

# La prelazione agraria

## Aspetti oggettivi

Notaio Paolo Tonalini

*Consiglio Notarile di Ragusa e Modica, 4 ottobre 2025*

tonalini.it

# La prelazione agraria

- ▶ Il diritto di prelazione agraria consiste nel **diritto di essere preferiti ad altri per l'acquisto di un fondo agricolo, a parità di prezzo, quando il proprietario decide di venderlo.**
- ▶ Questo diritto di prelazione è riconosciuto solo in presenza di determinate condizioni, soggettive e **oggettive** (*art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590; art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817*)

# La prelazione agraria

- ▶ La Corte di Cassazione ha sempre affermato che la normativa sulla prelazione agraria ha natura eccezionale, da ritenersi di stretta interpretazione nell'ambito di un numero chiuso di ipotesi, poiché il diritto di prelazione e di riscatto comportano una significativa limitazione del diritto di proprietà garantito dall'art. 42 della Costituzione (si vedano, per esempio, Cass. 25 marzo 2016, n. 5952; Cass. 5 marzo 2007, n. 5072; Cass. 1 aprile 2003, n. 4914)

# L'oggetto della prelazione agraria

- ▶ L'oggetto della prelazione
- ▶ Caratteristiche del fondo agricolo
- ▶ Contiguità dei fondi
- ▶ Estensione orizzontale del diritto di prelazione

# L'oggetto della prelazione

# Il fondo agricolo

- ▶ Oggetto della prelazione agraria è sempre e soltanto un “fondo rustico” o fondo agricolo (*art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590*).
- ▶ Per fondo agricolo si intende comunemente il terreno destinato all'agricoltura, che può essere **comprensivo anche di uno o più fabbricati rurali**, cioè fabbricati destinati esclusivamente al servizio dell'attività agricola svolta sul fondo

# Il fondo agricolo

- ▶ La Corte di Cassazione ha precisato che si deve tenere conto di **qualsiasi strumento urbanistico di pianificazione del territorio**, proveniente dal Comune o da altro ente territoriale.
- ▶ La giurisprudenza più recente esclude dalla prelazione agraria i terreni che rientrano nella destinazione a **“verde pubblico”**, e a **“verde privato”**.

# Il fondo solo in parte agricolo

- ▶ Se il terreno offerto in vendita ha **solo in parte destinazione agricola**, il diritto di prelazione spetta **soltanto sulla parte agricola** (*Cass. 4 ottobre 2023, n. 27986 Ord.; Cass. 24 novembre 1986, n. 6910*)
- ▶ ...ma il venditore può chiedere che la prelazione si estenda «all'intero fondo, se le parti non destinate a scopi agricoli, staccate dalle restanti, diverrebbero relitti inutilizzabili» (*Cass. 4 ottobre 2023, n. 27986 Ord.*)

# Il fondo solo in parte agricolo

- ▶ Il diritto di prelazione, però, **non sussiste** neppure con riferimento alla parte con destinazione agricola se la stessa **difetti di una propria autonomia colturale** (*Cass. 27 maggio 1991, n. 5991*)
- ▶ E' comunque opportuno che già nel contratto preliminare **il prezzo complessivo sia scorporato nelle sue due componenti.**

# I fabbricati rurali

- ▶ La presenza di uno o più fabbricati sul fondo agricolo offerto in vendita non esclude il diritto di prelazione.
- ▶ Se si tratta di fabbricati rurali, cioè fabbricati destinati esclusivamente al servizio dell'attività agricola svolta sul fondo, **la prelazione può essere esercitata sull'intero fondo agricolo, comprensivo dei fabbricati** (*Cass. 25 agosto 2006, n. 18488; Cass. 13 febbraio 1998 n. 1558; Cass. 2 aprile 1992, n.4011; Cass. 19 luglio 1982, n. 4242*)
- ▶ In caso contrario, la prelazione può essere esercitata solo sul terreno agricolo, e non sui fabbricati.

# I fabbricati rurali

- ▶ La vendita del solo fabbricato rurale non è soggetta a prelazione agraria.

# La villa con il giardino

- ▶ Una situazione in cui la normativa sulla prelazione presenta qualche limite è quella della **vendita di un fabbricato di civile abitazione, non a destinazione rurale, con un terreno circostante qualificato come agricolo.**
- ▶ Il diritto di prelazione è **escluso solo per il terreno che può essere considerato strettamente pertinenziale all'abitazione (giardino, orto, cortile, parco).**

# La vendita di quota indivisa

- ▶ Il diritto di prelazione si applica anche alla vendita di **quota indivisa del fondo agricolo** (*Cass. 12 novembre 2010, n. 22944; Cass. 3 dicembre 2009, n. 25406*)
- ▶ In caso di vendita della **quota di eredità** da parte di un coerede, si applica la prelazione ereditaria (*art. 732 c.c.*)
- ▶ Se la vendita ha per oggetto una **quota di un singolo bene** compreso nell'eredità (fondo agricolo) non sussiste il diritto di prelazione del coerede, ma si applica la prelazione agraria (*Cass. 24 settembre 2024, n. 25443 Ord.*)

# La cessione di azienda agricola

- ▶ La cessione di azienda non ha come oggetto immediato il terreno agricolo, ma il **complesso dei beni organizzati per l'esercizio dell'impresa** (*art. 2555 c.c.*).
- ▶ Il fondo agricolo è solo uno degli elementi dell'azienda.
- ▶ C'è prelazione agraria se il bene agricolo rappresenta l'**oggetto principale ed essenziale** dell'operazione.
- ▶ C'è prelazione agraria se la cessione di azienda è in realtà una **vendita dissimulata di terreni agricoli**.
- ▶ La prelazione non spetta se il fondo non costituisce l'**elemento determinante** dell'azienda.

# Quando il fondo è confinante

# Quando il fondo è confinante

- ▶ La giurisprudenza prevalente considera due fondi come “confinanti” esclusivamente quando tra di essi esiste una **contiguità fisica e materiale**, cioè hanno una comune **linea di demarcazione** (*Cass. 23 novembre 2022, n. 34516 ord.; Cass. 26 marzo 2003, n. 4486; Cass. 23 novembre 2002, n. 34516 ord.; Cass. 17 luglio 2002, n. 10337; Cass. 9 novembre 1994, n. 9319*)
- ▶ E' escluso il diritto di prelazione per la semplice **contiguità funzionale**, cioè quando due fondi, pur se fisicamente separati, potrebbero essere utilmente accorpati in un'unica azienda.

# Quando il fondo è confinante

- ▶ Nessun dubbio che siano confinanti due fondi che si toccano su un lato, cioè hanno una linea di confine in comune.
- ▶ Maggiori dubbi ha invece sollevato l'ipotesi in cui i due fondi **si tocchino solo in uno spigolo**, cioè, da un punto di vista strettamente geometrico, abbiano un comune un solo punto, anziché una linea. In questo caso la giurisprudenza ritiene che **i fondi non siano confinanti** (*Cass. 20 gennaio 2006, n. 1106*).

# Strada pubblica e ferrovia

- ▶ Secondo la giurisprudenza prevalente, esclude il diritto di prelazione, poiché fa venir meno la contiguità materiale, la presenza lungo il confine tra due fondi di:
  - ▶ una **strada pubblica** (comunale, provinciale, statale o autostrada)
  - ▶ una **ferrovia**

*(Cass. 26 novembre 2007, n. 24622; Cass. 20 dicembre 2005, n. 28235; Cass. 17 luglio 2002, n. 10377; Cass. 6 agosto 2002, n. 11779; Cass. 9 febbraio 1994, n. 1331; Cass. 4 dicembre 1982, n. 6644)*

# Strada vicinale

- ▶ La cosiddetta “**strada vicinale**”, è quella strada che, pur essendo originariamente di proprietà privata (di solito dei proprietari frontisti), nel corso del tempo è stata assoggettata al diritto di uso pubblico a favore della collettività.
- ▶ Le strade vicinali soggette a uso pubblico sono normalmente iscritte nell’apposito elenco tenuto dal Comune, e spesso sono riportate sulle mappe catastali con l’indicazione di strada vicinale.

# Strada vicinale

- ▶ Secondo la giurisprudenza il terreno che costituisce la sede stradale, anche se può risultare dall'unione di porzioni distaccate dai fondi confinanti, non resta nella proprietà individuale di ciascuno dei conferenti, così da risultare soggetto a servitù di passaggio a favore degli altri, ma dà luogo alla **formazione di un nuovo bene oggetto di comunione e goduto da tutti** in base ad un comune diritto di proprietà.
- ▶ Secondo la giurisprudenza, dunque, i fondi agricoli presenti ai lati della strada vicinale **non possono essere considerati contigui**, e pertanto è **escluso il diritto di prelazione** (*Cass. 27 settembre 2011, n. 19747; Cass. 26 novembre 2007, n. 24622; Cass. 6 dicembre 2005, n. 26689; Cass. 17 luglio 2002, n. 10377*).

# Strada vicinale

- ▶ La giurisprudenza di merito è arrivata a escludere il diritto di prelazione anche nel caso di una strada vicinale **non più esistente in fatto**, essendo la sua sede originaria occupata da coltivazioni.
- ▶ *«Mancando la prova che il terreno occupato dalla strada vicinale sia stato acquistato, deve concludersi che la strada vicinale ancora esista, ed interponendosi tra i due fondi impedisca la contiguità materiale tra i due»* (Corte d'Appello di Napoli, 27 febbraio 2024, n. 966).

# Strada interpodereale privata

- ▶ La presenza di una **strada privata creata dal proprietario del fondo destinando a tale scopo una porzione del terreno di sua proprietà** non esclude la contiguità materiale con il fondo limitrofo, e quindi **non esclude il diritto di prelazione agraria**.
- ▶ Più complessa è la situazione delle strade interpoderali realizzate lungo il confine tra più fondi, in seguito all'accordo tra i proprietari frontisti, ciascuno dei quali ha fornito l'area necessaria alla realizzazione di una metà della strada.

# Strada interpodereale privata

- ▶ La giurisprudenza, in alcuni casi, ha escluso il diritto di prelazione agraria anche per i fondi separati da una strada interpodereale formata dai frontisti mettendo in comune la proprietà di strisce di terreno. Secondo una parte della giurisprudenza la strada, pur rimanendo privata, non è di proprietà dei frontisti per singole porzioni, ma rappresenta un bene autonomo, di proprietà comune a diversi soggetti, e quindi esclude la contiguità materiale dei fondi (*Cass. 29 settembre 2015 n. 19235; Cass. 27 settembre 2011, n. 19747; Cass. 26 novembre 2007, n. 24622; Cass. 19 gennaio 2007, n. 1191; Cass. 17 luglio 2022, n. 10377*).
- ▶ Questo tipo di strada interpodereale si avvicina alle caratteristiche della “strada vicinale”, pur non essendo aperta al pubblico transito. E’ però una situazione piuttosto difficile da dimostrare nella pratica, specialmente se la strada non è segnata sulle mappe catastali.

# Strada interpodereale privata

- ▶ In altri casi la giurisprudenza ha affermato che il **confine tra i due fondi coincide con la mezzeria della strada** (sulla quale può essere presente una servitù di passaggio a favore di terzi), e che dunque la **contiguità materiale** consente di affermare la **presenza del diritto di prelazione agraria** (*Cass. 29 settembre 1995, n. 10272; Cass. 3 settembre 1985, n. 4590*).
- ▶ In mancanza di una qualificazione ufficiale della strada come “vicinale”, è dunque possibile che sia riconosciuto al confinante il diritto di prelazione (*Cass. 8 gennaio 1996, n. 58*).

# Corsi d'acqua

- ▶ Secondo la giurisprudenza, manca la contiguità materiale tra i fondi, e dunque è escluso il diritto di prelazione, quando questi sono separati da:
  - ▶ un fiume
  - ▶ un torrente
  - ▶ un corso d'acqua naturale
  - ▶ un canale o roggia demaniale, anche se non incluso nell'elenco delle acque pubbliche, che non ha carattere costitutivo ma solo dichiarativo

*(Cass. 11 maggio 2010, n. 11377; Cass. 14 marzo 2008, n. 7052; Cass. 20 febbraio 2001, n. 2471; Cass. 23 giugno 1989, n. 2983; Cass. 20 maggio 1987, n. 4621; Cass. 10 febbraio 1987, n. 1433; Cass. 14 febbraio 1986, n. 895)*

# Fossi e canali di scolo

- ▶ Si considerano invece confinanti i fondi separati da un semplice **fosso** o da un **canale di scolo** delle acque.
- ▶ Questo può appartenere a uno dei due fondi oppure essere comune alle due proprietà (*art. 897 c.c.*), che si estendono fino alla mezzeria del fosso o canale.
- ▶ In questo caso, dunque, **c'è il diritto di prelazione** (*Cass. 26 marzo 2003, n. 4486; Cass. 17 dicembre 1991, n. 13558*)

# Striscia di terreno interposta

- ▶ La contiguità materiale tra i fondi è ovviamente esclusa dalla presenza di una **striscia di terreno di proprietà di terzi**, per quanto piccola.
- ▶ Non dobbiamo però pensare che il venditore possa eludere il diritto di prelazione del confinante frazionando e **riservandosi la proprietà di una piccola porzione di terreno** in prossimità del confine. In questo caso, infatti, se il terreno frazionato, per la sua forma e la sua dimensione, non risulta idoneo a una coltivazione separata, è stato comunque **riconosciuto il diritto di prelazione del confinante**.
- ▶ La prelazione non spetta, invece, se i fondi sono separati da un **appezzamento di terreno che ha una propria autonomia strutturale e funzionale**.

# Striscia di terreno interposta

- ▶ *«In tema di prelazione agraria, il frazionamento di un fondo agricolo e la successiva vendita di sue partizioni non sono qualificabili come atti elusivi del diritto di prelazione del confinante se la porzione di terreno riservata all'alienante risulta idonea, per caratteristiche fisiche e agronomiche, a un autonomo sfruttamento agricolo, anche laddove richieda specifiche coltivazioni ad alto reddito. Non è sufficiente, a tal fine, dimostrare che la conduzione unitaria del fondo originario sarebbe più razionale o produttiva rispetto alle singole partizioni risultanti dal frazionamento. Ai fini della valutazione della legittimità del frazionamento, è indispensabile provare che la porzione non alienata sia sterile, incolta o priva di qualsiasi utilità per il proprietario alienante.» (Cass. 23 settembre 2024, n. 25412, ord.).*

# L'estensione del diritto di prelazione

# L'estensione del diritto di prelazione

- ▶ Secondo l'interpretazione prevalente, l'oggetto della prelazione viene individuato con gli **stessi criteri utilizzati per stabilire se due fondi sono confinanti**, verificando l'estensione ininterrotta in senso orizzontale.
- ▶ La strada, il canale, ecc., così come escludono la prelazione se interposti fra il fondo compravenduto e quello del vicino, quando invece **tagliano in due il fondo compravenduto** limitano la prelazione alla **sola porzione immediatamente a confine** con il terreno del prelazionante, essendo l'accorpamento la finalità specifica della norma.

# L'estensione del diritto di prelazione

- ▶ La prelazione agraria si esercita solo per le porzioni di terreno confinanti con la proprietà dell'avente diritto, quando queste costituiscono **un'unità poderale autonoma per caratteristiche ed esigenze colturali e produttive**, indipendentemente dal loro eventuale frazionamento in più particelle catastali (*Cass. 23 novembre 2022, n. 34516 ord.; Cass. 21 febbraio 2020, n. 4685; Cass. 29 maggio 2018, n. 13368 Cass. 2 febbraio 1995, n. 1244*)

# L'estensione del diritto di prelazione

- ▶ Quando oggetto di compravendita sono alcuni **appezzamenti tra loro separati**, ciascun confinante può e deve esercitare il diritto **solo per quello a confine** con il proprio fondo (*Cass. 23 ottobre 1994, n. 8034*)
- ▶ Oggetto di prelazione è **solo il terreno** per cui il diritto compete, con le sue **eventuali pertinenze immobiliari**, anche se insieme ad esso sono ceduti altri fondi o altri beni (c.d. vendita «in blocco») (*Cass. 23 ottobre 1994, n. 8034; Cass. SS.UU. 15 luglio 1991, n. 7838*)
- ▶ Se è indicato solo un prezzo complessivo, il **prezzo del singolo terreno** è determinato dal giudice

# L'estensione del diritto di prelazione

- ▶ La prelazione (sia del conduttore che del confinante) si estende «al complesso delle cose organizzate per l'impresa agricola e incluse nell'alienazione» (*fundus instructus*) (Cass. SS.UU. 15 luglio 1991, n. 7838)

# L'estensione del diritto di prelazione

- ▶ «Ove il proprietario di più fondi agricoli, tutti funzionali all'esercizio di un'azienda agricola unitaria, decida di alienarli congiuntamente, il proprietario coltivatore diretto, confinante con alcuni soltanto dei fondi messi in vendita, non può esercitare su essi alcun diritto di prelazione parziale, ove ciò ostacoli la cessione dell'intero compendio, ovvero determini che la cessione stessa avvenga ad un prezzo globale inferiore a quello pattuito tra il cedente ed il terzo». (Cass. 10 novembre 2009, n. 23745)

# Prelazione di più confinanti

# Prelazione di più confinanti

## NORMATIVA PREVIGENTE

- ▶ Ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione o di riscatto, nel caso di più soggetti confinanti, si intendono quali criteri preferenziali, nell'ordine, la presenza come partecipi nelle rispettive imprese di coltivatori diretti e imprenditori agricoli a titolo principale di **età compresa tra i 18 e i 40 anni** o in **cooperative** di conduzione associata dei terreni, il **numero** di essi nonché il possesso da parte degli stessi di ai sensi dell'articolo 8 del regolamento (CE) **nconoscenze e competenze adeguate** . 1257/99 del Consiglio, del 17 maggio 1999 (*art. 7 d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228 - ABROGATO*).

# Prelazione di più confinanti

## NORMATIVA VIGENTE

Ai sensi dell'art. 8 della legge 15 marzo 2024, n. 36, sono preferite, nel seguente ordine, le imprese che esercitano esclusivamente attività agricola e di cui:

- a) il titolare è un **imprenditore agricolo** di età superiore a diciotto e inferiore a quarantuno anni compiuti;
- b) nel caso di **società di persone** e di **società cooperative**, almeno la metà dei soci è costituita da imprenditori agricoli di età superiore a diciotto e inferiore a quarantuno anni compiuti (sono comprese le cooperative di imprenditori agricoli che utilizzano prevalentemente prodotti dei soci, ovvero forniscono prevalentemente ai soci beni e servizi diretti alla cura ed allo sviluppo del ciclo biologico)
- c) nel caso di **società di capitali**, almeno la metà del capitale sociale è sottoscritta da imprenditori agricoli di età superiore a diciotto e inferiore a quarantuno anni compiuti e gli organi di amministrazione sono composti, per almeno la metà, dai medesimi soggetti  
(e a parità di condizioni chi è in possesso di conoscenze e competenze adeguate).

# La prelazione agraria

## Aspetti oggettivi

Notaio Paolo Tonalini

*Consiglio Notarile di Ragusa e Modica, 4 ottobre 2025*

tonalini.it