

Gianni Moscardini

# **LA PRELAZIONE AGRARIA**

**VADEMECUM PER EVITARE ERRORI  
NELLE FASI DI COMPRAVENDITA DEI TERRENI**



#### SERVIZI GRATUITI ON LINE

Questo libro dispone dei seguenti servizi gratuiti disponibili on line:

- filodiretto con gli autori
- le risposte degli autori a quesiti precedenti
- files di aggiornamento al testo
- possibilità di inserire il proprio commento al libro.

L'indirizzo per accedere ai servizi è: [www.darioflaccovio.it/scheda/?codice=DF8470](http://www.darioflaccovio.it/scheda/?codice=DF8470)

## INDICE

<i>Premessa</i> .....	pag. 9
Capitolo 1 – <i>La prelazione nella legislazione italiana</i> .....	» 11
1.1. Generalità .....	» 11
1.2. Prelazione del partecipante all’impresa familiare .....	» 12
1.2.1. La prelazione del coerede .....	» 13
1.3. La prelazione agraria .....	» 14
1.3.1. La prelazione agraria comune e quella del confinante .....	» 15
1.3.1.1. La prelazione dell’affittuario .....	» 15
1.3.1.2. La prelazione del confinante .....	» 17
1.3.2. Legge 265/1976 .....	» 18
1.3.3. Legge 2/1979 .....	» 19
1.3.4. Legge 203/1982 .....	» 19
1.3.5. Legge 97/1994 .....	» 20
1.3.6. Legge 394/1991 .....	» 22
1.4. I recenti interventi del legislatore.....	» 22
1.4.1. La prelazione agraria alla luce del D.Lgs. n. 228 del 2001 .....	» 23
1.4.2. La prelazione agraria alla luce del D.Lgs. n. 99 del 2004.....	» 26
1.5. Soggetti legittimati all’esercizio del diritto di prelazione agraria .....	» 26
Capitolo 2 – <i>I limiti negoziati alla prelazione agraria</i> .....	» 29
2.1. Generalità .....	» 29
2.2. I casi in cui il diritto di prelazione agraria non può essere esercitato .....	» 29
2.2.1. La cessione in rendita vitalizia alimentare.....	» 31
2.2.2. La transazione .....	» 32
2.3. Operazioni societarie .....	» 33
2.3.1. Conferimento di beni in società .....	» 33
2.3.2. Scioglimento di società e assegnazione di beni .....	» 34
2.3.3. Trasferimento di quote sociali o azioni .....	» 35
2.4. Donazione.....	» 36
2.5. L’esclusione del diritto di prelazione in caso di permuta .....	» 36
Capitolo 3 – <i>L’oggetto della prelazione agraria</i> .....	» 39
3.1. Generalità .....	» 39
3.2. Il bene oggetto della prelazione .....	» 40
3.3. Sul concetto di fondo rustico .....	» 40
3.3.1. Le dimensioni del fondo agricolo .....	» 41
3.3.2. La destinazione agricola del fondo .....	» 42
3.3.2.1. Terreni che hanno perso solo in parte la destinazione agricola .....	» 44
3.3.2.2. Vendita di fabbricato rurale e pertinenza con passaggio a civile abitazione .....	» 44
3.3.2.3. Vendita di fondi con sovra insistenti fabbricati ad uso agrituristico....	» 45

3.3.2.4. Vendita di porzioni di fabbricati rurali ricevuti in eredità.....	»	45
3.3.3. Le colture presenti sul fondo .....	»	45
Capitolo 4 – <i>I soggetti legittimati al diritto di prelazione</i> .....	»	47
4.1. Introduzione .....	»	47
4.1.1. La prelazione del conduttore del fondo .....	»	48
4.1.2. I soggetti.....	»	48
4.1.3. La qualifica di coltivatore diretto.....	»	50
4.1.4. La coltivazione del fondo da almeno due anni .....	»	51
4.1.4.1. Sul concetto di stabilità del rapporto fra concedente e affittuario .....	»	53
4.1.4.2. La mancata alienazione di fondi nel biennio.....	»	54
4.1.5. La capacità lavorativa .....	»	56
4.1.6. Alcuni casi particolari in merito alla prelazione comune – più conduttori su un unico fondo .....	»	57
4.1.6.1. Pluralità di coltivatori e pluralità di fondi .....	»	59
4.1.6.2. Fondo più ampio di quello coltivato .....	»	60
4.2. La prelazione del proprietario confinante .....	»	60
4.2.1. I soggetti.....	»	62
4.2.1.1. Soggetti esclusi dal diritto di prelazione del confinante.....	»	64
4.2.2. La qualifica di coltivatore diretto.....	»	64
4.2.3. L'effettiva coltivazione del fondo confinante .....	»	65
4.2.3.1. La coltivazione del fondo confinante per un biennio .....	»	66
4.2.4. La mancata alienazione di fondi nel biennio .....	»	67
4.2.5. La capacità lavorativa .....	»	67
4.2.6. Pluralità di confinanti.....	»	68
4.2.7. La comproprietà del fondo confinante.....	»	69
4.2.8. Sulla causa ostativa al diritto di prelazione per il fondo su cui è insediato un affittuario .....	»	69
4.2.8.1. Un caso in cui la presenza di un affittuario non esclude la prelazione del confinante.....	»	71
4.3. La contiguità dei fondi .....	»	72
4.3.1. Un caso particolare di contiguità dei fondi .....	»	74
4.4. La prelazione in caso di nuovo affitto .....	»	75
Capitolo 5 – <i>L'esercizio della prelazione agraria</i> .....	»	77
5.1. Generalità .....	»	77
5.1.1. L'esercizio del diritto di prelazione .....	»	77
5.1.1.1. Il preliminare di compravendita .....	»	79
5.1.1.2. Il preliminare di compravendita con persona da denominare.....	»	80
5.1.2. La forma di comunicazione del preliminare di compravendita.....	»	81
5.1.3. Termini per l'invio del preliminare di compravendita.....	»	82
5.1.4. Il soggetto legittimato all'invio del preliminare di compravendita .....	»	82
5.1.5. I destinatari del preliminare di compravendita .....	»	83
5.1.6. L'accettazione della prelazione .....	»	84
5.1.7. La rinuncia alla prelazione .....	»	84
5.1.8. Il pagamento del prezzo .....	»	86
5.2. L'esercizio del diritto di riscatto.....	»	86

5.2.1. Introduzione .....	» 86
5.2.2. I presupposti per l'avvio dell'azione di riscatto.....	» 87
5.2.3. I termini per l'avvio dell'azione di riscatto .....	» 89
5.2.4. I soggetti titolari del diritto di riscatto e i requisiti per il suo esercizio .....	» 89
5.2.5. La dichiarazione di riscatto .....	» 91
5.2.6. Gli effetti dell'esercizio del riscatto.....	» 91
5.2.6.1. Il rimborso del prezzo e i termini per il pagamento .....	» 92
5.2.7. Il riscatto in presenza di una pluralità di coltivatori e di fondi .....	» 93
APPENDICE I	
Allegato n. 1 – Fac-simile contratto di affitto con clausola per il diritto di prelazione .....	» 96
Allegato n. 2 – Fac-simile lettera per la comunicazione dell'esercizio del diritto di prelazione sull'affitto .....	» 100
Allegato n. 3 – Fac-simile preliminare di compravendita con clausola per il diritto di prelazione .....	» 101
Allegato n. 4 – Fac-simile lettera di comunicazione di esercizio della prelazione .....	» 104
Allegato n. 5 – Fac-simile modello per la rinuncia al diritto di prelazione spettante all'affittuario ai sensi dell'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590 .....	» 105
Allegato n. 6 – Fac-simile modello di esonero del venditore dalla comunicazione formale della denuntiatio .....	» 106
Allegato n. 7 – Fac-simile lettera dichiarazione di riscatto .....	» 107
APPENDICE II	
Legge 26 maggio 1965, n. 590 <i>Disposizioni per lo sviluppo della proprietà coltivatrice</i> .....	» 110
Legge 14 agosto 1971, n. 817 <i>Disposizioni per il rifinanziamento delle provvidenze per lo sviluppo della proprietà coltivatrice</i> .....	» 120
Legge 10 maggio 1976, n. 265 <i>Modifiche ed integrazioni alla legge 26 maggio 1965, n. 590, sulla proprietà coltivatrice</i> .....	» 125
Legge 8 gennaio 1979, n. 2 <i>Interpretazione autentica dell'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, con modificazioni ed integrazioni della legge 14 agosto 1971, n. 817</i> .....	» 126
Legge 3 maggio 1982, n. 203 <i>Norme sui contratti agrari</i> .....	» 127
Legge 6 dicembre 1991, n. 394 <i>Legge quadro sulle aree protette</i> .....	» 128
Legge 31 gennaio 1994, n. 97 <i>Nuove disposizioni per le zone montane</i> .....	» 131
Decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 <i>Orientamento e modernizzazione del settore agricolo a norma dell'art. 7 della legge 05.03.2001, n. 57</i> .....	» 133
Decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 <i>Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'art. 1, comma 2, lettere d), f), g), l), e e) della legge 7 marzo 2003, n. 38</i> .....	» 135
<i>Bibliografia</i> .....	» 136



## **PREMESSA**

Questo manuale si propone di raggruppare l'insieme delle problematiche generate dalla compravendita di fondi rustici, un settore reso molto delicato per via delle numerose regole di prelazione previste dalla legge, che purtroppo non possono essere interpretate univocamente.

È stato quindi necessario affiancare ad una corposa casistica numerosi e appropriati riferimenti alle sentenze della cassazione e alle varie interpretazioni giurisprudenziali, in modo da consentire all'utente finale di ritrovare una linea di condotta da applicare nella maggior parte dei casi di compravendita che gli si proporranno nello svolgimento della sua professione.

La struttura del testo propone una divisione in cinque capitoli.

All'esposizione della regolamentazione della prelazione agraria nella legislazione italiana segue l'esame dei vari casi che limitano da un punto di vista negoziale la suddetta prelazione; l'articolazione dà giusto spazio all'analisi del concetto di fondo rustico e alla presentazione dei soggetti aventi il diritto di esercitare la prelazione, argomenti questi trattati con chiarezza e minuziosità di dettagli. Il lettore troverà una trattazione completa anche delle procedure da seguire nell'esercizio della prelazione agraria.

Al fine di aumentare la fruibilità del manuale si propone un indice che permette una facile consultazione degli argomenti trattati e una modulistica posta in appendice che riproduce in fac-simile moduli e modelli di contratti, e che riporta alcune leggi e rispettivi articoli.

L'autore

## *CAPITOLO I*

# **LA PRELAZIONE NELLA LEGISLAZIONE ITALIANA**

### **1.1. GENERALITÀ**

La prelazione, nel senso più generale del termine, indica la posizione di precedenza, priorità, o preferenza nell'acquisizione di un bene o di un diritto, in base ad una diretta norma di legge o a un atto di scelta limitatamente discrezionale. Tale termine, nel codice civile, indica il diritto di un determinato soggetto ad essere preferito a terzi, a parità di condizioni, nell'acquisto di un bene, qualora il legittimo proprietario manifesti la volontà di alienarlo.

La preferenza può realizzarsi in due modi distinti:

- anteriormente alla stipula dell'atto di vendita o di enfiteusi quando il soggetto preferito è messo al corrente dell'intenzione della proprietà di voler alienare il fondo e questo decide di acquistarlo;
- posteriormente alla stipula dell'atto di vendita quando la proprietà non ha messo al corrente il preferito delle sue intenzioni e questo può riscattare il fondo dall'acquirente o dagli aventi causa.

La prelazione può essere stabilita per legge (prelazione legale) oppure concordata volontariamente dalle parti (prelazione convenzionale). La prelazione convenzionale ha effetti obbligatori, e la sua violazione conferisce al prelazionario leso il diritto al risarcimento del danno.

La prelazione legale ha invece effetti reali poiché il titolare dispone degli strumenti giuridici per esercitare il proprio diritto anche nei confronti di terzi acquirenti il bene oggetto di prelazione. Nella pratica, l'alienante si vede limitata "l'autonomia contrattuale che resta salva nella decisione di vendere o non vendere, mentre resta del tutto menomata avuto riguardo alla scelta del contraente" (Jesu G., 2004). Il vincolo di prelazione impone al venditore l'obbligo di informare l'avente diritto alla prelazione delle condizioni di vendita concordate con terzi, affinché questo possa esercitare il proprio diritto. La comunicazione (denuntiatio) deve contenere tutti gli elementi principali della futura vendita: prezzo, termini e condizioni di pagamento, generalità acqui-

rente. Il prelazionario, ricevuta la denunciatio, ha a disposizione un certo tempo per decidere se esercitare o meno il proprio diritto.

La prelazione legale è a sua volta distinta in:

- prelazione del partecipante all’impresa familiare;
- prelazione del coerede;
- prelazione dell’affittuario;
- prelazione del confinante.

Fra le diverse forme di prelazione legale esiste una gerarchia. La prelazione del partecipante all’impresa familiare prevale su quella del coerede, che a sua volta prevale su quella dell’affittuario, che infine prevale su quella del confinante.

Nella tabella 1.1 si riportano le forme di prelazione con i riferimenti normativi che regolano la loro applicazione.

**Tabella 1.1. Le diverse forme di prelazione legale**

Forme di prelazione	Riferimento normativo
Del partecipante all’impresa familiare	Art. 230 bis c.c.
Del coerede	Art. 732 c.c.
Dell’affittuario	Art. 8 legge 598/1965
Del confinante	Art. 7 legge 817/1971

Nei successivi paragrafi verranno analizzate le diverse forme di prelazione legale, approfondendo la prelazione dell’affittuario e quella del confinante dal momento che sono i principali casi che si incontrano in campo rurale. Quindi si passeranno in rassegna altre forme di prelazione quali, solo a titolo di esempio, quella del coerede o quella degli enti parco, per poi concludere con la prelazione in caso di nuovo affitto.

## **1.2. PRELAZIONE DEL PARTECIPANTE ALL’IMPRESA FAMILIARE**

La prelazione del compartecipante all’impresa familiare è regolamentata dall’art. 230 bis del c.c. il cui comma quinto recita: “In caso di divisione ereditaria o di trasferimento dell’azienda i partecipi di cui al primo comma hanno diritto di prelazione sulla azienda. Si applica, nei limiti in cui è compatibile, la disposizione dell’articolo 732<sup>1</sup> c.c.”.

<sup>1</sup> Detto articolo recita:

In caso di alienazione o di successione ereditaria di un'azienda o di parte di questa, il coniuge, il parente entro il 3° grado, l'affine entro il 2° grado, che partecipa con continuità e in modo significativo alla conduzione dell'impresa familiare può esercitare il diritto di prelazione. Il partecipante all'impresa familiare ha il diritto alla prelazione sia nel caso in cui l'azienda sia ceduta a terzi, sia nel caso in cui questa sia divisa fra gli eredi per successione.

### **1.2.1. La prelazione del coerede**

La prelazione del coerede è regolamentata dall'art. 732 del c.c. il cui comma primo prevede che "Il coerede, che vuole alienare a un estraneo la sua quota o parte di essa, deve notificare la proposta di alienazione, indicandone il prezzo agli altri coeredi, i quali hanno diritto di prelazione. Questo diritto deve essere esercitato nel termine di due mesi dall'ultima delle notificazioni; in mancanza della notificazione, i coeredi hanno diritto di riscattare la quota dall'acquirente e da ogni successivo avente causa, finché dura lo stato di comunione ereditaria". Il citato articolo prosegue indicando al comma secondo la modalità di ripartizione del bene alienato qualora i coeredi che intendono esercitare il diritto di prelazione e/o riscatto siano molteplici, precisando che in questo caso il bene alienato viene assegnato in parti uguali a tutti gli aventi diritto alla prelazione.

In campo agricolo la prelazione del coerede è regolamentata dai dettami dall'ultimo comma dell'art. 8 della legge 590/1965, il quale recita "ai soggetti di cui al primo comma" (l'affittuario, il mezzadro, il colono o il compartecipante) "sono preferiti, se coltivatori diretti, i coeredi del venditore".

Lo scopo della prelazione del coerede è quello di assicurare la continuità nella proprietà dei beni ereditati e di facilitare la formazione delle proporzioni fra i dividendi. In situazione di comunione ereditaria, il coerede che intenda alienare a terzi la propria quota di comproprietà, o parte di essa, deve notificare la relativa proposta agli altri coeredi, che hanno diritto di prelazione, da esercitare nel termine di due mesi dall'ultima notificazione. In questo periodo l'alienante non può concludere il contratto di vendita con terzi, e se

"Il coerede, che vuole alienare a un estraneo la sua quota o parte di essa, deve notificare la proposta di alienazione, indicandone il prezzo, agli altri coeredi, i quali hanno diritto di prelazione. Questo diritto deve essere esercitato nel termine (2964) di due mesi dall'ultima delle notificazioni. In mancanza della notificazione, i coeredi hanno diritto di riscattare la quota dall'acquirente e da ogni successivo avente causa, finché dura lo stato di comunione ereditaria. Se i coeredi che intendono esercitare il diritto di riscatto sono più, la quota è assegnata a tutti in parti uguali".

omette di notificare la proposta, gli altri coeredi hanno diritto a riscattare la quota da lui alienata e dai suoi successivi aventi causa, finché dura lo stato di comunione ereditaria. La prelazione non è ammessa per gli atti di alienazione non riferibili ad una libera scelta del proprietario, e quindi ne resta esclusa la vendita fallimentare e il trasferimento a seguito di una espropriazione immobiliare. Si segnala che la prelazione del coerede non si applica nella comunione ordinaria. Ancora una volta si presenta l'incertezza che si è visto caratterizzare tutto il sistema dell'istituto della prelazione agraria.

Nondimeno, "vi è incertezza sull'interpretazione di questa norma e pare che l'incertezza derivi dal fatto che prima di risolvere il problema occorre affrontare l'ulteriore problema se la norma si applichi o meno quando trova applicazione l'art. 732 c.c. Detto in altre parole, la preferenza al coerede viene attribuita soltanto nell'ipotesi che la comunione ereditaria sia ancora in essere e non si sia verificata la divisione ereditaria, oppure anche nell'ipotesi che i coeredi siano diventati ormai semplici comunisti" (Casu G., 2006).

In ogni caso, qualora vi sia un coerede che risponda ai requisiti previsti dall'ultimo comma dell'art. 8 della legge 590/1965, il suo diritto di prelazione prevale su quello del coltivatore diretto del fondo, del colono, del mezzadro o del partecipante<sup>2</sup>.

### **1.3. LA PRELAZIONE AGRARIA**

La prelazione dell'affittuario e quella del confinante rientrano nella casistica della prelazione legale agraria e si configurano con il diritto che spetta all'affittuario o al confinante di essere preferiti a terzi in caso di alienazione di un fondo rustico e/o di fabbricati agricoli, qualora il legittimo proprietario manifesti l'intenzione di vendere. Tale diritto trova la sua origine nell'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, il quale prevede che 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 partecipante, a parità di condizioni, ha diritto di prelazione purché abbia rispettato le seguenti condizioni: 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

<sup>2</sup> Cassazione n. 3424 del 21.04.1997 – in *Dir. Giur. Agr. Amb.* 1997, 472.

altri eventualmente posseduti in proprietà od enfiteusi non superi il triplo della superficie corrispondente alla capacità lavorativa della sua famiglia. Originariamente, l'unico scopo della prelazione agraria era quello di collegare la proprietà del fondo agricolo con il soggetto che, con il suo lavoro, conduceva e sfruttava il suolo, senza privare il proprietario del suo diritto, ma soltanto condizionandone l'esercizio a vantaggio di una determinata categoria di soggetti, i quali beneficiavano del rapporto privilegiato tra proprietà e soggetto lavoratore. Gli interventi legislativi successivi hanno invece avuto lo scopo di sviluppare il comparto agricolo e la sua economia facilitando la riunione nella stessa persona la qualità di proprietario del fondo e di lavoratore della terra.

Agli inizi degli anni settanta, con l'allargamento del diritto di prelazione anche al proprietario coltivatore diretto confinante, l'obiettivo perseguito dal legislatore con la prelazione agraria varia ancora e diventa un obbligo di legge che mira all'accorpamento dei fondi agricoli al fine di migliorare la redditività dei terreni, ovvero di formare imprese diretto-coltivatrici di più ampie dimensioni, e più efficienti sotto il profilo tecnico ed economico. In altri termini un sistema volto ad evitare il processo di frammentazione delle aziende agricole italiane, il cui comune denominatore è la loro già ampia frammentazione.

### **1.3.1. La prelazione agraria comune e quella del confinante**

La facoltà di esercitare il diritto di prelazione, che spetta anche al proprietario coltivatore diretto del fondo confinante, ha portato gli addetti ai lavori ad individuare due diversi tipi di prelazione il cui discriminante è identificabile nel soggetto che si appresta ad esercitare il proprio diritto.

Si parla quindi di prelazione agraria comune per indicare la prelazione che opera sul fondo posto in vendita a favore di coltivatore diretto insediato sul fondo stesso (art. 8 legge 26 maggio 1965, n. 590), mentre si parla di prelazione del confinante per indicare la prelazione prevista a favore del proprietario coltivatore diretto di fondo contiguo al terreno agricolo posto in vendita (art. 7 legge 14 agosto 1971, n. 817).

#### *1.3.1.1. La prelazione dell'affittuario*

La prelazione dell'affittuario è di tipo legale. Essa deriva, *in primis*, dall'applicazione dell'art. 8 della legge 26.05.1965, n. 590 – “esercizio del diritto di prelazione” il quale dispone:

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 partecipante, 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 (*omissis*).

La prelazione, che nel senso più generale del termine indica una posizione di precedenza, priorità o comunque preferenza, in agricoltura ha come unico obiettivo quello di creare un collegamento fra la proprietà di un fondo agricolo e il soggetto che realmente coltiva e/o “sfrutta” il fondo con lo scopo di riunire nella stessa figura il proprietario del fondo con il lavoratore della terra<sup>3</sup>.

Il diritto di prelazione si configura quindi come un diritto potestativo dove l'opzionario ha la facoltà di determinare la conclusione di un contratto con la sua sola manifestazione di volontà<sup>4</sup>. Già da una prima lettura dei dettami degli interventi del legislatore in materia di prelazione agraria emergono le lacune che la legislazione porta in sé. Spesso non dà informazioni puntuali ed essenziali per coloro (tecnici o altre figure professionali) che devono assistere il coltivatore diretto che si appresta ad alienare un fondo o che vuole far valere il suo diritto potestativo in caso di vendita di fondi su cui questo è insediato o che confinano con fondi di sua proprietà.

Solo a titolo di esempio, in quanto l'argomento sarà approfondito nel proseguo della trattazione, la legge parla di trasferimento di fondi senza entrare nello specifico delle dimensioni minime e delle caratteristiche soggettive che questo deve avere, quali ad esempio l'esistenza di fabbricati rurali, e senza fornire altre indicazioni che di volta in volta saranno analizzate grazie anche all'interpretazione giurisprudenziale.

<sup>3</sup> In merito si veda la sentenza della Corte di cassazione del 09.03.1992, n. 2812, la quale recita: “L'istituto della prelazione agraria concessa ai mezzadri, ai coloni parziari, ai compartecipanti, agli affittuari, agli enfiteusi coltivatori diretti, ai sensi delle leggi 26 maggio 1965 n. 590, e 14 agosto 1971, n. 817, persegue lo scopo di favorire, nel generale interesse dello sviluppo dell'agricoltura, la riunione nella stessa persona della qualità del proprietario del fondo e di lavoratore della terra (*omissis*)”.

<sup>4</sup> In merito si veda la sentenza della Corte di cassazione del 21.11.1990, n. 11236, la quale recita: “Il diritto di prelazione ha natura di titolo potestativo, il cui esercizio è idoneo, nella ricorrenza di determinati presupposti, a sovrapporre al meccanismo contrattuale di trasferimento di un bene ad un terzo, basato sul libero incontro delle volontà negoziali, il meccanismo legale di acquisto preferenziale”.