

Prelazione agraria

novità giurisprudenziali e aspetti peculiari

Paolo Tonalini – Notaio in Stradella (PV)
Consiglio Notarile di Ferrara, 27 marzo 2026

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.

Nella definizione di prelazione agraria rientrano due distinti diritti di prelazione, soggetti a regole in parte diverse e rispondenti a differenti finalità. Da una parte c'è la prelazione riconosciuta all'**affittuario del fondo offerto in vendita** (*art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590*), dall'altra quella del **proprietario del fondo confinante** con quello offerto in vendita (*art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817*).

La prelazione agraria ha una grande rilevanza nella contrattazione per la compravendita dei fondi agricoli, ma mantiene sostanzialmente **l'impostazione dettata negli anni '60 e '70 e del secolo scorso**, ed è stata oggetto solo di specifici interventi normativi legati all'introduzione della figura dell'imprenditore agricolo professionale e delle società agricole. Le norme sulla prelazione agraria rimangono dunque molto sintetiche, e hanno dato origine a **una lunga serie di dubbi interpretativi**.

Oggi la prelazione agraria è disciplinata da **poche norme** dettate dal legislatore molto tempo fa, con pochi aggiornamenti, e da **una serie di sentenze** in cui i giudici, nell'arco di più di mezzo secolo, hanno fornito le loro interpretazioni, spesso contrastanti, per colmare le lacune normative. Queste sentenze, specialmente quando sono arrivate a formare orientamenti consolidati, rappresentano una valida indicazione di come potrebbe essere deciso un caso analogo, ma ricordiamo che non sono vincolanti per i giudici nelle controversie future, quindi su molti aspetti **sono possibili interpretazioni differenti**.

Ricordiamo comunque che 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. 7 agosto 2023, n. 23989; Cass. 25 marzo 2016, n. 5952; Cass. 5 marzo 2007, n. 5072; Cass. 1 aprile 2003, n. 4914*).

Inoltre, secondo la giurisprudenza, **l'onere della prova dei requisiti soggettivi e oggettivi è sempre a carico del soggetto che intende esercitare il diritto di prelazione o riscatto** (*Cass. 14 gennaio 2026, n. 762, ord.*).

Chi ha diritto alla prelazione

Il diritto di prelazione agraria spetta tradizionalmente al **coltivatore diretto**, sia quale affittuario del fondo offerto in vendita (*art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590*), sia quale proprietario del fondo confinante con quello offerto in vendita (*art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817*).

La riforma dell'impresa agricola ha esteso il diritto di prelazione per l'acquisto dei terreni condotti in affitto o confinanti alle **società agricole di persone** (società semplici, s.n.c., s.a.s.) **in cui almeno la metà dei soci è in possesso della qualifica di coltivatore diretto** (*d.lgs. 29 marzo 2004, n. 99, modificato dal d.lgs. 27 maggio 2005, n. 101*).

In seguito **il diritto di prelazione agraria per l'acquisto del fondo confinante è stato esteso agli imprenditori agricoli professionali (Iap) iscritti nella gestione previdenziale agricola dell'Inps** (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).

Agli imprenditori agricoli professionali (Iap) iscritti nella gestione previdenziale agricola dell'Inps spetta però il diritto di prelazione **solo in qualità di proprietari del fondo confinante, e non quali affittuari** del fondo offerto in vendita.

Le altre società agricole

La giurisprudenza, in conformità all'interpretazione della dottrina prevalente, ha sinora affermato che **non si può 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 dei fondi confinanti** (Cass. 27 novembre 2023, n. 32917).

Tale conclusione risulta in linea con l'orientamento, pacifico in giurisprudenza, secondo cui le ipotesi di prelazione e riscatto agrari sono considerate "tassative", "di stretta interpretazione" e "non suscettibili di interpretazione estensiva" (si vedano, per esempio, Cass. 7 agosto 2023, n. 23989; Cass. 25 marzo 2016, n. 5952)

La discussione è stata riaperta dalla recente legge sull'imprenditoria agricola giovanile. L'art. 8 della legge 15 marzo 2024, n. 36, dispone infatti che ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione di cui all'art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817, nel caso di più soggetti confinanti, sono preferiti i soggetti di cui all'art. 2, comma 1 della legge 15 marzo 2024, n. 36, con priorità, tra di essi, nell'ordine, per quelli di cui alla lettera a), alla lettera b) e alla lettera c), e, a parità di condizioni, il soggetto che è in possesso di conoscenze e competenze adeguate ai sensi della normativa europea e della normativa nazionale di attuazione.

La legge fa dunque riferimento alle **società di persone e società cooperative** in cui almeno la metà dei soci è costituita da imprenditori agricoli di età superiore a diciotto e inferiore a quarantuno anni compiuti (lettera b) e alle **società di capitali** in cui almeno la metà del capitale sociale è sottoscritta da imprenditori agricoli di età superiore a diciotto e inferiore a quarantuno anni compiuti (lettera c) per attribuire loro una preferenza rispetto agli altri soggetti confinanti.

Questa disposizione sembra essere frutto di un difetto di coordinamento del legislatore, che **ha richiamato la definizione di impresa agricola giovanile introdotta ai fini delle agevolazioni fiscali, ma non si può escludere che sia interpretata in modo tale da estendere il diritto di prelazione del confinante** a soggetti a cui in precedenza tale diritto non spettava.

La formulazione della legge, dunque, potrebbe attribuire il diritto di prelazione del confinante alle società agricole aventi i requisiti di impresa agricola giovanile, facendo coincidere i requisiti per il diritto di prelazione con quelli previsti per la preferenza. In mancanza di un

intervento interpretativo del legislatore, **questi dubbi potranno essere risolti solo dalla giurisprudenza.**

Proprietà del fondo confinante

La **prelazione del confinante** spetta al soggetto che, avendo i requisiti di legge (qualifica di **coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale**), è **proprietario del fondo confinante con quello proposto in vendita e lo coltiva direttamente.**

La giurisprudenza di legittimità ha però affermato che anche il **nudo proprietario** del fondo confinante ha diritto di prelazione **se coltiva legittimamente e direttamente il proprio fondo da almeno due anni con il consenso dell'usufruttuario**, dunque con un titolo legittimante (*Cass. 4 agosto 2021, n. 22226; Cass. 10 novembre 2016, n. 22887*), mentre non è sufficiente la nuda proprietà del fondo confinante se non è accompagnata dalla coltivazione del fondo (*Cass. 7 aprile 2015, n. 6904*).

La Corte di Cassazione ha ribadito recentemente che il coltivatore diretto (o imprenditore agricolo professionale) **deve essere già proprietario del fondo confinante nel momento in cui è sottoscritto il contratto preliminare di compravendita.** Il diritto di prelazione e riscatto non spetta al coltivatore diretto che abbia acquistato la proprietà del terreno confinante con il fondo offerto in vendita dopo la stipula del contratto preliminare (*Cass. 23 gennaio 2026, n. 1519, ord.; Cass. 6 aprile 1993, n. 4112; Cass. 16 febbraio 1993, n. 1875; Cass. 12 maggio 1990, n. 4105*).

Il conflitto tra confinanti aventi diritto a prelazione

La recente legge sull'imprenditoria agricola giovanile dispone che ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione di cui all'*art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817*, nel caso di più soggetti confinanti, sono preferiti i soggetti di cui all'*art. 2, comma 1 della legge 15 marzo 2024, n. 36*, con priorità, tra di essi, nell'ordine, per gli **imprenditori agricoli individuali** di età superiore a diciotto e inferiore a quarantuno anni compiuti (*lettera a*), le **società di persone e società cooperative** in cui almeno la metà dei soci è costituita da imprenditori agricoli di età superiore a diciotto e inferiore a quarantuno anni compiuti (*lettera b*) e le **società di capitali** in cui almeno la metà del capitale sociale è sottoscritta da imprenditori agricoli di età superiore a diciotto e inferiore a quarantuno anni compiuti (*lettera c*). A parità di condizioni, prevale il soggetto che è in possesso di conoscenze e competenze adeguate ai sensi della normativa europea e della normativa nazionale di attuazione (*art. 8 della legge 15 marzo 2024, n. 36*).

Il diritto oggetto di vendita

La giurisprudenza ha ritenuto applicabile il diritto di prelazione agraria nel caso di **vendita della nuda proprietà** del fondo agricolo (*Cass. 22 agosto 1990, n. 8561; Cass. 27 luglio 1973, n. 2204*).

Il diritto di prelazione è invece normalmente **escluso nell'ipotesi di costituzione o di trasferimento del diritto di usufrutto**, poiché l'*art. 8, primo comma, della legge 26 maggio 1965, n. 590* fa riferimento, fra i diritti reali parziari, alla sola enfiteusi. La giurisprudenza, però, ha riconosciuto il diritto di prelazione in caso di cessione congiunta della nuda proprietà e dell'usufrutto da parte dei rispettivi titolari (*Cass. 22 agosto 1990, n. 8561*).

La giurisprudenza ha ritenuto applicabile il diritto di prelazione agraria alla **vendita di quota indivisa del fondo agricolo** (*Cass. 12 novembre 2010, n. 22944; Cass. 3 dicembre 2009, n.*

25406; Cass. 26 luglio 2001, n. 10218; Cass. 22 gennaio 1991, n. 591; Cass. 23 novembre 1985, n. 5829), anche se ovviamente in queste ipotesi è improbabile che il diritto di prelazione sia esercitato, dato che il diritto acquistato non consentirebbe la coltivazione del terreno, e in tal caso l'acquisto non potrebbe godere delle agevolazioni fiscali.

In caso di **vendita della quota di eredità** da parte di un coerede, prevale la **prelazione ereditaria** (art. 732 c.c.). Se invece la vendita ha per oggetto una **quota di un singolo bene** compreso nell'eredità (fondo agricolo) non sussiste il diritto di prelazione del coerede, e **si applica la prelazione agraria** (Cass. 24 settembre 2024, n. 25443 Ord.).

Ricordiamo però che in caso di vendita di una quota di proprietà indivisa da parte di un componente della famiglia coltivatrice, gli altri componenti hanno diritto alla prelazione se sono coltivatori manuali o continuano l'esercizio dell'impresa familiare in comune (art. 8, terzo comma, della legge 26 maggio 1965, n. 590). In ogni caso, all'affittuario sono preferiti sempre, se coltivatori diretti, i coeredi del venditore (art. 8, dodicesimo comma, della legge 26 maggio 1965, n. 590).

Concordato e sovraindebitamento

Il diritto di prelazione è espressamente escluso quando il fondo agricolo è oggetto di **permuta, vendita forzata, liquidazione coatta, fallimento ed espropriazione per pubblica utilità** (art. 8, secondo comma, della legge 26 maggio 1965, n. 590).

La Corte di Cassazione ha affermato invece che la procedura di **concordato preventivo**, pur essendo una procedura concorsuale, non esclude il diritto di prelazione agraria (Cass. 2 marzo 2010, n. 4935). La giurisprudenza di legittimità ha ritenuto inoltre che la vendita posta in essere nell'ambito di una procedura di **composizione delle crisi da sovraindebitamento**, pur rientrando implicitamente tra le procedure concorsuali, non possa essere assimilata alla vendita forzata, trattandosi di una soluzione proposta dallo stesso debitore, e pertanto debba essere soggetta a prelazione agraria, analogamente al concordato preventivo (Tribunale di Lodi 12 giugno 2023, R.G. 2184/2019).

Cessione di azienda e prelazione agraria

Un aspetto ancora controverso riguarda l'applicabilità della prelazione agraria all'ipotesi di **vendita di un'intera azienda agricola**, intesa come complesso dei beni organizzati per l'esercizio dell'impresa (art. 2555 c.c.), o di un ramo di essa, comprendente terreni agricoli che di per sé potrebbero essere oggetto di prelazione da parte dell'affittuario o del confinante. La giurisprudenza di legittimità ha avuto occasione di affermare che la prelazione agraria **non si applica automaticamente quando l'atto ha ad oggetto l'alienazione di un'azienda** (o ramo di azienda) nella quale **i terreni costituiscono un semplice elemento del complesso organizzato**, e non l'oggetto immediato e autonomo della vendita (Cass. 16 novembre 2011, n. 24018).

Il caso specifico trattato dalla sentenza in oggetto riguardava però una **cessione di ramo d'azienda industriale**, di cui **i terreni agricoli costituivano una parte accessoria e del tutto secondaria**, quindi **si potrebbe argomentare diversamente nel caso in cui si tratti di una cessione di azienda agricola nell'ambito della quale il fondo agricolo rappresenti il bene principale** e di gran lunga più rilevante rispetto alle attrezzature e scorte eventualmente trasferite contestualmente all'acquirente. Si può dunque sostenere che il diritto di prelazione agraria sussista quando l'intera operazione è riqualficabile come vendita dissimulata di fondo agricolo, poiché questo rappresenta l'oggetto principale ed essenziale dell'operazione, e quando l'azienda è una mera apparenza formale, priva di reale autonomia funzionale.

Cessione di quote sociali

Resta fuori dal campo di applicazione della prelazione agraria la **cessione delle quote di una società che sia proprietaria di terreni agricoli**, poiché la cessione comporta il subingresso nella qualità di socio, non l'acquisto della proprietà del fondo agricolo, che resta in capo alla società (*Cass. 7 ottobre 2024, n. 26135, ord.*; *Cass. 26 gennaio 2010, n. 1523*; *Cass. 17 febbraio 1984, n. 1190*).

Il diritto di prelazione non spetta neppure nel caso di **conferimento del fondo agricolo in una società** di qualsiasi genere (sia che esso avvenga in sede di costituzione, sia in occasione di una delibera di aumento del capitale sociale), dato che questo è equiparato alla permuta del terreno con un altro bene, quale è la partecipazione sociale (*Cass. 8 giugno 1992, n. 7039*; *Cass. 1 agosto 1991, n. 8458*; *Cass. 20 agosto 1990, n. 8492*).

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*).

La legge non fornisce ulteriori specificazioni, ma 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.

La destinazione agricola risulta normalmente dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune. Questo certificato deve essere allegato all'atto di compravendita, nella sua versione più aggiornata (non deve essere stato rilasciato da più di un anno, e la parte venditrice deve dichiarare davanti al notaio che non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici dopo il suo rilascio, quindi esso rappresenta fedelmente la situazione urbanistica del terreno). In questo modo la parte acquirente è sempre in grado di verificare agevolmente la destinazione urbanistica del terreno che sta acquistando. I terreni a destinazione agricola sono normalmente indicati nel certificato di destinazione urbanistica come “zona agricola”, con eventuale aggiunta di ulteriori specificazioni, oppure come “verde agricolo”.

Sono espressamente **esclusi dalla prelazione agraria i terreni edificabili di qualsiasi genere** (residenziali, artigianali, industriali, commerciali). La legge precisa che occorre fare riferimento anche agli strumenti urbanistici non ancora vigenti, poiché non si è ritenuto compatibile con le finalità della prelazione agraria l'acquisto di un terreno destinato a perdere, in breve tempo, la destinazione agricola (*art. 8, secondo comma, della legge 26 maggio 1965, n. 590*). La norma, per escludere il diritto di prelazione, fa riferimento ai terreni destinati ad utilizzazione edilizia “in base a piani regolatori, anche se non ancora approvati”. La Corte di Cassazione è intervenuta spesso per chiarire questo aspetto, e ha precisato anzitutto che si deve tenere conto di **qualsiasi strumento urbanistico di pianificazione del territorio**, proveniente dal Comune o da altro ente territoriale (*si veda, per esempio, Cass. 24 marzo 2003, n. 4274*; *Cass. 19 gennaio 2000, n. 534*; *Cass. 23 giugno 1999, n. 6401*; *Cass. 20 giugno 1998, n. 6161*; *Cass. 14 gennaio 1997, n. 306*; *Cass. 2 aprile 1996, n. 3028*). La finalità della norma, infatti, è quella di escludere il diritto di prelazione agraria in tutti i casi in cui il terreno è destinato a perdere la sua attuale destinazione agricola per acquisire la natura di bene edificabile, o comunque di area utilizzata per scopi diversi da quelli agricoli. Il diritto di prelazione è dunque **escluso quando è già iniziato un procedimento amministrativo finalizzato al mutamento della destinazione urbanistica** del terreno, purché questo

procedimento sia già stato formalizzato in atti conoscibili dai terzi. Non è sufficiente, dunque, la richiesta di variante urbanistica presentata al Comune dal proprietario del fondo agricolo, che è un semplice atto privato sul quale la pubblica amministrazione non si è ancora pronunciata (Cass. 21 gennaio 2000, n. 673).

Non deve essere in ogni caso considerato edificabile il terreno in cui gli strumenti urbanistici consentono esclusivamente la **realizzazione di costruzioni strumentali all'attività agricola**, neppure se è già stato rilasciato il relativo titolo abilitativo (Cass. 21 novembre 1990, n. 11241).

Non escludono il diritto di prelazione agraria la **destinazione paesistica**, che risulta compatibile con l'esercizio dell'attività agricola sul terreno (Cass. 20 dicembre 1990, n. 12090; Cass. 28 aprile 1990, n. 3592), né, naturalmente, la **destinazione agrituristica**, che rientra espressamente nell'ambito delle attività connesse con l'attività agricola (Cass. 27 novembre 1991, n. 12684).

La giurisprudenza più recente, superando il precedente orientamento, esclude invece dalla prelazione agraria i terreni che rientrano nella destinazione a **“verde pubblico”**, cioè destinati alla formazione di parchi pubblici e in genere di spazi verdi per l'utilizzo collettivo della popolazione urbana (Cass. 6 marzo 2006, n. 4797; Cass. 29 marzo 2003, n. 4842; Cass. 28 giugno 2011, n. 8851; Cass. 16 novembre 1989, n. 4878) e a **“verde privato”**, cioè destinati alla realizzazione di giardini, parchi e spazi verdi di uso privato (Cass. 16 maggio 2003, n. 7641). Secondo la Corte di Cassazione, infatti, il legislatore ha inteso escludere dalla prelazione tutti i terreni la cui destinazione seppure non edificatoria, sia da considerare comunque “urbana” (“verde pubblico”, “verde privato” e le cosiddette “zone di rispetto”, come per esempio le aree di rispetto cimiteriale) in contrapposizione alla destinazione “agricola” (Cass. 31 marzo 2010, n. 7796; Cass. 28 aprile 2006, n. 9963; Cass. 6 marzo 2006, n. 4797).

Ricordiamo infine che 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. 6 marzo 2006, n. 4797; Cass. 12 aprile 2000, n. 4659; Cass. 24 novembre 1986, n. 6910), anche se in casi eccezionali il venditore può però 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.), oppure se **la porzione agricola del fondo è ampiamente prevalente** su quella avente destinazione diversa, considerando sia il valore sia la superficie (Cass. 6 agosto 2002, n. 11757). Al contrario, il diritto di prelazione non sussiste neppure con riferimento alla parte con destinazione agricola se questa **difetta di una propria autonomia colturale** (Cass. 27 maggio 1991, n. 5991).

È dunque opportuno che già nel contratto preliminare **il prezzo complessivo sia scorporato nelle sue due componenti**, quella relativa alla porzione agricola e quella relativa alla porzione edificabile o comunque a destinazione diversa, al fine di consentire l'esercizio della prelazione (in caso contrario, la prelazione può comunque essere esercitata sulla porzione agricola, e la determinazione del prezzo sarà rimessa al giudice).

Il terreno 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. 6 marzo 2006, n. 4797; Cass. 12 aprile 2000, n. 4659; Cass. 24 novembre 1986, n. 6910), anche se in casi eccezionali il venditore può però 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.), oppure se la porzione agricola del fondo

agricola è ampiamente prevalente su quella avente destinazione diversa, considerando sia il valore sia la superficie (Cass. 6 agosto 2002, n. 11757). Al contrario, il diritto di prelazione non sussiste neppure con riferimento alla parte con destinazione agricola se questa difetta di una propria autonomia colturale (Cass. 27 maggio 1991, n. 5991).

I fabbricati rurali

La **presenza di uno o più fabbricati sul fondo agricolo** offerto in vendita non esclude il diritto di prelazione. Dobbiamo però distinguere due ipotesi. 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. 10 settembre 1986, n. 5538; Cass. 19 luglio 1982, n. 4242). **In caso contrario, la prelazione può essere esercitata solo sul terreno agricolo, e non sui fabbricati.**

Anche in questo caso, come abbiamo visto, è opportuno che già nel contratto preliminare il prezzo complessivo sia scorporato nelle sue due componenti (terreno agricolo e fabbricati non strumentali) per consentire l'esercizio della prelazione sui soli terreni agricoli, e in mancanza la prelazione può essere esercitata sul solo terreno agricolo, e la determinazione del prezzo sarà rimessa al giudice.

Quando i fondi sono confinanti

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, escludendo dunque il diritto di prelazione nel caso della semplice contiguità funzionale, cioè quando due fondi, pur se fisicamente separati, potrebbero essere utilmente accorpati in un'unica azienda (si veda, per esempio, Cass. 23 novembre 2022, n. 34516 ord.; Cass. 11 giugno 2015, n. 11905; Cass. 20 gennaio 2006, n. 1106; 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; Cass. SS. UU. 25 marzo 1988, n. 2582).

Ricordiamo anche che secondo la giurisprudenza **la contiguità tra fondi deve essere rigorosamente provata dal coltivatore confinante** che intende esercitare il diritto di prelazione agraria, poiché costituisce presupposto oggettivo del diritto (Cass. 9 gennaio 2026, n. 549, ord.).

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 transito pubblico a favore della collettività**. Ciò avviene, normalmente, quando la strada, anziché essere destinata esclusivamente al servizio di uno o più fondi agricoli, è diventata anche una via di accesso a una piccola frazione (gruppo di case) o a una cascina. 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.**

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. La Corte di Cassazione ha affermato dunque che i fondi agricoli presenti ai lati della strada vicinale **non possono essere considerati contigui**, e che 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; Cass. 14 gennaio 1998, n. 265).

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 interpoderale

La situazione è più complicata quando lungo il confine tra due fondi corre una **strada privata**. Nelle zone agricole sono ampiamente presenti le cosiddette “**strade interpoderali**”, chiamate anche “carrarecce”, “carreggiate” o “tratturi”, denominazioni che nelle diverse zone geografiche indicano le stradelle private (normalmente in terra, battuta dal passaggio stesso dei mezzi agricoli, o al massimo consolidata con il riporto di ghiaia, sassi o frammenti di varia origine), create dagli agricoltori per le proprie necessità di coltivazione e trasporto dei prodotti agricoli al momento del raccolto. A volte queste stradelle sono interne al fondo, e quindi appartengono a un unico proprietario, che è il solo legittimato ad utilizzarle (salva la presenza di una servitù di passaggio a favore di terzi), anche se create in prossimità del confine. La presenza di una **strada creata dal proprietario all'interno del proprio 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**.

Diverso è il caso 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, pertanto **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).

La giurisprudenza, in alcuni casi, ha escluso il diritto di prelazione agraria anche per i fondi separati da una strada interpoderale formata dai frontisti mettendo in comune la proprietà di strisce di terreno. Secondo alcune pronunce della Corte di Cassazione 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. 17 luglio 2022, n. 10377; Cass. 29 settembre 2015 n. 19235; Cass. 27 settembre 2011, n. 19747; Cass. 26 novembre 2007, n. 24622; Cass. 19 gennaio 2007, n. 1191). Questo tipo di strada interpoderale si avvicina dunque 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.

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).

Ricordiamo peraltro che la giurisprudenza, nel ribadire che la contiguità tra fondi è presupposto oggettivo essenziale per la sussistenza del diritto di prelazione agraria, ha affermato che **la prova della contiguità deve essere fornita rigorosamente dal soggetto che intende esercitare il diritto**; in particolare, se tra i due fondi è presente una strada o altro elemento interposto, spetta a chi intende esercitare la prelazione dimostrarne la proprietà o l'irrelevanza ai fini della continuità fisica (Cass. 9 gennaio 2026, n. 536, ord.).

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** (Cass. 9 aprile 2003, n. 5573; Cass. 29 maggio 2018, n. 13368; Cass. 13 agosto 1997, n. 7553; Cass. 27 luglio 1990, n. 7579; Cass. 17 ottobre 1989, n. 4152).

La prelazione non spetta, invece, se i fondi sono separati da un **appezzamento di terreno che ha una propria autonomia strutturale e funzionale** (Cass. 23 settembre 2024, n. 25412, ord.; Cass. 25 luglio 1990, n. 7503).

«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 orizzontale del diritto di prelazione

Secondo l'interpretazione prevalente, **l'oggetto della prelazione in senso orizzontale** può essere individuato con gli stessi criteri utilizzati per stabilire se due fondi sono confinanti, verificando l'eventuale interruzione dell'estensione del fondo agricolo.

La strada, il canale, ecc., così come escludono la prelazione se interposti fra il fondo compravenduto e quello del vicino, **quando invece dividono 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.

La giurisprudenza di legittimità ha affermato costantemente che **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).

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**.

Possono però esserci eccezioni. La giurisprudenza ha infatti affermato che la prelazione agraria (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).

Inoltre, «*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).

L'esercizio della prelazione

L'accettazione può riguardare solo l'intera proposta, come risultante dal contratto preliminare notificato, quindi chi riceve la proposta **può solo scegliere se accettarla completamente o rifiutarla**, senza avere la possibilità di chiedere alcuna modifica o integrazione delle clausole contrattuali; un'accettazione difforme non avrebbe alcun valore (Cass. 21 ottobre 2025, n. 27959, ord.; Cass. 22 aprile 2025, n. 10500; Cass. 28 novembre 2001, n. 15087; Cass. 23 febbraio 2000, n. 2050).

Il titolare del diritto di prelazione è posto nell'alternativa tra il **sostituirsi nel contratto preliminare al promissario acquirente**, facendo proprie tutte le obbligazioni previste a carico di questi nel preliminare (non solo il pagamento del prezzo), oppure rifiutare la proposta, **senza poter discriminare** nell'ambito delle clausole contrattuali tra quelle favorevoli e quelle sfavorevoli, e tra quelle *intuitu personae* e quelle oggettive.

La Corte di Cassazione ha però precisato però che ciò vale **soltanto per le clausole comunque conformi alla causa astratta del contratto di compravendita** (Cass. 21 ottobre 2025, n. 27959, ord.; Cass. 22 aprile 2025, n. 10500; Cass. 28 novembre 2001, n. 15087; Cass. 23 febbraio 2000, n. 2050; Cass. 10 dicembre 1994, n. 10586).

Inoltre il soggetto che esercita la prelazione **non è tenuto a osservare clausole che stabiliscano condizioni di pagamento maggiormente onerose** rispetto a quelle previste nei suoi confronti dalla legge (Cass. 21 ottobre 2025, n. 27959, ord.; Cass. 22 aprile 2025, n. 10500; Cass. 6- dicembre 2007, n. 25448; Cass. 24 novembre 1986, n. 6907; Cass. 18 febbraio 1980, n. 1185).

Sulla base di questo principio la Suprema Corte ha stabilito che il soggetto che esercita il diritto di prelazione è **tenuto a corrispondere il prezzo entro il termine di pagamento stabilito dalla legge, anche quando il contratto preliminare prevede il pagamento immediato** di una parte del prezzo (Cass. 21 ottobre 2025, n. 27959, ord.; Cass. 22 aprile 2025, n. 10500; Cass. 24 novembre 2007, n. 24460; Cass. 21 novembre 1981, n. 6219).

La provvigione del mediatore

La giurisprudenza di legittimità ha stabilito anche che il soggetto che esercita il diritto di prelazione agraria **non è tenuto al pagamento della provvigione al mediatore**, neppure

quando il pagamento della provvigione è regolato nel contratto preliminare (*Cass. 21 ottobre 2025, n. 27959, ord.*; *Cass. 22 aprile 2025, n. 10500*).

Il diritto di prelazione agraria, infatti, trova titolo nella legge, e la stipula del contratto preliminare tra il proprietario del fondo e il terzo costituisce solo il presupposto per l'esercizio del diritto del coltivatore diretto (o imprenditore agricolo professionale), il quale **rimane terzo rispetto al contratto preliminare concluso grazie all'attività del mediatore**.

Si esclude quindi che l'obbligo di pagamento della provvigione al mediatore, seppure inserito nel contratto preliminare dai contraenti, possa vincolare il soggetto che esercita il diritto di prelazione, sia perché il rapporto di mediazione rimane distinto rispetto alla compravendita, sia perché la relativa clausola si risolve nel comportare condizioni di pagamento più onerose rispetto a quelle legali. Secondo la giurisprudenza di legittimità tale soluzione non comporta una ingiusta negazione dei diritti del mediatore, perché **il titolare del diritto di prelazione rimane estraneo al rapporto con il mediatore, il quale non ha svolto alcuna attività a suo favore**; infatti, l'attività del mediatore è stata eseguita soltanto nei confronti del promittente venditore e del promissario acquirente e non a favore del titolare del diritto di prelazione, il quale ha diritto di acquistare la proprietà in virtù della previsione legislativa.

Il pagamento del prezzo

Secondo la giurisprudenza, il retraente è tenuto a versare esattamente il medesimo **prezzo indicato nel contratto di vendita** stipulato in violazione del diritto di prelazione, senza interessi e senza rivalutazione monetaria, a nulla rilevando né che la sentenza di accoglimento della domanda di riscatto sia intervenuta a distanza di tempo dalla vendita, né che il retraente sia rimasto nella detenzione del fondo senza pagare alcun corrispettivo (*Cass. 28 novembre 2024, n. 30615, ord.*; *Cass. 29 luglio 2021, n. 21757*; *Cass. 17 gennaio 2013, n. 1016*).