

## **CIRCOLARE SETTIMANALE - COMISAG Informa**

**Montichiari, 31 marzo 2023**

### **LA PRELAZIONE AGRARIA: LETTERA PER L'ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE**

La prelazione agraria consiste nel diritto dell'affittuario, coltivatore diretto o proprietario confinante di essere preferito ad altri compratori nell'acquisto di un terreno agricolo posto in vendita.

La Legge 26 maggio 1965, n. 590 e la Legge 14 agosto 1971, n. 817 disciplinano, rispettivamente, **la prelazione dell'affittuario coltivatore diretto** e **la prelazione del proprietario confinante**.

**Per esercitare il diritto** di prelazione agraria occorre che vi siano **determinati requisiti**:

- il diritto di prelazione può essere validamente esercitato solo con riguardo ai **terreni che abbiano destinazione agricola**. Qualora sul terreno vi sia un fabbricato rurale, occorre verificare se detto immobile si ponga o meno in **rapporto di pertinenza rispetto al fondo**. Se, al contrario, è il terreno a porsi in rapporto di pertinenza rispetto al fabbricato ivi insistente, è esclusa la prelazione agraria;
- chi esercita il diritto di prelazione deve necessariamente **coltivare direttamente e abitualmente il fondo da almeno due anni** (per fondo si intende quello posto in vendita nell'ipotesi di prelazione dell'affittuario coltivatore diretto o quello confinante nella diversa ipotesi di prelazione del proprietario confinante). Occorre, inoltre, che il terreno per il quale si intende esercitare la prelazione, unitamente agli altri posseduti in proprietà o in enfiteusi, non superi il triplo della superficie corrispondente alla capacità lavorativa della famiglia dell'avente diritto di prelazione.

L'esercizio del diritto di prelazione prevede un *iter* procedurale che non può essere ignorato: in primo luogo, **il proprietario che intende vendere il proprio fondo deve notificare tale sua intenzione all'avente diritto di prelazione** mediante raccomandata con ricevuta di ritorno.

Ricevuta la notifica, **l'avente diritto ha trenta giorni per poter esercitare il diritto di prelazione** decorrenti dall'avvenuta ricezione della proposta di vendita. Entro i successivi sei mesi (per il caso dell'affittuario coltivatore diretto) o i successivi tre mesi (per il caso del proprietario confinante), decorrenti dal trentesimo giorno dall'avvenuta notifica della proposta di vendita, l'avente diritto di prelazione è tenuto a pagare il prezzo di compravendita, pena la decadenza dal diritto di prelazione.

Sul punto preme, infatti, ricordare come l'art. 224, comma 4, del D.L. n. 34 del 2020, **limitatamente all'affittuario coltivatore diretto**, abbia esteso il termine di pagamento da tre a sei mesi. Detta previsione normativa si applica a tutti i giudizi pendenti alla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto.

**Lettera per l'esercizio del diritto di prelazione**

**Entro il termine decadenziale di trenta giorni dalla ricezione della comunicazione** comprovante la volontà del proprietario del fondo di alienarlo a terzi, **l'avente diritto**, qualora interessato, **può esercitare il diritto di prelazione manifestando per iscritto l'intenzione di acquistare il fondo posto in vendita.**

In questo modo **l'avente diritto subentra a pieno titolo**, ed alle medesime condizioni, **all'acquirente nell'acquisto del terreno oggetto di compravendita.**

In caso di mancato esercizio del diritto di prelazione entro il termine stabilito dalla Legge, il proprietario del fondo può liberamente venderlo a terzi.

Qualora, al contrario, il proprietario del fondo posto in vendita ometta di notificare la proposta di vendita all'avente diritto di prelazione, quest'ultimo **può esercitare il c.d. "diritto di riscatto o retratto".**

Il diritto di riscatto dev'essere **esercitato entro un anno dall'avvenuta trascrizione del contratto definitivo di compravendita** e consiste in una comunicazione di messa in mora che il coltivatore diretto invia sia al venditore sia all'acquirente, con richiesta di trasferimento della proprietà del fondo. Se, tuttavia, il terzo acquirente si oppone, al retraente non resta che intentare un'azione giudiziale nei suoi confronti.

**Ai fini del perfezionamento dell'azione di riscatto il retraente è tenuto a versare il medesimo prezzo di vendita corrisposto dal terzo acquirente**, pena il consolidamento della proprietà in capo al terzo acquirente. Per il pagamento del prezzo si osservano gli stessi termini previsti dalla normativa in tema di esercizio della prelazione. Detti termini decorrono da quando il terzo acquirente ha comunicato la propria adesione alla richiesta del retraente o dal passaggio in giudicato della sentenza che riconosce il diritto di riscatto.

Una volta perfezionatasi l'azione di riscatto, il retraente subentra nella posizione giuridica rivestita dal retrattato con efficacia retroattiva, vale a dire sin dalla trascrizione del contratto definitivo di compravendita.