

CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Studio n. 358-2006/C

Il compendio unico di cui all'art. 7 del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, modificato dal D.Lgs. 101/2005

Approvato dalla Commissione Studi Civilistici il 14 luglio 2006

Il decreto legislativo 99/2004 integrato dal decreto legislativo 101/2005, ha introdotto la figura del compendio unico, in sostituzione della precedente "minima unità colturale" , mutuandola dalla disciplina già dettata con la legge 31 gennaio 1994 n. 97 per i terreni agricoli ubicati nei territori delle comunità montane.

Il legislatore ha pertanto esteso a tutto il territorio nazionale, e più esattamente a tutti i terreni, anche a quelli non ubicati nei territori delle comunità montane, le agevolazioni fiscali di cui alla citata legge 97/1994, il cui art. 5-*bis*, commi 1 e 2, è espressamente richiamato nel 2[^] comma dell'art. 5-*bis* del D.Lgs. 99/2004.

L'attuale disciplina legislativa, a seguito dell'integrazione apportata con il citato D. Lgs.101/2005, prevede l'applicazione delle predette agevolazioni fiscali "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", con l'espressa previsione che 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 "; con l'introduzione del comma 11-*bis* è stato espressamente previsto che "La costituzione del compendio unico avviene con dichiarazione resa dalla parte acquirente o cessionaria nell'atto di acquisto o di trasferimento".

RATIO DELLA LEGGE

Il fine precipuo che il legislatore ha inteso perseguire con la normativa in commento, in attuazione della legge delega n. 38 del 2003, art. 1, come si evince, peraltro, dalla relazione illustrativa al D. Lgs 99/04, e dall'esame dei lavori parlamentari, è quello di contribuire al processo di modernizzazione dei settori dell'agricoltura, in coerenza con la normativa comunitaria, evitando l'eccessivo frazionamento della proprietà fondiaria, che si verifica soprattutto in sede successoria, garantendo il conseguente rafforzamento strutturale delle imprese agricole al fine di renderle più competitive, non potendo essere tali le aziende di piccolissime dimensioni che, rappresentando un terzo del settore agricolo, contribuiscono in maniera determinante a rendere strutturalmente debole l'agricoltura in Italia. Si è dato quindi rilievo all'aspetto produttivo dell'azienda, superando il concetto della minima unità colturale di cui all'art. 846 c.c., conseguentemente abrogato. ⁽¹⁾

"La ricomposizione fondiaria è strumento indispensabile per una moderna agricoltura imprenditoriale". ⁽²⁾

In sostanza, la nuova disciplina consente di costituire il compendio unico usufruendo di un regime fiscale particolarmente favorevole, e stabilisce la nullità degli atti tra vivi e delle disposizioni testamentarie che hanno per effetto il frazionamento del compendio, dettando una speciale disciplina "successoria agraria", come in appresso precisato.

L'esigenza di salvaguardare l'integrità del fondo, da lungo tempo avvertita, ha faticato ad affermarsi soprattutto in presenza dei meccanismi successori radicati nel sistema, tendenti essenzialmente a tutelare gli interessi della famiglia e l'eguaglianza tra i coeredi che portano al frazionamento della proprietà in sede di divisione ereditaria.

In passato sono stati fatti dei tentativi di far breccia nel sistema tradizionale, con tutta una serie di norme di diritto speciale, si pensi ad es. alla legge 3 giugno 1940 n. 1078, artt. 1, 5, 7, alle leggi 12 maggio 1950 n. 230, art. 16 e 29 maggio 1967 n. 379, art. 7, alla legge 203 del 1982, art. 49. ⁽³⁾

Questa tendenza a privilegiare l'aspetto produttivo dell'azienda, si era quindi già insinuata nel sistema, a tal punto da essere recepita dalla giurisprudenza della stessa Cassazione Civile, la quale ultima, con la sentenza a sezioni unite n. 6123 del 18 ottobre 1986, ha considerato elemento discriminante nella risoluzione del conflitto tra una pluralità di coltivatori diretti proprietari di terreni diversi, tutti confinanti con il fondo rustico posto in vendita, ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione e riscatto di cui all'art. 7, comma 2, della l. 14 agosto 1971 n. 817, la valutazione delle dimensioni territoriali dell'azienda diretto-coltivatrice, dando prevalenza "all'azienda che meglio realizzi le esigenze di ricomposizione fondiaria, di sviluppo aziendale e di costituzione di unità produttive efficienti sotto il profilo tecnico ed e-

conomico". (4)

Individuata pertanto la ratio della normativa in oggetto, occorre ora esaminare le maggiori problematiche di interesse notarile.

ESTENSIONE DEL COMPENDIO UNICO

Il D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, rubricato "Conservazione dell'integrità aziendale", riconosce ampia autonomia alle regioni ai fini della determinazione dell'estensione del compendio unico, come espressamente previsto nel co.1[^] dell'art.5-*bis*, che così recita: "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) n. 1257/1999 e dai regolamenti (CE) n. 1260/1999, e successive modificazioni."

Stante quanto sopra, in mancanza di espressa disciplina regionale, sorge il dubbio se la detta estensione di terreno necessaria per costituire il compendio unico, collegata alla soglia di redditività minima fissata dal P.S.R. ai sensi dei citati regolamenti CE, sia da considerarsi quale limite "massimo" da raggiungere e non oltrepassare, oppure quale limite "minimo", non sussistendo alcun limite massimo.

Ritenere tale limite come "massimo" da raggiungere e tassativamente non oltrepassare, in realtà potrebbe vanificare gli scopi che il legislatore ha inteso perseguire, tendenti a creare imprese agricole di medio-grandi dimensioni: dalla disamina dei livelli minimi di redditività determinati da taluni piani regionali di sviluppo rurale, si evince come, per costituire un compendio, sia talvolta sufficiente un'estensione di terreno esigua. Una tale interpretazione porrebbe inoltre seri problemi applicativi in presenza di superfici che superano di poco detto limite o costituite da mappali interi che, ove possibile, dovrebbero essere frazionati.

Ritenere tale limite come "minimo" da raggiungere, senza alcun limite massimo da non oltrepassare, porterebbe per il coltivatore diretto ad un limite insito nel mantenimento della sua stessa predetta qualifica, il cui superamento gliela farebbe perdere, mentre non sussistendo analoga limitazione per l'imprenditore agricolo professionale, questi potrebbe costituire in compendio grandissime superfici di terreno.

In realtà il legislatore, facendo espresso rinvio ad un livello di redditività, ha avuto riguardo alla dimensione economica dell'impresa, sicuramente medio-grande, stante quanto sopra esposto, ma comunque sempre rapportata ad un concreto uso funzionale del fondo: compendi eccessivamente estesi perderebbero tale nesso funzionale ed inoltre, stante la sussistenza del vincolo di indivisibilità, potrebbero costi-

tuire un intralcio alla loro circolazione per un decennio dalla loro costituzione, con notevole nocumento per l'economia. In quest'ottica sarebbe sicuramente preferibile costituire più compendi di dimensioni significative e idonee ad affrontare la concorrenza ma tali da consentirne un proficuo utilizzo ed il mantenimento di tale nesso funzionale, non eccessivamente estesi e come tali più agevolmente trasferibili nella loro intera consistenza, persistendo il vincolo di indivisibilità. ^(4bis)]

Vista la lacunosità della norma che si commenta, è auspicabile che tutte le Regioni dettino criteri adeguati, o stabilendo inequivocabilmente parametri di redditività o quantificando concretamente l'estensione del compendio, analogamente a quanto previsto dal comma 6 dell'art. 5-*bis* della legge 97/1994, preferibilmente determinando, in entrambi i casi, un limite massimo da non oltrepassare ed limite minimo da raggiungere, con una soglia di tollerabilità, in considerazione delle oggettive difficoltà che possono incontrarsi qualora si superi anche di poco il limite minimo previsto.

E' interessante notare come la Regione Piemonte e la Regione Veneto, che hanno dettato criteri guida per l'applicazione della normativa in questione, e come tali sono state prese come modelli di riferimento nel presente studio, abbiano entrambe ritenuto che tale misura costituisca un limite "massimo" da raggiungere e non oltrepassare.

In particolare, la Regione Piemonte, nelle "Istruzioni per l'applicazione delle normative connesse ai D.Lgs. nn.99/04 e 100/05", approvate con D.G.R. n. 107-1659 del 28/11/2005 (supplemento n. 2 al B.U. della Regione n. 49 del 7/12/05), precisa che "il compendio unico come fissato dall'art 7 del D.Lgs. n. 99/04 si ottiene quando è raggiunta, anche a seguito di più atti di trasferimento, la soglia di redditività minima fissata dal Piano di Sviluppo Rurale (P.S.R.) adottato ai sensi del Reg. CE n. 1257/99 dalla Regione Piemonte". ⁽⁵⁾

Analogamente la Regione Veneto, nell'Allegato "A" alla deliberazione della Giunta regionale n. 3470 del 05/11/2004, modificata e integrata con deliberazione della stessa Giunta n. 3966 del 10/12/2005, testualmente si è espressa nel senso che "*è legittimo sostenereche tale livello minimo di redditività (soglia di reddito) debba costituire un livello da raggiungere e non oltrepassare;* significativi sono i successivi meccanismi che introduce ai fini della determinazione del calcolo per il raggiungimento del livello minimo di redditività, laddove stabilisce che "affinché non si traduca in un calcolo arbitrario o quanto meno stimato nella sua variabilità, è opportuno definire, al momento della presentazione della domanda da parte dell'utenza, una percentuale fissa di tollerabilità in più o in meno rispetto ai *redditi-soglia* previsti dalle tabelle relative alla Misura 1 del PRS.

Tale percentuale di correzione può essere individuata nella misura del 15%,

tenendo anche conto della impossibilità a volte (ovvero della non opportunità) di frazionare i mappali interi."

In mancanza di espressa previsione regionale appare prudenzialmente più opportuno ritenere tale limite come "massimo" da non oltrepassare, soprattutto considerando che, qualora la Regione ove sono ubicati i terreni acquistati dovesse optare per questa soluzione, oppure qualora la competente agenzia delle entrate non ritenesse condivisibile l'interpretazione estensiva, potrebbero verificarsi delle conseguenze fiscali particolarmente onerose relativamente alla superficie eccedente acquistata con le agevolazioni di cui trattasi. In tal caso si porrebbe l'ulteriore problema della persistenza della trascrizione del vincolo di indivisibilità, ritenuto irrevocabile in quanto trascende gli interessi del costituente. ^(5bis) Il D.Lgs 101/2005 ha introdotto i commi 11-ter e 11-quater che testualmente prevedono: il primo, che 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, ed il secondo, che la costituzione del 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 Ministero della giustizia del 27 novembre 2001.

Possono inoltre essere costituiti in compendio unico, terreni agricoli anche non confinanti fra loro purché funzionali all'esercizio dell'impresa agricola. La funzionalità va valutata caso per caso, con riferimento al tipo di attività agricola esercitata.

Si è ritenuto, ad es., sussistere tale requisito con riferimento ad un alpeggio situato a 50 km dal centro aziendale quando l'azienda è zootecnica e pratica la transumanza del bestiame.

Viceversa è stato ritenuto non funzionale all'esercizio dell'impresa l'acquisto di un seminativo a distanza simile, quando per essere raggiunto e lavorato ciò comporti irrazionali scelte imprenditoriali (quanto a spostamento di macchinari o per l'aumento dei costi di gestione, etc.). ⁽⁶⁾

SUSSISTENZA DEI REQUISITI SOGGETTIVI

Il legislatore, nella normativa in commento, facendo riferimento "a coloro che si impegnano a costituire un compendio unico in qualità di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo professionale", non richiede la sussistenza dei predetti requisiti soggettivi al momento dell'acquisto, contrariamente a quanto disposto dal legislatore del 2001 che, con la legge n. 448, all'art. 51, co. 21, integrando la disciplina

di cui alla legge 97/1994, per il compendio unico nei territori delle comunità montane, ha ritenuto necessaria la sussistenza delle qualifiche di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli a titolo principale per la concessione delle esenzioni fiscali.

Dalla lettera della norma e dal suo inserimento nell'attuale sistema legislativo agrario, è preferibile ritenere che, sia al momento dell'acquisto dei terreni da costituire in compendio, sia in sede successoria allorquando l'erede richiede l'assegnazione, non deve necessariamente sussistere in capo ai predetti, la qualifica di coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale, e ciò sempre nell'ottica di favorire gli investimenti in agricoltura, di evitare lo smembramento del compendio, ed ancora di incentivare l'ingresso dei giovani in agricoltura. ⁽⁷⁾

OGGETTO DEL COMPENDIO UNICO

La normativa in esame, al comma 2 dell'art.5-*bis* parla espressamente di "trasferimento a qualsiasi titoli di *terreni agricoli*", al comma 3, con riferimento al maso chiuso, parla di "trasferimenti di *immobili agricoli e relative pertinenze, compresi i fabbricati*, costituiti in maso chiuso", ed infine al comma 4 dice che "*I terreni e le relative pertinenze, compresi i fabbricati*, costituenti il compendio unico, sono considerati unità indivisibili".

Preliminarmente occorre stabilire se la qualifica agricola vada determinata con riguardo alla destinazione urbanistica impressa al terreno dal P.U.C. , oppure avuto riguardo alla sua realtà naturale.

Considerando l'importanza sempre più pregnante che viene attribuita alla qualificazione urbanistica del territorio e conseguentemente alla sua destinazione, è preferibile ritenere esclusi dalla normativa in esame quei terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria. ^(7bis)

In senso contrario taluni hanno ritenuto prevalente il criterio della "realtà fisica, per il quale rileva la concreta vocazione agricola, a prescindere dalla qualifica urbanistica". ⁽⁸⁾

Dal letterale tenore della norma, sopra evidenziato, si evince come anche i fabbricati (se rurali) concorrono alla formazione del compendio unico, estendendosi a questi la regola generale sul regime delle pertinenze, contenuta nell'art. 818 c.c..

Ai sensi dell'art. 11-*quater* è possibile costituire in compendio unico terreni agricoli e relative pertinenze già di proprietà della parte, senza contestuale acquisto di terreno agricolo, ma unicamente per la salvaguardia dell'integrità aziendale, mediante dichiarazione unilaterale del proprietario resa innanzi a notaio nelle forme dell'atto pubblico. Da notare come il legislatore nell'usare l'espressione "di proprietà della parte", lasci anche qui intendere che non necessariamente nel momento della

costituzione del compendio il costituente deve avere la qualifica di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo professionale".

ACCERTAMENTO DEI REQUISITI OGGETTIVI

Nel silenzio dei decreti legislativi. 99/2004 e 101/2005, ed in mancanza di espressa previsione regionale, si pone la necessità di individuare, ai sensi della normativa in esame, il soggetto o l'organo idoneo ad attestare l'estensione di terreno atta a costituire un compendio unico in rapporto alla sua redditività secondo quanto determinato dai piani regionali di sviluppo rurale.

Anche qui, come sopra evidenziato, è auspicabile che tutte le Regioni si pronuncino, anche se diverse visuali delle problematiche possono portare alla regolamentazione di medesime situazioni in maniera completamente differente.

E' quel che è accaduto ad es. nelle Regioni Piemonte e Veneto, laddove, la prima, come si evince dalle citate "Istruzioni per l'applicazione delle normative connesse ai decreti legislativi nn.99/04 e 100/05", ha ritenuto che la certificazione da produrre all'agenzia delle entrate, che attesta il raggiungimento della redditività così come definita dal P.S.R., vada rilasciata dalla *Provincia*, ⁽⁹⁾ mentre la Regione Veneto, nel citato Allegato "A" alla deliberazione della Giunta regionale n. 3470 del 05/11/2004, modificata e integrata con deliberazione della stessa Giunta n. 3966 del 10/12/2005, considerando che "la norma non specifica la competenza per il rilascio delle certificazioni e degli opportuni accertamenti dei requisiti", individua il seguente "iter procedimentale" che offre "le dovute garanzie di accesso ai benefici previsti, opportunamente verificabili da parte degli uffici regionali":

"l'utente si rivolge al notaio rogante impegnandosi alla costituzione del compendio unico e al rispetto dei vincoli di legge dichiarando sotto la propria responsabilità l'acquisizione e la sussistenza del requisito del raggiungimento del livello minimo di redditività previsto dal PSR, Misura 1 (Reg. (CE) 1257/99 e 1260/99) determinato con le modalità previste nell'ambito della medesima misura, e i Servizi Periferici degli Ispettorati Regionali per l'Agricoltura sono tenuti a collaborare, ove richiesto, con i competenti Uffici delle Entrate al fine di certificare l'idoneità del possesso in capo all'utente dei requisiti soggettivi ed oggettivi (accertamento della qualifica, capacità professionale e raggiungimento del livello minimo di redditività) nonché di verificare il mantenimento degli obblighi di coltivazione o di conduzione diretta previsti dal D. Lgs. 29/03/2004 n. 99."

In mancanza di previsione regionale, stante il silenzio dell'art.5-bis, si potrebbe ritenere sufficiente una dichiarazione resa in atto dalla parte acquirente, sotto la sua responsabilità, preferibilmente supportata da una relazione e/o dichiarazione

redatta da un perito agrario o altro esperto, attestante l'estensione di terreno oggetto d'acquisto, la sua coltura e redditività, ai sensi della normativa in commento.

Naturalmente una siffatta dichiarazione presuppone che siano stati risolti sia il problema sopra evidenziato, relativo al limite "minimo" o "massimo" ai fini della costituzione del compendio unico, sia il problema in appresso trattato della costituzione del compendio con un unico atto o con più atti successivi.

Poiché, come sopra evidenziato, il comma 5[^] dell'art. 5-*bis* prevede espressamente che possono essere costituiti in compendio unico terreni agricoli anche non confinanti fra loro purché funzionali all'esercizio dell'impresa agricola, *è da ritenersi che, anche la valutazione circa la sussistenza del requisito della funzionalità, debba essere effettuata dal medesimo soggetto o dall'organo che rende l'attestazione di cui sopra.*

COSTITUZIONE DEL COMPENDIO UNICO

E' bene precisare, per quanto possa apparire superfluo, che *l'impegno a costituire il 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, deve risultare da apposita dichiarazione resa nell'atto d'acquisto.*

Ed ancora, poiché l'art.5-*bis* parla testualmente di "trasferimento a qualsiasi titolo", sono da ritenersi compresi nella normativa, sia i trasferimenti a titolo oneroso che quelli a titolo gratuito.

Conseguentemente sono esclusi gli acquisti a titolo originario, non comportando questi, trasferimento.

Sussistendo l'impegno a coltivare o a condurre il compendio, si dubita se rientri nella previsione agevolativa della norma l'acquisto della nuda proprietà. **(10)**

Punto cruciale della normativa, che soprattutto prima delle integrazioni apportate con il decreto legislativo 101/2005, ha fatto proliferare diverse interpretazioni, è quello di stabilire se il compendio unico debba essere costituito con un unico atto oppure possa essere costituito anche con più atti, cronologicamente successivi.

Anche successivamente all'introduzione, con il D.Lgs.101/2005, del comma 11-*bis*, sono rimasti dubbi interpretativi, in quanto il legislatore, dopo aver previsto che "la costituzione di compendio unico *avviene* con dichiarazione resa dalla parte acquirente o cessionaria nell'atto di acquisto o di trasferimento" precisa che "*in tale ipotesi* sono dovuti esclusivamente gli onorari notarili per l'atto di acquisto o trasferimento ridotti ad un sesto". L'uso di quest'ultimo inciso ha fatto ancora ritenere che possano sussistere diversi modi di costituzione del compendio unico.

Tre le tesi formulate:

1) Tesi della fattispecie a formazione progressiva

Sostenuta da coloro che distinguono i due aspetti :

1) quello dell'acquisto agevolato con impegno a costituire il compendio unico e a coltivarlo e a condurlo per almeno dieci anni dal trasferimento, e

2) quello della costituzione del compendio unico,

come una fattispecie a formazione progressiva, che consentirebbe di effettuare più acquisti in momenti successivi fino ad arrivare al raggiungimento della superficie necessaria per la costituzione del compendio unico.

Per il primo aspetto è espressamente previsto un termine, per il secondo, non è previsto alcun termine. ⁽¹¹⁾

I sostenitori di questa tesi osservano come non sia spesso agevole acquistare in un unico contesto terreni appartenenti a diversi proprietari, ed evidenziano altresì le difficoltà economiche che possono sussistere nel dover acquistare, con un unico atto, la superficie necessaria per costituire il compendio.

Diversamente i terreni acquistati potrebbero costituire preposseduto per la successiva costituzione del compendio, ma in questo caso verrebbero penalizzati coloro che non rivestendo la qualifica di coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale, non potrebbero avvalersi di imposte agevolate.

A favore di questa tesi si adduce altresì la possibilità, legislativamente prevista, di costituire il compendio con terreni non contigui.

Comunque, anche i sostenitori di questa tesi evidenziano la lacunosa formulazione della norma laddove il compendio non venga costituito, non essendo previsto alcun termine per la sua costituzione.

Tuttavia, proprio la mancanza del detto termine induce a ritenere che la sanzione per la mancata costituzione del compendio operi solo sul piano fiscale e non incida sulla validità dell'atto di divisione o frazionamento. ⁽¹²⁾

Si è ritenuto che, "sebbene dal comma 2 dell'art. 5-*bis* – che sanziona l'inadempimento di tutti gli obblighi previsti dal comma 1[^] - si possa argomentare che sia sanzionato anche l'inadempimento dell'"impegno di costituire il compendio", la mancanza di un termine lascia indeterminata la fattispecie sanzionabile, così come la lascia indeterminata riguardo al compendio previsto dalla L. 448/2001". ⁽¹³⁾

Ed ancora, aderendo a questa tesi, non è pacifica la soluzione in caso di acquisto di soli fabbricati rurali, in assenza di contestuale acquisto di terreni. ⁽¹⁴⁾

2) Tesi della condizione risolutiva

Chi sostiene questa tesi ritiene che la mancata costituzione del compendio operi come condizione risolutiva.

Conseguentemente si avrebbe l'immediato verificarsi di tutti gli effetti previsti

dal D.Lgs. 99/04, ma questi sarebbero risolutivamente condizionati al mancato raggiungimento dell'estensione minima.

Anche questa tesi trova il suo limite nella mancata previsione di un termine entro il quale il compendio deve essere costituito.

3) Tesi dell'unicità degli acquisti

Sostenuta da coloro che ritengono che debba esserci contestualità tra acquisti agevolati e costituzione del compendio.

"L'espressione "impegno" della legge speciale – si rileva - non andrebbe interpretata nella sua letteralità, come un qualcosa che possa temporalmente distanziarsi anche moltissimo dall'atto di trasferimento". ⁽¹⁵⁾

Inoltre, aderire alle tesi della fattispecie a formazione progressiva o della condizione risolutiva, porrebbe dei problemi applicativi di non facile soluzione.

Si pensi, ad esempio:

- alla mancanza di un termine finale per la costituzione del compendio unico (se non il termine prescrizione ordinario);
- alla decorrenza del termine di indivisibilità decennale per acquisti effettuati in momenti diversi: decorrendo detto termine dall'ultimo acquisto effettuato, esso sarebbe ultra decennale per gli acquisti precedenti;
- all'eventuale modifica della quantità minima di terreno stabilita dalle disposizioni regionali;
- alla possibilità di compiere atti di alienazione dei terreni acquistati con le agevolazioni in oggetto prima della formazione del compendio unico. ⁽¹⁶⁾

Con il D.Lgs.101/2005 si è ritenuto, da taluni, che il legislatore abbia inteso colmare la precedente lacuna legislativa, anche se dalla relazione illustrativa e dalla relazione tecnica allegate allo schema del D.Lgs. 101/05, emerge una motivazione assolutamente inaspettata, poiché si dice che il "chiarimento all'articolo 7 del decreto legislativo n 99/04 in materia di compendio unico", è stato "necessario per evitare la spiacevole prassi di assoggettare coloro che vogliono costituire un compendio unico a doppie spese notarili, sia per l'atto di acquisto o trasferimento delle proprietà, sia per la "costituzione" del compendio unico."

In verità, da una lettura sistematica della norma in esame, dalla sua ratio, quale sopra menzionata, in un'ottica interpretativa che mira il più possibile a rendere la disciplina più aderente e idonea agli scopi per i quali è stata dettata, nonché fondandosi su una sua interpretazione letterale, ed infine sulla scorta di una copiosa prassi in materia fiscale, come in appresso specificato, si arriva a ritenere che due sono i possibili modi di costituzione del compendio unico.

1^: contestualità tra acquisto e costituzione del compendio, nel rispetto dei suoi limiti oggettivi e soggettivi, quali sopra evidenziati; in relazione a questo modo

di costituzione del compendio, nulla questo;

2^: possibilità di costituire il compendio con atti temporalmente successivi, preordinati alla costituzione del compendio medesimo, in ciascuno dei quali la parte acquirente o cessionaria assume l'impegno a costituire il compendio, il quale ultimo potrà sorgere solamente al raggiungimento della superficie necessaria così come sopra indicato, secondo il modello della fattispecie a formazione per così dire "differita, attraverso apposita dichiarazione di "costituzione in compendio", contenuta nell'ultimo atto di acquisto (o anche in atto separato, a norma dell'art. 5 bis co. 11 quater introdotto dal d. lgs. 101/2005)".

E' evidente come, in questa seconda modalità di costituzione del compendio occorra scindere i due aspetti, come peraltro lo stesso legislatore ha espressamente fatto, ossia:

- a) quello dell'impegno a costituire il compendio 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, momento, quest'ultimo a partire dal quale, in caso di sua inosservanza, decorre il termine per l'applicazione delle sanzioni fiscali di cui al comma 2 dell'articolo 5-bis, commi 1 e 2, della legge 31 gennaio 1994, n. 97, e
- b) quello della costituzione del compendio con conseguente assunzione del vincolo di indivisibilità per dieci anni dal momento della costituzione del compendio medesimo, pena la nullità degli atti tra vivi e delle disposizioni testamentarie che hanno per effetto il frazionamento del compendio; ed è proprio dal summenzionato momento della sua costituzione che decorre il decennio di indivisibilità e sorge altresì l'obbligo della sua trascrizione nei pubblici registri immobiliari.

Pertanto i due obblighi potranno avere decorrenze differenti, senza che tale circostanza incida sulla fattispecie "costituzione del compendio" così come delineata dal legislatore che ha inteso creare una nuova figura, quella del "compendio unico", quale unità indivisibile, atta ad essere un'entità economicamente rilevante.

Mentre le sanzioni fiscali previste sono solo un corollario.

Riassumendo, il compendio unico può essere costituito oltre che contestualmente all'acquisto del terreno o dei terreni atti a raggiungere la superficie necessaria per la sua costituzione, altresì con più atti successivi, ciascuno dei quali è preordinato alla costituzione del compendio, e contiene l'impegno alla sua coltivazione o conduzione in qualità di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo professionale.

Questa dicotomia tra acquisto dei terreni e costituzione del compendio consente maggiormente di perseguire gli scopi di accorpamento della proprietà fondiaria in tutte quelle ipotesi, peraltro assai frequenti, di appartenenza dei terreni a diversi proprietari, senza sottovalutare la possibilità che ne consegue di consentire di

diluire gli investimenti nel tempo, possibilità questa di particolare favore sopra tutto per i giovani che vogliono investire nell'agricoltura, esigenza questa ritenuta preminente dal legislatore, come si evince da tutta la normativa di particolare favore dettata per i giovani agricoltori.

Questa seconda modalità di costituzione del compendio trova la sua giustificazione nella stessa lettera della legge, laddove, oltre a diversificare i due momenti dell'acquisto dei terreni e della costituzione del compendio, prevede la possibilità di costituire il compendio con terreni tra loro distanti, nel rispetto della sussistenza del nesso di funzionalità sopra evidenziato, e prevede altresì al comma 11-*ter* la possibilità che i terreni e le relative pertinenze prepossedute possono concorrere al raggiungimento del livello minimo di redditività di cui al comma 1, nonché al comma 11-*quater* la possibilità di costituire in compendio terreni già in proprietà; inoltre, lo stesso legislatore, con il decreto legislativo 101/2005, non solo non ha escluso tale possibile modo di costituire il compendio, ma bensì lo ha implicitamente ritenuto ammissibile, non solo usando l'inciso "in tale ipotesi", che ben lascia spazio alla sussistenza di altre possibilità di costituzione del compendio oltre la contestualità tra acquisto e costituzione, ma sopra tutto con la su riportata motivazione contenuta nella relazione illustrativa e nella relazione tecnica allegata allo schema del D.Lgs. 101/05, adottata a chiarimento della modifica introdotta con il comma 11-*bis*, con la quale espressamente si diversificano i due momenti, quello dell'atto di acquisto o trasferimento della proprietà, e quello della costituzione del compendio unico.

Stante quanto sopra esposto, è evidente che, con questa seconda modalità di costituzione del compendio, le problematiche si spostano sul piano meramente fiscale, in quanto sotto il profilo sostanziale, i singoli atti di per sé contengono solo un impegno a costituire il compendio che sorgerà solo al raggiungimento della superficie richiesta, ed a seguito di specifico atto di costituzione, e solo in tale momento verrà trascritto nei pubblici registri immobiliari il vincolo di indivisibilità, con espressa indicazione di tutti i mappali che lo compongono, e che pertanto il notaio rogante avrà cura di riportare nell'ultimo atto di acquisto con contestuale costituzione del compendio, che conclude la fattispecie delineata dal legislatore. Conseguentemente, se non viene raggiunta la superficie richiesta, tale obbligo assunto non assumerà alcuna rilevanza giuridica dal punto di vista civilistico. Pertanto, stante quanto sopra esposto, in mancanza di espressa previsione normativa, si tratta ora di stabilire il termine entro il quale il compendio debba essere costituito, avendo ciò rilevanza con riferimento all'applicazione delle sanzioni fiscali espressamente previste con il chiaro richiamo al 2^a comma dell'art. 5-*bis* della legge 97/1999, relativamente all'inosservanza dell'impegno sia di costituire il compendio unico sia di coltivazione o conduzione per un periodo di almeno dieci anni dal trasferimento, considerando altresì che le agevolazioni fiscali (esenzione dalle imposte di registro,

ipotecaria, catastale, di bollo e di ogni altro genere), sono invocate con riferimento ai singoli atti di acquisto o di cessione.

In quest'ambito ci soccorre tutta la copiosa disciplina fiscale prevista per fattispecie analoghe, che prevede il *termine triennale di decadenza dall'esercizio dell'azione di finanza*: si pensi al termine triennale concesso al richiedente le agevolazione per la p.p.c. per l'esibizione alla competente agenzia delle entrate del certificato definitivo attestante la sussistenza dei requisiti per accedere a dette agevolazioni qualora il competente servizio ripartimentale dell'agricoltura, avvalendosi della facoltà concessagli dall'art. 34 della legge 590/1965, abbia rilasciato al richiedente un certificato provvisorio attestante che sono in corso gli accertamenti per il rilascio del certificato definitivo; si ricordi ancora la risoluzione n. 192/E del 6 ottobre 2003 dell'agenzia delle entrate, che, in relazione alla decadenza dalle agevolazioni "prima casa", con conseguente recupero di imposte ed applicazione di sanzioni ed interessi da parte degli uffici fiscali, nel caso di vendita o cessione gratuita dell'alloggio prima di 5 anni dal rogito notarile di assegnazione (tranne nel caso in cui si proceda, entro un anno dalla vendita o dalla cessione gratuita, all'acquisto di altro alloggio da adibire a propria abitazione principale), asserisce che, pur non essendo previsto, nelle disposizioni di legge riguardanti la materia, alcun termine entro cui l'acquirente deve effettivamente utilizzare il nuovo alloggio come propria abitazione, è tuttavia necessario che tale concreta utilizzazione dell'alloggio si verifichi in un "ragionevole" lasso di tempo, che è stato stimato entro il termine di decadenza del potere di accertamento degli uffici fiscali, cioè entro tre anni dall'acquisto del nuovo alloggio. Analoga scelta è stata fatta dalle legislazioni regionali emanate in attuazione della legge 97/994, art. 5-bis. **(16bis)**

Ed ancora osserviamo come questa ricostruzione applicativa dell'istituto in esame sia stata adottata dalla Regione Piemonte, la quale, come si evince dalle succitate "Istruzioni per l'applicazione delle normative connesse ai decreti legislativi nn.99/04 e 100/05", prevede espressamente che il compendio unico possa essere costituito anche a seguito di più atti di trasferimento purché non effettuati a eccessiva distanza di tempo l'uno dall'altro, in quanto in questo caso, "pur contenendo l'impegno a costituire il compendio, si configurano come acquisti singoli e non come trasferimenti in vista del raggiungimento della redditività richiesta, che si ottiene solo con la stipula dell'ultimo atto che effettivamente va a costituire il compendio stesso.

Per evitare agli Uffici la preclusione a ogni possibile efficace controllo, l'impegno a costituire il Compendio (che deve essere indicato in ogni atto di trasferimento di terreno) va adempiuto entro il termine di 3 anni dalla data del primo atto (nel caso di più atti). Detto limite temporale, in assenza di previsione di termini, è quello che la Giurisprudenza di Cassazione ha ritenuto applicabile sotto il profilo fiscale.

In caso di decadenza nel triennio, decadranno tutti i benefici previsti per la costituzione del compendio, fatte salve le imposte agevolate di registrazione, qualora in atto venga richiesto, in subordine alla costituzione del compendio, la concessione delle agevolazioni previste dal comma 4[^] dell'art. 1 del D.Lgs 99/04.

Si può pertanto ritenere che entro tre anni dal primo trasferimento per il quale si sono invocate le agevolazioni fiscali il beneficiario dovrà costituire il compendio producendo all'Agenzia delle Entrate, il certificato del Servizio Agricoltura dell'Amministrazione Provinciale attestante il raggiungimento del compendio unico."

Si consiglia comunque di richiedere nell'atto notarile di acquisto o cessione del terreno, in subordine, qualora non si verifichi la costituzione del compendio, ove ciò sia possibile, le agevolazioni per la piccola proprietà contadina, o, se ne ricorrono i requisiti oggettivi le agevolazioni previste dal D.P.R. 601/73 per i terreni montani. Va ricordato che invocando queste ultime fattispecie agevolative, è necessario che il coltivatore diretto rivesta tale qualifica e che il competente servizio ripartimentale dell'agricoltura abbia rilasciato apposita dichiarazione, e che lo I.A.P., se non ancora in possesso di detta qualifica, sia almeno iscritto nella gestione previdenziale e abbia inoltrato alla regione la richiesta del riconoscimento dei requisiti.

Stante la riserva a favore delle Regioni, contenuta nell'inciso iniziale dell'art.5-*bis* D.Lgs. 99/2004, la Regione Veneto, nel citato Allegato "A" alla deliberazione della Giunta regionale n. 3470 del 05/11/2004, ha ritenuto preferibile ritenere che il compendio debba essere costituito in un unico acquisto.

Alla luce di quanto sopra esposto è auspicabile che tutte le Regioni si pronuncino, al fine di fugare i dubbi interpretativi che fa sorgere la normativa nazionale.

LA TRASCRIZIONE DEL VINCOLO DI INDIVISIBILITA' E LA FORMA DELL'ATTO D'ACQUISTO

Ai sensi del 4[^] comma dell'art.5-*bis* del D.Lgs. 99/2004 "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."

Il legislatore, mentre contempla espressamente la nullità degli atti tra vivi e delle disposizioni testamentarie che hanno per effetto il frazionamento del compendio unico, nulla prevede relativamente alle conseguenze degli atti compiuti in assenza di trascrizione.

Si tratta pertanto di stabilire se trattasi di pubblicità costitutiva, senza la quale

il negozio non produce effetti nemmeno tra le parti, oppure di pubblicità notizia, la cui omissione è irrilevante di fronte al rapporto giuridico che anche in assenza di trascrizione resta valido e opponibile ai terzi.

Chi ritiene trattarsi di mera pubblicità notizia trae fondamento dalla stessa lettera della norma che individua nel momento della costituzione del compendio unico, il sorgere del vincolo di indivisibilità, indipendentemente dalla sua trascrizione. Ne consegue che, anche in mancanza di trascrizione del vincolo di indivisibilità, l'atto comportante il frazionamento del compendio unico è nullo.

Per contro, va evidenziato come in presenza di vincoli di indisponibilità la dottrina abbia prevalentemente ritenuto l'efficacia costitutiva della trascrizione dei vincoli medesimi, ed inoltre, *considerata la grave sanzione della nullità che il legislatore riconnette alla violazione del predetto vincolo di indivisibilità con riferimento sia agli atti inter vivos che a quelli mortis causa, vista la lettera della norma che prevede l'obbligatorietà della menzione del detto vincolo e della sua trascrizione nei pubblici registri immobiliari, ritenuto preminente il principio della affidabilità dei terzi e della certezza dei rapporti giuridici, è preferibile ritenere che la trascrizione del detto vincolo abbia efficacia costitutiva.* ^(16ter)

Trattandosi di vincolo da trasciversi nei pubblici registri immobiliari, in un primo momento si è ritenuto che l'atto di acquisto potesse rivestire la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata con sottoscrizione autenticata, anche se, come è stato osservato, l'atto in questione, stante il tenore della norma che parla di "notaio rogante", sembrerebbe poter assumere esclusivamente la forma dell'atto pubblico notarile. ⁽¹⁷⁾ Questa considerazione è oggi rafforzata dalla modifica apportata dal D.Lgs 101/2005, che al comma 11-*quater* richiede espressamente la forma dell'atto pubblico notarile per la costituzione del compendio unico riguardante terreni agricoli e relative pertinenze già di proprietà della parte.

E' da ritenersi che il vincolo vada trascritto contro chi costituisce il compendio e a favore della Regione nel cui territorio sono ubicati gli immobili (o l'immobile) assoggettato a vincolo. ⁽¹⁸⁾

IL COMPENDIO UNICO E LE SUCCESSIONI

La frammentazione della proprietà terriera ha trovato il suo apice nel sistema successorio che, tutelando essenzialmente gli interessi della famiglia porta al frazionamento della proprietà in sede di divisione ereditaria (si pensi ad es. alla normativa sulla divisione in natura del patrimonio ereditario).

Già in passato il legislatore aveva tentato di arginare questo fenomeno dettando peculiari discipline "successorie ereditarie agrarie anomale". ⁽¹⁹⁾

Con il D.Lgs.99/2004 ha dettato una speciale disciplina "successoria agraria", prevedendo, al 4^a comma dell'art. 5-*bis*, la nullità dei frazionamenti, anche *mortis causa*, del c.d. "compendio unico", e stabilendo, al comma 6 che, qualora nei dieci anni dalla costituzione del compendio "i beni disponibili nell'asse ereditario non consentono 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 all'erede che la richiada, 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."

Nel comma 8 stabilisce che, qualora nessuno degli eredi richiada 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.

Il combinato disposto dei citati commi pone tutta una serie di problematiche.

Tralasciando l'infelice formulazione del comma 6, che fa riferimento alla "legge in materia di successioni", ci si domanda se il legislatore, nel prevedere l'assegnazione del compendio all'erede che la richiada, abbia inteso privilegiare la gestione individuale dell'impresa escludendo a priori la possibilità che più eredi possano richiada l'assegnazione del compendio, riproponendo la scelta se privilegiare l'attribuzione e conseguente gestione dell'impresa ad un solo erede o a più eredi.

Dare una risposta certa è problema non facile, anche perché i precedenti legislativi al riguardo sono oscillanti. ⁽²⁰⁾

Nonostante la lettera della legge e pur in mancanza di un'espressa previsione legislativa, in armonia con l'intento che il legislatore ha inteso perseguire con la normativa in oggetto, è preferibile ritenere ammissibile la costituzione di una società agricola tra gli eredi nella quale conferire l'intero compendio. ⁽²¹⁾

Il vincolo reale di indivisibilità che impedisce il frazionamento per effetto di trasferimenti sia a causa di morte che per atto tra vivi, permane anche dopo la morte del suo titolare, e si trasmette all'erede, il quale subentrando al *de cuius* senza soluzione di continuità, si avvale del periodo di tempo già trascorso in capo al suo dante causa.

Il problema sorge allorché nessuno degli eredi richiada l'attribuzione preferenziale non intendendo continuare a coltivare o condurre i terreni costituiti in compendio: in questa ipotesi la norma contempla unicamente la revoca dei diritti agli aiuti comunitari e nazionali, ivi comprese l'attribuzione di quote produttive, assegnati all'imprenditore defunto, senza null'altro prevedere.

Stante la su evidenziata natura reale del vincolo di indivisibilità è da ritenere

che lo stesso permanga inalterato fino alla sua scadenza, mentre per quanto concerne il mancato rispetto dell'impegno a coltivare o condurre il compendio, non può invocarsi alcuna decadenza dai benefici fiscali concessi, in quanto, conformemente a quanto previsto dal comma 1 dell'art. 7 della L. n. 604/1954 (così come modificato dall'art. 28 della L. n. 590/1965), le uniche ipotesi di decadenza del coltivatore diretto dai benefici fiscali, sono l'alienazione volontaria del fondo e la cessazione della "coltivazione diretta". L'evento morte non è previsto. ⁽²²⁾

Analogamente, per uniformità di trattamento, la stessa conseguenza deve essere applicata laddove l'acquirente abbia involontariamente cessato di coltivare il fondo in quanto deceduto.

La decadenza dai benefici fiscali è per lo più una sanzione comminata dal legislatore per il comportamento scorretto del contribuente che non ha ottemperato gli impegni assunti, e tale comportamento non può certo riscontrarsi nell'evento della morte.

In questo senso la Cassazione Civile con la sentenza n. 503 del 1992. ⁽²³⁾

Si ribadisce che l'erede che richiede l'assegnazione non deve necessariamente essere coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale, potendo acquisire tale qualifica anche successivamente.

In relazione al testamento che contiene una violazione del divieto di frazionamento del compendio, occorrerà verificare caso per caso, se la singola disposizione inficia l'intero testamento o invalida la sola disposizione che dispone il frazionamento medesimo.

La previsione di cui al citato 6^o comma, relativa all'ipoteca a favore degli eredi, pone dei problemi di armonizzazione con la sussistenza del vincolo di indivisibilità allorquando, in caso di inadempimento si giunga alla vendita forzata di singoli terreni e non dell'intero compendio, compromettendone l'unitarietà, a meno di voler ritenere che il legislatore, con l'espressione "ipoteca iscritta a tassa fissa sui terreni caduti in successione", abbia avuto riguardo al compendio nella sua interezza. ⁽²⁴⁾

LEGGE 94/97 E D.LGS. 99/04

L'espresso richiamo alle agevolazioni di cui all'art. 5 *bis* L. 94/97 crea dei problemi di coordinamento con la normativa contenuta nel D.Lgs.99/04, considerando altresì i diversi criteri adottati: una estensione di superficie minima indivisibile richiesta dalla L. 94/97, livelli minimi di redditività richiesti dalla normativa che si esamina; il diverso termine di indivisibilità, quindicennale il primo e decennale il secondo; ed ancora, il vincolo di indivisibilità di cui al D.Lgs. 99/04 deve essere espressamente menzionato a cura del notaio rogante nell'atto di costituzione del

compendio e va trascritto nei pubblici registri immobiliari, mentre nulla dice in merito la L. 94/97. (25)

Si è prevalentemente ritenuto che le due discipline coesistano, pertanto, allorché l'acquisto riguardi terreni ubicati nei territori delle comunità montane, si potrà optare per l'una o l'altra norma agevolativa da applicare. (26)

Pierluisa Cabiddu

-
- 1) Da notare come in mancanza dell'adozione dei provvedimenti amministrativi per la determinazione della minima unità colturale, la norma era rimasta del tutto inapplicata. Sulla "Minima unità colturale e compendio unico", Oscar Cinquetti, in Rivista di Giurisprudenza Agraria e dell'Ambiente p.31;
 - 2) In questo senso il ministro delle politiche agricole Gianni Alemanno, nel discorso tenuto nell'ambito delle elezioni europee alla Consulta Nazionale per l'Agricoltura. Il ministro ha definito "fondamentale, sul piano interno, la legge delega 7 marzo 2003 n. 38, vera legge di riordino dell'intero sistema agricolo ed agroalimentare, detta anche "legge di orientamento" che concede al Governo ampia delega per l'emissione di decreti legislativi in importanti settori dell'agricoltura, per avviare il processo di modernizzazione di tutta l'agricoltura italiana";
 - 3) Un primo tentativo di arginare la frammentazione della proprietà terriera era stato fatto con la legge del 1933 sulla bonifica integrale, che fondandosi su esigenze di interesse pubblico prevede trasferimenti coattivi, anche se ai fini di bonifica, e dedica un intero capo alla "ricomposizione delle unità frammentate";
 - 4) "Prelazione agraria e pluralità di proprietari confinanti, la posizione delle Sezioni Unite della Cassazione", in Foro italiano 1987, I, c.66; "La prelazione agraria a seguito dei decreti legislativi 18 maggio 2001, n. 228 e 29 marzo 2004, n. 99", approvato dalla commissione studi civilistici del CNN il 21 luglio 2004 - studio n. 5108;
- 4bis)** E' infatti da ritenersi ammissibile il trasferimento dell'intero compendio nel decennio dalla sua costituzione, non incorrendo tale ipotesi nella sanzione della nullità in quanto non viene intaccata l'indivisibilità del compendio medesimo, pur determinando, a carico del cedente, la decadenza dai benefici fiscali per la cessazione dalla coltivazione o dalla conduzione. Data la peculiarità della disciplina e il suo specifico oggetto, strettamente connesso alla qualità soggettiva dell'acquirente o cessionario, è da ritenersi ammissibile il trasferimento del compendio solo a favore di chi si impegna a coltivarlo o a condurlo in qualità di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo; piuttosto si tratta di stabilire se il vincolo di indivisibilità permanga come originariamente costituito e pertanto quest'ultimo, subentrando al suo dante causa, possa avvalersi del tempo già trascorso, oppure se si costituisca un nuovo vincolo di indivisibilità con decorrenza di un ulteriore periodo di dieci anni dall'acquisto dell'intero compendio. Probabilmente, trattandosi di vincolo avente efficacia reale e in armonia con la ratio della legge, che mira non a sanzionare il titolare del compendio, ma piuttosto a favorire la redditività e produttività dei terreni, e stante la lettera della norma che fa decorrere il decennio di indivisibilità dal momento della costituzione del compendio, è forse preferibile ritenere che l'acquirente o cessionario possa avvalersi del periodo di tempo già maturato in capo al suo dante causa ai fini dell'indivisibilità, mentre decorre un nuovo periodo di inalienabilità decennale ai soli fini della decadenza dai benefici fiscali. Aderire a questa soluzione non è scevro di conseguenze, alla luce delle diverse sanzioni poste dal legislatore per le due fattispecie: una sostanziale, consistente nella nullità degli atti *mortis causa* o *inter vivos* comportanti frazionamento del compendio, e l'altra meramente fiscale, consistente nella decadenza dai soli benefici fiscali in caso di inadempimento dell'obbligo di coltivazione o conduzione.

- 5) "La redditività del Piano di Sviluppo Rurale (P.S.R.) adottato ai sensi del Reg.CE n° 1257/99 della Regione Piemonte è definita nel seguente modo:
 "Si considera redditiva l'azienda che garantisce un reddito netto...(reddito-soglia)...pari alla retribuzione contrattuale dell'operaio agricolo comune. Nel caso di aziende condotte da giovani (età inferiore a 40 anni) insediati da almeno cinque anni...si considera redditiva l'azienda che garantisce un reddito netto pari almeno al 70% del reddito soglia. Nel caso di aziende ricadenti in zona svantaggiata (zona di montagna) o in zone a parco o similmente vincolate...si considera redditiva l'azienda che garantisce un reddito netto pari almeno al 50% del reddito soglia. Si richiama l'attenzione sul fatto che il valore del "reddito soglia" è variabile nel tempo (in funzione del rinnovo dei contratti di lavoro degli operai agricoli) e varia inoltre da Provincia a Provincia"; da *"Guida all'accertamento del possesso dei requisiti delle figure professionali operanti in agricoltura ed alla applicazione delle normative riguardanti la conservazione dell'integrità fondiaria"* - Istruzioni per l'applicazione delle normative connesse ai D.Lgs. nn.99/04 e 100/05", approvate con D.G.R. n.107-1659 del 28/11/2005 (supplemento n. 2 al B.U. della Regione Piemonte n. 49 del 7/12/05);
- 5bis)** Con riferimento alla natura giuridica dell'atto di costituzione del compendio di cui al d. lgs. 99/04 v. l'esauriente disamina di Giampiero Petteruti nello studio n. 33-2006/T della Commissione Studi Tributari del CNN;
- 6) Così in *"Guida all'accertamento del possesso dei requisiti delle figure professionali operanti in agricoltura ed alla applicazione delle normative riguardanti la conservazione dell'integrità fondiaria"*, cit.;
- 7) In questo senso cfr. Nicoletta Ferrucci "il c.d. compendio unico come strumento di garanzia della conservazione dell'integrità aziendale in sede ereditaria" in Rivista di Giurisprudenza Agraria e dell'Ambiente pagg. 320 ss.; analogamente lo studio CNN n. 46/2004/studio n. 46/2004/T del 18 giugno 2004, pag. 18) di GIUNCHI, MASTROIACOVO, PETTERUTI, PODETTI, Imprenditore agricolo professionale e società agricole (D. Lgs. n. 99 del 2004) – aspetti tributari; ed ancora "La mancanza di riferimento a qualsiasi attività agricola pregressa quale requisito di accesso ai benefici previsti per il Compendio Unico costituisce un incentivo all'accesso dei giovani all'attività agricola, consentendo anche a chi non ha ancora scelto l'attività da svolgere, di optare per quella agricola anche non avendo, al momento dell'acquisto, la professionalità richiesta per ottenere altri aiuti in agricoltura."; così testualmente nella *"Guida all'accertamento del possesso dei requisiti delle figure professionali operanti in agricoltura ed alla applicazione delle normative riguardanti la conservazione dell'integrità fondiaria"*, citata;
- 7bis)** Per un'ampia disamina della problematica v. Giampiero Petteruti nello studio n. 33-2006/T cit.;
- 8) In questo senso cfr. studio CNN n. 46/2004/studio n. 46/2004/T del 18 giugno 2004, pagg.17-18) di GIUNCHI, MASTROIACOVO, PETTERUTI, PODETTI, Imprenditore agricolo professionale e società agricole (D.Lgs. n. 99 del 2004) – aspetti tributari, al quale si rimanda per una esauriente disamina della problematica. In particolare osservano come "a favore di questo criterio fattuale depone una risalente tradizione in materia di agevolazioni per l'agricoltura, secondo cui l'effettiva destinazione a tale attività attrae nell'orbita dell'agevolazione anche il terreno che consenta utilizzazioni urbanistiche diverse da quella agricola. La quale tradizione sembra poggiare sulla considerazione che, in genere, la regolamentazione urbanistica, anche quando prevede utilizzazioni edificatorie, normalmente non le impone, e quindi non impedisce il naturale sfruttamento agricolo. Alla stregua di questo criterio, sarebbe però problematica l'agevolabilità dell'acquisto di terreno (inteso come parte della superficie terrestre) assolutamente inidoneo alla coltivazione (ad esempio, tratto roccioso). Il riferimento alla destinazione agricola "di fatto" sembra preferibile e più coerente anche con gli obblighi che discendono dalla costituzione del compendio unico. Se, infatti, si privilegiasse la destinazione urbanistica, si dovrebbe conseguentemente ritenere che causa della cessazione della destinazione possa essere anche il mutamento di previsioni urbanistiche, che opererebbe a danno del beneficiario ancorché continui diligentemente a condurre e a coltivare il terreno."
- 9) "Tale certificazione deve essere rilasciata dalla Provincia, cui deve essere presentata dall'impresa, insieme alla domanda di riconoscimento del compendio unico, una dichiarazione di redditività dell'aziendale redatta sulla stessa modulistica utilizzata per la dichiarazione della redditività prodotta al fine dell'ammissione ai benefici delle Misure A e B del Piano di Sviluppo Rurale 2005-2006".

"La costituzione del Compendio Unico rientra a pieno titolo in quelle attività trasferite alle Province nel disposto dell'art.2 comma 1, sub-a della l.r. n°17/99 "interventi relativi al miglioramento dell'efficienza delle strutture agrarie e alla creazione di nuove aziende ... [omissis]...per la fase di produzione nonché di trasformazione aziendale". Così in "Guida all'accertamento del possesso dei requisiti delle figure professionali operanti in agricoltura ed alla applicazione delle normative riguardanti la conservazione dell'integrità fondiaria", citata;

- 10)** "E' vero che l'acquirente deve impegnarsi a costituire un compendio unico e a coltivarlo o a condurlo per un periodo di almeno dieci anni dal trasferimento, ma, diversamente dalla L. 604/1954, qui non vi sono testuali previsioni relative alla nuda proprietà che giustifichino una interpretazione restrittiva fondata sull'argomento a contrario."; così GIUNCHI, MASTROIACOVO, PETTERUTI, PODETTI, Imprenditore agricolo professionale e società agricole (D.Lgs. n. 99 del 2004) – aspetti tributari, pag.18, cit.;
- 11)** Non ritengo che sia confacente l'obiezione di coloro che prendendo le mosse dalla disciplina dettata al 3° comma dell'art. 5-*bis* del D.Lgs.99/2004 per gli appezzamenti di terreno costituiti in maso chiuso di cui alla legge vigente nella provincia autonoma di Bolzano del 28 novembre 2001, n. 17, ravvisano una illegittima ed irragionevole disparità di trattamento rispetto alla disciplina dettata per il compendio unico, avendo previsto per il maso chiuso la possibilità di assumere l'impegno a condurre direttamente il maso per dieci anni *o nell'atto d'acquisto o con dichiarazione separata*.
La disciplina dettata per il maso chiuso non può essere presa come parametro di riferimento, in quanto ha sue peculiarità: come si evince dalla legge che lo disciplina: il maso nasce come unità indivisibile, ed infatti per esso il D.lgs.99/2004 prevede il solo impegno a condurlo direttamente per dieci anni, mentre non parla e non può parlare di indivisibilità e sue conseguenti sanzioni, in quanto per il maso l'indivisibilità sussiste *sine die* con i soli temperamenti previsti dalla disciplina del relativo testo unico.
- 12)** Così "Antonio Ruotolo "Il compendio unico di cui all'art. 7 del D.Lgs. 29marzo 2004, n. 99 – profili civilistici - Atti del Convegno di Castellaneta Marina del 17/18 giugno 2005, editi dal Comitato Notarile Regionale della Puglia, pag.157;
- 13)** In questo senso . GIUNCHI, MASTROIACOVO, PETTERUTI, PODETTI, Imprenditore agricolo professionale e società agricole (D.Lgs. n. 99 del 2004) – aspetti tributari, pag.20, cit.;
- 14)** "L'acquisto di soli fabbricati rurali non può, in assenza di contestuale acquisto di terreni, costituire Compendio Unico. Ci si richiama in questo alla definizione di formazione e/o arrotondamento di proprietà contadina per ricordare come i fabbricati non possano costituire formazione di proprietà contadina, e neppure arrotondamento della medesima poiché, non apportando superficie agricola coltivabile, non concorrono all'aumento della redditività aziendale." In questo senso la Regione Piemonte come risulta dalle Istruzioni per l'applicazione delle normative connesse ai D.Lgs. nn.99/04 e 100/05", approvate con D.G.R. n.107-1659 del 28/11/2005, citate.
A diversa soluzione approdano coloro che, ammettendo la costituzione del compendio a formazione successiva, ritengono ammissibile l'acquisto "isolato del fabbricato rurale allorché esso sia destinato a far parte del compendio", così GIUNCHI, MASTROIACOVO, PETTERUTI, PODETTI, Imprenditore agricolo professionale e società agricole (D.Lgs. n. 99 del 2004) – aspetti tributari, pag.18, cit.;
- 15)** L'espressione "impegno" è in realtà un'espressione solita in tema di disposizioni che configurano aiuti all'agricoltura (ad esempio, art. 5 della legge 10 maggio 1976, n. 352; art. 23, lett. g), D.M. 12 agosto 1981; art. 24 lett. g), D.M.10 agosto 1982) ma che sempre è stata intesa come contestualità o quasi contestualità"; Ruotolo, "Il compendio unico di cui all'art. 7 del D.Lgs. 29marzo 2004, n. 99 – profili civilistici - Atti del Convegno di Castellaneta del 17/18 giugno 2005, pag.154;
- 16)** "Inoltre, la tesi della fattispecie a formazione progressiva (o condizione risolutiva) urterebbe ancora contro il principio di quella che può considerarsi la norma basilare in tema di agevolazioni in materia agricola (e nel nostro caso, lo si ripete, si ha pur sempre una legge agevolativa) e cioè la legge sulla piccola proprietà contadina che accorda il beneficio non per tratti successivi, ma in quanto esista a titolo di proprietà o di diritto personale di godimento già al momento dell'atto di acquisto una superficie sufficiente, considerando anche quanto acquistato". Così Ruotolo , cit. pagg. 154-155;

16bis) In questo senso v. Giampiero Petteruti nello studio n. 33-2006/T cit.;

16ter)

Per una dettagliata disamina dell'argomento vedi Ruotolo, op.cit. pagg.163-

164.

- 17)** "La cui forma, stando a ciò che risulta dall'art. 7 comma 4 D.lgs. 99/2004, dovrebbe essere quella pubblica (cui sola si attaglia la rogazione da parte di notaio)"; così GIUNCHI, MASTROIACOVO, PETTERUTI, PODETTI, Imprenditore agricolo professionale e società agricole (D.Lgs. n. 99 del 2004) – aspetti tributari, studio CNN n.46/2004/studio n.46/2004/T del 18 giugno 2004, nota 34);
- 18)** Nella prassi si rinvengono casi in cui la trascrizione è avvenuta a favore del Ministero delle Politiche agricole. Ruotolo op.cit. pag.164;
- 19)** Si pensi alla legge 3 giugno 1940 n.1078, artt. 1, 5, 7, concernente le unità poderali costituite in comprensori di bonifica da enti di colonizzazione o da consorzi di bonifica ed assegnate in proprietà a contadini diretti coltivatori (artt.1-5-6 e 8), anche se tali scelte legislative riguardano esclusivamente i terreni ricompresi in un'opera di bonifica. Analoghe scelte vengono effettuate dal legislatore con la legge 12 maggio 1950 n. 230, art. 19, che in caso di morte dell'assegnatario di terreno di riforma fondiaria, prevede la possibilità di subentro dei discendenti in linea retta o, in mancanza, del coniuge, purché in possesso dei requisiti di coltivatore diretto, dovendo in caso contrario il terreno ritornare nella disponibilità dell'ente per nuove assegnazioni; con la legge 29 maggio 1967 n. 379, art.7, ed ancora, con la legge 203 del 1982, art. 49, che prevede che in caso di decesso del proprietario di fondi rustici condotti o coltivati direttamente da lui o dai suoi familiari, hanno diritto di continuare nella conduzione o coltivazione dei fondi stessi anche per le porzioni ricomprese nelle quote degli altri coeredi, quelli tra gli eredi che, al momento dell'apertura della successione, risultino avere esercitato e continuino ad esercitare su tali fondi attività agricola in qualità di imprenditori a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975 n. 153, o di coltivatori diretti.
- Per una esaustiva trattazione della successione *mortis causa* in agricoltura v. Ferdinando Milano tesi di laurea relatore Prof. Mario Ciancio del 19 gennaio 2000 - Università Federico II - Napoli - facoltà Economia e Commercio; Nicoletta Ferrucci "il c.d. compendio unico come strumento di garanzia della conservazione dell'integrità aziendale in sede ereditaria"; cit.;
- 20)** Per una esaustiva disamina delle diverse soluzioni adottate dal legislatore vedi Nicoletta Ferrucci "il c.d. compendio unico come strumento di garanzia della conservazione dell'integrità aziendale in sede ereditaria" in Rivista di Giurisprudenza Agraria e dell'Ambiente pagg..320 ss.;
- 21)** NOTARO, L'Imprenditore Agricolo Professionale e il D. Lgv. n.99/2004, in ww.notaionotaro.it;
- 22)** Il comma 1 dell'art. 7 della L. n. 604/1954 (così come modificato dall'art. 28 della L. n. 590/1965), recita così: "Decade dalle agevolazioni tributarie l'acquirente ... il quale, prima che siano trascorsi dieci anni dagli acquisti fatti a norma della presente legge, aliena volontariamente il fondo o i diritti parziali su di esso acquistati, ovvero cessa dal coltivarlo direttamente".
- 23)** "La decadenza dai benefici fiscali di cui alla l. 6 agosto 1954 n. 604, per l'ipotesi in cui l'acquirente, entro dieci anni dal contratto di acquisto, aliena volontariamente il fondo ovvero cessa di coltivarlo direttamente, prevista dall'art. 7 della legge predetta, costituisce una sanzione comminata dal legislatore per il comportamento del contribuente contrario alle finalità in vista delle quali i benefici medesimi sono stati concessi; ne consegue che la morte del coltivatore diretto non costituisce causa di decadenza dai benefici fiscali in precedenza goduti, non essendo ascrivibile a volontà del beneficiario la cessazione della coltivazione del fondo." Cassazione civile, sez. I, 16 gennaio 1992, n. 503;
- 24)** Anche con riferimento al vincolo di indivisibilità di cui all'art. 11 della legge 14 agosto 1971, n. 817, si è ritenuto che l'ipoteca su porzione del fondo – stante il carattere oggettivo del vincolo e il suo carattere strumentale rispetto al mantenimento dell'unitarietà del fondo – è da considerarsi vietata poiché suscettibile di dar luogo, anche se in via eventuale, al frazionamento del fondo. E ciò in quanto il vincolo in esame deve intendersi rimosso solo nelle ipotesi in cui il terreno che ne è gravato subisca un mutamento di destinazione tale da rendere incompatibile la permanenza di un'utilizzazione agricola. MALAGUTI, Il vincolo di indivisibilità ex art. 11 della legge 14 agosto 1971 n. 817, in CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO, Studi e materiali, III, 1992, 56 ss.;
- 25)** Si ricorda in proposito la Circ. Min. n.13 del 31.1.2002 che prevede che "l'impegno a costituire il compendio deve risultare da una dichiarazione dell'acquirente stesso che può essere resa nell'atto

di acquisto oppure trasmessa all'Ufficio delle Entrate contestualmente alla richiesta di registrazione dell'atto. Ciò perché l'Ufficio competente possa accertare l'esistenza dei requisiti previsti per l'applicazione dell'agevolazione".

- 26) In questo senso "Guida all'accertamento del possesso dei requisiti delle figure professionali operanti in agricoltura ed alla applicazione delle normative riguardanti la conservazione dell'integrità fondiaria", citata; GIUNCHI, MASTROIACOVO, PETTERUTI, PODETTI, Imprenditore agricolo professionale e società agricole (D.Lgs. n. 99 del 2004) – aspetti tributari, nota 45 cit.; v. anche il citato studio di Giampiero Petteruti n. 33-2006/T cit. contenente il raffronto dei due tipi di "compendio unico in agricoltura".

Appendice normativa

A) D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99. Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l), ee), della L. 7 marzo 2003, n. 38.

Capo II - Integrità aziendale

7. Conservazione dell'integrità fondiaria.

- 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) n. 1257/1999 e dai regolamenti (CE) n. 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 D.M. 1° luglio 2002, n. 743 del Ministro delle politiche agricole e forestali.
- 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.
- 11bis) 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.
- 11ter) 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.
- 11quater) 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.».

B) L. 31 gennaio 1994, n. 97. Nuove disposizioni per le zone montane

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 die-

ci 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 quindici 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.
3. Al coltivatore diretto e all'imprenditore agricolo a titolo principale che acquisti a qualsiasi titolo i terreni agricoli di cui al comma 1 possono essere concessi, nei limiti del Fondo di cui al comma 4, mutui decennali a tasso agevolato con copertura degli interessi pari al 50 per cento a carico del bilancio dello Stato. Tale mutuo concerne l'ammortamento del capitale aziendale e l'indennizzo da corrispondere ad eventuali coeredi, nel rispetto della presente legge.
4. Per gli scopi di cui ai commi 1 e 3, è costituito presso l'Istituto di servizi per il mercato agricolo alimentare (ISMEA) un Fondo dell'importo di 2.320.000 euro annui.
5. Gli onorari notarili per gli atti di cui ai commi 1 e 3 sono ridotti ad un sesto.
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.

(Riproduzione riservata)