



# Aspetti relativi a fondo agricolo, successione, prelazione, affitto

Prof. Lorena Ambrosini

# Fondo

- ▶ **Fondo rustico:** destinato all'agricoltura (utilizzo economico doveroso ex art. 44 Cost.) - intersezione con diritto urbanistico
- ▶ Elementi del Fondo:
  - ▶ Superficie (importante per le questioni relative a latifondo e minifondo)
  - ▶ Confini, (rilevanti anche in materia di prelazione)
- ▶ **Latifondo:** terreno molto vasto, di un unico proprietario, anche parzialmente incolto
  - ▶ Contrasta con 44 cost.
  - ▶ Leggi di riforma degli anni 50 con esproprio e riassegnazione ai contadini, con vincolo di indivisibilità prima perpetuo e poi trentennale
- ▶ **Minifondo:** estensione minima, considerata «polverizzazione» del fondo
  - ▶ Non risponde a criteri di economicità
  - ▶ Si tenta di intervenire con MUC (artt.846-847 c.c., oggi abrogati) e con Compendio unico (D. Lgs 99/2004 introduce art. 5 bis nel D. lgs. 228/2001)
  - ▶ <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:decreto.presidente.della.repubblica:2001;228!vig=>

## Successione anomala

- ▶ **Compendio unico** e infrazionabilità per 10 anni anche *mortis causa* (art. 5 bis, commi 4, 6, 7, 8, D.lgs. 228/2001)
- ▶ **Morte di proprietario di fondi rustici coltivati da lui o dai familiari** (art. 49 l. 203/82) <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:legge:1982-05-03;203!vig=>
  - ▶ Erede che coltiva il fondo ha diritto di continuare attività e sorge **affitto ex lege** per le quote di proprietà degli altri coeredi
  - ▶ In caso di richiesta di divisione scatterebbe la prelazione (v. oltre) ex art. 230 bis c.c. perché si tratta di impresa familiare coltivatrice
  - ▶ Alla scadenza del contratto di affitto (15 anni, v. oltre) scatta la c.d. **opzione di acquisto coattivo** ex artt. 4 e 5 l. 97/94, prevista all'inizio solo per terreni montani ma ora estesa a tutti ex art. 8 d. lgs. 228/2001  
<https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:legge:1994;97>
- ▶ **Maso Chiuso**, disciplinato dalla l. prov. Bolzano n. 17/2001, modificata nel 2018 (e v. sentenza Corte Cost. 193/2017) [https://lexbrowser.provinz.bz.it/doc/it/lp-2001-17/legge\\_provinciale\\_28\\_novembre\\_2001\\_n\\_17.aspx?view=1&a=2001&n=17&in=](https://lexbrowser.provinz.bz.it/doc/it/lp-2001-17/legge_provinciale_28_novembre_2001_n_17.aspx?view=1&a=2001&n=17&in=)

# Prelazione

- ▶ **Prelazione:** diritto di essere preferiti (dir. potestativo)
  - ▶ Convenzionale: no tutela reale - risarcimento danni (no opponibilità al terzo acquirente ex art. 1372 c.c.)
  - ▶ Legale: Si tutela reale - possibilità di ottenere coattivamente la preferenza (es: 732 c.c. per coeredi, che possono riscattare la quota da acquirente o avente causa finchè dura la comunione ereditaria)
- ▶ **Prelazione agraria** : indirizzata a tutelare chi si dedica allo sfruttamento economico (prelazione affittuario) o a favorire ampliamento delle dimensioni dell'azienda per maggiore capacità di sfruttamento (prelazione confinante)
- ▶ Varie ipotesi:
- ▶ **Art. 8 l. 590/1965** <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?!vig=urn:nir:stato:legge:1965-05-26;590> prelazione per affittuario, anche se è comproprietario coltivatore diretto di impresa familiare (art. 8, comma 3) o coerede coltivatore diretto (art. 8, comma 12); il diritto è riconosciuto a cooperative agricole affittuarie (art. 16 l. 817/71), società agricole affittuarie (art. 2, comma 3, d. lgs. 99/2004), **NO a IAP**
  - ▶ Requisiti specifici: coltivazione da 2 anni, no vendita fondi nei 2 anni precedenti, forza lavoro pari ad almeno 1/3 di quella occorrente per tutti i fondi, compreso quello per cui è prevista prelazione - Procedura descritta nel comma 3 e ss.

## Segue Prelazione

- ▶ **Art. 230 bis c.c.:** prelazione del **componente dell'impresa familiare**, anche se non è **comproprietario o coerede** (quindi ipotesi diversa da quella prevista dall'art. 8, commi 3 e 12, l. 590/1965, che richiedono tali qualifiche)
- ▶ **L. 265/1976:** prelazione **affittuario** in caso di vendita di fondi da parte di enti pubblici e fondazioni <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir::1976;265>
- ▶ **Art. 7 L. 817/ 1971:** prelazione del **Confinante** , possibile solo se sul fondo non ci sono affittuari- **Estesa a IAP** ( con l. n. 154/2016) - Si per cooperative agricole e società agricole confinanti
  - ▶ «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 conoscenze e competenze adeguate...» (art. 7 D. lgs 228/2001)
- ▶ Quindi, **a IAP** non è riconosciuta la prelazione se è affittuario, si se è confinante

## Affitto fondo rustico

- ▶ Affitto riguarda fondo rustico, Locazione si riferisce ad immobili abitativi o commerciali
- ▶ Differenza però è più sottile: l'**affitto** è diretto ad accrescere produttività, per cui affittuario non ha solo il diritto di godere, ma ha il dovere di coltivare e di sfruttare il suolo, e il concedente può controllarlo e risolvere il contratto; con la **locazione**, invece, il locatario deve solo godere della cosa (l'utilizzo del fondo rustico per fini non produttivi è locazione, e non segue le regole della L. 203/82)
- ▶ Nel 1982 si sono eliminati i vecchi contratti agrari (mezzadria, colonia, compartecipazione agraria, ecc.) che prevedevano la partecipazione del proprietario del fondo agli utili derivanti dalla coltivazione; oggi è possibile solo l'affitto per il fondo rustico (l. 203/1982) e la soccida per allevamento e sfruttamento di animali (disciplinata dagli artt. 2170 ss. c.c.)
- ▶ È possibile stipulare patti in deroga rispetto alla l. 203 ma solo con l'assistenza delle associazioni professionali agricole maggiormente rappresentative, salvo alcuni divieti assolutamente inderogabili (es: mezzadria)

## Segue Affitto

- ▶ La l. 203 non viene applicata solo in caso di rapporti precari (c.d. colture intercalari) e può essere esclusa per contratti stagionali
- ▶ Aspetti particolari, tenendo presente che esistono norme diverse se l'affittuario è coltivatore diretto o NO (importanza della definizione) - dal 2017 le norme che riguardano il coltivatore diretto si applicano anche a IAP
  - ▶ Durata: minimo 15 anni, per garantire produttività, max 30 anni; durata vincola il concedente e c'è rinnovo automatico in mancanza di disdetta mentre affittuario può sempre recedere 1 anno prima di scadenza annata agraria (inizia 11 novembre)
  - ▶ Forma: se affittuario è coltivatore, anche orale (basta dichiarazione sostitutiva e si può registrare... truffe per fondi PAC); se affittuario non è coltivatore, forma scritta ad probationem
  - ▶ Canone: per l'affitto a coltivatore era previsto che il quantum fosse determinato da apposite Commissioni, ma oggi il canone è libero a seguito di un intervento della Corte Cost. che ha dichiarato illegittimo, per mancanza di parametri, il sistema di determinazione (era la differenza più importante)
  - ▶ Divieto di subaffitto e subconcessione
  - ▶ Possibilità di risoluzione per inadempimento se affittuario non provvede a gestione produttiva del bene (è interesse del proprietario)
  - ▶ Affittuario può modificare l'ordinamento produttivo, anche se proprietario non è d'accordo, con intervento dell'Ispettorato provinciale dell'agricoltura; se è coltivatore può eseguire piccoli miglioramenti con semplice comunicazione
  - ▶ Se fondo diventa edificabile, si può chiedere rilascio (art. 50)