la Decadenza:** Il decorso del termine annuale di decadenza (un anno dalla trascrizione) funge da limes oltre il quale la risoluzione dei conflitti (tra riscattante e terzi che acquistano dopo l'anno) si basa sul criterio ordinario della priorità della trascrizione dell'atto di esercizio del diritto di riscatto. La trascrizione (o l'annotazione) della dichiarazione o della domanda giudiziale di retratto, pur in assenza di una tipizzazione esplicita, è necessaria per la tutela dei terzi e per garantire la certezza del diritto.

L'orientamento prevalente, in sintesi, pur riconoscendo l'efficacia ex tunc del riscatto, tende a conciliare tale effetto con l'esigenza di tutela dei terzi, affermando il principio della trascrivibilità del retratto, in armonia con l'evoluzione del sistema di pubblicità immobiliare.

V. Criteri di Valutazione Giudiziale in Caso di Conflitto tra Confinanti

Nel caso in cui il diritto di prelazione sia esercitato da due o più confinanti, il giudice ha il compito di accordare prevalenza all'uno o all'altro, in base alla maggiore attitudine a concretare la finalità di ricomposizione fondiaria e di sviluppo aziendale.

Il giudice deve:

- Prescindere dalla priorità temporale dell'iniziativa o dalle preferenze del venditore.

- Valutare l'entità e le caratteristiche topografiche, fisiche e culturali dei terreni in accorpamento.
- Considerare l'esuberanza della forza lavoro che i confinanti siano in grado di riversare sul fondo in vendita.
- Valutare la stabilità nel tempo che l'azienda incrementata possa assicurare

Aspetti fiscali:

Agenzia delle Entrate - risoluzione n. 64/E del 12/6/2012

OGGETTO: Sentenza che accerta la sussistenza del diritto al riscatto di cui all'articolo 8 della legge n. 590 del 1965 - tassazione ai fini dell'imposta di registro e riconoscimento del diritto al rimborso a favore dell'originario acquirente:

La prelazione agraria trova la propria disciplina nell'articolo 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590.

Qualora l'avente titolo non abbia potuto esercitare il proprio diritto di prelazione, di cui al predetto comma 1 dell'articolo 8, può, ai sensi del successivo comma 5, "... entro un anno dalla trascrizione del contratto di compravendita, riscattare il fondo dall'acquirente e da ogni altro successivo avente causa".

La Corte di Cassazione ha più volte ribadito che l'esercizio del diritto di riscatto non produce l'effetto di risolvere l'originario contratto di compravendita e la contestuale formazione di un nuovo titolo di acquisto ma "... tende alla sostituzione con effetto ex tunc del titolare del diritto di prelazione nella posizione dell'acquirente del bene attraverso una pronuncia di mero accertamento del già avvenuto trasferimento (confr. Cass. Civ. n. 1103 del 2004cit; Cass. Civ. Sez. Un. 22 aprile 2010 n. 9523)"(cfr. sentenza Corte di Cassazione 28 giugno 2011, n. 14257).

In ordine alla natura giuridica della pronuncia che decide positivamente sull'esercizio del riscatto a favore del riscattante, la Commissione Tributaria Centrale, con decisione dell'11 ottobre 1994, n. 3312, ha affermato che tale sentenza è "...riconducibile al noto schema della sentenza di accertamento costitutivo" in quanto il giudice " non si limita a dichiarare puramente e semplicemente la realtà preesistente, ma aggiunge all'accertamento dei presupposti e delle condizioni del diritto di prelazione e del conseguente riscatto la statuizione riguardante la sostituzione, con effetto ex tunc, dell'acquirente⁴ originario col soggetto che è riconosciuto titolare del suddetto diritto di prelazione e di riscatto".

Di fatto, per effetto di tale sentenza, si determina il sub ingresso del riscattante nella posizione del terzo acquirente con la conseguenza che detto soggetto diviene il reale beneficiario del trasferimento del fondo.

Con riferimento alla disciplina fiscale applicabile alla sentenza che accerta il diritto di riscatto, con risoluzione 24 aprile 1987, n. 250247, è stato chiarito - richiamando l'orientamento espresso dalla Commissione Tributaria Centrale (cfr. decisione n. 359 del 5 febbraio 1982) - "che il primo atto con quelle determinate parti più non sussiste nel mondo giuridico, onde solo il secondo atto costituisce il vero trasferimento e l'imposta non può che far carico esclusivamente ad esso ed ai veri effettivi contraenti, sin 'ab origine', per l'effetto retroattivo del riscatto".

Invero, la sentenza in esame modifica la situazione giuridica in capo all'originario acquirente, producendo l'effetto di disporre il trasferimento in favore del riscattante ab origine.

La Corte di Cassazione, con sentenza 15 ottobre 2001, n. 12551, con riferimento alla pronuncia sulla domanda avente ad oggetto l'esercizio del diritto di riscatto urbano (istituto corrispondente al diritto di prelazione agraria come affermato dalla Corte di Cass. con la sentenza 31 luglio 2006 n. 17433), ha ritenuto, che "... a parte ogni considerazione 'civilistica' sulla natura giuridica dichiarativa o costitutiva, della sentenza che pronuncia sulla domanda avente ad oggetto il diritto di riscatto.....certamente irrilevante ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro (confr. Articolo 20 del DPR n. 131 del 1986) è pacifico che la sentenza ... dispone il trasferimento della proprietà dell'immobile riscattato a favore della società ricorrente ... e tanto basta per integrare la fattispecie prefigurata dal combinato disposto degli art. 1 del d. P.R. n. 131 del 1986, 8, lett. a) e 1, comma 1, della Tariffa, allegata al decreto", laddove prevedono l'applicazione dell'imposta proporzionale agli atti giurisdizionali recanti trasferimento di diritti reali su beni immobili.

Ai fini dell'imposta di registro, occorre, infatti, ai sensi dell'articolo 20 del TUR, procedere all'applicazione dell'imposta in considerazione degli effetti giuridici prodotti dagli atti presentati per la registrazione, quali fatti economicamente rilevanti e, quindi, espressivi della capacità contributiva, ai sensi dell'articolo 53 della Costituzione.

In considerazione delle argomentazioni esposte, si ritiene, pertanto, che la sentenza che accerta l'esercizio del diritto di riscatto deve essere assoggettata a tassazione secondo le previsioni di cui all'articolo 8, comma 1, lettera a), della Tariffa, parte prima, allegata al TUR.

Resta impregiudicata, tuttavia, la facoltà del riscattante di avvalersi, laddove sussistano le condizioni, delle disposizioni agevolative tributarie previste per i trasferimenti di terreni agricoli di cui trattasi.

Conseguentemente, per l'effetto retroattivo del riscatto, viene meno la causa del pagamento dell'imposta di registro versata dal terzo acquirente per la registrazione del contratto di compravendita.

Pertanto, qualora la sentenza si pronunci positivamente sulla domanda dell'affittuario del fondo, al fine di evitare una duplicazione di imposta sul trasferimento del medesimo fondo, la società istante avrà diritto al rimborso dell'imposta di registro corrisposta, per la parte eccedente la misura fissa, entro i termini previsti dall'articolo 77 del TUR.

Tale disposizione stabilisce che la richiesta debba essere avanzata, a pena di decadenza, " ... entro tre anni dal giorno del pagamento ovvero, se posteriore, da quello in cui è sorto il diritto alla restituzione".

Tenuto conto che, nel caso di specie, il diritto alla restituzione sorge a seguito della sentenza, si ritiene che l'originario acquirente potrà presentare istanza di rimborso nel termine di tre anni dalla data della sentenza di pronuncia sul diritto di riscatto, di cui all'articolo 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590.

Bologna 10 Ottobre 2025

(avv. Silvia Salvati)