

Nessuna decadenza dal compendio unico in caso di affitto alla “propria” società

di Luigi Scappini

Master di specializzazione

Impresa agricola: disciplina civilistica e fiscale

Scopri di più

Il Legislatore, per cercare di contrastare l'indubbio nanismo di cui soffre l'imprenditoria italiana e, in particolar modo quella impegnata nel **settore primario**, ha da tempo dotato il settore di **alcuni “strumenti” atti ad agevolare**, nonché **incentivare**, l'**accorpamento** di terreni.

In particolare, le **norme** tese a incentivare, ma soprattutto agevolare i soggetti che operano in maniera stabile nel settore agricolo, riguardano sia la **disciplina civilistica** sia quella, non meno importante, **fiscale**, prevedendo, in questa seconda fattispecie, una **indubbia riduzione del carico fiscale** relativo **all'acquisto di terreni agricoli**.

In particolare, il legislatore, con la **L. 97/1994**, in ottemperanza a quanto stabilito dall'[articolo 44, Costituzione](#), norma che, con lo scopo di “*conseguire il razionale sfruttamento del suolo e di stabilire equi rapporti sociali*”, dispone norme tese a favorire provvedimenti a favore delle **zone montane**, ha introdotto alcune norme specifiche che, successivamente, per effetto di quanto stabilito dall'[articolo 5-bis, D.Lgs. 228/2001](#), hanno trovato **applicazione** su tutto il **territorio nazionale**.

Ai sensi dell'[articolo 5-bis, L. 97/1994](#), nei territori delle **Comunità montane**, il **trasferimento**, a qualsiasi titolo, di **terreni agricoli** a **coltivatori diretti** e a **lap** che si impegnano a **costituire** un **compendio unico** e a **coltivarlo** o a **condurlo** per un periodo di **almeno 10 anni** dal trasferimento, **non** comporta l'**applicazione** delle imposte di **registro**, **ipotecaria**, **catastale**, di **bollo** e di ogni altro genere.

L'[articolo 5-bis, comma 2, D.Lgs. 228/2001](#), prevede che la previsione di cui sopra si rende **applicabile** su **tutto il territorio nazionale**, prevedendo, inoltre, l'**abbattimento** a **1/6** degli **onorari notarili**.

Innanzitutto, le norme richiamate possono essere azionate esclusivamente dai **coltivatori diretti e dagli lap**. Proprio in riferimento agli lap, la recente **ordinanza n. 29342/2024**, ha precisato che tale possibilità è **condizionata** “*a pena di decadenza, alla presentazione,*

contestuale all'acquisto fondiario, dell'**istanza di riconoscimento** della **qualifica di lap** e all'**accertamento del possesso** dei relativi requisiti entro 24 mesi dalla istanza stessa.", con la particolarità che "Se al **momento dell'acquisto** è **sufficiente** l'assunzione d'**impegno** e non occorre la **qualifica soggettiva**, è tuttavia **necessario** che quest'ultima **sopravvenga in tempo certo**", individuato in **24 mesi** dalla presentazione dell'istanza.

Il **mancato rispetto di tali tempistiche comporterebbe**, infatti, che la "ratio legis di promozione del compendio unico quale fattore di redditività dell'azienda agraria sarebbe delusa se il beneficio fiscale potesse permanere sine die in capo a soggetto privo di qualifica imprenditoriale agricola, sicché l'istanza di riconoscimento di tale qualifica deve essere contestuale all'atto di acquisto fondiario, onde far decorrere il termine biennale di accertamento; come dimostra l'impiego normativo della congiunzione "nonché", l'iscrizione previdenziale è requisito non alternativo, ma concorrente (cfr. ordinanza n. 9843/2017)."

Per quanto riguarda la **dimensione** necessaria per poter azionare la norma agevolativa, di fatto, il concetto di **compendio unico** è andato a **sostituirsi** a quello di **minima unità colturale**, un tempo definita dall'abrogato **articolo 846**, cod. civ., quale "estensione di terreno necessaria e sufficiente per il lavoro di una famiglia agricola e, se non si tratta di terreno appoderato, per esercitare una conveniente coltivazione secondo le regole della buona tecnica agraria."

Il **compendio unico**, per effetto dell'[articolo 5-bis, comma 1, D.Lgs. 228/2001](#), ove non diversamente disposto dalle leggi regionali "si intende l'**estensione** di terreno **necessaria** al raggiungimento del **livello minimo di redditività** determinato dai piani regionali di sviluppo rurale per l'erogazione del sostegno agli investimenti previsti dai Regolamenti (CE) nn. 1257 e 1260/1999, e successive modificazioni."

Infine, la norma richiede che per un **decennio**, il compendio unico sia **coltivato** o **condotto** dal coltivatore diretto o dallo lap.

Con la recente **ordinanza n. 30684/2024**, la Cassazione ha chiarito che "la **concessione** del fondo o di una sua parte in **affitto** può determinare la perdita dei benefici di cui agli articoli 5-bis, L. 97/1994 e 5-bis, D.Lgs. 228/2001 **solo se** si traduce in una **violazione**, da parte dell'acquirente, **dell'impegno a coltivare e condurre** il fondo, in qualità di coltivatore diretto o di lap, per un periodo di almeno 10 anni dal trasferimento: ciò non avviene, in considerazione dell'articolo 9, D.Lgs. 228/2001, se il contratto è stipulato con una società agricola, i cui unici soci sono gli originari acquirenti del fondo."