

CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Studio n. 33-2006/T

Compendio unico in agricoltura – Caratteri generali ed irrevocabilità del vincolo di indivisibilità - Effetti del mutamento di destinazione su decadenza da agevolazioni e vincolo di indivisibilità

Approvato dalla Commissione Studi Tributarî il 14 luglio 2006

1. Il compendio unico

L'attuale panorama legislativo espone due tipi di "compendio unico in agricoltura" e cioè il compendio in territorio di Comunità Montana e quello in altri territori ⁽¹⁾, relativamente ai quali, dopo un'analisi di carattere generale, verranno affrontati i profili specifici delle *conseguenze del cambiamento di destinazione dei terreni da agricoli a edificabili* e della *revocabilità/irrevocabilità del vincolo di indivisibilità*.

1.1 La coesistenza dei due tipi di compendio

Cronologicamente anteriore, quello in *territorio di Comunità Montana* è stato introdotto dalla L. 448 del 2001 (art.52) mediante l'aggiunta dell'art.5-*bis* alla L. n. 97 del 31.1.1994 ⁽²⁾.

L'altro tipo di compendio, con valenza *generale* (non limitata a particolari territori), è disciplinato dal Dlgs n. 99 del 2004, il quale, con l'art. 7, ha aggiunto l'articolo 5-*bis* al Dlgs 228/2001 ed ha richiamato i commi 1 e 2 del citato art. 5-*bis* L. 97/'94 ⁽³⁾.

La duplicità di previsioni in tema di compendio unico e la potenziale universalità della tipologia disciplinata dal Dlgs 99/'04 pongono il problema dell'eventuale abrogazione tacita della disposizione anteriore, in merito al quale si

deve rilevare che, quando vi sia un potenziale conflitto tra *legge speciale anteriore* e *legge generale posteriore*, è normalmente ammessa la coesistenza delle disposizioni, salvo che risulti una diversa *voluntas legis*. Sulla base di questa premessa, la questione di specie (circa l'abrogazione tacita delle disposizioni sul compendio in territorio montano) è da risolvere negativamente – e cioè nel senso della vigenza contemporanea delle due discipline - osservando che la mancanza di una siffatta *voluntas legis* si argomenta dallo stesso tenore letterale dell'art. 7 Dlgs 99/04 ⁽⁴⁾, il quale – rinviando all'art. 5-bis L. 97/94 e richiamandone i commi 1 e 2 - depone per una *persistenza dell'eccezione* (compendio in territorio di Comunità montana) anche in presenza della previsione *generale* posteriore (compendio ex Dlgs 99/04) ⁽⁵⁾.

E' da ritenere, però, che anche nei territori delle Comunità montane sia possibile invocare la disposizione a carattere *generale*, benché caratterizzata da un regime meno favorevole rispetto a quella *speciale* portata dall' art. 52 L. 448/2001.

1.2 La nozione di compendio

La disciplina più remota (L. 97/94, come modificata dall'art. 52 L. 448/01) non fornisce una espressa definizione di compendio e si limita ad una generica indicazione circa la "superficie minima indivisibile". Soccorrono, però, le legislazioni regionali, secondo cui esso consiste nella superficie minima indivisibile "necessaria e sufficiente a garantire l'esercizio di una conveniente coltivazione del fondo secondo le regole della buona tecnica agraria".

Invece, il Dlgs 99/04 esordisce con una apposita definizione secondo cui "*ove non diversamente disposto dalle leggi regionali, per compendio unico si intende l'estensione di terreno necessaria al raggiungimento del livello minimo di redditività determinato dai piani regionali di sviluppo rurale per l'erogazione del sostegno agli investimenti previsti dai Regolamenti (CE) nn. 1257 e 1260/1999, e successive modificazioni.*" Nella nozione suddetta è implicito il requisito della titolarità dei terreni (e fabbricati) in diritto di proprietà e non in base ad altro diritto reale, come si ricava, d'altra parte, dai commi 11-ter e 11-quater. Ciò discende dalla necessità di imprimere un legame attrattivo che resista nel modo più forte al contrasto nell'utilizzazione che potrebbe porsi tra proprietario e titolare di diritto reale limitato. Nell'ambito di tale impostazione, appare plausibile ritenere che anche l'acquisto di proprietà in tutto o in parte gravata da diritti reali di godimento sia ammissibile all'agevolazione ⁽⁶⁾.

1.3 Il regime di protezione

I due tipi di compendio sono accompagnati da regimi di protezione differenziati:

per quello in *territorio di Comunità Montane*, il comma 2 dell'art. 5-*bis* L. 97/94 sembra deporre per una natura *obbligatoria* e non reale del vincolo, in modo che gli atti in spregio dell'indivisibilità – integrando la violazione di un obbligo e non di un divieto – non siano affetti da vizi di invalidità e comportino soltanto il pagamento dell'imposta ordinaria, degli interessi e della sovrimposta del 50 per cento ⁽⁷⁾. Tale assunto è confortato anche dalla recentissima presa di posizione della Suprema Corte a Sezioni Unite in tema di rapporti tra divieti imposti a fini fiscali e nullità virtuale per contrasto con norme imperative, secondo cui la nullità va esclusa quando la legge assicuri l'effettività della norma imperativa con rimedi diversi dall'invalidità del contratto, quale, nella specie, la decadenza dai benefici fiscali e creditizi agevolazioni fiscali ⁽⁸⁾.

Diversamente, per il *compendio "generale"* vale la previsione, espressa e non virtuale, secondo cui "Sono nulli gli atti tra vivi e le disposizioni testamentarie che hanno per effetto il frazionamento del compendio unico", la quale si aggiunge alle altre già stabilite dall'art. 5-*bis* commi 1 e 2 L. 97/94 e definisce un sistema sanzionatorio in cui *gli obblighi di coltivazione e conduzione* sono assistiti dalla medesima sanzione prevista per i territori montani (e cioè la *decadenza dai benefici fiscali*), mentre la violazione dell'indivisibilità comporta la *nullità dell'atto di vulnerazione*.

Per il compendio "montano" è stabilito che "i terreni e le relative pertinenze, compresi i fabbricati, costituiti in compendio unico ed *entro i limiti della superficie minima indivisibile* di cui al comma 6, sono considerati unità indivisibili". Se ne ricava che l'indivisibilità non attiene all'intero oggetto del trasferimento, allorché esso abbia superficie superiore a quella minima determinata dalle regioni e dalle province autonome di Trento e di Bolzano, ma è *limitata a quella coincidente con la minima*. Quindi, l'acquisto di un complesso immobiliare di superficie superiore alla "minima" è agevolabile per intero ma l'indivisibilità non lo colpisce nella sua *totalità* ⁽⁹⁾. Ciò è coerente con il ruolo dell'indivisibilità in parola, che non è afflittiva, ma è funzionale alla conservazione del livello minimo di produttività.

Nel Dlgs 99/04 la formulazione legislativa aggiunge alcuni elementi alla definizione dei contorni della figura: in primo luogo, è lo stesso legislatore a stabilire che per compendio si intenda l'estensione necessaria al raggiungimento del livello minimo di redditività. Qui, però, non figura la limitazione dell'indivisibilità alla "superficie minima", per cui se ne deduce che il vincolo riguarda l'intero compendio, qualunque sia la sua dimensione e non è limitato alla "superficie minima" ⁽¹⁰⁾; tale

notazione va completata osservando che è sufficiente la cennata superficie minima ad assolvere l'obbligo di costituzione del compendio, per cui può pure ipotizzarsi una pluralità di costituzioni di compendi da parte dello stesso acquirente che disponga di immobili di superficie multipla del minimo.

In secondo luogo, benché l'art. 7 Dlgs 99/'04 richiami i commi 1 e 2 dell'art. 5-*bis* L. n. 97 del 31.1.1994, il regime del vincolo valevole per il compendio "generale", come già detto, non è dato dalla L. 97/'94 bensì è quello previsto dallo stesso articolo 7.

Pur essendo intuitivo che l'indivisibilità debba colpire il *compendio* e quindi il complesso dei beni che lo compongono, in modo da evitare la frantumazione dell'unità, si nota che in entrambi i casi (disciplina "montana" e "generale") l'indivisibilità non è *letteralmente* mirata all'insieme, ma alle componenti (i *terreni e relative pertinenze*), pur non comportando conseguenze disciplinari diverse. Infatti, la disposizione, la quale ragionevolmente avrebbe dovuto dire che il "compendio unico è considerato unità indivisibile", è formulata al plurale e recita "I terreni e le relative pertinenze, compresi i fabbricati, costituiti in compendio unico ed entro i limiti della superficie minima indivisibile di cui al comma 6, sono considerati unità indivisibili", oppure "I terreni e le relative pertinenze, compresi i fabbricati, costituenti il compendio unico, sono considerati unità indivisibili".

1.4 I beni costituenti il compendio

Entrambe le tipologie di compendio riguardano i *terreni agricoli* e relative pertinenze (compresi i fabbricati ⁽¹¹⁾), categoria che evoca la distinzione tra *qualità* e *qualificazione* agricola, e cioè tra vocazione agricola naturale (che non sussiste per i tratti di territorio insuscettibili di coltivazione, come i tratti rocciosi, i terreni ad altitudini elevate, i ghiacciai, le pietraie, gli incolti sterili, ecc.) e qualificazione urbanistica.

Come già fatto in occasione dello studio n. 46/2004/T, va ricordato il criterio della *previsione urbanistica* consente soluzioni certe per i terreni classificati in zone agricole (zone E, secondo il DM 2.8.1968) ma incerte per quelli posti nelle zone edificabili ed in quelle vincolate (zone di rispetto viario, cimiteriale, fluviale, di centri abitati ecc.), nonché nelle altre tipologie, previste dalle norme di settore e sempre più articolate e numerose.

Per contro, il criterio della *realtà fisica* consentirebbe di tener conto della effettiva coltivabilità, la quale non è influenzata dalla regolamentazione urbanistica perché quest'ultima, anche quando prevede utilizzazioni edificatorie, normalmente non le impone, e quindi non impedisce il naturale sfruttamento agricolo.

Recenti orientamenti giurisprudenziali inducono, come si vedrà, ad aggiuntive riflessioni sui profili di rilevanza della destinazione urbanistica, in modo che, pur senza articolare un nesso stringente con il regime della prelazione agraria (la quale è esclusa in presenza di una destinazione urbana attuale o in itinere), si tenga conto della distinzione tra *agro* (a bassa edificabilità ed in funzione delle sole esigenze agricole) e *zona urbana* (ad edificabilità maggiore di quella normale sopra riferita e non vincolata alle esigenze dell'agricoltura) ⁽¹²⁾.

D'altra parte, nel sistema tributario è ricorrente la distinzione, testuale o presupposta, tra terreni agricoli ⁽¹³⁾ da un lato e, dall'altro, terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria a norma delle vigenti disposizioni ⁽¹⁴⁾ o utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici ⁽¹⁵⁾ o per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria ⁽¹⁶⁾. Poiché tale distinzione ⁽¹⁷⁾ risulta presupposta anche nelle norme in commento, motivi sistematici indurrebbero a tener conto delle espressioni di analogo contenuto e valore, figuranti nelle disposizioni di settore che, per l'imposta di registro, sono almeno i citati articoli 52 del T.U.R. e 1 comma 3 Tariffa parte prima T.U.R..

Però, va notato che il legislatore, nella Tariffa del T.U.R. (art. 1 comma 3 citato) distingue i terreni agricoli dagli altri, ai fini della determinazione delle aliquote, mentre nel sistema dell'accertamento (art. 52 citato) contrappone i terreni in genere a quelli *per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria*. ⁽¹⁸⁾ Va poi sottolineato che, nonostante l'argomento deducibile dalla Tariffa T.U.R. appaia influente nel decidere a quali terreni debba circoscriversi l'acquisto in esenzione per la formazione del compendio unico, esso pare contraddetto da altri indici ricavabili dal sistema, che depongono per una contrapposizione diversa da *agricoli/non agricoli*. Infatti, a proposito di acquisti in esercizio della prelazione agraria l'applicazione delle agevolazioni per la proprietà contadina, ex art. 25 L. 590/65, che pure dovrebbe essere limitata ai fondi rustici, è poi estesa a tutti i terreni che non abbiano destinazione edificatoria edilizia, industriale o turistica (poiché solo per questi è esclusa la prelazione).

Piuttosto che limitare la nozione di *terreno agricolo*, per quanto qui interessa, a quelli classificati in zona E, sembra, perciò, opportuno allargarla a tutti i terreni la cui utilizzazione agricola non collida con la logica della pianificazione urbanistica (la quale non mira ad impedire la coltivazione, bensì a disciplinare l'utilizzazione edificatoria del territorio e, normalmente, non impone lo sfruttamento edificatorio, limitandosi a consentirlo).

Tenuto conto di quanto sopra, le conclusioni da trarre a proposito dell'oggetto acquistabile con il trattamento di favore sono, allora, sicure per i terreni classificati agricoli nello strumento urbanistico, sufficientemente sicure riguardo agli altri

terreni non destinati all'utilizzazione edificatoria e dubitative per i terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedano la destinazione edificatoria.

1.5 Il trattamento tributario - Il titolo del trasferimento agevolato - I profili soggettivi

Il tema delle agevolazioni fiscali discendenti dall'impegno a costituire il compendio unico è stato già trattato negli studi precedenti ⁽¹⁹⁾, di cui si può dare una rapida sintesi ricordando che il trattamento di favore consiste nell'esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, di bollo e di ogni altro genere e non riguarda i tributi diversi dalle *imposte*. Pertanto, sono dovuti, secondo le ordinarie previsioni, la *tassa* ipotecaria e i *tributi* speciali catastali ⁽²⁰⁾.

Non essendo posti limiti al *titolo* del trasferimento, il trattamento in questione è sicuramente applicabile a tutti i trasferimenti tra vivi *onerosi*. Per ragioni sistematiche, essa dovrebbe estendersi agli atti derivativo-costitutivi ⁽²¹⁾ che pur, a stretto rigore, non sono civilisticamente qualificabili "trasferimenti" ⁽²²⁾, ma tale estensione trova ostacoli nel novero dei diritti capaci di consentire al titolare di costituire il *vincolo di compendio* ⁽²³⁾.

Nonostante alcune iniziali perplessità ⁽²⁴⁾, riguardo al "compendio in territorio montano", derivanti dall'espresso – ma non circoscritto – riferimento alle imposte di registro, ipotecarie, catastali e di bollo, è da ritenere che tale trattamento possa abbracciare anche i trasferimenti *liberali* e quelli *a causa di morte, a titolo universale od a titolo particolare*, sia perché l'esenzione è testualmente estesa alle imposte di "altro genere" sia perché, dopo la soppressione dell'imposta di successione e donazione, ogni residuo dubbio è fugato dall'applicabilità alle *successioni* delle sole imposte ipotecaria, catastale e di bollo e dall'applicabilità alle *donazioni* di immobili delle imposte ipotecaria e catastale, oltre che *delle imposte sui trasferimenti ordinariamente applicabili per le operazioni a titolo oneroso* (nei limiti stabiliti dalla *L. 383/200, art. 13* ⁽²⁵⁾).

D'altra parte, se il trasferimento è la sintesi unitaria del distacco e del correlativo acquisto, le successioni *mortis causa* abbracciano anche i trasferimenti ⁽²⁶⁾ e nella disciplina fiscale, oggetto dell'imposta di successione e donazione (ora soppressa) è proprio il *trasferimento di beni e diritti per successione a causa di morte*.

Circa i *profili soggettivi*, la differente formulazione delle due disposizioni in commento orienta per una diversità di disciplina.

Infatti, nel caso del compendio in *territorio di Comunità montana* il

trattamento di esenzione è riservato ai *coltivatori diretti* ed agli *imprenditori agricoli professionali* (ex imprenditori agricoli a titolo principale). Per contro, la disciplina ex Dlgs 99/04, riferendosi a coloro che si impegnino a costituire un compendio unico e a coltivarlo o condurlo in qualità di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo professionale, risulterebbe compatibile con l'acquisto da parte di soggetto che, non possedendo tale qualifica, si impegni ad acquisirla.

Va però ricordato che, nella materia in esame, torna applicabile, per l'IAP (persona fisica o società), l'art. 1 comma 5-ter Dlgs 99/04, la cui valenza generale (che si desume anche dalla rubrica del Dlgs 99/04) porta a ritenere che la conseguibilità postuma valga per tutti i trattamenti riguardanti l'imprenditore agricolo professionale e perciò anche per quelli relativi al compendio in territorio di comunità montana ed al compendio "generale".

Circa l'iscrizione all'INPS (nella gestione agricoltura), va sottolineato che essa, non prevista come condizione di fruibilità dell'agevolazione sul compendio unico ("montano" e "generale") per gli imprenditori agricoli professionali, diviene invece elemento discriminante (ed è quindi necessaria) per chi - non essendo ancora Iap - presenti alla Regione istanza di riconoscimento della qualifica in questione, ex art. 1 comma 5-ter Dlgs 99/04.

Per il *coltivatore diretto* non esiste una previsione analoga a quella dell'IAP, per cui deve escludersi l'acquisibilità successiva della qualifica in rapporto al *compendio "montano"*.

La cennata diversa formulazione riguardo al *compendio "generale"* potrebbe invece legittimare l'apertura alla conseguibilità postuma della qualifica di coltivatore diretto, applicando analogicamente, quanto al termine, la menzionata regola valevole per l'IAP.

Per quanto concerne le *società di coltivazione diretta* di cui all'art. 2 comma 4-bis Dlgs 99/04, la possibilità di accesso al trattamento previsto per il compendio unico deriva dalla sua qualificabilità come agevolazione (testualmente ricavabile dal Dlgs 99/04 ma non dalla L. 448/01) che, in quanto applicabile al coltivatore diretto, viene in causa per il rinvio generico contenuto nel citato articolo 2 comma 4-bis Dlgs 99/04.

Però, l'assenza di qualsiasi disposizione derogatoria pare precludere ogni possibilità di conseguimento postumo della qualifica.

Ricapitolando, le agevolazioni in parola sono invocabili, *per entrambi i tipi di compendio*:

- a) da coltivatori diretti,
- b) da imprenditori agricoli professionali (persone fisiche e società) indipendentemente dall'iscrizione INPS,

- c) da società di coltivazione diretta tali qualificate da un coltivatore diretto iscritto all'INPS;
- d) da soggetti (persone fisiche e società) che abbiano presentato istanza di riconoscimento della qualifica IAP alla Regione competente e si siano iscritti nell'apposita gestione INPS (e purché poi conseguano la qualifica nei 24 mesi dall'istanza di riconoscimento ⁽²⁷⁾).

Le superiori notazioni sui profili soggettivi vanno completate analizzando se il costituente debba essere in ogni caso un *imprenditore*.

Essendo pacifico che siano imprenditori il coltivatore diretto (come definito dall'art. 2083 c.c.) ⁽²⁸⁾ e l'imprenditore agricolo in generale (professionale o non professionale, sia persona fisica che società), occorre indagare se debba esserlo anche chi presenti istanza di riconoscimento alla Regione, *ex art. 1 comma 5-ter* Dlgs 99/'04, ovvero se la qualità in parola possa essere sostituita dalla mera intenzione di divenire imprenditore.

Secondo la ricostruzione fatta in precedente occasione ⁽²⁹⁾ il soggetto che, per fruire del trattamento riservato all'IAP, abbia presentato istanza di riconoscimento alla Regione, *ex comma 5-ter* citato, deve già essere iscritto all'INPS come *imprenditore agricolo* nella relativa gestione previdenziale per poter accedere al trattamento di favore, poiché la disposizione di legge consente il conseguimento *ex post* dei requisiti di cui ai commi 1 e 3, mentre l'iscrizione INPS è prevista dal comma 4. Inoltre, sia la previsione di presentazione dell'istanza di riconoscimento della qualifica, sia quella di iscrizione all'INPS sono espresse al passato, dando l'indice della loro necessaria anteriorità rispetto all'acquisto.

La successiva presa di posizione dell'INPS, favorevole all'iscrizione con riserva di chi abbia (soltanto) presentato l'istanza di riconoscimento non sembra mettere in discussione tale assunto perché, pur profilando una diversa scansione della sequenza ed ammettendo che l'iscrizione INPS *segua* l'istanza di riconoscimento, mira a consentire che la terna di elementi (qualità di imprenditore agricolo, iscrizione all'INPS e istanza di riconoscimento della qualifica professionale) possa venire ad esistenza in qualsiasi ordine e quindi essere completata anche in occasione della costituzione dell'azienda mediante l'acquisto agevolato e contemporaneo inizio dell'attività (sotto la condizione risolutiva del mancato conseguimento del requisito professionale nei 24 mesi dall'istanza).

Con tale soluzione, l'interessato ha la possibilità di presentare l'istanza di riconoscimento in via anticipata, iscriversi all'INPS, procedere all'acquisto costituendo l'azienda ⁽³⁰⁾ e nello stesso momento iniziare l'attività divenendo imprenditore, per poi conseguire nei 24 mesi dall'istanza il requisito professionale per tempo, conoscenze e reddito.

2. L'impegno a costituire il compendio - L'atto di costituzione – La trascrizione – L'effetto

Entrambe le disposizioni sul compendio condizionano l'applicabilità del regime tributario di favore all'*impegno a costituire il compendio*.

Da ciò origina l'interesse a chiarire quale sia il momento entro il quale debba procedersi alla *costituzione del compendio* e se sia ammissibile una sua *predisposizione* con acquisti successivi *tutti agevolati* (c.d. fattispecie a formazione differita) cui segua l'atto costitutivo del compendio una volta raggiunta la "superficie minima", tutti problemi la cui soluzione non può prescindere dai dati testuali, ricordando che nella L. 448/2001 *l'impegno* a coltivare o condurre per dieci anni e *l'indivisibilità* quindicennale *decorrono dall'acquisto* mentre nel D.Lgs. 99/2004 *l'impegno* a coltivare o condurre dura per dieci anni *dal trasferimento* ma *l'indivisibilità*, qui anch'essa decennale, *decorre dalla costituzione del compendio unico*.

2.1 La formazione differita del compendio montano

Iniziando dal compendio in territorio montano, l'esistenza di indici di segno potenzialmente opposto balza evidente sol che si segnali che l'accesso alle agevolazioni è condizionato *all'impegno alla costituzione* del compendio ma il suo *effetto* (consistente nell'indivisibilità) *decorre*, come detto, *dall'acquisto*.

A causa di tali indici almeno apparentemente contraddittori, l'ammissibilità di una costituzione del compendio successiva all'acquisto vede fronteggiarsi due opposte teorie.

Secondo la *prima*, si deve valorizzare la *necessaria decorrenza dall'acquisto* come spia della imprescindibile contestualità (o almeno anteriorità alla registrazione dell'atto) della costituzione rispetto all'acquisto stesso, dovendosi invece svalutare il dato testuale della disposizione nel punto in cui si riferisce all' "impegno a costituire", il quale ultimo elemento sarebbe da addebitare ad una tecnica di redazione imprecisa ed approssimativa. Concorderebbe con tale linea interpretativa anche un'altra notazione: ove si volesse ammettere il raggiungimento dell' *estensione di terreno necessaria al raggiungimento del livello minimo di redditività* mediante acquisti in epoche successive, bisognerebbe fare i conti con l'indivisibilità decorrente da termini iniziali diversi, il che cozzerebbe con la logica interna *dell'unicità del compendio indivisibile*. Per questa via, potrebbe sostenersi che l'unico acquisto agevolabile sia quello di terreni di dimensione non inferiore al

minimo di superficie stabilito dalla Regione.

Accantonando la tesi dell'efficacia retroattiva della costituzione posteriore e quella dell'agevolazione valevole subito ma risolutivamente condizionata al mancato raggiungimento della superficie minima ⁽³¹⁾, la *seconda* teoria spiega la decorrenza dell'indivisibilità dall'acquisto come vincolo che si possa instaurare a partire dall'*acquisizione della superficie minima*, pur se raggiunta a tratti successivi. Il riferimento *all'acquisto*, come *dies a quo* per il computo del quindicennio di indivisibilità, dovrebbe perciò intendersi come *momento del conseguimento della titolarità della superficie minima*, o, in altre parole, come momento di *acquisto di quanto occorra a costituire il compendio*. In tal modo, la disposizione verrebbe ad essere interpretata come se dicesse che l'acquisto è agevolato se il bene che ne formi oggetto sia costituito in compendio unico, anche successivamente, purché la costituzione avvenga al conseguimento della superficie minima.

In rapporto alle suddette teorie è evidente che la prima di esse, pur limitando il campo applicativo del regime agevolato, risolve in radice ogni questione circa le conseguenze fiscali della mancata costituzione del compendio.

Per contro, quest'ultimo problema è quello che condiziona la seconda teoria e, a pena di dover riconoscere l'inammissibilità della fattispecie a formazione differita, ne va ricercata la soluzione. In tale prospettiva, messa da parte la possibilità di procedere alla costituzione senza limiti di tempo, sembra possibile coniugare l'ammissibilità della fattispecie a formazione differita con la delimitazione dello spazio temporale entro cui completare la fattispecie accedendo alla soluzione dell'adempimento dell'obbligo *entro il termine di decadenza dall'azione della finanza* ⁽³²⁾. Concorde con la linea interpretativa favorevole alla possibilità di formazione differita anche l'orientamento emergente dalle legislazioni regionali attuative della Legge 31 gennaio 1994, n. 97, Art. 5-*bis* ⁽³³⁾.

Sulla questione del termine entro cui procedere alla costituzione del compendio gioca un ruolo non marginale la determinazione regionale della superficie minima indivisibile, poiché il modello paradigmatico può attuarsi solo a determinazione avvenuta. Quest'ultima osservazione evidenzia anche il limite della prima teoria sopra riferita, seguendo la quale non risulterebbe possibile accedere al beneficio se non dopo l'entrata in vigore della determinazione regionale.

2.2 La formazione differita del compendio "generale"

Passando al compendio a valenza *generale*, la duplice previsione (comma 11-*bis* e comma 11-*ter* dell'art. 5-*bis*, aggiunti dal Dlgs 101/2005) riguardante l'epoca di costituzione, introdotta dal decreto legislativo correttivo n. 101/05, parrebbe

privilegiare – a fronte delle incertezze interpretative emerse in sede di primi commenti al Dlgs 99/04 ed alimentate dalla formula della legge che richiede il solo *impegno a costituire* - la tesi della necessaria *contestualità* di acquisto e costituzione del compendio, a pena di inapplicabilità delle agevolazioni.

Senonché, la formulazione letterale delle regole in questione non è incompatibile neppure con l'opposta tesi (teoria della formazione differita), dal momento che l'art. 5-*bis* comma 11-*bis* ha una genesi – desumibile dalla Relazione illustrativa e dalla Relazione tecnica allo schema di decreto legislativo, poi divenuto Dlgs 101/2005 – in grado di spiegarne la funzione come limitata alla neutralizzazione del maggior gravame di onorari notarili *in caso* di costituzione contestuale ⁽³⁴⁾, senza voler incidere sulla questione dell'ammissibilità della formazione differita.

A sua volta, il comma 11-*quater* è in grado di abbracciare anche la formazione differita, risultando letteralmente adeguato pure all'ipotesi di acquisti successivi cui segua, una volta acquisita la superficie minima in capo allo stesso soggetto, la costituzione del compendio ⁽³⁵⁾.

Insomma, il complesso delle disposizioni in esame mette in campo indici contrastanti, la cui riconduzione ad unità richiede di superare i dati testuali, indagando la *ratio*.

Alla ricerca dello scopo della previsione legislativa, si deve andare alla legge delega n. 8 del 2003 (*Il Governo è delegato ad adottare, nel rispetto delle competenze costituzionali delle regioni e senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, uno o più decreti legislativi per completare il processo di modernizzazione dei settori agricolo, della pesca, dell'acquacoltura, agroalimentare, dell'alimentazione e delle foreste*), la quale legge, all'art. 1 lettera f), dettava precisi criteri e principi per l'adozione di una "*disciplina tributaria che agevoli la costituzione di adeguate unità produttive, favorendone l'accorpamento e disincentivando il frazionamento fondiario.*"

Individuata la *ratio*, parrebbe stridere con essa la sopra indicata soluzione avversa alla formazione differita, in quanto tutt'altro che capace di "favorire l'accorpamento".

Pur con tutte le difficoltà di ricostruzione del sistema sopra evidenziate, risulta quindi sostenibile anche la teoria estensiva (ammissibilità della fattispecie a formazione differita), che riduce il ruolo del comma 11-*bis* alla neutralizzazione del costo del doppio atto notarile (di acquisto e di costituzione del compendio) ed enfatizza la funzione di *agevolazione della costituzione di adeguate unità produttive, favorendone l'accorpamento e disincentivando il frazionamento fondiario.*

Una volta ammessa, anche qui, la formazione differita, varrebbero le

conclusioni raggiunte riguardo al compendio montano, cui si rinvia.

2.3 Il regime formale dell'atto costitutivo

Volendo accennare al regime formale dell'*atto costitutivo* del compendio, riguardo al quale nulla è stabilito per il compendio montano, si nota che vale, per il compendio "generale", quanto disposto dall'art. 7, commi 4, 11-*bis* e 11-*quater* del Dlgs 99/'04.

In base ai primi due commi citati, la *forma* sarebbe condizionata soltanto dall'obbligo di trascrizione, per osservare il quale occorre l'atto autentico ma non è necessario l'atto pubblico.

Però, non si deve trascurare la lettera dell'art. 7 comma 4, che, riferendosi al notaio *rogante*, porterebbe a pretendere proprio l'atto pubblico ⁽³⁶⁾.

Pur non sopravvalutando l'elemento letterale da ultimo citato, perché non univoco, depone per la necessità della forma pubblica *ad substantiam* l'ultimo dei commi citati (11-*quater*), poiché non si vede ragione per assoggettare a tale accentuato formalismo solo l'atto che comprenda anche immobili pre-posseduti.

2.4 Natura giuridica

Riguardo alla natura giuridica ed al regime sostanziale dell'atto di costituzione del compendio, sia *montano* che *generale*, giova evidenziare che esso è negozio giuridico unilaterale ⁽³⁷⁾, irrevocabile in quanto destinato a soddisfare interessi eccedenti la sfera giuridica del suo autore. Tale irrevocabilità è immediata, non potendosi qualificare l'atto di questione "*ricettizio*", dal momento che esso non ha un destinatario, determinato o indeterminato che sia ⁽³⁸⁾, nemmeno nello Stato, pur postulando l'atto in parola il normale grado di conoscibilità, comune a qualsiasi dichiarazione ⁽³⁹⁾.

L'irrevocabilità del vincolo e la sua inderogabile durata è confermata, oltre che dalle regole generali, dall'inesistenza di una previsione derogatoria, che invece compare, ad esempio, nell' analogo istituto del fondo indivisibile per 15 anni (già 30 anni) acquistato con le agevolazioni creditizie in tema di formazione o ampliamento della proprietà contadina (art. 11 L. 817/'71). Anche se si può dubitare della razionalità della cennata irrevocabilità (ove si consideri che il vincolo, pur mirando alla formazione di idonee aziende, discende pur sempre da mere agevolazioni fiscali e cioè da riduzioni di carichi tributari che si prestano, in generale, anche ad una soddisfazione postuma mediante assolvimento successivo delle imposte non pagate a monte), occorre evidenziare la mancanza di qualunque un meccanismo di

eliminazione del vincolo che, con o senza l'intervento degli organi statali o regionali, consenta la sua cancellazione. Né, a quanto pare, tale meccanismo potrebbe essere introdotto da legislazioni regionali, alla stregua di quanto fatto per il vincolo *ex art.* 11 L. 817/'71 da alcune Regioni, poiché esso nasce a fronte di esenzioni tributarie e si colloca, quindi, in materia di esclusiva competenza statale.

L' inquadramento dell'atto in parola nelle categorie classificatorie sembra trovare giusta collocazione nei *negozi di destinazione* ⁽⁴⁰⁾, ma avendo cura di segnalare sia l'ampiezza e la multiformità di tale categoria allorché la si caratterizzi con riferimento *allo scopo* (spaziando, allora, in tutte e quattro le categorie dogmatiche fondamentali dell'esperienza giuridica, dalla teoria del *soggetto* a quella dell'*oggetto*, da quella dell'*atto* a quella del *fatto* ⁽⁴¹⁾), sia che quello in esame è estraneo alla *destinazione allo scopo cui consegua la sottrazione alla responsabilità patrimoniale per debiti estranei allo scopo medesimo* ⁽⁴²⁾ e non pare rientrare tra gli atti di cui all'art. 2645 *ter c.c.*, introdotto dal DL 273/2005.

Piuttosto, va notato che la fattispecie è integrata dalla costituzione del compendio con l'indicazione del suo oggetto. L'indivisibilità discende dal regime legale e non dalla volontà della parte (di cui è sufficiente l' indirizzamento alla costituzione del compendio, individuandone l'oggetto) ma l'atto costitutivo del compendio "generale" deve "menzionare" espressamente *il predetto vincolo di indivisibilità* .

Quid iuris, in caso di mancata menzione in atto del vincolo?

La tesi della indispensabilità della *menzione* per la nascita del vincolo e per l'accesso alle agevolazioni ⁽⁴³⁾ pare eccessivamente rigorosa, perché l'indivisibilità è effetto tipico e naturale della costituzione del compendio – come recita il primo periodo del comma 4 art. 7 Dlgs 99/'04 - e non può dipendere dal mero richiamo in atto. Il vincolo di compendio "generale", oltre a dover essere menzionato in atto, deve essere trascritto nei Registri Immobiliari: la disposizione prevede che la trascrizione debba essere eseguita *dai direttori degli uffici competenti*. Tale riferimento ai "direttori" non sembra determinare l'obbligo di trascrizione *d'ufficio*, dal momento che la mancata presentazione del titolo renderebbe l'atto non conoscibile dal direttore competente. E' preferibile ritenere che la precisazione sia meramente ripetitiva della regola generale, secondo cui la trascrizione avviene su richiesta della parte, anche se è eseguita dall'Ufficio competente.

La dottrina si è chiesto quale sia il ruolo della trascrizione in parola e quali le conseguenze della sua omissione, escludendone la natura costitutiva e ritenendo che si tratti di pubblicità-notizia, per il motivo che l'efficacia del vincolo decorre dalla costituzione del compendio, senza alcun riferimento alla trascrizione ⁽⁴⁴⁾ .

Passando al regime del vincolo (montano e generale), deve ribadirsi che esso

rende indissolubile l'unitarietà del complesso dei beni che vi siano assoggettati, ma non ha nessun effetto sulla negoziazione dell'intero insieme. Inoltre, pur trattandosi di beni destinati all'attività d'impresa agricola, il vincolo che li affetta non è quello "aziendale", poiché esso è circoscritto agli immobili e non riguarda gli altri beni parimenti organizzati per l'esercizio della stessa impresa.

Quindi, così come l'insieme degli immobili può essere alienato in blocco ed a prescindere dalle restanti componenti aziendali (che non sono colpite dal vincolo), esso è suscettibile di assoggettamento *unitario* ad altri vincoli. Cosicché il compendio, nella sua interezza, ben potrebbe essere oggetto di *destinazioni* ulteriori, le quali, quando non interferiscano con la continuazione dell'impresa, non sarebbero nemmeno capaci di causare la decadenza dalle agevolazioni ⁽⁴⁵⁾.

2.5 L'effetto del vincolo. L'ipoteca sui beni vincolati

Il *vincolo oggettivo di indivisibilità*, colpendo l'intero fondo, mira a conservare la potenzialità economica dell'unità poderale, senza influire sulla trasferibilità del diritto di proprietà.

Pertanto, pur con le conseguenze sanzionatorie per cessazione della coltivazione o conduzione, è possibile l'alienazione per intero, mentre è vietata la disgregazione mediante il trasferimento parziale ⁽⁴⁶⁾.

Nel caso del compendio *generale*, il divieto, concernendo la suddivisione, si atteggia diversamente da quello di alienazione, che invece impedisce il trasferimento e, normalmente, non ostacola l'espropriazione, totale o parziale ⁽⁴⁷⁾. Proprio in merito all'espropriazione si ritiene che il vincolo di indivisibilità, non operando come il divieto di alienazione, impedisca solo quella parziale.

Circa l'ipoteca, sarebbe conseguentemente vietata quella su parte del fondo ⁽⁴⁸⁾, a causa della preordinazione all'espropriazione che essa comporta. In merito a tale problematica si segnala che l'ipoteca non preordina l'espropriazione e risulterebbe in parziale contrasto con la disciplina dell'indivisibilità solo ove il compendio venga alienato, perché solo allora l'opponibilità del diritto reale di garanzia al terzo acquirente sarebbe limitata ai beni ipotecati.

Viceversa, ove i beni non vengano alienati, l'espropriazione da parte del creditore ben potrebbe avere per oggetto l'intero compendio, pur valendo la causa legittima di prelazione solo riguardo alla parte di valore corrispondente ai beni ipotecati. A ciò deve aggiungersi la meritevolezza dell'interesse sottostante all'ipoteca parziale, in vista dell'espropriazione che giunga oltre il termine di efficacia dell'indivisibilità.

3. Il mutamento di destinazione urbanistica e la modifica/revoca dell'atto costitutivo del compendio

La ricostruzione dell'istituto e l'individuazione del requisito "agricolo" del terreno nei termini sopra riportati farebbero sì che il mutamento di destinazione urbanistica non rilevi sulla durata o sull'efficacia del vincolo di indivisibilità, in quanto la sopravvenuta destinazione edificatoria non impedisce la coltivazione.

Un recente contributo giurisprudenziale in materia analoga induce ad ulteriori riflessioni.

Ci si riferisce alla sentenza della Suprema Corte ⁽⁴⁹⁾ che ha esaminato le conseguenze del mutamento di destinazione urbanistica sul vincolo di indivisibilità previsto dalla Legge n. 817 del 1971, art. 11 ⁽⁵⁰⁾ (che prevedeva un regime in tutto simile a quello disciplinato dal Dlgs 99/04).

Si ricorda che anche quel *vincolo oggettivo di indivisibilità ex L. 817/71* colpisce l'intero fondo e mira a conservare la potenzialità economica dell'unità poderale, senza influire sulla trasferibilità del diritto di proprietà. Riguardo ad esso sono espressamente previste cause di revoca, tra le quali, dopo il Dlgs 228/2001, il mutamento della destinazione agricola secondo gli strumenti urbanistici. Inoltre, è discussa la sorte del vincolo in caso di estinzione ordinaria o anticipata del mutuo ⁽⁵¹⁾.

Sorta questione di riscatto agrario riguardo a fondo agricolo soggetto a detto vincolo di indivisibilità trentennale (anteriormente all'aggiunta del 4° comma dell'art. 11 in questione, disposta dall'art. 11, comma 4, d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228), la Cassazione ha asserito che la (successiva) *"destinazione industriale di piano relativa a parte dei terreni acquistati con mutuo agevolato ha vanificato la finalità perseguita ed ha fatto venir meno l'unitarietà del fondo e, quindi, anche del vincolo che l'assisteva, giacché, essendo la funzione dell'art. 11 quella di assicurare l'integrità del fondo agricolo, la compromissione dell'idoneità agricola di una parte di esso non può che comportare la restrizione del vincolo di indivisibilità sulla parte rimasta agricola"* ⁽⁵²⁾.

Ebbene, se insegnamento si può trarre dalla pronuncia giurisprudenziale riportata, esso è nel senso della rilevanza della qualità dei terreni secondo la conformazione impressa dallo strumento urbanistico, da cui discende l'automatica dissoluzione del vincolo allorché venga meno la menzionata connotazione agricola.

Calato nella materia in esame, il menzionato principio giurisprudenziale comporta che rileva la *qualificazione* e non la *qualità* agricola e che il vincolo è suscettibile di dissolversi allorché, mutando la destinazione urbanistica, venga meno l'interesse pubblico all'utilizzazione agricola di quella porzione di territorio.

L'efficienza ricercata con l'incentivazione alla formazione di moderne aziende agricole verrebbe, così, a cedere di fronte alla pianificazione del territorio.

Ci si chiede se tale impostazione ricostruttiva del profilo diacronico della indivisibilità resista ad ogni possibile obiezione, tenuto conto della labilità della destinazione impressa dagli strumenti urbanistici e della portata meramente programmatica delle previsioni di piano regolatore generale (che, come sopra già evidenziato, normalmente non obbligano a fare alcunché - diversamente dai piani particolareggiati, rispetto ai quali la posizione del proprietario costretto all'adempimento degli obblighi imposti dalla pianificazione viene descritta con la formula della proprietà-impresa ⁽⁵³⁾). Comunque, una volta aderito all'interpretazione giurisprudenziale menzionata, al quesito circa la sorte del vincolo allorché la destinazione dei terreni passi da agricola ad edificabile deve risponderci asserendo che esso vincolo viene a cessare, senza conseguenze negative sulle agevolazioni fiscali.

Infine, pur di fronte alla irrevocabilità del vincolo di indivisibilità, pare diversamente disciplinata la costituzione del compendio allorché in sede di verifica dei presupposti oggettivi e soggettivi, da parte della Regione e dell'Agenzia delle Entrate, sopraggiunga il diniego di fruizione del regime agevolativo. In questo frangente, la costituzione del vincolo perderebbe il suo presupposto e non avrebbe giustificazione, per cui è da ritenere che la relativa trascrizione sia suscettibile di annotazione di cancellazione sulla base di un atto di evidenziazione della mancata fruizione del regime di favore ⁽⁵⁴⁾.

Giampiero Petteruti

-
- 1) Colucci, Forte, Giunchi, Petrelli, Puri, L. 28.12.2001 n. 448, studio n. 1/2002/T, in *Studi e materiali del Consiglio Nazionale del Notariato* n. 2/2002, Milano 2002, pag. 584; Giunchi, Mastroiacovo, Petteruti, Podetti, *Imprenditore agricolo professionale e società agricole (D.Lgs. n. 99 del 2004). Aspetti tributari*, studio del Consiglio Nazionale del Notariato 9 giugno 2004 n. 46/2004/T, in "il fisco" n. 38 del 18 ottobre 2004, pag. 6521; Ruotolo, *Il compendio unico di cui all'art. 7 del Difs 29.3.2004 n. 99 – Profili civilistici*, in *Atti del Convegno di Castellaneta Marina-Giugno 2005*, Monopoli, 2005, pag. 149.
 - 2) Legge 31 gennaio 1994, n. 97, Art. 5-bis:
(*Disposizioni per favorire le aziende agricole montane*).
 1. Nei territori delle comunità montane, il trasferimento a qualsiasi titolo di terreni agricoli a coltivatori diretti e ad imprenditori agricoli a titolo principale che si *impegnano a costituire* un compendio unico e a coltivarlo o a condurlo per un periodo di almeno dieci anni dal trasferimento è esente da imposta di registro, ipotecaria, catastale, di bollo e di ogni altro genere. I terreni e le relative pertinenze, compresi i fabbricati, *costituiti* in compendio unico ed entro i limiti della superficie minima indivisibile di cui al comma 6, sono considerati unità

indivisibili per 15 anni dal momento dell'acquisto e per questi anni non possono essere frazionati per effetto di trasferimenti a causa di morte o per atti tra vivi. In caso di successione i compendi devono essere compresi per intero nella porzione di uno dei coeredi o nelle porzioni di più coeredi che ne richiedano congiuntamente l'attribuzione. Tale disciplina si estende anche ai piani di ricomposizione fondiaria e di riordino fondiario promossi da regioni, province, comuni e comunità montane.

2. In caso di violazioni degli obblighi di cui al comma 1 sono dovute, oltre alle imposte non pagate e agli interessi, maggiori imposte pari al 50 per cento delle imposte dovute.

Omissis

6. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano regolano con proprie leggi l'istituzione e la conservazione delle aziende montane, determinando, in particolare, l'estensione della superficie minima indivisibile.

In base a quest'ultima previsione, la Regione Umbria, con L.R. 24/3/2003 n. 4, B.U.R. 2/4/2003 n. 14, ha dettato DISPOSIZIONI PER FAVORIRE LE AZIENDE AGRICOLE IN ATTUAZIONE DELL'ART. 5/BIS DELLA LEGGE 31 GENNAIO 1994, N. 97, COME AGGIUNTO DALL'ART. 52 - COMMA 21 - DELLA LEGGE 28 DICEMBRE 2001, N. 44, , prevedendo (Articolo 1 - Superficie minima) quanto segue:

1. Al fine di fruire dei benefici e delle agevolazioni previsti dall'art. 5/bis della legge 31 gennaio 1994, n. 97, come aggiunto dall'art. 52, comma 21, della legge 28 dicembre 2001, n. 448, le aziende agricole devono essere costituite in un compendio unico della *superficie minima indivisibile di quattro ettari*.

La Regione Piemonte, con L.R. 22/7/2003 n. 19, B.U.R. 31/7/2003 n. 31, ha apportato MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 2 LUGLIO 1999, N. 16 (TESTO UNICO DELLE LEGGI SULLA MONTAGNA) e, con gli artt. 25 e 26, ha stabilito: "Articolo 25 (Inserimento dell'articolo 42 bis alla l.r. 16/1999) 1. Dopo l'articolo 42 della l.r. 16/1999, é inserito il seguente: "Art. 42 bis. (Compendio unico agricolo di montagna)

1. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 5 bis della l. 97/1994, il compendio unico é costituito dai terreni agricoli e dalle relative pertinenze, compresi i fabbricati, anche non confinanti tra loro, purché destinati in modo unitario all'esercizio dell'impresa agricola, siti nei territori delle comunità montane, *acquisiti a qualunque titolo, anche con atti successivi*, da coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale, i quali si impegnino:

- a) a coltivare o a condurre i terreni costituiti in compendio unico per un periodo di almeno dieci anni dall'acquisto;

- b) a non frazionare il compendio, al di sotto dei limiti della superficie minima indivisibile di cui all'articolo 42 *ter*, per un periodo di quindici anni dall'acquisto."

Articolo 26 (Inserimento dell'articolo 42 *ter* alla l.r. 16/1999)

1. Dopo l'articolo 42 della l.r. 16/1999, é inserito il seguente:

"Art. 42 *ter*. (Superficie minima indivisibile)

1. La superficie minima indivisibile di cui all'articolo 5 bis, commi 1 e 6, della l. 97/1994, rappresenta l'estensione di terreno necessaria e sufficiente a garantire l'esercizio di una conveniente coltivazione del fondo secondo le regole della buona tecnica agraria. Essa costituisce il limite territoriale al di sotto del quale non é consentito procedere, per quindici anni dall'acquisto, al frazionamento dei terreni costituiti in compendio unico ai sensi dell'articolo 42 bis.

2. Al fine di garantire le condizioni idonee all'esercizio delle attività agricole montane, avuto riguardo all'ordinamento produttivo ed alla situazione demografica locale, l'estensione della *superficie minima indivisibile é determinata nella misura di cinque ettari*."

La Regione Liguria, a sua volta, ha legiferato con L.R. 9/6/2003 n. 16, B.U.R. 25/6/2003 n. 9 - INTEGRAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE 13 AGOSTO 1997 N. 33 (DISPOSIZIONI ATTUATIVE DELLA LEGGE 31 GENNAIO 1994 N. 97 RECANTE NUOVE DISPOSIZIONI PER LE ZONE MONTANE): Articolo 1 Inserimento degli articoli 6 bis e 6 *ter* nella legge regionale 13 agosto 1997 n. 33)

1. Dopo l'articolo 6 della legge regionale 13 agosto 1997 n. 33 (disposizioni attuative della legge 31 gennaio 1994 n. 97 recante nuove disposizioni per le zone montane) sono inseriti i seguenti:

"Articolo 6 *bis*

(Compendio unico)

1. Il compendio unico aziendale di cui all'articolo 5 *bis* della l. 97/1994, come introdotto dall'articolo 52, comma 21, della legge 28 dicembre 2001 n. 448 (disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato. Legge finanziaria 2002), è costituito da terreni agricoli, destinati in modo unitario all'esercizio dell'impresa agricola, ricadenti nei territori delle Comunità montane della Liguria così come delimitate dalle leggi regionali in materia e nelle porzioni montane di comuni parzialmente montani non inseriti in Comunità montane.
2. Concorrono alla formazione del compendio unico aziendale, che i beneficiari dell'esenzione di cui all'articolo 5 *bis* della l. 97/1994 hanno l'obbligo di coltivare o condurre per un periodo di almeno dieci anni dal trasferimento, i terreni agricoli, le relative pertinenze, compresi i fabbricati, anche non confinanti tra di loro, *acquisiti, in seguito a trasferimento a qualunque titolo, anche con atti successivi*, da coltivatori diretti ai sensi dell'articolo 31 della legge 26 maggio 1965 n. 590 (disposizioni per lo sviluppo della proprietà coltivatrice) o dell'articolo 6 della legge 3 maggio 1982 n. 203 (norme sui contratti agrari) o da imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975 n. 153 (attuazione delle Direttive del Consiglio delle Comunità europee per la riforma dell'agricoltura).

Articolo 6 *ter*

(Superficie minima indivisibile)

1. La *superficie minima indivisibile* di cui all'articolo 5 *bis* della l. 97/1994 rappresenta l'estensione di terreno necessaria a garantire il raggiungimento da parte delle aziende agricole di montagna di un *livello minimo di validità economica*. Essa costituisce il limite territoriale al di sotto del quale non è consentito procedere, per quindici anni dall'acquisto, al frazionamento dei terreni costituiti in compendio unico ai sensi dell'articolo 6 *bis*.
2. La Giunta regionale determina i livelli minimi di validità economica delle aziende agricole di montagna."

3) Art. 7.

1. Dopo l'articolo 5 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228, è inserito il seguente:
«Art. 5-*bis* (Conservazione dell'integrità aziendale). 1. Ove non diversamente disposto dalle leggi regionali, per compendio unico si intende l'estensione di terreno necessaria al raggiungimento del livello minimo di redditività determinato dai piani regionali di sviluppo rurale per l'erogazione del sostegno agli investimenti previsti dai Regolamenti (CE) nn. 1257 e 1260/1999, e successive modificazioni.
2. Al trasferimento a qualsiasi titolo di terreni agricoli a coloro che si impegnino a costituire un compendio unico e a coltivarlo o a condurlo in qualità di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo professionale per un periodo di almeno dieci anni dal trasferimento si applicano le disposizioni di cui all'articolo 5-*bis*, commi 1 e 2, della legge 31 gennaio 1994, n. 97. Gli onorari notarili per gli atti suddetti sono ridotti ad un sesto.
3. Le agevolazioni fiscali e la riduzione degli onorari notarili ad un sesto in favore della costituzione del compendio unico di cui al comma 2 spettano comunque ai trasferimenti di immobili agricoli e relative pertinenze, compresi i fabbricati, costituiti in maso chiuso di cui alla legge della provincia autonoma di Bolzano 28 novembre 2001, n. 17, effettuati tra vivi o mortis causa ad acquirenti che nell'atto o con dichiarazione separata si impegnino a condurre direttamente il maso per dieci anni.
4. I terreni e le relative pertinenze, compresi i fabbricati, costituenti il compendio unico, sono considerati unità indivisibili per dieci anni dal momento della costituzione e durante tale periodo non possono essere frazionati per effetto di trasferimenti a causa di morte o per atti tra vivi. Il predetto vincolo di indivisibilità deve essere espressamente menzionato, a cura dei notai roganti, negli atti di costituzione del compendio e trascritto nei pubblici registri immobiliari dai direttori

degli uffici competenti. Sono nulli gli atti tra vivi e le disposizioni testamentarie che hanno per effetto il frazionamento del compendio unico.

5. Possono essere costituiti in compendio unico terreni agricoli anche non confinanti fra loro purché funzionali all'esercizio dell'impresa agricola.

6. Qualora nel periodo di cui al comma 4, i beni disponibili nell'asse ereditario non consentano la soddisfazione di tutti gli eredi secondo quanto disposto dalla legge in materia di successioni o dal dante causa, si provvede all'assegnazione del compendio di cui al presente articolo all'erede che la richieda, con addebito dell'eccedenza. A favore degli eredi, per la parte non soddisfatta, sorge un credito di valuta garantito da ipoteca, iscritta a tassa fissa sui terreni caduti in successione, da pagarsi entro due anni dall'apertura della stessa con un tasso d'interesse inferiore di un punto a quello legale.

7. In caso di controversie sul valore da assegnare al compendio unico o relativamente ai diritti agli aiuti comunitari e nazionali presenti sul compendio stesso, le parti possono richiedere un arbitrato alla camera arbitrale ed allo sportello di conciliazione di cui al decreto del Ministro delle politiche agricole e forestali 1° luglio 2002, n. 743.

8. Se nessuno degli eredi richiede l'attribuzione preferenziale, sono revocati i diritti agli aiuti comunitari e nazionali, ivi comprese l'attribuzione di quote produttive, assegnati all'imprenditore defunto per i terreni oggetto della successione. Con decreto del Ministro delle politiche agricole e forestali, d'intesa con la Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni, e le province autonome di Trento e di Bolzano, sono determinate le modalità per la revoca e la riattribuzione dei diritti e delle quote.

9. La disciplina di cui al presente articolo si applica anche ai piani di ricomposizione fondiaria e di riordino fondiario promossi dalle regioni, province, comuni e comunità montane.

10. Gli articoli 846, 847 e 848 del codice civile sono abrogati.

11. All'applicazione del presente articolo si provvede nell'ambito degli stanziamenti finalizzati all'attuazione dell'articolo 1, comma 2.

11-*bis*. La costituzione di compendio unico avviene con dichiarazione resa dalla parte acquirente o cessionaria nell'atto di acquisto o di trasferimento; in tale ipotesi sono dovuti esclusivamente gli onorari notarili per l'atto di acquisto o trasferimento ridotti ad un sesto ai sensi del presente articolo, senza alcuna maggiorazione (1).

11-*ter*. I terreni e le relative pertinenze possedute a titolo di proprietà, possono concorrere al raggiungimento del livello minimo di redditività di cui al comma 1 (1).

11-*quater*. La costituzione di compendio unico può avvenire anche in riferimento a terreni agricoli e relative pertinenze già di proprietà della parte, mediante dichiarazione unilaterale del proprietario resa innanzi a notaio nelle forme dell'atto pubblico.

Gli onorari notarili in tale ipotesi sono determinati in misura fissa, con applicazione della voce di tariffa di cui all'articolo 6, comma 2, della tariffa degli onorari spettanti ai notai, approvata con decreto del Ministro della giustizia in data 27 novembre 2001, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 292 del 17 dicembre 2001 (1).

(1) Comma aggiunto dall' articolo 3 del D.lgs. 27 maggio 2005, n. 101.

- 4) L'art. 7 Dlgs 99/04 richiama testualmente i commi 1 e 2 dell' art. 5-*bis*, costituendo un elemento sintomatico della permanenza nel sistema della norma richiamata. E poiché tale articolo disciplina il compendio in territorio di Comunità Montana, se ne ricava la coesistenza delle due tipologie di compendio unico.
- 5) Per le problematiche connesse all'interferenza del principio cronologico con il criterio di specialità, e in particolare per l'esposizione dei principi che completano la massima *lex posterior generalis non derogat priori specialis*, v. Guastini, *Teoria e dogmatica delle fonti*, in *Trattato Cicu-Messineo-Mengoni*, Milano, 1998, pag. 240; Guastini, *Produzione e applicazione del diritto*, Torino, 1989, pag.110; Guastini, *L'interpretazione dei documenti normativi*, in *Trattato Cicu-Messineo-Mengoni-Schlesinger*, Milano, 2004, pag. 256; Tarello, *L'interpretazione della legge*, in *Trattato Cicu-Messineo-Mengoni*, Milano, 1980, pag. 151.
- 6) Così lo studio n. 46/2004/T sopra citato.
- 7) Colucci, Forte, Giunchi, Petrelli, Puri, *L.28.12.2001 n. 448*, in *Studi e materiali del Consiglio Nazionale del Notariato* n. 2/2002, Milano 2002, pag. 584; Petteruti, *Proprietà contadina e*

trasferimenti di terreni in zone montane, in *Immobili & Proprietà* N. 5 - Maggio 2002, pag. 261-265.

- 8) Cassazione S.U. 2-28 marzo 2006 n. 7033, in *Guida al diritto*, n. 16 del 22.4.2006, pag. 74 (specialmente al punto 4.5 a pag. 77). Secondo la Suprema Corte, la nullità va esclusa quando la legge assicura l'effettività della norma imperativa con rimedi diversi dall'invalidità del contratto, quale, nella specie, la decadenza dai benefici fiscali e creditizi. In particolare, tale nullità virtuale è stata esclusa in riferimento all'atto di alienazione di beni acquistati con i benefici per la proprietà contadina, statuendosi che l'unica sanzione applicabile è la decadenza dalle agevolazioni.
- 9) Ruotolo, *Il compendio unico*, in *Atti citati*, pag. 151.
- 10) Ruotolo, *cit.*, pag. 159.
- 11) Cfr art. 5 *bis* comma 1 secondo periodo L.N. 97/'94 e art. 7 comma 4 Dlgs 99/'04; v. studio n. 46/2004/T *cit.*, paragrafo 5.
- 12) Cassazione civile, sez. II, 15 novembre 1982, n. 6105, *Giust. civ. Mass.* 1982, fasc. 10-11.
- 13) Art.1 tariffa DPR 131/'86; art. 2 lett. c) Dlgs 504/'92; art.14 L.383/'01.
- 14) Art. 2 comma 3 lettera c) DPR 633/'72.
- 15) Art. 2 Dlgs 504/'92 (il quale eccettua i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli professionali).
- 16) art.52 dpr 131/'86.
- 17) L'art. 36 comma 2 del DL 223/2006 unifica la nozione di area fabbricabile relativamente all'applicazione del DPR 633/72, del DPR 131/86, del DPR 917/86 e del Dlgs 504/92 facendo riferimento all'utilizzabilità edificatoria in base allo strumento urbanistico generale adottato, indipendentemente dalla sua approvazione da parte della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi, lasciando però aperto il dibattito relativamente alle disposizioni riguardanti le stesse imposte ma non contenute nei provvedimenti citati.
- 18) Tale diversa contrapposizione (agricoli/non agricoli; a destinazione edificatoria/non a destinazione edificatoria) consente per un verso di ritenere applicabile l'aliquota 15% ai soli terreni classificati agricoli e per altro verso di escludere la valutazione automatica solo riguardo a quelli con destinazione edificatoria.
- 19) Citati alla nota 1.
- 20) Per una più ampia trattazione, si rinvia allo studio n. 46/2004/T, Giunchi, Mastroiacovo, Petteruti, Podetti, *Imprenditore agricolo professionale e società agricole (D.Lgs. n. 99 del 2004). Aspetti tributari*.
- 21) Colucci, Forte, Giunchi, Petrelli, Puri, *L. 28.12.2001 n. 448*, in *Studi e materiali del Consiglio Nazionale del Notariato* n. 2/2002, Milano 2002, pag. 580.
- 22) La sistematica adottata dal legislatore nel formulare la Tariffa dell'Imposta di registro (art.1 Tariffa) espone una tendenziale assimilazione del concetto di "trasferimento" (utilizzato nei commi dal terzo in poi) a quello di "atto traslativo o traslativo e costitutivo di diritti reali di godimento, compresi la rinuncia pura e semplice" (utilizzato nel primo comma); senza tale assimilazione non troverebbero la loro naturale collocazione - nei commi che riguardano gli specifici oggetti - gli atti *costitutivi di diritti reali di godimento* su terreni agricoli, beni culturali, "prime case", beni siti all'estero e non la troverebbero neanche gli atti a connotazione soggettiva costitutivi di diritti reali di godimento a favore dello Stato, di enti pubblici territoriali, comunità montane e ONLUS. Si segnala, però, la posizione avversa a tale assimilazione assunta da Cassaz. Sez. tributaria, *n. 16495 del 30 aprile 2003 (dep. il 4 novembre 2003)*: La costituzione di una servitù (nella specie di elettrodotto) non rientra nella nozione di "trasferimento" contenuto nell'art. 1, della Tariffa allegata al D.P.R. n. 131 del 1986, in quanto non comporta il trasferimento di diritti o facoltà del proprietario del fondo servente ma soltanto una compressione del diritto di proprietà di questi a vantaggio di un determinato fondo (dominante); quindi alla costituzione di una servitù su un terreno agricolo non è applicabile l'aliquota d'imposta di registro del 15 per cento anche quando tale costituzione non avvenga a vantaggio di un operatore agricolo.
- 23) V. paragrafo 1.2.
- 24) Colucci, Forte, Giunchi, Petrelli, Puri, *L. 28.12.2001 n. 448*, *cit.*, pag. 580.
- 25) Art. 13: 1. L'imposta sulle successioni e donazioni è soppressa.

2. I trasferimenti di beni e diritti per donazione o altra liberalità tra vivi, compresa la rinuncia pura e semplice agli stessi, fatti a favore di soggetti diversi dal coniuge, dai parenti in linea retta e dagli altri parenti fino al quarto grado, sono *soggetti alle imposte sui trasferimenti ordinariamente applicabili per le operazioni a titolo oneroso*, se il valore della quota spettante a ciascun beneficiario è superiore all'importo di 350 milioni di lire. In questa ipotesi si applicano, sulla parte di valore della quota che supera l'importo di 350 milioni di lire, *le aliquote* previste per il corrispondente atto di trasferimento a titolo oneroso.

- 26)** Cassazione civile, sez. II, 6 dicembre 1984, n. 6400; il fenomeno della successione a causa di morte non è però limitato ai trasferimenti, perché nel debito e nel possesso si può avere successione, ma non trasferimento.
- 27)** L'INPS, con circolare n. 48 del 24 marzo 2006, in CNN Notizie del 31.3.2006, ha ritenuto che sia possibile l'iscrizione nella gestione previdenziale (con riserva) di chi, non ancora in possesso dei requisiti IAP, presenti allo stesso INPS apposita certificazione regionale comprovante l'avvenuta presentazione della domanda di riconoscimento della qualifica (salva la cancellazione con effetto retroattivo, qualora dopo 24 mesi – o dopo il diverso termine stabilito dalle Regioni - non risulti in possesso della certificazione regionale comprovante il conseguimento del requisito).
- 28)** Nessun peso può avere, sul profilo *imprenditoriale* del coltivatore diretto, l'orientamento giurisprudenziale in materia di prelazione agraria, secondo cui essa spetta anche al coltivatore diretto *non imprenditore*. Secondo questa giurisprudenza, poiché la definizione della legge 590/65 non richiama in alcun modo la disciplina del piccolo imprenditore, essa si riferisce sia all'*agricoltore imprenditore*, sia all'*agricoltore che non coltivi per destinare al mercato*; e poiché la definizione vale ai fini dell'intera legge 590/65 (che prevede anche la prelazione agraria), ne ricava che i diritti di prelazione e riscatto spettano al coltivatore diretto indipendentemente dalla sua qualifica di imprenditore: Cassazione 10.6.91 n. 6560, 8.2.1991 n. 1334, 22.2.88 n. 1840, 25.7.81 n. 4812, 19.12.80 n. 6563; App. Napoli 21.9.1985; Trib. Verona 5.3.1985. Per le varie problematiche in tema di prelazione dopo il Dlgs 99/04, Casu, *La prelazione agraria a seguito del D.Lgs 18 maggio 2001 n. 228 e 29.3.2004 n. 99*, studio n. 5108 del 20 maggio 2004 del Consiglio Nazionale del Notariato). Non è superfluo precisare, però, che, come si legge nella sentenza della Corte Costituzionale n. 107 del 2 giugno 1977, la normativa in materia di sviluppo della proprietà coltivatrice è stata considerata come avente il fine di assicurare il consolidamento dell'*impresa* coltivatrice familiare, e tale finalità risulta dalla relazione parlamentare di maggioranza al disegno di legge divenuto legge 26.5.1965 n. 590, che è menzionata nel testo della sentenza citata del Giudice delle leggi.
- 29)** Studio n. 67/2005/T, *Imprenditore agricolo professionale e società agricole dopo il d.lgs 27 maggio 2005 n. 101. Aspetti tributari*, est. Petteruti, approvato dalla Commissione studi tributari il 22 luglio 2005, riportato in CNN Notizie 29.7.2005
- 30)** Il rapporto tra azienda di nuova costituzione e impresa è caratterizzato dalla logica dipendenza della prima dall'esercizio della seconda, poiché, definendo l'azienda "il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa" (art. 2555 c.c.) il codice civile richiederebbe la necessaria preesistenza della qualità d'imprenditore. Si ritiene, però, che non sia indispensabile l'attualità della produzione e che basti, per configurare l'azienda, la potenzialità produttiva. Da tale ricostruzione discende che la costituzione dell'azienda può precedere l'attività, la quale, però, può iniziare anche contemporaneamente a tale costituzione. Nel caso dell'azienda agricola, va pure tenuto presente che l'agricoltura ammette anche la forma minimale della percezione dei frutti naturali, purché vi sia quella destinazione al mercato che distingue la posizione dell'imprenditore da quella del proprietario (Romagnoli, voce *Impresa agricola*, in *Dig. Disc. Comm.* Vol. VIII, Torino, 1992, pag. 84).
- 31)** Ruotolo, cit. pag. 158.
- 32)** V. Ris. n. 192/E del 6 ottobre 2003, Agenzia delle Entrate - Dir. normativa e contenzioso - Decadenza dell'agevolazione c.d. "prima casa" per trasferimento nel quinquennio.
- 33)** V. leggi regionali riportate alla nota 2.
- 34)** Comma 11-*bis*: La costituzione di compendio unico avviene con dichiarazione resa dalla parte acquirente o cessionaria nell'atto di acquisto o di trasferimento; *in tale ipotesi* sono dovuti

esclusivamente gli onorari notarili per l'atto di acquisto o trasferimento ridotti ad un sesto ai sensi del presente articolo, senza alcuna maggiorazione

- 35) Però, deve pure evidenziarsi che il comma 11-*quater* in parola potrebbe essere la disposizione di raccordo tra gli acquisti intermedi "parziali" (in ipotesi non agevolabili perché inferiori alla superficie minima) e quello, finale, agevolabile, perché contestuale alla costituzione del compendio (comprendente l'ultimo oggetto acquistato e quelli precedenti)
- 36) Ruotolo, cit., pag. 160.
- 37) Per il dato testuale, v. art. 7 comma 11-*quater* Dlgs 99/04.
- 38) Giampiccolo, *Dichiarazione recettizia*, in *Enc. Dir.*, Vol. XII, Milano, 1964, pag. 386.
- 39) Giampiccolo, *Dichiarazione recettizia*, cit., pag. 384.
- 40) Fusaro, *Destinazione (vincoli di)*, in *Digesto Discipline Privatistiche*, Torino, pag. 323.
- 41) Falzea, *Introduzione*, in *Destinazione allo scopo*, Milano, 2003, pag. 25
- 42) Caccavale, *Strumenti attuali di diritto positivo*, in *Destinazione allo scopo*, Milano, 2003, pag. 41.
- 43) Ruotolo, cit., pag. 160.
- 44) Ruotolo, cit., pag. 164.
- 45) Per i rapporti tra fondo patrimoniale, azienda e beni aziendali, v. Auletta, *Il fondo patrimoniale*, in *Commentario al codice civile diretto da Schlesinger*, Milano, 1992, pag. 107; Demarchi, *Fondo Patrimoniale*, in *Il diritto privato oggi*, a cura di Cendon, Milano, 2005, paragrafo 5.5.1 e seguenti e spec. 5.5.5.1.
- 46) Secondo Malaguti, *Il vincolo di indivisibilità ex art. 11 L. 14.8.71 n. 817*, in *Studi e Materiali del Cons. Naz. Notariato*, Milano, 1992, vol. 3, pag. 56, il vincolo interdice gli atti *inter vivos* e quelli *mortis causa* che producano un frazionamento, tra cui divisione per porzioni, vendita, permuta, donazione, divisione del testatore, *institutio ex re certa*, ecc. L'indivisibilità in parola non è quella determinata da caratteri fisico-economici, o funzionali, e quindi pre-giuridici - cfr. Pugliatti, v. *Cosa (teoria gen.)*, in *Enc. Dir.*, Milano, 1962, pag. 34, e Astuti, v. *Cosa (Storia)*, ivi, pag. 12 - ma è una indivisibilità tutta giuridica, perché imposta e non presupposta dalla norma. Si tratta, quindi, di indivisibilità *legale*.
- 47) Per una rassegna dei vari divieti di alienazione, cfr. *Vita Notarile* 1995, pag. 527, e *Riv. Not.* 1979 p. 1572.
- 48) Malaguti, cit. pag. 58-59.
- 49) Cassazione, 24 febbraio 2004, n. 3655, in *Giust. civ. Mass. 2004*, f. 2 e in banca dati *Juris Data*: "Il vincolo trentennale di indivisibilità previsto, a pena di nullità, dall'art. 11 l. 14 agosto 1971 n. 817 per i fondi acquistati - successivamente all'entrata in vigore della legge citata - con le agevolazioni creditizie concesse dallo Stato per la formazione e l'ampliamento della proprietà viene automaticamente meno (così come per la scadenza del trentennio) nel momento in cui una parte dell'intero fondo perde la vocazione agricola (ad es., a seguito di destinazione industriale di piano), venendo in tal caso a cessare lo scopo di unitarietà ed integrità del fondo voluto dal legislatore, con conseguente restrizione del vincolo di indivisibilità sulla parte di esso rimasta agricola e del relativo assoggettamento all'operatività degli istituti della prelazione agraria e del riscatto, non trovando pertanto in tale caso applicazione la disciplina della revoca, a domanda degli interessati, del vincolo di indisponibilità con provvedimento dell'Ispettorato dell'agricoltura competente per territorio ai sensi dell'art. 11, comma 3, legge n. 817 del 1971, attinente alla diversa ipotesi della successione agraria." La sentenza riguarda una fattispecie di vincolo anteriore alla L. 228/2001 (la quale ha aggiunto all'art. 11 il seguente comma 4 "Il suddetto vincolo può essere, altresì, revocato, secondo le modalità di cui al precedente comma, nel caso in cui sia mutata la destinazione agricola del fondo per effetto degli strumenti urbanistici vigenti").
- 50) Art. 11 L. 817/71: I fondi acquistati con le agevolazioni creditizie concesse dallo Stato per la formazione o l'ampliamento della proprietà coltivatrice dopo l'entrata in vigore della presente legge sono soggetti per quindici anni a vincolo di indivisibilità.
- Il suddetto vincolo deve essere espressamente menzionato nei nulla osta ispettorali, nonché, a cura dei notai roganti, negli atti di acquisto e di mutuo, e trascritto nei pubblici registri immobiliari dai conservatori dei registri stessi.
- Il vincolo di cui ai precedenti commi può essere peraltro revocato, a domanda degli interessati, con provvedimento dell'ispettorato dell'agricoltura competente per territorio, e successivamente

al 30 giugno 1972 dagli organi competenti delle regioni, qualora, in caso di successione ereditaria, i fondi medesimi siano divisibili fra gli eredi, in quanto aventi caratteristiche o suscettività per realizzare imprese familiari efficienti sotto il profilo tecnico ed economico. Nella ipotesi contraria, si applicano le disposizioni dell'articolo 720 del codice civile.

Il suddetto vincolo può essere, altresì, revocato, secondo le modalità di cui al precedente comma, nel caso in cui sia mutata la destinazione agricola del fondo per effetto degli strumenti urbanistici vigenti.

Contro il provvedimento dell'ispettorato che respinge la domanda dell'interessato, fino al trasferimento delle competenze alle regioni, è ammesso ricorso al Ministero delle politiche agricole e forestali nel termine di 30 giorni dalla comunicazione.

È nullo qualsiasi atto compiuto in violazione del vincolo di indivisibilità.

- 51) Secondo la giurisprudenza amministrativa, in caso di estinzione del mutuo, con l'integrale restituzione delle somme, illegittimamente viene negata la cancellazione del vincolo di indivisibilità del fondo: Cons. Stato sez. IV, 22 aprile 1999, n. 694 (Una volta autorizzata l'estinzione del mutuo, con l'integrale restituzione delle somme ancora dovute e la corresponsione di più alti ordinari interessi e di imposte maggiorate, non sussiste alcuna differenza tra il fondo in precedenza oggetto di mutuo "ex lege" 14 agosto 1971 n. 817 - concernente provvidenze per lo sviluppo della proprietà coltivatrice - e il fondo acquistato sul libero mercato, per cui, in tale ipotesi, illegittimamente viene negata la cancellazione del vincolo di indivisibilità del fondo).

Inoltre, "in tema di agevolazioni fiscali e creditizie per la formazione della piccola proprietà contadina di cui all'art. 28 l. 26 maggio 1965 n. 590, la mutata destinazione urbanistica non implica l'immediata cancellazione del vincolo di indivisibilità del fondo previsto dall'art. 11 l. 14 agosto 1971 n. 817, per la concessione del mutuo agevolato, salvo che intervenga un piano di lottizzazione ad iniziativa comunale, nel qual caso il vincolo di indivisibilità non va cancellato sull'intera area interessata dal piano, ma sulle singole porzioni sulle quali sono state rilasciate le concessioni edilizie": Consiglio Stato, sez. II, 2 maggio 2001, n. 344 Min. politiche agr. Dir. e giur. agr. 2002.

- 52) Come si legge nella stessa sentenza «un tale vincolo ha senso se riguardato in detta sua funzione specifica e non quale unitarietà materiale *sic et simpliciter*, non rilevando la stessa a fini particolari. Non sembra appropriato, poi, l'ulteriore profilo di censura relativo alla necessità che la parte interessata dovesse formulare istanza di revoca del vincolo di indivisibilità all'Ispettorato dell'agricoltura competente per territorio (soggetto a tanto legittimato), giacché il ricorso a detto organo amministrativo è stato previsto dal legislatore in fattispecie del tutto diversa, e cioè nel caso di successione agraria (comma 3° dell'art. 11 in oggetto), sempre che i fondi fossero divisibili tra gli eredi e "in quanto aventi caratteristiche o suscettività per realizzare imprese familiari efficienti sotto il profilo tecnico ed economico", (il che pare d'altronde confermare la ritenuta finalità del vincolo in questione), mentre nei casi di specie (come in quello per scadenza del trentennio) *il venir meno del vincolo opera automaticamente*. Che il vincolo possa poi essere revocato previa estinzione del mutuo e restituzione delle agevolazioni ricevute dallo Stato è in ogni caso ipotesi che fuoriesce dalla fattispecie in esame, in cui il vincolo di indivisibilità trentennale è venuto meno per avere il fondo (o una parte dello stesso) perso la vocazione agricola. Non invocabile, al riguardo, è, peraltro, il disposto inserito dal comma 4° dell'art. 11 del D.lgs. n. 228/2001 dopo il 3° comma dell'art. 11 l. n. 817/1971, relativo alla previsione, ora, della revocabilità del vincolo per "mutata... destinazione agricola del fondo per effetto degli strumenti urbanistici vigenti", atteso che all'epoca in cui il giudizio è stato promosso non era attuabile il relativo procedimento di revoca (che, d'altro canto, non c'è neppure stato)».

- 53) Mazzoni, *Diritto urbanistico*, Milano, s.d., pag. 254.

- 54) Sembra comunque possibile formulare l'atto costitutivo del compendio in modo che sia chiaro che l'indivisibilità discenda solo dall'effettiva applicazione del regime agevolato.

(Riproduzione riservata)

