

Giornata di studio:
La cessione delle imprese agricole
e dei fondi rustici.
Differenze e implicazioni
di carattere tecnico giuridico

Grosseto, 27 settembre 2024
Sezione Centro Ovest

Relatori

Domenico Saraceno (coordinatore), Sonia Carmignani, Silvio Menghini,
Pietro Coppini, Marco Magrini

DOMENICO SARACENO¹

Presentazione

¹ Dottore agronomo

Apparentemente sembrerebbe intuibile cosa sia un fondo rustico, eppure se si affronta la sua definizione ci si accorge di come si possa facilmente cadere in definizioni parziali se non erronee. Basta scorrere l'elenco delle relazioni di questa giornata di studio per capire quanto complesso possa essere il tentativo di definire il fondo rustico, anche in virtù della continua evoluzione della attività agricola e della relativa giurisprudenza.

Con queste parole ha aperto i lavori il presidente della Sezione Centro Ovest dell'Accademia, prof. Amedeo Alpi ed è su tali basi che abbiamo ritenuto utile stimolare una riflessione sul concetto di fondo rustico, in particolare nell'ambito della compravendita, poiché le ricadute applicative di tale definizione sono tangibili e numerose e vanno dalle pratiche estimative alle regole fiscali.

L'obiettivo della giornata di studio è stato infatti quello di definire i limiti e le differenze tra le imprese agricole e i fondi rustici e le conseguenze che tali differenze comportano a livello giuridico in caso di cessione, trattando gli aspetti giuridici, fiscali, agricoli e urbanistici che vengono a essere interessati in occasione della compravendita di queste due categorie di beni.

La questione, ovviamente, si pone anche nel caso dell'affitto agrario, ove si rende necessario individuare se si tratti di affitto di azienda agricola o, piuttosto, di affitto di fondo rustico attrezzato, nonché, come si è visto nel corso del dibattito in aula, ha chiari riflessi in materia di prelazione agraria.

Il fondo rustico comprende il terreno agricolo, bene principale e i beni accessori; il rapporto di servizio si inquadra civilisticamente come rapporto pertinenziale.

Alla luce di questo principio di carattere generale, va in concreto verificato se il complesso delle attrezzature che consentono lo sfruttamento del fondo

siano state destinate durevolmente al servizio del terreno agricolo, oppure se le stesse appartengano al complesso di beni impiegati per l'esercizio dell'attività agricola.

Nel primo caso si tratta di fondo rustico attrezzato, mentre nella seconda ipotesi siamo nel caso dell'azienda agricola.

Detto in altri termini, si ha un'azienda agricola quando tutti i beni che fanno parte del complesso aziendale sono posti su un piano complementare e paritetico, in quanto tutti destinati all'esercizio dell'impresa.

Affinché si possa parlare di azienda agricola, si deve pertanto valutare la prevalenza del profilo organizzativo, comprese le attività connesse, oggi sempre più diversificate, ovvero quelle attività esercitate dall'imprenditore agricolo dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti e che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale e quelle di ricezione e ospitalità agrituristica.

A queste attività tradizionali oggi deve inoltre aggiungersi la produzione e la cessione di energia elettrica e calorica da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche, nonché di carburanti ottenuti da produzioni vegetali provenienti prevalentemente dal fondo e di prodotti chimici derivanti da prodotti agricoli sempre provenienti prevalentemente dal fondo, effettuata dagli imprenditori agricoli.

Risulta dunque evidente che la definizione di azienda agricola non possa essere data solo con riferimento all'aspetto oggettivo dei beni, essendo invece altresì rilevanti sia gli aspetti che riguardano l'attività svolta, sia gli aspetti soggettivi che riguardano il soggetto conduttore, il quale si avvale del complesso dei beni aziendali per lo svolgimento della sua attività d'impresa.

È chiaro pertanto che una definizione più accurata dell'azienda agricola richieda una distinzione rispetto alla tradizionale nozione di fondo rustico, termine storicamente utilizzato non soltanto nella normativa concernente provvidenze finanziarie e agevolazioni fiscali per la così detta piccola proprietà contadina, ma anche nella normativa più generale in materia agraria e in particolare in tema di contrattualistica (cessione e affitto di fondi rustici).

Pertanto appare utile avere chiara la distinzione concettuale fra fondo attrezzato e fondo rustico, riflettere sul ruolo dell'imprenditore agricolo e sui riflessi che tutto ciò può avere sia nel caso della cessione di proprietà che in quello della cessione della conduzione del fondo.

Fondo che tuttavia appare sempre più soltanto uno (ma non il solo) degli elementi costituenti l'impresa agricola, tanto nell'ottica della distinzione tra cose e beni dettata dall'ordinamento giuridico, quanto rispetto al concetto di multifunzionalità proprio dell'agricoltura (che comprende anche una funzione d'interesse pubblico) oggi sempre più ampio e articolato.

Si tratta di aspetti che confermano ancor più la necessità di saper operare, di fronte a una azienda agricola, la distinzione fra capitale fondiario e capitale di esercizio e di impresa, condizione che ad esempio dovrebbe essere tenuta in maggiore considerazione nella predisposizione di alcuni fra i principali strumenti di pianificazione e sostegno al reddito vigenti nel settore primario.

Si allude ad esempio ai programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale, che ancora concentrano l'attenzione sui parametri connessi alla proprietà fondiaria oppure ai programmi di sviluppo rurale, che anche in questo caso fanno frequente ricorso all'utilizzo di parametri di valutazione legati alle caratteristiche del fondo rustico piuttosto che dell'impresa agricola.