

## Quesito n. 91-2010/C e n. 23-2010/T

### Acquisto successivo di terreno non confinante ad incremento del compendio unico

Si prospetta la seguente fattispecie. Un soggetto ha acquistato un terreno esteso ha 20.00, costituendo compendio unico e fruendo del relativo trattamento fiscale agevolato. Attualmente, ad un mese di distanza, lo stesso soggetto intende procedere all'acquisto di un altro terreno, di circa un ettaro, non confinante.

Si chiede di sapere se sia possibile dichiarare di voler destinare tale terreno ad incremento del predetto compendio unico e beneficiare del medesimo trattamento tributario. In caso di risposta affermativa, si chiede, inoltre, come debba essere effettuata la trascrizione dell'atto in questione.

Anzitutto, occorre ricostruire in sintesi il quadro normativo di riferimento ricordando che l'attuale panorama legislativo prevede **due tipologie di "compendio unico in agricoltura"** e cioè il **compendio in territorio di Comunità Montana** e **quello in altri territori**. Cronologicamente anteriore, quello in *territorio di Comunità Montana* è stato introdotto dall'art. 52 della Legge n. 448/2001 mediante l'aggiunta dell'art. 5-*bis* alla Legge n. 97/1994. L'altro tipo di compendio, con valenza generale, è disciplinato invece dal d.lgs. n. 99/2004, il quale, attraverso l'art. 7, ha aggiunto l'articolo 5-*bis* al d.lgs. n. 228/2001 ed ha richiamato i commi 1 e 2 del citato art. 5-*bis* della Legge n. 97/1994. L'art. 5-*bis* del d.lgs. n. 228/2001 ha poi subito ulteriori modificazioni attraverso l'aggiunta di altri commi, successivi all'undicesimo, per effetto del d.lgs. n. 101/2005.

Atteso che nel quesito posto la fattispecie è prospettata in termini generali e che non emergono, dunque, specifiche indicazioni circa le caratteristiche del compendio in territorio di comunità montana, si procede sul presupposto che la fattispecie di compendio che ci occupa vada ricondotta all'ipotesi di compendio con valenza generale.

Ciò posto, attraverso l'esame delle relative norme, occorre anzitutto verificare se la circostanza che l'acquisto del terreno intervenga successivamente alla costituzione del compendio unico e che il terreno medesimo non sia confinante con il precedente costituito in compendio rappresenti un ostacolo alla possibilità di incrementare il compendio già costituito ed alla conseguente fruibilità del trattamento tributario agevolato.

Si precisa in proposito che il quinto comma dell'art. 5-*bis* del d.lgs. n.

99/2004 prevede che "possono essere costituiti in compendio unico terreni agricoli anche non confinanti fra loro purché funzionali all'esercizio dell'impresa agricola".

A tale riguardo, è stato evidenziato che la funzionalità all'esercizio dell'impresa agricola va valutata, caso per caso, con riferimento al tipo di attività esercitata (cfr. 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. n. 101/2005*, est. CABIDDU, in *CNN Notizie* dell'8 agosto 2006, in cui, a titolo esemplificativo, si esplicita che la sussistenza del requisito della funzionalità può essere riconosciuta "con riferimento ad un alpeggio situato a 50 km dal centro aziendale quando l'azienda è zootecnica e pratica la transumanza del bestiame").

Maggiormente problematica appare la possibilità dell'acquisto, in tempi successivi, di un terreno da destinare ad incrementare il compendio già costituito.

Si segnala che la possibilità di costituzione del compendio unico attraverso una pluralità di acquisti dilazionati nel tempo è stata presa in esame in relazione all'ipotesi in cui il compendio sia costituito successivamente agli acquisti, una volta raggiunta la superficie minima necessaria.

In proposito, pur a fronte di alcune difficoltà legate alla stratificazione della normativa in materia, è stata riconosciuta l'ammissibilità della fattispecie a formazione differita sulla base di un'indagine relativa alla *ratio* del complesso delle disposizioni in questione. Prendendo le mosse, infatti, dalla considerazione che lo scopo di tutti gli interventi legislativi sul tema è quello di agevolare la costituzione di adeguate unità produttive, favorendone l'accorpamento e disincentivando, quindi, il frazionamento fondiario, si è evidenziato che la soluzione avversa risulterebbe palesemente in contrasto con l'intento legislativo di facilitare l'accorpamento fondiario (per ulteriori approfondimenti, si vedano Studio CNN 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*, est. PETERUTI, in *CNN Notizie* del 9 agosto 2006; Studio CNN n. 358-2006/C, *citato*; ed ancora Studio CNN n. 5109-2005/C, *Il compendio unico di cui all'art. 7 del d.lgs. del 29 marzo 2004, n. 99 - Profili civilistici*, in sezione "Materiali", est. RUOTOLO. Si veda, inoltre, TRAPANI, *La circolazione giuridica dei terreni*, Milano, 2007, 520 ss.).

Si osserva, infine, che la linea interpretativa favorevole alla possibilità di costituzione del compendio a formazione differita risulta esser stata accolta da alcune legislazioni regionali (per tutti i riferimenti, si rinvia allo Studio CNN n. 358-2006/C, *citato*).

Venendo ad esaminare nello specifico la possibilità di incrementare un compendio già costituito attraverso un successivo acquisto, deve darsi atto dell'esistenza di argomentazioni favorevoli e contrarie tanto alla soluzione positiva

quanto a quella negativa.

Si rileva, in primo luogo, che la *ratio* cui è informata la normativa in commento indurrebbe a ritenere ammissibile tale possibilità; né questa evenienza appare apertamente in contrasto con le disposizioni in materia.

L'assenza di qualsiasi indicazione sul punto tanto in giurisprudenza e nella prassi ministeriale quanto in dottrina suggerisce, tuttavia, un atteggiamento improntato a cautela. Non essendo, infatti, detta eventualità espressamente contemplata nelle norme, la sua legittimazione potrebbe comportare una qualche forzatura interpretativa la cui utilità apparirebbe, ad una prima analisi, limitata, dal momento che le norme statali e regionali consentono la costituzione di più compendi da parte di un unico soggetto al raggiungimento della superficie minima necessaria.

A tal proposito, occorre tuttavia sottolineare che non sempre la costituzione di un nuovo compendio è idonea a soddisfare alcune esigenze più agevolmente perseguibili attraverso l'incremento di un compendio già esistente. Potrebbe infatti accadere che il nuovo acquisto non consenta il raggiungimento della superficie minima necessaria per la costituzione di un altro compendio e che, pur ammettendo la possibilità di una formazione differita, l'acquirente non abbia comunque intenzione di procedere ad effettuare ulteriori acquisti. Potrebbe accadere altresì che il nuovo acquisto sia strettamente funzionale all'esercizio dell'attività cui sono destinati i terreni già costituiti in compendio in termini di miglioramento della produttività degli stessi.

Appare superabile, inoltre, anche l'ulteriore profilo problematico della decorrenza del vincolo di indivisibilità. Al riguardo, infatti, è ragionevole ipotizzare che tale vincolo decorra, in relazione a tutti i beni costituiti in compendio, dalla data dell'ultimo acquisto finalizzato ad incrementare il medesimo.

Pur rilevando, quindi, la difficoltà di risolvere in modo univoco la questione in esame, sulla base delle considerazioni svolte, sembrerebbe ragionevole ammettere la possibilità di procedere ad incrementare il compendio già esistente attraverso un atto modificativo del vincolo.

In sintesi, sulla base della normativa in materia e delle considerazioni svolte, la circostanza che il terreno oggetto dell'acquisto successivo non sia confinante con il precedente costituito in compendio unico non rappresenterebbe di per sé un ostacolo alla possibilità di dichiarare di voler incrementare il predetto compendio e di fruire, di conseguenza, del relativo trattamento fiscale di favore, dovendosi valutare in concreto la funzionalità di tale nuovo terreno all'esercizio dell'impresa agricola. Come evidenziato, più problematica appare la circostanza che l'acquisto sia intervenuto in un momento successivo rispetto alla costituzione del compendio, sebbene anche in relazione a tale questione sembrerebbe ammissibile la possibilità

di incrementare il compendio.

Alla luce di ciò, in ordine all'ulteriore questione prospettata, attinente alla trascrizione, ci si limita a fornire alcuni spunti operativi, in quanto trattasi di questione di rilievo eminentemente pratico e, pertanto, rimessa prevalentemente all'esperienza professionale del Notaio.

Ferma la trascrizione dell'atto di trasferimento del terreno, per quel che riguarda, invece, il vincolo, un corretto assolvimento delle formalità pubblicitarie dovrebbe condurre al risultato di rendere conoscibile ai terzi, attraverso la consultazione dei Registri Immobiliari, tanto l'assoggettamento al vincolo del terreno oggetto del nuovo acquisto, quanto la decorrenza del vincolo stesso dalla data dell'ultimo acquisto finalizzato ad incrementare il compendio in relazione a tutti i terreni che ne fanno parte, e dunque anche a quelli costituiti in compendio in epoca anteriore.

Chiarita tale finalità, a scopo puramente esemplificativo si ipotizzano di seguito alcune possibili modalità operative.

Da un lato, si potrebbe trascrivere l'atto con cui si è proceduto all'incremento del compendio ed evidenziarne il collegamento con l'originario atto costitutivo o esplicitando tale circostanza nel Quadro D della nota di trascrizione (e rimarcando la presenza di tale indicazione nel Quadro A, sulla base di quanto previsto dalla circolare n. 60 del 29 dicembre 1989) o procedendo all'annotazione dell'atto modificativo a margine della trascrizione dell'originario atto costitutivo. La prima soluzione difetta, tuttavia, di immediatezza in quanto la conoscenza dell'esistenza del collegamento richiede una lettura approfondita della formalità; la seconda potrebbe, invece, incontrare qualche ostacolo laddove si ritenesse praticabile la pubblicità accessoria solo nei casi espressamente previsti dalla legge. Sul punto appare tuttavia prevalere un atteggiamento meno rigoroso (cfr. PETRELLI, *L'evoluzione del principio di tassatività nella trascrizione immobiliare*, Napoli, 2009, spec.173 ss.).

Ulteriore alternativa, per alcuni versi più lineare, potrebbe consistere nella ritrascrizione del vincolo in relazione a tutti i terreni costituiti in compendio al momento della trascrizione dell'atto con cui si è proceduto all'incremento. Appare anche qui opportuno evidenziare il collegamento tra i due atti, in tal caso, tuttavia, la semplice indicazione nel Quadro D sembrerebbe costituire uno strumento adeguato al raggiungimento dello scopo di cui si è detto.

Quanto alla procedura di trascrizione del vincolo si richiama, infine, lo Studio CNN n. 358-2006/C, *citato*, in cui si afferma che "è 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".

*Maria Concetta Cignarella e Maria Laura Mattia*