PARERE: PRELAZIONE AGRARIA – FONDI CONFINANTI – PRELAZIONE CONFINANTE – PRELAZIONE AFFITTUARIO – ESCLUSIONI

Quesito:
"Ci sono 2 poderi confinanti, A e B
– il podere A di proprietà di ANTONIO è stato dato in affitto dal 01/01/2016 per 10 anni a GIANNI che è un coltivatore diretto regolarmente iscritto all'inps
– Il podere B di proprietà di GIUSEPPE è stato dato in affitto dal 01/01/2019 per 5 anni sempre a GIANNI
Il podere B di proprietà di GIUSEPPE viene messo in vendita GIUSEPPE nel fare le lettere di messa in vendita, deve inviarla anche all'affittuario confinante (GIANNI) o solo al proprietario (ANTONIO) GIANNI ha diritto alla prelazione sul terreno di GIUSEPPE?"

La legge 590/65 che disciplina le disposizioni per lo sviluppo della proprietà coltivatrice prevede all'art 8 (come modificato dall'art 7 l.817/1971) che: "(…)l'affittuario, il mezzadro, il colono o il compartecipante, a parità di condizioni, ha diritto di prelazione purché coltivi il fondo stesso da almeno due anni(…)"

Ai sensi dell'articolo citato si può ritenere che GIANNI non abbia diritto di prelazione quanto non passati due anni dall'inizio della locazione.

L'art 7 della legge 817/1971 prevede:
"Detto diritto di prelazione, con le modifiche previste nella presente legge, spetta anche: (…) al coltivatore diretto proprietario di terreni confinanti con fondi offerti in vendita, purchè sugli stessi non siano insediati mezzadri, coloni, affittuari, compartecipanti od enfiteuti coltivatori diretti (…)"

Ai sensi della citata norma non sussiste diritto di prelazione in capo ad ANTONIO in quanto il podere A è stato dato in affitto dal 01/01/2016 per 10 anni a GIANNI.

Inoltre, la Corte di Cassazione con la sentenza n. 10626 nel 1998 ha espressamente affermato che il confinante non ha diritto di prelazione quando il terreno in vendita è affittato a un coltivatore diretto, indipendentemente dal fatto che siano trascorsi i due anni necessari perchè questo acquisti a sua volta il diritto di prelazione.

In conclusione il podere potrà essere alienato liberamente in quanto non sussistono diritti di prelazione e quindi non dovrà essere inviata lettera di messa in vendita né al proprietario del podere confinante (ANTONIO) né all'affittuario del terreno confinante (GIANNI).