



Parere legale riguardo le modifiche del diritto di prelazione agraria in caso di affitto

Di seguito al nostro parere legale sulle modifiche del diritto di prelazione agraria nel caso di acquisto di un terreno, previsto dalla legge ungherese sulle transazioni fondarie (Legge n. CXXII. dell'anno 2013), con la presente desideriamo informarvi riguardo le modifiche introdotte dalla legge suddetta con effetto dal 11 gennaio 2019 in merito al diritto di prelazione agraria dell'affittuario.

L'ordine di preferenza è disciplinato dall'art. 46, e i soggetti che hanno titolo alla prelazione nel caso di affitto dei terreni agricoli non forestali sono in ordine i seguenti (46.§(1)):

- a) **Ex- affittuario agricoltore e ex- affittuario azienda agricola** che è considerato residente/ locale ai sensi della legge suddetta, oppure che ha la propria residenza, o il centro aziendale agricolo esistente da almeno 3 anni in una località che si trova nell' arco di 20km su strada pubblica o su strada privata non chiusa dal trasporto pubblico dal confine della località nella quale si trova il terreno in affitto
- b) **Agricoltore che è vicino residente**, cioè una persona fisica che è proprietario/affittuario di un terreno vicino a quello in affitto. Prima delle modifiche i due agricoltori dovevano essere residenti nella stessa località. Mentre adesso, estendendo la definizione del vicino residente, vengono pure in considerazione anche quegli agricoltori che sono proprietari o affittuari di un terreno vicino a quello in affitto ma i due terreni si trovano amministrativamente in due località diverse, e conseguentemente i due agricoltori hanno le proprie residenze in due paesi vicini ma diversi.
- c) **Agricoltore residente**, cioè una persona fisica che ha la propria residenza dal almeno 3 anni in una località sulla quale si trova il terreno in affitto.
- d) **L'agricoltore** che ha la propria residenza, o il centro aziendale agricolo esistente da almeno 3 anni in una località che si trova nell'arco di 20km su strada pubblica o su strada privata non chiusa dal trasporto pubblico dal confine della località nella quale si trova il terreno in affitto
- e) **L'azienda agricola che è considerata come vicino locale**. Si tratta di una persona giuridica locale oppure di organismo senza personalità giuridica locale che è affittuario/proprietario di un terreno che è vicino al terreno in affitto. (la definizione locale viene spiegata al prossimo punto)
- f) **L'azienda agricola che è considerata come locale**. Come per la definizione „residente” per le persone fisiche, qui bisogna prendere in considerazione il centro aziendale agricolo. Viene considerata locale la persona giuridica oppure altro organismo senza personalità giuridica il cui centro aziendale agricolo si trova da almeno 3 anni nella stessa località dove si trova il terreno in affitto.



- g) **azienda agricola** che ha il **centro aziendale agricolo esistente da almeno 3 anni** in una località che si trova nell'arco di 20km su strada pubblica o su strada privata non chiusa dal trasporto pubblico dal confine della località nella quale si trova il terreno in affitto.

46.§ (2): Se- in caso di comproprietà- la quota di proprietà del comproprietario viene data in affitto a terze parti, l'agricoltore comproprietario oltrepassa gli aventi diritto alla prelazione menzionati all'art.46 (1) sotto i punti b)-g) nell'ordine di preferenza alla prelazione.

La novità è prevista dall'art. 46 (3):

- a) Spetta il diritto di prelazione all'agricoltore residente/azienda agricola locale che gestisce un'allevamento da almeno 3 anni prima di esercitare il suo diritto di prelazione sulla stessa località dove si trova il terreno in affitto (*prima del cambio era prevista la gestione di un allevamento da un solo anno*) e che ha lo scopo di fornire un fabbisogno di mangime necessario e proporzionato all'allevamento di animali e ha una densità di animali specificata nel decreto di attuazione della legge menzionata. Questo agricoltore/azienda agricola, nell'ordine degli aventi diritto, ha lo stesso rango come quelli nominati dallo stesso articolo sotto il punto (1) a) suddetto. (*Prima delle modifiche agricoltore residente/azienda agricola locale nell'ordine degli aventi diritto alla prelazione affittuaria precedeva quelli nominati sotto i punti (1) a), g) e nominati al punto 2) dello stesso art.46*)

Tutto questo se l'affitto si tratta di:

- prato, pascolo o terreno boschivo allora si può esercitare il diritto di prelazione se l'allevatore tiene animali come bovino, equino, asino, mulo, ovino, caprino o ape (punto aa))
- terreni coltivati, allora si può esercitare il diritto di prelazione se l'allevatore tiene animali non nominati al punto precedente e bovini da latte, oppure se l'allevatore è un'impresa registrata nel settore di mangimi per animali. (punto ab))

Art. 46(3) al punto b) regola l'affitto di terreni coltivati, e quelli registrati come orto, vigneto o frutteto. In questo caso l'agricoltore residente/ azienda agricola locale ha lo scopo di produrre e trasformare prodotto recante l'indicazione geografica e denominazione di origine oppure ha lo scopo di svolgere attività di agricoltura biologica e ha quindi diritto di prelazione allo stesso rango come quelli previsti dall' articolo 46. sotto il punto (1) (a). (questo punto b) però non fa parte della novità)

Art. 46 (3) al punto c) regola l'affitto di terreni registrati come orto, vigneto o frutteto. In questo caso l'agricoltore residente/ azienda agricola locale ha lo scopo di fornire l'area necessaria per l'attività orticola, ha quindi diritto di prelazione allo stesso rango come quelli previsti dallo stesso articolo sotto il punto (1) (a).



LAJOS LAW FIRM
STUDIO LEGALE AVVOCATI ASSOCIATI

Art.46 (3) al punto d) invece prevede il diritto di prelazione per l'agricoltore residente/azienda agricola locale similmente come nei punti precedenti, quando si tratta di affitto di terreni coltivati e l'agricoltore/azienda agricola è impegnato nella produzione di sementi.

dr. Oláh Viktória LL.M. praticante
Studio Legale Lajos
Budapest, 30 Maggio 2019