

PIETRO COPPINI¹

Distinzione tra azienda agricola e fondo rustico attrezzato: riflessi applicativi

¹ Università di Pavia; notaio

Il compito affidatomi non è affatto agevole, per due ordini di motivi. Innanzitutto, per la complessità del tema di questo incontro, che è oggetto di studi e dibattito dottrinale già dal secolo scorso. Non è un caso che Pugliatti (nel 1958) già tentasse di delineare una distinzione tra azienda agricola e fondo attrezzato. Né è casuale che l'opera di Pugliatti, dedicata a questa riflessione, sia intitolata *Terra, azienda e impresa agricola*, ponendo in prima posizione (e in chiaro risalto) l'importanza della terra (e, dunque, del fondo) all'interno della ricostruzione proposta da questo autore. Un aspetto che emerge nitidamente dalla sua riflessione è la qualificazione dell'azienda quale momento dinamico, in cui il fondo (che già di suo è strutturato e organizzato, appunto, anche nel suo momento statico) viene utilizzato, e dunque *funziona* al fine di svolgere l'attività propria dell'impresa agricola. L'ordine del titolo terra – azienda – impresa è, come dicevo poc'anzi, tutt'altro che casuale.

Come però ha delineato, prima e meglio di me, la prof.ssa Carmignani, la concezione “pugliattiana” di azienda e fondo attrezzato è stata in parte superata o, quantomeno, rivista, a favore di una tesi maggiormente incentrata sull'azienda e sulla sua “autonomia” rispetto al fondo, che in ogni caso rimane innegabilmente al centro dell'intero sistema dell'impresa agricola. Ma non mi voglio dilungare ulteriormente su un tema che già è stato trattato ampiamente e in maniera così approfondita.

Passo, allora, al secondo motivo per cui il compito affidatomi non è affatto agevole, come dicevo in premessa. L'intervento s'intitola, infatti, “Distinzione tra azienda agricola e fondo rustico attrezzato: *riflessi applicativi*”. Ora, al fine di svolgere l'incarico assegnatomi, non solo è necessario “tirare le fila” di tutti i ragionamenti precedentemente svolti, ma è necessario “calare nel concreto” questi stessi ragionamenti. Del resto, è proprio

questo il compito che tutti noi professionisti incontriamo ogni giorno, sempre più frequentemente, all'interno della nostra attività: e si tratta, appunto, di un compito ancor più arduo vista la complessità dell'argomento. Il ragionamento giuridico, infatti, deve necessariamente essere calato nella realtà concreta dei fatti e, anzi, perde di valore se non supera, appunto, la *prova dei fatti*.

In questo, la distinzione tra azienda e fondo attrezzato non fa eccezione: quello spettante al professionista è un giudizio di fatto, che dev'essere operato *caso per caso*, e sul quale, soprattutto, il professionista stesso deve prestare particolare attenzione. Questo perché parlare di azienda o di fondo, come andremo a vedere a brevissimo, ha ricadute molto rilevanti, sia dal punto di vista della disciplina civilistica, sia dal punto di vista più prettamente fiscale. Il che, ripeto nuovamente, rende il tutto ancor più complesso, stante le numerose variabili che incontreremo all'interno del nostro *excursus*.

Alla luce della complessità del discorso, mi sento allora "autorizzato" (per non dire "giustificato") a essere schematico nell'esposizione delle singole fattispecie concrete che andrò a trattare, al fine di aiutare anche chi mi ascolta nella comprensione di questa materia.

Iniziando, allora, con la schematizzazione, le possibili fattispecie che mi propongo di esaminare sono sostanzialmente quattro e sono riassumibili in:

- alienazione a titolo oneroso o gratuito;
- concessione in godimento (affitto);
- conferimento in società;
- e l'opposta fattispecie di assegnazione da società a socio.

Tutti questi negozi, dotati di una propria causa, sono facilmente distinguibili tra loro. Ciò che non è facile distinguere, all'interno degli stessi, non è dunque la *causa* del contratto, bensì il suo *oggetto*, che può variare da azienda (quale universalità di diritto o di fatto, a seconda della visione che si vuole sposare) a fondo attrezzato (quale bene dotato delle proprie pertinenze *ex art. 817 c.c.*). Come spesso accade, la disciplina negoziale non dipende, però, dalla sola causa del contratto, ma anche dal suo oggetto.

E questa affermazione, come dicevo prima, "supera la prova dei fatti" (cioè, trova conferma nel caso concreto) come ben emerge dal primo tipo contrattuale che vogliamo esaminare.

Cedere onerosamente un'azienda agricola non equivale, infatti, a cedere un fondo attrezzato. Le discipline, civilistica e fiscale, sono enormemente diverse l'una dall'altra, come ben emerge da alcune differenze, che andiamo adesso a evidenziare.

Il primo aspetto, al quale il professionista deve prestare particolare attenzione, è legato alla c.d. prelazione agraria, che non possiamo dubitare sussistere nel caso di alienazione a titolo oneroso di fondo rustico. In tutti i casi di vendita (o di alienazione a fronte di un corrispettivo “fungibile”) del fondo, non vi sono dubbi sul fatto che spetti – all’affittuario o, in subordine, al confinante, al ricorrere dei requisiti di legge – la prelazione agraria.

Maggiormente dubbia è la questione legata alla vendita di un’azienda agricola, la quale non ha evidentemente ad oggetto il solo fondo, ma *l’intera universalità* di cui il fondo fa parte (universalità che però, come insegna Pugliatti, ruota intorno al fondo).

Proprio per questo, parte della giurisprudenza (a dire il vero, piuttosto risalente: mi riferisco a Cass. a Sezioni Unite del 15 luglio 1991, n. 7838) ha ipotizzato di estendere la prelazione a tutti i beni mobili e immobili destinati all’attività imprenditoriale svolta sul fondo.

In realtà, da un esame più approfondito di questa pronuncia emerge come la stessa sia riferita proprio alla vendita del fondo organizzato, di cui sopra. Infatti, la cessione di azienda dev’essere ritenuta esclusa dal novero degli atti soggetti a prelazione agraria, in quanto non solo tale cessione ha un oggetto *diverso* dal solo fondo, ma anche perché – concludendo diversamente – l’azienda potrebbe essere oggetto di frazionamento in tanti appezzamenti quanti sono i confinanti interessati. Conclusione, quest’ultima, in evidente contrasto con la *ratio legis*.

Il risultato ultimo, dunque, è quello di un’esclusione della prelazione nel caso della cessione onerosa d’azienda agricola. Preme, comunque, sottolineare che anche questa conclusione non è scevra da criticità e, anzi, si presta a possibili comportamenti elusivi, che il professionista è chiaramente tenuto a contrastare. In altre parole, basterebbe qualificare la cessione come di azienda, e non di fondo rustico, per addivenire a un’elusione della normativa sulla prelazione agraria. È, pertanto, consigliabile – a livello di prassi – prestare grandissima attenzione (e prudenza) a fattispecie che potrebbero destare quantomeno alcuni dubbi su quanto dedotto in contratto.

Ad ogni modo, vedremo in seguito come cedere l’azienda anziché il fondo non sia l’unico modo per eludere la disciplina sulla prelazione agraria.

Ulteriore distinzione tra fondo e azienda si ha in tema di successione nei contratti, nei debiti e nei crediti, facenti capo all’imprenditore agricolo alienante. È risaputo, infatti, che gli artt. 2558, 2559 e 2560 c.c. prevedono il subentro dell’avente causa nei contratti, nei crediti e nei debiti rientranti all’interno dell’“azienda”. Subentro, al contrario, escluso nel caso in cui la cessione riguardi il c.d. fondo attrezzato. In tal caso, ove si volesse far subentrare il cessionario nei suddetti rapporti, sarebbe necessario stipulare, *a latere*,

una cessione (di contratto o di credito) ovvero un acollo (di debito). Ciò che deve far riflettere, nel caso di specie, non è tanto la fattibilità di una simile operazione (astrattamente ammissibile); piuttosto, il voler ricomprendere nel contratto i suddetti rapporti rappresenta la conferma della volontà delle parti di trasferire *l'azienda*, e non il “semplice” fondo. Resta fermo, invece, che in ogni caso il cedente *l'azienda agricola* non soggiace al divieto di concorrenza di cui all'art. 2557 c.c., in forza di quanto disposto dal terzo comma di detta disposizione.

Quanto alla tassazione di queste cessioni, invece, faccio innanzitutto una premessa ovvia, ma che vale per tutti i contratti che verranno esaminati, anche successivamente. Tutti i seguenti contratti, ancorché aventi ad oggetto un'azienda o un fondo agricolo, sono senz'altro esclusi dall'ambito di applicazione dell'IVA, alla luce dell'oggetto del contratto. Pertanto, in forza del principio di alternatività IVA-registro, la tassazione dei contratti ricadrà sempre nell'ambito dell'imposta di registro.

Nell'imposta di registro, sappiamo che la cessione di azienda verrà tassata sulla base della visione “atomistica” dell'oggetto del contratto: pertanto, il corrispettivo della cessione dev'essere sempre suddiviso tra i vari elementi aziendali (terreni, debiti, crediti, avviamento), al fine di ricavare il valore imputabile a ciascuno di questi elementi. Premesso che tutti gli altri componenti aziendali, a cui accennavo, scontreranno una tassazione del 3%, per il terreno la tassazione dipenderà dalla sussistenza o meno della qualità di IAP o coltivatore diretto dell'acquirente e della sussistenza dei requisiti per ottenere le agevolazioni ai medesimi spettanti.

La cessione con agevolazioni IAP sconta, infatti, oltre a 200 euro di registro e 200 euro di imposta ipotecaria, l'1% di imposta catastale (calcolata sul corrispettivo, quale base imponibile); essa è altresì esente da imposta di bollo, come da Tabella del T.U. imposta di bollo.

La cessione a favore di IAP senza agevolazioni sconta invece il 9% di imposta di registro, mentre quella a favore di soggetto non IAP sconta il 15% (sempre calcolato sul corrispettivo), nonché 50 euro di imposta ipotecaria e 50 euro di imposta catastale. Anche in questo caso, si avrà esenzione da imposta di bollo, seppur sulla base della normativa che pone questa esenzione per tutti i trasferimenti immobiliari sottoposti alle suddette aliquote.

La medesima tassazione si avrà sia relativamente al solo fondo, per la cessione di azienda, sia (ovviamente) per la cessione del fondo rustico “attrezzato”, per il quale non sarà necessario incorporare il prezzo del terreno da quello delle pertinenze. Il prezzo complessivo scontrerà, in estrema sintesi, l'imposta dell'1% (con le agevolazioni IAP), del 9% (in caso di IAP senza agevolazioni) o del 15% (acquirente non IAP).

Passando, rapidamente, alla cessione a titolo gratuito, nessun problema si pone in tema di prelazione agraria, che non sussiste senz'altro, per mancanza di fungibilità del corrispettivo ricevuto a fronte del trasferimento d'azienda. Piuttosto, un'interessante notazione è legata all'idoneità dell'azienda a essere oggetto di patto di famiglia, ex art. 768-bis c.c. Il patto di famiglia, infatti, può avere ad oggetto, esclusivamente, quote sociali o aziende, e non anche singoli beni (quali il fondo attrezzato). Questo comporta due rilevanti conseguenze.

La prima, di carattere sostanziale, è che la donazione di fondo attrezzato sarà oggetto di collazione, imputazione e riduzione, mentre il trasferimento dell'azienda agricola, ove inserito nell'ambito di un patto di famiglia, potrà essere esente dai suddetti meccanismi (in particolare, quello della riduzione, che maggiormente preoccupa).

La seconda conseguenza, di natura invece fiscale, riguarda il fatto che il trasferimento dell'azienda per patto di famiglia, e che abbia i requisiti di cui all'art. 3 comma 4^{ter} del T.U. sulle donazioni e successioni, non è soggetto a tale imposta. Ciò significa che, a prescindere dal suo valore, tale alienazione non sconta l'imposta di donazione e inoltre non rileva ai fini del calcolo del c.d. coacervo. L'esenzione, peraltro, vale anche per le imposte ipotecarie e catastali, ai sensi dell'art. 10 del T.U. imposta ipotecaria e catastale.

Diversamente, la donazione di fondo agrario sarà soggetta all'ordinaria imposta di donazione e successione: ove, dunque, la donazione venga a fatta a favore del figlio, la stessa sarà esente fino a un milione di Euro, e – in questo caso – si avrà la tassazione del solo 3% per le imposte ipotecarie e catastali. In tal caso, peraltro, a livello di base imponibile, è bene precisare che opera il meccanismo della c.d. valutazione automatica, che sottrae da accertamenti da parte dell'Autorità Finanziaria quelle donazioni per le quali sia indicato un valore almeno pari al valore catastale di detti terreni.

Non mancano, comunque, agevolazioni anche in caso di donazione di fondo rustico. Si ha, infatti, riduzione dell'imposta del 40%, ai sensi dell'art. 25 comma 3 del TUS, nel caso di donazione di fondo rustico o fabbricato rurale a favore di coniuge, parenti in linea retta o fratello/sorella, che siano coltivatori diretti, nell'ambito di una famiglia diretto-coltivatrice.

Sul punto, inoltre, l'art. 14, commi primo e secondo, legge 15 dicembre 1998 n. 441, prevede un'ulteriore agevolazione per la donazione di fondi rustici, a condizione che:

- la donazione venga posta in essere tra ascendenti e discendenti entro il terzo grado;
- i donatari siano giovani di età non superiore a 40 anni che siano già coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali ovvero siano giovani di

- età non superiore a 40 anni che intendano acquisire la qualifica di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo professionale entro 24 mesi (iscrivendosi alle gestioni previdenziali entro i successivi due anni);
- i beneficiari si impegnino a coltivare direttamente il fondo per almeno sei anni.

In tal caso, si ha un'esenzione totale, se non per l'imposta ipotecaria, dovuta in misura fissa.

Meno complessa è la disciplina sugli altri tipi di contratto.

Quanto all'affitto, questo non pone alcun problema, relativamente alla "classica" prelazione agraria: manca, in tal caso, il presupposto applicativo del trasferimento della proprietà del fondo. La stipula di un contratto di affitto di fondo agrario darà, tutt'al più, luogo alla c.d. prelazione sul nuovo contratto. Quest'ultima è basata sulla seguente fattispecie: alla scadenza dell'affitto di fondo, il proprietario vuole concedere il fondo in affitto a un soggetto diverso dal primo affittuario. In tal caso, l'art. 4-bis della L. 203/1982, in tema di patti agrari, prevede un diritto di prelazione in favore del primo affittuario, con tanto di diritto di riscatto in caso di inadempimento dell'obbligo di *denuntiatio* posto a carico del proprietario.

Questa norma, evidentemente, si applica al caso di affitto di fondo rustico, al quale è infatti applicabile la normativa in tema di patti agrari, di cui alla suddetta L. 203/1982. Ovviamente, il tutto a condizione che l'affittuario sia coltivatore diretto o IAP.

Più discusso è, invece, se tale normativa possa trovare applicazione all'affitto di azienda agricola. Sul punto, la questione si gioca sull'interpretazione dell'art. 27 L. 203/1982, la quale estende la normativa a tutti i contratti aventi ad oggetto il godimento di un fondo. Ora, a una prima lettura, questa norma potrebbe essere interpretata nel senso che – ogniquale volta nel contratto è ricompreso un fondo, anche ove lo stesso faccia parte di una più ampia universalità – tale contratto ricada nella normativa sui contratti agrari.

L'opinione consolidata è, però, nel senso opposto. Una simile conclusione si giustifica proprio per il diverso oggetto contrattuale: l'art. 27 L. 203/1982 fa infatti riferimento al contratto avente a oggetto il fondo rustico, ma il contratto di affitto di azienda non ha in sé a oggetto la concessione (in godimento) del fondo, quanto invece il complesso dei beni aziendali, provvisti dell'attitudine all'attività produttiva. Ridurre il contratto di affitto al fondo, pertanto, è di fatto incoerente con l'oggetto del contratto, il quale "contiene" l'universalità dei beni aziendali, destinati all'esercizio dell'impresa.

Da ciò discendono delle evidenti differenze di disciplina sostanziale, che possono essere sintetizzate nella seguente affermazione:

- il contratto di affitto di fondo rustico sarà disciplinato dalla legge sui patti agrari;
- il contratto di affitto di azienda sarà fuori dall'ambito applicativo di tale normativa (ivi inclusa la prelazione del nuovo affitto, inapplicabile al caso di specie), pur trovando applicazione gli artt. 2555 ss. cod. civ., in forza del rinvio di cui all'art. 2562 c.c. Si ha, anche in questo caso, subentro nei contratti, nei debiti e nei crediti dell'azienda.

Anche sotto il profilo fiscale, la differenza è chiara ed evidente, ed è il motivo per cui – nella pratica – ove possibile si tenterà di ricondurre la fattispecie all'affitto di fondo rustico, anziché di azienda agricola. L'affitto di fondo rustico, infatti, sconta l'imposta dello 0,5%, mentre quello di azienda sconta il 3%, con base imponibile determinata, in entrambi i casi, sui canoni e con imposta da liquidare in un'unica soluzione, alla stipula dell'atto.

Chiaro è che, se da un lato per il contraente la preferenza sarà sempre per l'affitto di fondo, dall'altro lato l'Autorità Finanziaria sottopone facilmente ad accertamento i "casi-limite", in cui non è così chiara la distinzione tra fondo attrezzato e azienda agricola.

Gli ultimi due "tipi" di contratti li tratto congiuntamente, perché sono uno l'opposto dell'altro. Il primo è, infatti, un conferimento in società (quindi il socio trasferisce alla società la proprietà di un suo fondo/azienda), mentre il secondo è l'assegnazione al socio di un bene facente parte del patrimonio sociale.

Questi due schemi contrattuali sono sostanzialmente speculari e dunque accomunabili sotto numerosi punti di vista. Il primo è proprio l'assenza di prelazione agraria.

Quanto al conferimento, infatti, manca quella fungibilità di corrispettivo, che consente di ottenere la parità di condizioni che è alla base del sorgere della prelazione. Conferma di ciò si ha da un confronto con la disciplina in tema di prelazione di beni culturali. In questo caso, infatti, l'art. 60 T.U. Beni culturali include espressamente il conferimento di beni in società nel novero dei contratti sottoposti alla prelazione culturale. Lo stesso non si verifica in ambito di prelazione agraria. Pertanto, sia il dato testuale che quello sistematico fanno propendere per l'assenza di prelazione agraria nel caso di conferimento di fondo rustico in società.

L'assenza di prelazione agraria nel caso di specie potrebbe consentire ai privati di porre in essere uno schema evidentemente elusivo, al fine di privare gli aventi diritto del suddetto diritto di prelazione. È il secondo caso di "operazione elusiva" a cui facevo riferimento poc'anzi: sarebbe, infatti, sufficiente – anziché trasferire direttamente la proprietà del fondo al potenziale acquiren-

te – costituire una società, conferire al suo interno il fondo e successivamente cedere le quote della società. Né il conferimento di fondo né, tantomeno, la cessione di quote (che ha ad oggetto le quote, non il fondo) sono soggette alla prelazione agraria. Una simile operazione, che potrebbe sollevare alcuni dubbi alla luce del suo intento elusivo, lascerebbe peraltro il coltivatore diretto “leso” privo di un’effettiva tutela, poiché a quest’ultimo non resterebbe che esperire un’azione di simulazione, che ben difficilmente troverebbe accoglimento. Al riguardo, segnalo alcune pronunce della Cassazione (tra cui la n. 6971 del 2016), che chiedono al professionista di accertare che il conferimento del terreno, di per sé lecito, non sia inserito «in un’operazione negoziale complessivamente strutturata al fine di eludere o aggirare il diritto di prelazione in oggetto e, pertanto, in frode alla legge».

Parimenti, la prelazione non è esercitabile neppure nel caso “uguale e contrario”, consistente nell’assegnazione del bene al socio. In tal senso si sono espressi i più recenti studi del Consiglio Nazionale del Notariato, i quali – in tema assegnazioni agevolate, ormai scadute – hanno sancito la insussistenza tanto di prelazione agraria quanto, per quel che qui può interessare, di prelazione urbana, ammettendo invece la sola prelazione artistica.

Tornando alle differenze tra conferimento di fondo e di azienda, queste ultime sono ravvisabili soprattutto sotto il profilo fiscale: sappiamo, infatti, che il conferimento di azienda sconta le imposte (che rendono l’operazione particolarmente vantaggiosa nella pratica) di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

Se questo è senz’altro vero per il conferimento, più complessa (e onerosa) è l’operazione di assegnazione. Quest’ultima, infatti, sconta ugualmente l’imposta di registro in misura fissa, pari a 200 euro, in forza del rinvio integrale operato all’art. 4 lettera d della Tariffa Parte I del T.U. imposta di registro. A livello di imposte ipotecarie e catastali, però, manca un simile rinvio: di conseguenza, tale operazione sconta il 2% di imposta ipotecaria e l’1% di imposta catastale. Questa affermazione, peraltro, trova conferma nella recente risposta a interpello n. 473/2023 da parte dell’Agenzia delle Entrate.

Ove, invece, il contratto abbia ad oggetto il conferimento (o l’assegnazione) di un fondo rustico, lo stesso sarà tassato al pari di un normale contratto di cessione onerosa del fondo, e dunque con le medesime imposte e aliquote, già sopra esaminate.

A chiusura delle mie riflessioni, mi vorrei soffermare – nel poco tempo rimastomi a disposizione – su una recente sentenza del Consiglio di Stato, la n. 67 del 2024, la quale ha affrontato una tematica, alquanto spinosa e collegata – nuovamente – al rapporto tra il fondo e gli altri elementi che vi orbitano intorno. Nello specifico, la sentenza affronta il problema, sicuramente noto

a tutti i presenti, del trasferimento delle superficie rivendicabili, unitamente al fondo su cui insistono superfici vitate per almeno una superficie pari alle rivendicabili.

La fattispecie oggetto della controversia è sostanzialmente diversa da quella esaminata oggi, ma – ciononostante – la pronuncia del Consiglio di Stato contiene alcuni spunti interessanti anche per i negozi da noi considerati. La questione nasce, infatti, da un'espropriazione forzata di un terreno, iniziata nel 2012, ma terminata nel 2022, quando la Società aggiudicataria si vede riconosciuta la titolarità del fondo e delle superfici vitate sullo stesso insistenti. Quanto alle superfici rivendicabili (Brunello e Sant'Antimo) già impiegate su quel fondo, invece, la stessa aggiudicataria si vede privata della disponibilità dei relativi diritti. Questo, secondo il TAR Toscana, sulla base di alcune argomentazioni, tra cui il fatto che le superfici rivendicabili sarebbero state di titolarità della Società che esercitava l'attività agricola, e conduceva il terreno espropriato in affitto. Diversamente, l'espropriazione era avvenuta nei confronti del *proprietario* del terreno, e non quindi dell'affittuario (titolare delle superfici rivendicabili). A ciò si aggiungeva la particolarità che il pignoramento fosse avvenuto pochi mesi prima dell'introduzione dell'istituto delle superfici rivendicabili.

Sul punto, la sentenza di primo grado (ribaltata dal Consiglio di Stato) stabiliva sostanzialmente la totale autonomia delle superfici rivendicabili dal fondo coltivato, ritenendo che la titolarità della superficie rivendicabile possa discendere «in via automatica, a titolo originario e a tempo indeterminato, dall'assegnazione delle stesse in capo alle singole aziende, per effetto diretto dalla sopravvenuta normativa in materia».

Diversamente, il Consiglio di Stato sposa una tesi completamente opposta, arrivando ad affermare che «la titolarità del diritto di proprietà sui fondi costituisce in ogni caso titolo primario per ottenere la registrazione della superficie rivendicabile e vedersi attribuiti i relativi diritti».

Quest'affermazione, come dicevo, ha conseguenze rilevanti non solo nella fattispecie esaminata dal Consiglio di Stato (il quale afferma che le superfici rivendicabili rientrano nei diritti aggiudicati in sede di espropriazione forzata), ma anche nelle fattispecie che noi abbiamo sinora trattato. La cessione del terreno (ma anche il suo affitto, il suo conferimento in società o l'assegnazione dello stesso) porta con sé – in automatico e salvo diversa disposizione – il trasferimento delle superfici rivendicabili.

Ora, è chiaro che questo – in sede di trasferimenti onerosi – dovrebbe ormai rappresentare un “caso di scuola”, in quanto le superfici rivendicabili hanno sempre un valore ben superiore rispetto al semplice fondo che le ospita. Detto altrimenti, il prezzo di vendita o il canone di affitto di un fondo

subiscono un evidente incremento, nel caso in cui la cessione/l'affitto ricomprendano anche le superfici rivendicabili. L'interpretazione del contratto, in presenza di un prezzo (o di un canone) che tenga o non tenga conto delle superfici rivendicabili, dovrebbe essere sostanzialmente immediata.

Ciononostante, potrebbero darsi casi (quali l'alienazione a titolo gratuito o il conferimento) in cui tale volontà non emerga dal corrispettivo (inesistente, nei casi appena riferiti) concordato per il trasferimento del bene. E, allora, il professionista dovrà preoccuparsi di inserire un'espressa previsione nel contratto, al fine di non dare adito ai dubbi che hanno reso necessaria la pronuncia del Consiglio di Stato.

Parimenti, le superfici rivendicabili – quale *bene immateriale* connesso all'attività di coltivazione del fondo – dovrebbero rientrare nell'universalità di diritto o di fatto trasferita o concessa in godimento con la cessione o l'affitto dell'azienda: anche qua, però, pare quantomeno opportuno (se non necessario) inserire in atto la precisazione in merito a quanto oggetto del negozio.

Mi avvio, stavolta davvero, alla conclusione. Se dovessi tentare di individuare un *fil rouge*, che va dalla risalente riflessione di un celebre civilista come Pugliatti fino alla sentenza del Consiglio di Stato del mese scorso (su un tema ben più attuale, quali le superfici rivendicabili), il *fil rouge* sarebbe il seguente: l'individuazione dell'oggetto del contratto è elemento centrale, a cui il professionista deve prestare sempre maggiore attenzione nel corso della propria attività. Dalla definizione dell'oggetto contrattuale, infatti, discendono conseguenze sempre più rilevanti, a livello sostanziale (penso alla prelazione agraria), a livello fiscale (tassazione dei beni "accessori" al fondo, tassazione dell'affitto di azienda/fondo), nonché a livello economico.

In quest'ultimo senso, la sentenza del Consiglio di Stato, di cui ho appena riferito, è emblematica di una tendenza: che si parli di azienda o di "semplice" fondo attrezzato è – sul piano delle superfici rivendicabili – sostanzialmente irrilevante, purché il professionista sia in grado di delimitare, in materia puntuale, il perimetro dell'oggetto negoziale, specificando *se* (e a che valore) avviene il trasferimento della titolarità delle superfici rivendicabili.

Il tutto unitamente al *fondo*, al terreno, vero protagonista di questo incontro.

RIASSUNTO

Terra, azienda e impresa agricola sono gli elementi oggetto di analisi; si parte dall'originaria importanza data al fondo, all'interno del quale, tuttavia, avvengono momenti dinamici che vanno a definire l'entità dell'azienda agricola. Oggi si assiste a un sempre maggior grado di autonomia dell'impresa rispetto al fondo e, sulla base di questa distinzione, è

necessario compiere un'analisi sui riflessi applicativi che essa genera sulla compravendita dei beni, onde mettere in relazione il ragionamento giuridico con la realtà concreta dei fatti. Nel caso dei trasferimenti di proprietà i professionisti sono chiamati a svolgere osservazioni puntuali, vista l'esistenza di una variegata casistica in materia e le diverse ricadute che si possono avere sotto il profilo civilistico e fiscale. L'individuazione dell'oggetto del contratto diviene dunque l'elemento centrale dell'atto, dal quale si generano conseguenze rilevanti a livello sostanziale (es. prelazione agraria), fiscale (es. tassazione dei beni accessori al fondo) ed economico.