

CAMERA DEI DEPUTATI N. 4251

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del Deputato DE MARZI FERNANDO

Presentata il 16 novembre 1962

Disciplina della prelazione a favore del coltivatore diretto

ONOREVOLI COLLEGHI! — La proposta di legge che viene sottoposta al vostro esame, che si innesta nel quadro più generale e più vasto della regolamentazione dei patti agrari e nella esigenza di facilitare il processo di sviluppo della proprietà coltivatrice autonoma, trova il suo fondamento nella improrogabile necessità, giustificata da ragioni economiche sociali e giuridiche, di intervenire in sede legislativa per disciplinare il diritto di prelazione del coltivatore diretto in caso di vendita o di concessione in enfiteusi del fondo sul quale lo stesso esercita la propria attività.

Se è giusto affrontare e risolvere il problema del finanziamento, in forma massiccia com'è nel programma del Governo, per incrementare lo sviluppo della proprietà coltivatrice autonoma, se è giusto regolamentare il « diritto di prelazione » in riferimento al problema della ricomposizione aziendale riconoscendo tale diritto per l'acquisto delle terre confinanti per favorire la ricomposizione stessa, com'è stato sancito anche alla Conferenza per l'agricoltura, ben più giusto, vitale, indispensabile e indilazionabile è fissare i principi affinché il diritto di prelazione sia esteso ed applicato in via generale facendone un istituto permanente.

Ciò si rileva necessario socialmente, perché quando coloro che coltivano la terra troveranno finalmente i necessari finanziamenti per diventare proprietari, è umano e logico

che oggi, con la diminuita « fame di terra » esistente, cercheranno di acquistare le aziende che si trovano in condizioni migliori, con la conseguenza che i proprietari di tali aziende vedranno aumentate le richieste di vendita ed i coltivatori meritori di aver ben coltivato si troveranno in ben più grave pericolo degli incapaci od inetti.

Appare evidente che realizzandosi tali condizioni il coltivatore diretto, sia esso mezzadro, colono o affittuario, che ha ben coltivato, migliorato e a volte redento la azienda, si verrebbe a trovare in una posizione di svantaggio in quanto dovrebbe affrontare la concorrenza di tutti coloro che vorranno acquistare l'azienda stessa attratti dal suo sviluppo.

È vero che in alcune regioni e province esistono delle consuetudini, consolidate nei tempi, in base alle quali la prelazione viene in pratica applicata, ma è pur vero che laddove tali consuetudini non viggono e non sono rispettate si hanno conseguenze gravi che verranno a moltiplicarsi allorché la possibilità di acquisto della terra saranno aumentate. Da qui la necessità che il diritto di prelazione trovi una regolamentazione strettamente giuridica e che prevalga anche su quello del comproprietario non coltivatore diretto nonché su quello del concedente enfiteutico, come previsto dall'articolo 1 della presente proposta. Tale norma giustamente riconosce al coerede coltivatore di-

retto il diritto di preferenza nei confronti degli altri coeredi che hanno avuto la fortuna di studiare e che quindi traggono i loro redditi dall'esercizio di professioni liberali o da altre attività

Va altresì rilevato che la presente proposta di legge che ha l'evidente scopo di evitare speculazioni a danno di coloro che hanno dedicato tutte le energie per la cura e lo sviluppo delle aziende agricole, non lede in modo alcuno il diritto di proprietà, ma vuol fissare il giusto principio che, in caso di vendita, il coltivatore diretto ha il diritto di essere preferito.

La proposta di legge si compone di otto articoli che in particolare prevedono:

All'articolo 1. — È sancito il diritto di prelazione del coerede o comproprietario coltivatore diretto nei casi previsti dall'articolo 732 del Codice civile. Di conseguenza se, per esempio, un fondo va in eredità a più fratelli di cui uno sia avvocato, uno farmacista, uno industriale e un'altro coltivatore diretto, quando uno di loro vuole vendere ad un estraneo la propria quota, secondo il richiamato articolo 732 del Codice civile, deve darne comunicazione agli altri fratelli coeredi i quali hanno la preferenza di acquistare nei confronti dell'estraneo, mentre secondo quanto stabilito dalla presente proposta di legge tale diritto di preferenza lo ha in via esclusiva il fratello coltivatore diretto, poiché il diritto degli altri fratelli viene meno.

Quindi, dopo l'entrata in vigore della presente legge, se, stando all'esempio suddetto, il fratello avvocato vuole vendere la propria quota ad un estraneo, il fratello coltivatore diretto ha il diritto di acquistare tutta la quota ed i fratelli farmacista e industriale non possono avanzare nessuna pretesa.

A questo diritto è posta una condizione e cioè che il fratello coltivatore diretto non eserciti la propria attività su un fondo a lui appartenente in modo esclusivo a titolo di proprietà, usufrutto od enfiteusi.

Tale condizione, però, non si applica nel caso in cui il coltivatore diretto avente diritto a prelazione, pur esercitando la propria attività su un fondo a lui appartenente in modo esclusivo per i titoli sopra specificati, non vi possa trovare impiego la forza lavorativa della sua famiglia o non possa ricavare, dallo stesso fondo, un reddito economico da garantirgli un tenore di vita pari a quello medio delle zone più progredite del territorio nazionale.

All'articolo 2. — Viene precisato il concetto di coltivatore diretto nel senso che, ai fini della legge proposta è considerato tale chiunque in proprio o in associazione eserciti un'impresa agricola, qualunque sia il titolo per il quale il fondo è detenuto o posseduto e purché la forza lavorativa della sua famiglia non sia inferiore al terzo di quella necessaria per la normale coltivazione del fondo stesso.

All'articolo 3. — È sancito il principio in base al quale il diritto di prelazione spettante al concedente, a norma dell'articolo 966 del Codice civile, viene meno di fronte al diritto di prelazione che, nella stessa ipotesi, spetta al coltivatore diretto

All'articolo 4. — È previsto il diritto di prelazione a favore del coltivatore diretto, sempre che esistano le condizioni specificate all'articolo 1 nei casi in cui venga volontariamente alienato a titolo oneroso o concesso in enfiteusi un fondo sul quale eserciti la propria attività il coltivatore diretto medesimo.

All'articolo 5. — È previsto il diritto di esercitare la prelazione anche da parte di uno solo degli aventi diritto quando la prelazione stessa non venga esercitata da tutti o da alcuni congiuntamente

All'articolo 6. — Sono specificate le modalità per l'esercizio della prelazione. Tali modalità si concretano nell'obbligo dell'alienante o del concedente a notificare al coltivatore diretto avente diritto alla prelazione la proposta di alienazione o di concessione indicandone il prezzo, e nell'obbligo di questo ultimo a notificare nel termine di sessanta giorni, l'accettazione della proposta previo deposito del decimo del prezzo di alienazione o di concessione.

Il termine entro il quale deve essere stipulato l'atto pubblico di alienazione o concessione definitiva è fissato in giorni 180 a decorrere dall'ultima notificazione con la quale la proposta è accettata.

Nel caso di mancata stipulazione per colpa dell'alienante o concedente, l'accettante ha diritto al risarcimento del danno nella misura della quinta parte del prezzo depositato.

Nello stesso articolo è previsto anche il diritto dell'alienante o concedente a procedere alla vendita o concessione entro sei mesi nel caso di mancata accettazione della proposta nel termine prescritto. Tale vendita deve essere effettuata allo stesso prezzo indicato nella proposta e qualora il prezzo stesso risulti eccessivo rispetto al prezzo di mercato il

contratto si presume simulato a danno del coltivatore diretto avente diritto alla prelazione.

All'articolo 7. — Agli aventi diritto alla prelazione è concessa la facoltà di esercitare il riscatto dei diritti dell'acquirente o concessionario e di ogni successivo avente causa, qualora l'alienante o il concedente stipuli il contratto con chi non ha diritto alla prelazione o non lo ha regolarmente esercitato.

Tale diritto di riscatto viene meno qualora, avendo l'acquirente o il concessionario, prima della stipulazione del contratto, notificato il relativo schema all'avente diritto alla prelazione, questi non abbia notificato opposizione nel termine di 60 giorni.

All'articolo 8. — È prevista la nullità della successiva alienazione del fondo acquistato a norma della presente legge, qualora l'alienazione stessa sia stata effettuata prima che siano trascorsi cinque anni dall'acquisto.

* * *

Per quanto esposto, mi onoro sottoporre all'esame della Camera, confidando in una pronta approvazione, la presente proposta di legge sulla disciplina della prelazione a favore dei coltivatori diretti, che costituisce indubbiamente una delle basi indispensabili per la serenità prima e per il potenziamento poi delle aziende agricole e per lo sviluppo della proprietà coltivatrice autonoma, nello interesse generale dell'agricoltura nazionale.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

Il diritto di prelazione spettante ai coeredi ed ai comproprietari a norma dell'articolo 732 del Codice civile viene meno di fronte al diritto di prelazione, che, nella stessa ipotesi, spetta al coerede o al comproprietario coltivatore diretto, se concorrono le seguenti condizioni:

a) che il coerede o il comproprietario coltivatore diretto non eserciti la propria attività su un fondo a lui appartenente in modo esclusivo a titolo di proprietà, usufrutto od enfiteusi;

b) che pur esercitando la propria attività su un fondo a lui appartenente in modo esclusivo a titolo di proprietà, usufrutto od enfiteusi non vi possa trovare impiego la forza lavorativa della sua famiglia e non ne possa ricavare normalmente un reddito economico capace di garantire a lui ed alla sua famiglia a carico un tenore di vita pari a quello che, nel periodo della alienazione, risulta essere il medio tenore di vita del cittadino nelle zone economicamente più progredite del territorio nazionale.

ART. 2.

Agli effetti della presente legge è coltivatore diretto chiunque, in proprio od in associazione, eserciti un'impresa agricola anche con il proprio lavoro, qualunque sia il titolo per il quale è da lui detenuto o posseduto

il fondo e purché la forza lavorativa della sua famiglia non sia inferiore al terzo di quella necessaria per la normale coltivazione del fondo, senza calcolare l'impiego di mano d'opera per esigenze particolari o straordinarie.

ART. 3.

Il diritto di prelazione spettante al concedente, a norma dell'articolo 966 del Codice civile viene meno di fronte al diritto di prelazione che, nella stessa ipotesi, spetta al coltivatore diretto, esercente la propria attività, anche su una parte del fondo ceduto, se concorrono le condizioni previste dall'articolo 1 *sub-a)* e *b)*.

ART. 4.

Qualora, esclusa la permuta, venga volontariamente alienato a titolo oneroso o concesso in enfiteusi un fondo, sul quale per tutta la sua estensione o per una parte di questa, eserciti la propria attività un coltivatore diretto, spetta a questo il diritto di prelazione se concorrono le condizioni previste nell'articolo 1, *sub-a)* e *b)*.

ART. 5.

Se i coltivatori diretti aventi diritto a prelazione a norma dei precedenti articoli siano più e la prelazione non venga esercitata da tutti o da alcuni congiuntamente può la stessa esercitarsi per la totalità anche da uno solo.

ART. 6.

Il diritto di prelazione previsto a favore dei coltivatori diretti dai precedenti articoli si esercita con le seguenti modalità:

a) L'alienante o il concedente deve notificare con lettera raccomandata con avviso di ricevimento o per atto di ufficiale giudiziario, al coltivatore diretto avente diritto alla prelazione, la proposta di alienazione o di concessione indicandone il prezzo.

b) Il coltivatore diretto avente diritto alla prelazione, ove intenda esercitarla, deve, a pena di decadenza, nel termine di sessanta giorni dalla data della notificazione o della ultima notificazione, qualora siano più gli aventi diritto a prelazione, notificare con le modalità previste dalla precedente lettera a), l'accettazione unilaterale o plurilaterale della proposta con l'indicazione del deposito, nel contempo esercitato presso un notaio, del decimo del prezzo di alienazione o concessione.

c) L'atto pubblico di alienazione o concessione definitiva deve essere stipulato entro 180 giorni dall'ultima notificazione con la quale la proposta è accettata. Se la stipulazione non ha luogo per colpa dell'alienante o concedente, l'accettante ha diritto ad un risarcimento del danno pari alla quinta parte del prezzo di alienazione o concessione. Se la stipulazione non ha luogo per colpa dell'accettante, l'altra parte ha diritto ad un risarcimento del danno pari al decimo del prezzo depositato.

d) In caso di mancata accettazione della proposta nel termine prescritto, l'alienante o il concedente può procedere alla alienazione o alla concessione entro sei mesi dalla data della scadenza del termine, e per il prezzo indicato nella proposta, senza essere tenuto a rinnovare la proposta stessa a coloro che sono decaduti dal diritto di prelazione.

e) Qualora il prezzo di vendita risulti eccessivo rispetto a quello di mercato, il contratto di vendita, di cui alla precedente lettera, si presume simulato a danno del coltivatore diretto avente diritto alla prelazione, sino a prova contraria.

ART. 7.

Qualora l'alienante o il concedente, in contrasto a quanto disposto dal precedente articolo stipuli il contratto con chi non ha diritto alla prelazione o non lo ha regolarmente esercitato, entro cinque anni dalla trascrizione del contratto, gli aventi diritto alla prelazione possono esercitare il riscatto dei diritti dell'acquirente o concessionario e ogni successivo avente causa. Tale diritto di riscatto viene meno nel caso in cui avendo l'acquirente o il concessionario, prima della stipulazione del contratto, notificato il relativo schema all'avente diritto a prelazione, non abbia quest'ultimo a sua volta, notificato opposizione, nel termine di 60 giorni, allo stesso acquirente o concessionario.

ART. 8.

La successiva alienazione del fondo, acquistato con l'esercizio del diritto di prelazione a norma della presente legge, è nulla se sia stata effettuata prima che siano trascorsi cinque anni dall'acquisto.