

**IL COMPENDIO UNICO DI CUI ALL'ART. 7 DEL D.LGS 29 MARZO 2004, N. 99
MODIFICATO DAL D.LGS 101/2005**

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 allegate allo schema del D.Lgs. 101/05, addotta 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° 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 agevolazioni 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)**