

L'ESPERTO RISPONDE In caso di omissione in ogni caso è possibile rivalersi

La notifica di prelazione deve sempre essere fatta

Sono un perito agrario di 50 anni iscritto all'Inps da un anno con la qualifica di lap, comproprietario di un terreno agricolo in un cui svolgo l'attività agricola a titolo principale. Sono venuto a sapere, ai primi di luglio, che l'azienda agricola confinante con il mio terreno è stata venduta a terzi, con atto di marzo 2021, senza che io ricevessi la regolare notifica per la prelazione agraria. Il venditore contattato ha ammesso la sua omissione per "motivi di urgenza". Nel rogito scorrettamente però il venditore "dichiara e garantisce" che non vi sono prelazionari. Altresì nello stesso rogito, quale forma di pagamento, si cita correttamente l'assegno di anticipo, ma come saldo prezzo si parla di imprecisati pagamenti tracciabili, post rogito, a favore del venditore.

Ho diritto ad un indennizzo?

Oppure, se volessi valutare con cognizione la facoltà di esercitare il diritto di retratto agrario entro i termini di legge, perché il fondo mi sarebbe utile per l'esercizio della

mia attività (ma ho dei dubbi), è possibile? Posso visitare il fondo per valutare lo stato d'uso delle serre che vi insistono e appurare la portata del pozzo? Devo fare semplice richiesta scritta al compratore? Devo farla con un legale? Il compratore si può opporre?

E poi ho il dubbio che la forma di pagamento a rate, dopo il rogito, non verificabile dal notaio, possa nascondere un prezzo di vendita simulato (più alto di quello reale) e che quindi sarà pagato solo in parte, per scoraggiare gli eventuali prelazionari.

Come si può scoprire un parziale pagamento?

Potrei altresì, in caso che si scopra che il prezzo pagato è inferiore a quello dichiarato, eventualmente riscattare il fondo pagandolo a questo prezzo inferiore o devo pagare l'importo dichiarato nell'atto?

■ ■ Come prima cosa, in base all'art.8 comma 4 della legge 590/1965, il proprietario che intende vendere il terreno è tenuto a notificare la proposta di vendita (c.d denunciatio) all'affittuario o ai confinanti, allegando il contratto preliminare di compravendita del terreno agricolo contenente il nome dell'acquirente, il prezzo e le altre condizioni stabilite per la cessione. In caso di dubbio è bene notificare il preliminare a tutti i confinanti indicando nella notifica: «La presente notifica non costituisce riconoscimento del diritto di prelazione che potrà essere esercitato solo in presenza dei requisiti previsti dalla Legge». La legge fa ricadere sul proprietario del fondo sia l'obbligo di informare l'acquirente della possibilità di un diritto di prelazione sul terreno in oggetto, sia di effettuare le notifiche previste all'affittuario o al coltivatore diretto interessato. Non c'è alcuna causa di urgenza che possa inibire tale obbligo. Il destinatario

della notifica ha **30 giorni di tempo** per esercitare il diritto di prelazione. Se comunica la sua intenzione di esercitare il diritto, il contratto si intende concluso, e il prezzo deve essere pagato **entro 3 mesi**. Decorsi i termini senza che sia stata comunicata l'intenzione di esercitare la prelazione, il terreno può essere liberamente venduto (ovviamente alle condizioni indicate nel preliminare di vendita). Quando il terreno viene venduto senza effettuare la «denunciatio», o anche nel caso in cui venga indicato nella notificazione un prezzo superiore rispetto a quello previsto nel contratto di compravendita, gli interessati muniti del diritto di prelazione sui terreni avranno la possibilità di **riscattare** il fondo, mediante un **acquisto allo stesso prezzo** concordato con l'acquirente, nel **termine di un anno** dalla trascrizione della vendita nei registri immobiliari.

Oltre al coltivatore diretto il secondo comma dell'articolo 7 della legge 14 agosto 1971, n.817, dopo il numero 2) è aggiunto il seguente: «2-bis) 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».

Quindi anche Lei doveva essere oggetto di notifica. Quanto alle sue specifiche ulteriori domande: esercitando l'azione di retratto agrario Lei si sostituisce all'acquirente e pertanto rimangono valide e applicabili tutte le clausole del contratto che è stato concluso nella quali lei subentra. Per quanto riguarda il pagamento per esso Lei potrà anche avvalersi delle procedure previste dai bandi Ismea. La legge non prevede la facoltà di poter visitare il fondo e sia per questo che in genere per verificare i suoi diritti, data la complessità dell'operazione le consiglio di rivolgersi a un legale esperto di diritto agrario.

Luciano Boanini

