



**ConsulenzaAgricola.it**

**RISPOSTE EFFICACI PER IL MONDO AGRICOLO**

# **GUIDA AL DIRITTO DI PRELAZIONE AGRARIA**

**(aggiornato al 01/02/2016)**



**ConsulenzaAgricola.it**

**RISPOSTE EFFICACI PER IL MONDO AGRICOLO**

## Sommario

Contesto storico ed evoluzione del diritto di prelazione agrario .....	4
1 - In cosa consiste la prelazione legale agraria .....	7
2 - Elementi oggettivi e soggettivi della prelazione agraria .....	7
2.1 - Il fondo agricolo .....	7
2.11- I fabbricati rurali .....	9
2.12 - Fondo boscato .....	9
2.13 - Il fondo occupato dal bestiame .....	10
2.14 - La destinazione urbanistica .....	10
2.15 - Vendita del fondo unitamente ad altri beni .....	11
2.16 - Vendita di un fondo solo in parte agricolo .....	11
2.17- Vendita di più fondi con prezzo unico .....	12
2.2 - La cessione a titolo oneroso (tipologia negoziale) .....	12
3 - Le tipologie di prelazione agraria.....	14
3.1 - La prelazione del conduttore e del confinante coltivatore diretto: regole comuni .....	15
3.2 - Aspetti peculiari della prelazione dell'affittuario.....	20
3.21 - Requisiti specifici per l'affittuario .....	20
3.22 - Casi particolari .....	21
3.221 - Pluralità di affittuari insediati nell'unico fondo.....	21
3.222 - Vendita di più fondi con pluralità di affittuari .....	23
3.223 - Impresa familiare coltivatrice.....	24
3.224 - Subaffitto .....	24
3.3 - Aspetti peculiari della prelazione del confinante .....	25
3.31 - Requisiti specifici per il confinante.....	25
3.32 - Casi particolari .....	28
3.321 - Pluralità di confinanti .....	28
3.322 - Pluralità di terreni attigui .....	29
3.323 - La vendita di soli fabbricati rurali .....	30
3.324 - Striscia di terreno in confine .....	31
3.325 - Fondi acquistati dalla Cassa per la formazione della proprietà contadina .....	31
3.326 – Assegnatari di ISMEA .....	32
3.4 - Altre tipologie di prelazioni agrarie .....	32
3.41 - La prelazione all'interno della famiglia coltivatrice .....	32
3.42 - La prelazione del coerede coltivatore diretto (comma 12).....	34
3.5 - Prelazioni agrarie speciali .....	36

3.51 - Terreni venduti da enti pubblici e fondazioni .....	36
4 - La prelazione della cooperativa di conduzione e della società .....	36
agricola di coltivatori diretti. ....	36
4.1 - La prelazione della cooperativa agricola (art. 16 legge n.817/71) .....	36
4.2 - La prelazione delle società agricole di persone (art. 3 D. Lgs. n. 99/2004).....	38
5 - Soggetti esclusi dalla prelazione agraria .....	45
6 - La procedura per l'esercizio della prelazione agraria .....	47
6.1 - Necessità di un contratto preliminare di compravendita.....	47
6.2 - La proposta (c.d. denuntiatio) .....	49
6.3 - La forma della proposta.....	49
6.4 - Il contenuto della proposta .....	50
6.5 - Le modalità di trasmissione della proposta .....	50
6.6 - Effetti della denuntiatio .....	51
6.7 - L'accettazione .....	52
6.8 - Il pagamento del prezzo .....	53
6.9 - Gli inconvenienti irrisolti .....	55
6.10 - La decadenza, il rifiuto e la rinuncia .....	57
6.11 - Sussistenza e accertamento dei requisiti; onere della prova .....	58
7- L'accertamento del diritto, i rimedi contro la violazione del diritto di .....	60
prelazione e per l'abuso del diritto .....	60
7.1 - L'accertamento del diritto .....	60
7.2 - Il riscatto.....	61
7.3 - Aspetti fiscali del riscatto .....	66
7.4 - Abuso del diritto.....	66
7.5 - Elusione del diritto .....	66
7.6 - Aspetti pratici .....	67
8 - La prelazione legale non agraria su fondo rustico.....	71
8.1 - La prelazione c.d. "artistica-culturale".....	72
8.2 - La prelazione dell'Ente Parco .....	73