

Dalla rivista IMMOBILI & PROPRIETA'

L'alienazione del fondo, nei 5 anni dall'acquisto fatto con le agevolazioni PPC, non è nulla e comporta soltanto decadenza dal beneficio fiscale.

Giampiero Petteruti, Notaio in Castelnuovo di Garfagnana

In questa rivista¹, commentando le novità introdotte nel 2001 in materia di agevolazioni per la piccola proprietà contadina, fu esaminato l'impatto del Decreto Legislativo 18 maggio 2001, n. 228 sulla tesi giurisprudenziale (Cassaz. n. 7159 del 1992) secondo cui l'art.28 L.590/'65 conterrebbe una norma imperativa comportante la nullità dell'atto di alienazione che avvenga prima dei 10 anni (poi ridotti a 5 dal Dlgs 228 citato) dall'acquisto agevolato. In particolare, si vagliò l'attualità di quel costrutto di fronte alle nuove previsioni di alienazioni non comportanti decadenza dalle agevolazioni tributarie (comma 3 dell'art.11 Dlgs 228/'01).

Si ricorda che, fino al 1992, nessuno aveva dubitato, nemmeno la stessa Corte², che l'alienazione nel decennio (poi quinquennio) dall'acquisto agevolato avesse sole conseguenze fiscali, ovvero comportasse la mera perdita retroattiva delle agevolazioni. Né nessuno dubitava (neppure l'amministrazione finanziaria) della configurabilità della decadenza parziale, allorché l'alienazione infradecennale avesse per oggetto solo una parte dei beni acquistati con l'agevolazione. Invece, dopo il *revirement* giurisprudenziale, la spada della *nullità per contrasto con norma imperativa* venne ad incombere su tutte le alienazioni infradecennali, vecchie e nuove, mettendone in crisi l'affidabilità nei successivi traffici giuridici. Perciò, sembrò ghiotta l'occasione di valutare il costrutto della Corte alla luce degli argomenti ritraibili dalla novellazione del 2001 e cioè evidenziando che il nuovo comma 3 dell'art.11 aveva stabilito che *“non incorre nella decadenza dei benefici l'acquirente che, durante il periodo vincolativo di cui ai commi 1 e 2, ferma restando la destinazione agricola, alieni il fondo o conceda il godimento dello stesso a favore del coniuge, di*

¹ **Petteruti**, *Le novità in materia di proprietà contadina e vincoli di indivisibilità*, in *Immobili & Proprietà* n.12, dicembre 2001, pagg. 684-689.

² Cassaz. 9.10.1976 n.3351, Cassaz. 5.7.1983 n. 4513, Cassaz. 10.1.1986 n. 363, Cassaz. 12.2.1988 n. 1524, Cassaz. 14.12.1990 n. 11909.

parenti entro il terzo grado o di affini entro il secondo grado, che esercitano l'attività di imprenditore agricolo di cui all'articolo 2135 c.c.”.

In quella sede, fu agevole osservare che, secondo la nuova previsione, nel quinquennio dall'acquisto agevolato si può (validamente) alienare a favore di taluni soggetti senza incorrere nella decadenza dai benefici e ciò vuol dire che si può (validamente) alienare anche ad altri, sia pur incorrendo nella perdita dei benefici. L'argomento venne però addotto *ad adiuvandum*, perché la ricostruzione dei supremi giudici era già valutabile (anche alla luce delle disposizioni anteriori alla riforma del 2001) oltremodo irrazionale sul piano sistematico, costretta, com'era, ad avallare, in campo civilistico, una sorta di “punibilità del delitto impossibile” o di “punibilità del tentativo”. Ed infatti, di fronte alla previsione di *decadenza in caso di alienazione*, essa veniva ad asserire che potesse decadersi con un'alienazione radicalmente *nulla* (e quindi incapace di produrre l'effetto traslativo).

Ma ben altra scure doveva abbattersi sull'assunto della Cassazione del 1992 e il primo colpo venne inferto da successiva sentenza della stessa Corte³, mediante un argomentato ritorno alla precedente interpretazione che ha posto le premesse dell'ultima evoluzione del dibattito.

Sollecitate dalla rimessione della questione da parte della seconda Sezione con l'ordinanza del 15 aprile 2005, le Sezioni Unite - supremo organo di nomofilassi - hanno poi fatto giustizia (è il caso di dirlo) di ogni digressione, riportando nel corretto alveo l'interpretazione di qualunque norma imperativa recante quella “diversa disposizione” che, secondo l'art. 1418 c.c. 1° comma, elide l'astratta comminatoria di nullità virtuale.

La sentenza delle Sezioni Unite, coeva all'entrata in vigore del Dlgs n.40 del 2.2.2006⁴ (modificativo dell'art.374 c.p.c.), rivede tutti i percorsi interpretativi e si schiera, infine, a favore del pregresso orientamento, valorizzando sia l'argomento tratto dal Dlgs 228/'01 (evidenziato da chi scrive, nel contributo citato)⁵, sia la menzionata “diversa disposizione” (individuata nella previsione di decadenza dai benefici fiscali e creditizi⁶).

L'esame delle diverse soluzioni è nella parte che qui si riproduce:

<<Come già accennato in parte espositiva la giurisprudenza di questa Corte ha dato, nel tempo, contrastanti interpretazioni del precetto di cui alla L. 26 maggio 1965, n. 590, art. 28, comma 2, (“la estinzione anticipata del mutuo o la vendita del fondo acquistato con i benefici della presente

³ Cassaz. 5.3.2003 n. 5372.

⁴ In G.U. 15.2.2006, entrato in vigore il 3 marzo 2006. Su tale Dlgs v. **Riccio**, *La rivitalizzazione legislativa della funzione nomofilattica della Cassazione*, in *Contratto e Impresa*, n.3 del 2006, pag. 825.

⁵ Cfr. paragrafo 4.8 della sentenza di Cass. S.U. 7033/2006, a pag. 79 della Guida al diritto citata.

⁶ Paragrafo 4.5. della sentenza Cass. S.U. di cui sopra.

legge non possono aver luogo prima che siano decorsi dieci anni dall'acquisto"). Giusta un primo indirizzo - decisamente prevalente - in particolare si ritiene che la vendita del fondo acquistato con i benefici della L. 26 maggio 1965, n. 590, sullo sviluppo della proprietà coltivatrice, la quale abbia luogo prima che siano decorsi dieci anni dall'acquisto, non è nulla, ma comporta unicamente la decadenza dei benefici previsti dalla legislazione in materia di formazione e arrotondamento della proprietà contadina, a norma della L. n. 590 del 1965, art 28 (Così, ad esempio, Cass. 9 ottobre 1976, n. 3351; Cass. 5 luglio 1983, n. 4513; Cass. 20 gennaio 1986, n. 363; Cass. 12 febbraio 1988, n. 1524; Cass. 14 dicembre 1990, n. 11909; Cass. 5 aprile 2003, n. 5372). Si contrappone al riferito indirizzo, altro, minoritario, secondo cui la vendita, prima che siano decorsi dieci anni dall'acquisto, del fondo acquistato con i benefici della L. 26 maggio 1965, n. 590 sullo sviluppo della proprietà coltivatrice, è nulla perchè in contrasto con il divieto dell'art. 28, comma 2, citata legge, la cui funzione non è quella di ribadire la decadenza dai benefici fiscali, già prevista dal comma 1 della stessa norma, ma quella di aggiungere, innovando, con norma imperativa, la previgente legislazione, detta più grave sanzione (Cass. 11 giugno 1992, n. 7159).

4. Tra le due contrapposte lettura della norma de qua ritengono le SS.UU. che debba privilegiarsi la prima, alla luce delle considerazioni che seguono.

4.1. Come noto (in tale senso, cfr., infatti, già Cass. 9 ottobre 1976, n. 3351, cit., in motivazione) la previsione di cui al comma 1 dell'art. 28 in esame "il periodo di decadenza dai benefici previsti dalla vigente legislazione in materia di formazione e di arrotondamento di proprietà contadina è elevato da cinque a dieci anni" si ricollega al D.L. 24 febbraio 1948, n. 114, art. 9, (che, con riferimento agli acquisti effettuati con le provvidenze istituite a favore della piccola proprietà contadina, comminava appunto la decadenza dai benefici fiscali e dal concorso dello Stato negli interessi del mutuo, nei confronti di chi, prima del decorso di dieci anni dall'acquisto fatto a termini dello stesso decreto, avesse alienato volontariamente il fondo acquistato e avesse cessato senza giusta causa dal coltivarlo direttamente) e torna a ampliare al decennio quel termine che la L. 6 agosto 1954, n. 604, art. 7 e la L. 1 febbraio 1956, n. 53, art. 6 aveva ridotto a cinque anni. L'unica sanzione comminata da queste varie disposizioni è la decadenza dai benefici tributari e creditizi, e, sempre in coerenza con questo sistema, la L. 5 ottobre 1960, n. 115, art. 6, con riferimento alla ipotesi di vendita parziale del fondo acquistato con le agevolazioni relative alla piccola proprietà contadina ha cura di precisare che la decadenza in parola opera limitatamente al valore della parte rivenduta, calcolata proporzionalmente a quello accertato per l'intero fondo al momento dell'acquisto. Pacifico quanto precede si osserva che la più grave sanzione della nullità che si pretende di ricollegare al divieto posto dal comma 2 della L. n. 590 del 1965, art. 28 "la estinzione anticipata del mutuo o la vendita del fondo acquistato con i benefici della presente legge

non possono avere luogo prima che siano decorsi dieci anni dall'acquisto" non è giustificata nè dalla struttura, nè dalla disposizione, nè dalla finalità della legge cui essa appartiene. Il detto articolo, infatti, si differenzia, in definitiva, nella sua formulazione, dalle precedenti analoghe disposizioni innanzi citate, solo in quanto rende esplicito quel divieto di vendita anticipata che nelle disposizioni precedenti era implicito. Statuire, cioè che colui che vende decade dai benefici, vale quanto direte che non è possibile vendere senza incorrere in quella decadenza (così, in termini, Cass. 9 ottobre 1976, n. 3351, cit., in motivazione).

4.2. Sempre al riguardo, e in conformità a quanto evidenziato nella pronuncia da ultimo richiamata, inoltre, non può tacersi che la comminatoria di una nullità, per il carattere profondamente innovativo che avrebbe in un sistema legislativo consolidatosi nel senso su esposto non poteva dal legislatore essere disposta senza una norma espressa: sarebbe stato più chiaro e più semplice disporre che sono mille le vendite compiute dall'acquirente prima del decorso di dieci anni dall'acquisto (come è stato disposto con la L. 14 agosto 1971, n. 817, art. 11, nel sanzionare il vincolo trentennale di indivisibilità dei fondi acquistati con le agevolazioni previste in questa materia, dopo l'entrata in vigore di tale legge), anzichè accomunare nella stessa disposizione, come appunto è stato fatto con l'art. 28 in esame, il richiamo a una decadenza comminata per una ipotesi strettamente analoga e un divieto non altrimenti sanzionato.

4.3. Quanto alla ratio della disposizione si ricorda - sempre ribadendo quanto affermato dalla più volte richiamata Cass. 9 ottobre 1976, n. 3351, cit. - che l'interesse pubblico di agevolare la formazione e lo sviluppo della proprietà coltivatrice ha natura non diversa da quello che ha determinato gli interventi a favore della piccola proprietà contadina e, quel che più rileva, viene realizzato, in entrambi i casi, con strumenti (cioè provvidenze tributarie e creditizie) di natura sostanzialmente identica. Quando, con la vendita anticipata del fondo viene a essere spezzato il coordinamento fra quelle provvidenze e le finalità per le quali esse erano state concesse, la revoca delle prime è misura idonea a evitare che esse rimangano strumenti di finalità diverse. Può aggiungersi che sarebbe anzi contrario allo sviluppo di una sana economia agraria, oltre che al principio costituzionale della libertà di iniziativa economica, una norma che legasse inesorabilmente, pur un lungo periodo al fondo, un soggetto che a un certo momento ritenga più confacente alla propria personalità e alle proprie attitudini ad altra più proficua attività produttiva.

4.4. Come evidenziato da Cass. 22 gennaio 1986, n. 363, specie in motivazione, ancora, si osserva: - da un lato, che il disposto della L. n. 590 del 1965, art. 28, comma 2, sopra riportato, deve essere interpretato tenendo presente il primo comma della stessa norma, sì che deve concludersi che la proibizione di estinguere anticipatamente il mutuo e di vendere il fondo acquistato con i benefici

previsti dalla legge medesima, entro il termine in tal modo prolungato, è stata posta in rapporto a tale decadenza e, in caso di violazione del divieto, l'unica conseguenza che ne deriva è la decadenza stessa; - dall'altro, che la pretesa nullità del contratto stipulato in violazione del divieto di vendere entro dieci anni il fondo acquistato con i benefici in questione non è espressamente sancita, mentre certamente lo sarebbe (come la decadenza) se tale conseguenza fosse stata voluta dal legislatore.

4.5. Per superare i rilievi svolti sopra, e giungere alla conclusione qui rifiutata (fatta propria da Cass. 11 giugno 1992, n. 7159, sul rilievo che dall'esame dei lavori preparatori della L. n. 590 del 1965, art. 28 di questa constava originariamente del solo comma 1 il quale era già sufficiente a ribadire il principio della decadenza dei benefici fiscali nel caso di vendita del fondo, per cui l'inserzione del secondo comma, in sede di emendamento, può essere logicamente spiegabile solo con l'intenzione di aggiungere a quelle già previste una sanzione più grave nel caso di rivendita del fondo prima della scadenza di un certo termine) occorre fare applicazione del principio della cd. nullità virtuale. In base al riferito principio non occorre che la sanzione di nullità del contratto sia testualmente comminata dalla legge, potendo la stessa derivare dal semplice contrasto con una norma imperativa, in ossequio al principio generale sancito dall'art. 1418 c.c., comma 1. Ma, come già evidenziato da Cass. 5 aprile 2003, n. 5372, specie in motivazione, posto che lo stesso art. 1418 c.c., nel prevedere la nullità per contrasto a norme imperative, fa tuttavia salvo il caso in cui "la legge disponga diversamente", la nullità va esclusa sia quando il legislatore prevede espressamente una forma di invalidità diversa dalla nullità (ad es. l'annullabilità), sia quando la legge assicura l'effettività della norma imperativa con la previsione di rimedi diversi dall'invalidità del contratto, quale nella specie la decadenza dai benefici fiscali e creditizi. E' infatti palese che il legislatore - che poteva agire, indirettamente, sui destinatari della norma, comminando sanzioni, quali la decadenza dai benefici fiscali e creditizi, rivolta a scoraggiare la violazione del precetto, rendendola non conveniente sul piano economico, ovvero operare, direttamente, sul negozio di rivendita infradecennale, sancendone la nullità e quindi impedendo allo stesso di produrre effetti giuridici - ha fatto ricorso alla sanzione della decadenza dai benefici escludendo il ricorso alla più grave sanzione della nullità. Deve concludersi, pertanto, anche sotto tale profilo che la decadenza esaurisce, dunque, la reazione dell'ordinamento, mentre è meramente assertivo il dire che la tutela degli interessi pubblici sottesi alla normativa sulla formazione della proprietà diretto - coltivatrice implichi la nullità degli atti di rivendita infradecennale, giacchè quella tutela ben poteva e può limitarsi alla sanzione, di notevole rilevanza economica, consistente nella decadenza dai benefici creditizi e fiscali (Cass. 5 aprile 2003, n. 5372, cit.).

4.6. irrilevante al fine di pervenire a una diversa soluzione del problema ora in esame sono tutti i riferimenti, sviluppati da parte del ricorrente, alla giurisprudenza di questa Corte - costante nell'affermare che la prelazione prevista dalla L. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8, in favore dell'affittuario coltivatore diretto del fondo posto in vendita ha lo scopo di favorire la continuazione dell'impresa agricola già stabilita nel fondo e presuppone quindi che l'affittuario non solo coltivi il fondo alla data in cui la prelazione viene esercitata, ma intenda anche continuare tale attività da cui la nullità dell'acquisto del fondo effettuato dall'affittuario che si è avvalso del suo diritto di prelazione per uno scopo diverso da quello della continuazione dell'impresa agricola, come nel caso in cui abbia acquistato il fondo solo per cederne il godimento ad un terzo che vi intenda esercitare una propria impresa agricola, o proceda all'immediata rivendita del bene. Siffatto principio è enunciato in varie direzioni, che con motivazioni sia pure parzialmente diverse, sono pervenute alla stessa conclusione, mettendo in rilievo, di volta in volta, la carenza di legittimazione all'acquisto, la violazione di norma imperativa, il perseguimento di finalità diverse da quelle contemplate dalle disposizioni in tema di prelazione agraria, con la precisazione che l'acquisto e la rivendita, essendo effettuati per fini diversi dalla promozione della proprietà coltivatrice, in vista della quale il legislatore limita la libertà contrattuale del proprietario venditore, sono entrambi nulli. Tale giurisprudenza, peraltro (cfr. in tale senso già Cass. 14 dicembre 1990, n. 11909, specie in motivazione) fa leva su di una circostanza fondamentale, costituita dall'immediata rivendita del fondo acquistato per effetto della prelazione, sulla ricorrenza cioè di un lasso di tempo così breve tra i due atti da risultare evidente il disegno preordinato dell'avente diritto alla prelazione e del terzo volto a consentire a quest'ultimo di acquisire la proprietà dell'immobile in violazione delle norme sulla prelazione, norme queste aventi il diverso scopo di consolidare nella stessa persona del coltivatore - che trovasi in determinati rapporti con il proprietario venditore - l'impresa agricola e la proprietà del fondo. Nella specie, per contro, è pacifico - a prescindere dal considerare che la "nullità" della seconda vendita non è invocata dal soggetto in pregiudizio al quale l'odierno ricorrente, nell'esercizio del diritto di prelazione, è divenuto proprietario del fondo di cui si discute ma dallo stesso odierno ricorrente, cioè dal soggetto che si è avvalso della prelazione e che dopo avere promesso in vendita, con preliminare, il fondo all'odierno controricorrente, incassando integralmente il corrispettivo pattuito, si è rifiutato, a distanza di otto anni dal preliminare, di stipulare il definitivo - che il preliminare 22 aprile 1987 è stato, autonomamente, pattuito tra le parti e non, fraudolentemente, in esecuzione di un accordo fai danni dell'originario proprietario del terreno e del soggetto cui questo era stato promesso in vendita intervenuto al fine di utilizzare l'istituto della prelazione per uno scopo diverso, da quello di legge.

4.7. Al fine di dimostrare la insostenibilità della tesi che qui si

disattende, non può tacersi - ancora - che la disposizione in esame, cioè l'art. 28, comma 2, prevede, letteralmente, che "non possono aver luogo prima che siano decorsi dieci anni dall'acquisto" "la vendita" "del fondo acquistato con i benefici della presente legge". Sia nel linguaggio corrente sia in quello giuridico, la concessione di un mutuo a tasso agevolato, nonché la riduzione del carico fiscale, in sede di registrazione dell'atto di acquisto di un fondo, può definirsi e si definisce, correntemente, come "beneficio". Deve escludersi, peraltro, che l'espressione "beneficio" possa riferirsi anche al "diritto" di prelazione previsto dal precedente art. 8 della stessa legge. In primo luogo è assolutamente improprio e approssimativo affermare che la L. n. 590 del 1965, art. 8 nel prevedere che "in caso di trasferimento a titolo oneroso ... l'affittuario, il mezzadro, il colono o il partecipante ... ha diritto di prelazione purchè ..." accordi ai soggetti ivi indicati un "beneficio". In secondo luogo è palese che per rettamente comprendere cosa intendesse, realmente, il legislatore del 1965 nel fare riferimento ai fondi acquistati "con i benefici della presente legge" non può prescindere dal contenuto di detta legge. Quest'ultima fa riferimento ai "benefici" e ai "beneficiari", oltre all'art. 28, commi 1 e 2, solo nell'art. 7 "oltre il pagamento delle rate di ammortamento per capitale ed interesse, nessun onere può farsi gravare dagli istituti sulle ditte beneficiarie ...", art. 26 "il beneficio della concessione dei mutui e dei prestiti e art. 36 "per ogni omissione, da qualsiasi causa dipenda, risultante negli atti stipulati precedentemente all'entrata in vigore della presente legge per la formazione o per l'arrotondamento della piccola proprietà contadina, che costituisca causa di impedimento ai benefici fiscali, ai sensi del ...". E' evidente, pertanto, anche sotto tale - ulteriore - profilo la impossibilità di leggere l'art. 28, comma 2, nel senso che qui si critica. E' certo, infatti, che la L. n. 590 del 1965 nel menzionare i "benefici" dalla stessa prevista (o ivi comunque richiamati) non intendeva, in alcun modo, fare riferimento anche al diritto di prelazione di cui al precedente art. 8, ma solo alle agevolazioni fiscali e alla possibilità di accedere a mutui a tasso agevolato. Operando il divieto di vendita esclusivamente nella eventualità il fondo sia stato acquistato con i "benefici" sopra indicati, e non in forza del diritto di prelazione e di riscatto indicati al precedente art. 8 è evidente - da un lato - che in tanto può affermarsi, nel caso concreto, il "divieto di vendita" in quanto si dimostri, previamente, l'avvenuta concessione, al momento dell'acquisto, di uno dei benefici sopra descritti, dall'altro, che è incongrua una lettura del testo positivo che connetta alla "vendita" oltre che la perdita dei benefici anche la sua "nullità" (così sanzionando anche terzi, assolutamente estranei alla concessione dei "benefici").>>

La parte più interessante della sentenza delle Sezioni Unite è, però, nei punti ove si asserisce che <<La tesi qui sostenuta, infine, trova ulteriore conforto nella normativa sopravvenuta che, ancorchè non applicabile direttamente nella presente vicenda, convince vieppiù della impossibilità

di aderire a una lettura della L. n. 590 del 1965, art. 28, comma 2, diversa da quella sopra indicata. In particolare si osserva che il D.Lgs. 18 maggio 2001, art. 11, n. 228, in tema di "attenuazione dei vincoli in materia di proprietà coltivatrice" dopo avere affermato, al primo comma "il periodo di decadenza dai benefici previsti dalla vigente legislazione in materia di formazione e di arrotondamento di proprietà coltivatrice è ridotto da dieci a cinque anni" e ribadito, al comma 2, "la estinzione anticipata del mutuo o la vendita del fondo acquistato con i suddetti benefici non possono aver luogo prima che siano decorsi cinque anni dall'acquisto" così sostanzialmente confermando, salvo che per la diversa durata del divieto il contenuto della L. n. 590 del 1965, art. 28, comma 2, dispone, al comma 3, che "non incorre nella decadenza dei benefici l'acquirente che, durante il periodo vincolativo, alieni il fondo o conceda in godimento lo stesso a favore del coniuge di parenti entro il terzo grado ...". E' chiaro, pertanto, che in caso di vendita, del fondo, prima del decorso del termine, l'acquirente incorre esclusivamente nella decadenza dai "benefici" ferma, comunque, la validità dell'atto posto in essere>> e che <<l'art.1418 C.C. nel prevedere la nullità per contrasto a norme imperative, fa tuttavia salvo il caso in cui "la legge disponga diversamente" e>> quindi <<la nullità va esclusa sia quando il legislatore prevede espressamente una forma di invalidità diversa dalla nullità (ad es. l'annullabilità), sia quando la legge assicura l'effettività della norma imperativa con la previsione di rimedi diversi dall'invalidità del contratto, quale nella specie la decadenza dai benefici fiscali e creditizi. E' infatti palese che il legislatore - che poteva agire, indirettamente, sui destinatari della norma, comminando sanzioni, quali la decadenza dai benefici fiscali e creditizi, rivolta a scoraggiare la violazione del precetto, rendendola non conveniente sul piano economico, ovvero operare, direttamente, sul negozio di rivendita infradecennale, sancendone la nullità e quindi impedendo allo stesso di produrre effetti giuridici - ha fatto ricorso alla sanzione della decadenza dai benefici escludendo il ricorso alla più grave sanzione della nullità. Deve concludersi, pertanto, anche sotto tale profilo che la decadenza esaurisce, dunque, la reazione dell'ordinamento, mentre è meramente assertivo il dire che la tutela degli interessi pubblici sottesi alla normativa sulla formazione della proprietà diretto-coltivatrice implichi la nullità degli atti di rivendita infradecennale, giacchè quella tutela ben poteva e può limitarsi alla sanzione, di notevole rilevanza economica, consistente nella decadenza dai benefici creditizi e fiscali.>>

Considerata la valenza del pronunciamento delle Sezioni Unite dopo il Dlgs 40/06⁷, può ritenersi chiuso l'incidente interpretativo e si aprono prospettive esegetiche interessanti anche riguardo ad

⁷ Il nuovo art.374 c.p.c. dispone che "se la sezione semplice ritiene di non condividere il principio di diritto enunciato dalle sezioni unite, rimette a queste ultime, con ordinanza motivata, la decisione del ricorso".

altre disposizioni di analogo tenore, poiché la portata del principio affermato dalle Sezioni Unite circa il rapporto tra nullità virtuale e presenza di “diversa disposizione” va al di là della materia interessata.

Ci riferisce, in specie, alla questione del significato da attribuire alla norma in materia di compendio unico in territorio di Comunità Montana secondo la quale “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”⁸.

In rapporto a questa perentoria previsione, si è posto proprio il problema delle conseguenze del frazionamento nel periodo vincolativo e se ne è proposta la soluzione alla luce del comma 2 dell'art. 5-bis in questione.

Il ragionamento sviluppato è stato il seguente.

La disposizione del comma 2 art.5-bis L.97/'94 stabilisce che “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” e quindi, non trattandosi di “divieti” ma di “obblighi” se ne può ricavare che il frazionamento non comporta nullità dell'atto ma solo decadenza dall'agevolazione.

Il successivo Dlgs n.99 del 2004, introducendo una previsione analoga a quella per i territori montani, ma senza limitazioni tipologiche del territorio in cui si applichi, ha invece stabilito che “sono nulli gli atti tra vivi e le disposizioni testamentarie che hanno per effetto il frazionamento del compendio unico”.

In rapporto alla duplice previsione, il dubbio dell'abrogazione di quella riguardante i territori delle comunità montane è fugato dal richiamo, parziale, che il legislatore del 2004 ha fatto proprio alla disciplina anteriore e dalla specialità di quest'ultima rispetto a quella generale posteriore⁹.

Ebbene, una volta acclarato che le due disposizioni sul compendio convivono, il principio affermato dalle Sezioni Unite giova a confermare che, benché la previsione di vincolo sia formulata secondo

⁸ Art. 5-bis legge 31 gennaio 1994, n. 97, introdotto dall'art. 52 comma 21 L.448/2001. Per il commento di tale normativa v. **Petteruti**, *Proprietà contadina – Trasferimenti di terreni in zone montane*, in *Immobili & Proprietà*- N. 5 - Maggio 2002, pag. 261-265

⁹ **Petteruti**, *Le agevolazioni per il compendio unico*, in atti del Convegno Paradigma, Milano, 26-27 giugno 2006.

lo schema delle norme imperative, l'unica conseguenza del frazionamento infra-quindicennale del compendio “montano” è la decadenza dall'agevolazione.