



I MODI DI APPRENSIONE DEI BENI

Gli strumenti di apprensione da parte dell'imprenditore agricolo
dei beni fondamentali dell'azienda agraria

L'USUCAPIONE SPECIALE DEI FONDI RUSTICI

- Art. 1159 bis c.c. «**Usucapione speciale per la piccola proprietà rurale.** La proprietà dei fondi rustici con annessi fabbricati situati in comuni classificati montani dalla legge si acquista in virtù del possesso continuato per quindici anni. Colui che acquista in buona fede da chi non è proprietario, in forza di un titolo che sia idoneo a trasferire la proprietà e che sia debitamente trascritto, un fondo rustico con annessi fabbricati, situati in comuni classificati montani dalla legge, ne compie l'usucapione in suo favore col decorso di cinque anni dalla data di trascrizione. La legge speciale stabilisce la procedura, le modalità e le agevolazioni per la regolarizzazione del titolo di proprietà. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai fondi rustici con annessi fabbricati, situati in comuni non classificati montani dalla legge, aventi un reddito non superiore ai limiti fissati dalla legge speciale»

SEGUE ...

- **La L. 346/1976** ha introdotto un particolare procedimento per il riconoscimento giudiziario dell'intervenuta usucapione: esso può essere azionato direttamente dal possesso dell'immobile con un procedimento di VOLONTARIA GIURISDIZIONE dinanzi al giudice competente, rivolto in *incertam personam*. Il procedimento può diventare contenzioso laddove facciano opposizione i soggetti interessati. Il decreto (volontaria giurisdizione) o la sentenza (procedimento contenzioso) che accertano l'intervenuta usucapione hanno natura *rebus sic stantibus* e non passano in giudicato, poiché non fanno stato nei confronti di eventuali pretendenti della titolarità dell'immobile che non abbiano partecipato al rito (nel rispetto ovviamente delle regole sulla trascrizione, con la conseguenza che non sono pregiudicati coloro che hanno trascritto in buona fede, prima della trascrizione della domanda di rivendica, l'atto di acquisto da colui che aveva ottenuto la sentenza o il decreto di accertamento).

LA PRELAZIONE AGRARIA

Requisiti soggettivi – il diritto spetta a:

- al coltivatore diretto che risulti conduttore del fondo messo in vendita;
- al coltivatore diretto proprietario del fondo confinante, purché nel fondo messo in vendita non via conduttori coltivatori diretti;
- alle cooperative agricole di coltivatori diretti;
- alle società agricole di persone, qualora almeno la metà dei soci sia in possesso della qualifica di coltivatore diretto.

SEGUE

Requisiti oggettivi – il diritto spetta al coltivatore diretto

- che apporti, insieme alla sua famiglia, almeno un terzo della forza lavoro necessaria per coltivare il fondo;
- che coltivi il fondo messo in vendita o quello di cui è proprietario confinante da almeno due anni;
- che non abbia venduto nel biennio precedente fondi rustici per un determinato ammontare di imponibile fondiario
- sempre che la superficie totale non risulti superiore al triplo della superficie che egli può lavorare con il lavoro proprio e della propria famiglia.

SEGUE . . .

- **Art. 8 L. 590/1965 – La cd. prelazione dell'affittuario** *«In caso di trasferimento a titolo oneroso o di concessione in enfiteusi di fondi concessi in affitto a coltivatori diretti, a mezzadria, a colonia parziaria, o a compartecipazione, esclusa quella stagionale, 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, non abbia venduto, nel biennio precedente, altri fondi rustici di imponibile fondiario superiore a lire mille, salvo il caso di cessione a scopo di ricomposizione fondiaria, ed il fondo per il quale intende esercitare la prelazione in aggiunta ad altri eventualmente posseduti in proprietà od enfiteusi non superi il triplo della, superficie corrispondente alla capacità lavorativa della sua famiglia».*

SEGUE ...

- **Art. 7 L. 817/1971 – La c.d. prelazione del confinante** *«Detto diritto di prelazione, con le modifiche previste nella presente legge, spetta anche: 1) al mezzadro o al colono il cui contratto sia stato stipulato dopo l'entrata in vigore della legge 15 settembre 1964, n. 756; 2) al coltivatore diretto proprietario di terreni confinanti con fondi offerti in vendita, purché sugli stessi non siano insediati mezzadri, coloni, affittuari, compartecipanti od enfiteuti coltivatori diretti; all'imprenditore agricolo professionale iscritto nella previdenza agricola proprietario di terreni confinanti con fondi offerti in vendita, purché sugli stessi non siano insediati mezzadri, coloni, affittuari, compartecipanti o enfiteuti coltivatori diretti».*

SEGUE ...

- ▶ **La prelazione può essere esercitata soltanto da un soggetto che sia COLTIVATORE DIRETTO**, nonché, in seguito al D. Lgs. 99/2004, da una società di persone in cui almeno la metà dei soci sia in possesso della qualifica di coltivatore diretto.
- ▶ **Il diritto di prelazione diviene attuale con la stipulazione di un contratto preliminare con terzi che fa scattare l'obbligo della cd. denuntiatio.**
- ▶ **La prelazione legale ha effetti reali**: il prelazionario dinanzi ad un preliminare può esercitare l'azione di cui all'art. 2932 c.c., mentre, in assenza di denuntiatio, può agire in riscatto sostituendosi all'acquirente e pagando il prezzo risultante dall'atto di vendita (entro 1 anno dalla trascrizione del contratto medesimo)
- ▶ Prima problematica: nozione di terreno confinante. Tesi della materiale contiguità e tesi opposta della adiacenza funzionale.
- ▶ Seconda problematica: criteri di prevalenza tra confinanti. Svetta il criterio dell'età compresa tra i 18 ed i 40 anni da parte di soggetti muniti della qualifica di IAP (D. Lgs. 228/2001).

I DIRITTI REALI MINORI

- ▶ **L'ENFITEUSI**: si tratta di un diritto reale che attribuisce al titolare il diritto di godimento ed utilizzazione del fondo, con gli obblighi specifici di pagare il canone e di migliorare il fondo stesso. L'enfiteuta ha il cd. diritto di affrancazione che consiste nel diritto potestativo di acquistare la proprietà del fondo coltivato mediante il pagamento di una somma pari a quindici volte l'ammontare del canone da lui dovuto.
- ▶ **L'USUFRUTTO**: si tratta di un diritto reale che attribuisce al titolare il diritto di godere di un fondo e delle utilità derivanti dallo stesso, con l'obbligo di rispettare la destinazione economica del bene immobile. L'usufrutto ha una durata pari alla vita dell'usufruttuario.

SEGUE ...

- **LE COLONIE MIGLIORATARIE**: si tratta di un istituto consuetudinario che si traduceva nella concessione di un diritto reale di uso di un terreno nudo (verso un modesto canone) ad un colone, che vi coltivava colture arboree o arbustive. Le L. 327/1963 e 607/1966 hanno convertito le colonie miglioratarie in enfiteusi.
- **IL COMPASCOLO**: diritto dei proprietari di fondi contigui di far pascolare i propri animali sui fondi appartenenti agli altri proprietari, in un'ottica di reciprocità.

IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA DEGLI ANIMALI

- ▶ Art. 1490 c.c. - «**Garanzia per i vizi della cosa venduta.** Il venditore è tenuto a garantire che la cosa venduta sia immune da vizi che la rendano inidonea all'uso a cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore. Il patto con cui si esclude o si limita la garanzia non ha effetto, se il venditore ha in mala fede taciuto al compratore i vizi della cosa».
- ▶ Art. 1496 c.c. - «**Vendita di animali.** Nella vendita di animali la garanzia per i vizi è regolata dalle leggi speciali o, in mancanza, dagli usi locali. Se neppure questi dispongono, si osservano le norme che precedono».

SEGUE ...

La legge speciale di riferimento consiste nel **DPR 320/1954, Regolamento di Polizia Veterinaria**, dal cui articolato normativo si desume che l'animale affetto da una delle malattie infettive indicate non possa essere venduto e la relativa compravendita sia nulla *ex lege*, con spettanza all'acquirente dell'azione generale contrattuale per mancanza di uno dei requisiti essenziali dell'oggetto (oggetto illecito).

- ▶ Pertanto, qualora l'animale sia risultato affetto da malattia manifestatasi alcuni giorni dopo la consegna, costituisce onere probatorio posto a carico del venditore dimostrare che la malattia sia stata provocata dall'ingestione accidentale di sostanze tossiche o comunque da cause sopravvenute alla consegna del bene.
- ▶ Problematica: possibilità o meno di annoverare gli animali tra i beni di consumo, con conseguente applicabilità, in caso di responso positivo, della disciplina della vendita dei beni di consumo di cui al Codice del Consumo (D. Lgs. 206/2005)

LE FORME ANOMALE DI SUCCESSIONE

- **Il compendio unico**, che mortis causa viene trasferito ad uno solo dei coeredi con divieto di frazionamento per dieci anni, a pena della recoca dei benefici fiscali concessi.
- **Il maso chiuso**, che mortis causa viene attribuito ad uno dei coeredi scelti dal de cuius ovvero individuato secondo criteri legali.
- **L'affitto forzoso**, previsto dall'art. 49 co. 1 L. 203/1982: coloro tra i coeredi che coltivano il fondo come coltivatori diretti o Iap al tempo del decesso del De cuius hanno il diritto di continuare l'esercizio dell'impresa, assumendo ex lege la qualifica di affittuari delle quote del fondo spettanti agli altri coeredi che non avevano esercitato nei terreni oggetto della successione alcuna attività agricola.