

1/2022

RIVISTA DI DIRITTO AGRARIO

ES

ANNO CENTOUNESIMO - FASC. 1

pubblicazione trimestrale

GENNAIO-MARZO 2022

ISSN 0391-8696

RIVISTA
DI
DIRITTO AGRARIO
AGRICOLTURA ALIMENTAZIONE AMBIENTE

FONDATA DA
GIANGASTONE BOLLA

e

PROSEGUITA DA
ANTONIO CARROZZA

DIRETTA DA

ETTORE CASADEI
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA

LUIGI COSTATO
UNIVERSITÀ DI FERRARA

ALBERTO GERMANÒ
UNIVERSITÀ DI ROMA - LA SAPIENZA

PAOLO GROSSI
UNIVERSITÀ DI FIRENZE

ANTONIO JANNARELLI
UNIVERSITÀ DI BARI

PIETRO MASI
UNIVERSITÀ DI ROMA "TOR VERGATA"

PAOLO MENGOZZI
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA

MARCO GOLDONI
UNIVERSITÀ DI PISA
CONDIRETTORE RESPONSABILE

Editoriale Scientifica

SOMMARIO

PARTE PRIMA

DOTTRINA

	<i>pag.</i>
GIUSEPPINA PISCIOTTA TOSINI, <i>Brevi riflessioni sulla nuova disciplina dei contratti di cessione dei prodotti agricoli nelle filiere agro alimentari</i> (d.lgs. n. 198 del 2021)	3
(in <i>Appendice</i>) D.lgs. 8 novembre 2021, n. 198	32

RICERCHE E DOCUMENTAZIONI

LEONARDO FABIO PASTORINO - ELISA TOMASELLA, <i>La disciplina europea dei fitosanitari all'incrocio tra diritto agroambientale e agroalimentare</i>	36
DOMENICO CRISTALLO, <i>Responsabilità sociale d'impresa e strumenti giuridici della filiera agroalimentare per la costruzione di un "agire responsabile"</i>	62

OSSERVATORIO ITALIANO EUROPEO E INTERNAZIONALE

RACHELE NATALI, <i>Le nuove frontiere della contrattazione di filiera e di distretto alla luce del PNRR</i>	93
---	----

PARTE SECONDA

GIURISPRUDENZA

GIANGIORGIO CASAROTTO, <i>La prelazione agraria (e i contratti agrari) nel tramonto della centralità della coltivazione diretta</i>	3
CAMILLA GERNONE, <i>La disciplina dei prodotti agroalimentari e vitivinicoli di qualità nella giurisprudenza amministrativa recente</i>	35
SENTENZE E MASSIME ANNOTATE	
MARIO MAURO, <i>Il compendio unico a formazione progressiva</i>	57

coltivatore diretto o di imprenditore agricolo sin dal momento del rogito, atteso che, diversamente, le evasioni di imposta sarebbero favorite dal procrastinarsi *sine die* del termine per l'acquisizione della capacità professionale idonea ad assicurare al bene un'adeguata produttività, che costituisce *ratio* dell'agevolazione, la cui portata, considerata la natura della norma, è di stretta interpretazione» (Cass. n. 8618 del 2018). Si tratta di statuizione, quest'ultima, che subordina l'esenzione al necessario concorso sia della qualifica soggettiva (qui, come detto, ormai definitivamente associata) sia dell'impegno in atto (qui sussistente, come da clausola n. 7 del rogito, richiamata dalla stessa Agenzia delle Entrate).

(*Omissis*).

(1) **Il compendio unico a formazione progressiva.**

SOMMARIO: 1. La sentenza e il problema affrontato. – 2. Evoluzione storica della normativa e configurazione attuale dell'istituto. – 3. Il compendio unico a formazione progressiva. – 4. (*Segue*): il possesso della qualifica soggettiva di coltivatore diretto e IAP. – 5. Conclusioni.

1. La sentenza in commento interessa un istituto tipico del Diritto agrario, quale è il compendio unico¹. Essa trae origine dall'impugnazione di un provvedimento con il quale l'Agenzia delle Entrate procedeva al recupero dell'imposta di registro e catastale, sul presupposto che il beneficiario avesse fruito dell'esenzione fiscale prevista dalla normativa all'epoca in vigore, senza però aver costituito il compendio unico, ma essendosi solo limitato a impegnarsi alla costituzione del medesimo, e senza aver dimostrato di possedere la qualifica di imprenditore agricolo professionale o coltivatore diretto.

Due sono dunque i problemi affrontati dalla Cassazione. Il primo riguarda l'estensione minima del compendio unico e se questa possa essere raggiunta anche attraverso atti successivi; il secondo concerne la qualifica soggettiva per costituire un compendio unico e quando questa deve essere posseduta.

È così interessante notare fin da subito come la soluzione proposta miri a ricercare un equilibrio tra l'interesse alla ricomposizione dell'unità fondiaria, in funzione di contrastare il problema della frammentazione e polverizzazione dei fondi rustici², ed

¹ Per una bibliografia essenziale sul compendio unico cfr. N. FERRUCCI, *Compendio unico* (voce), in *Dig. disc. priv.*, Torino, 2009, p. 98, della quale v. anche *Il compendio unico*, in L. Costato-A. Germanò-E. Rook Basile (a cura di), *Trattato di diritto agrario. I. Il diritto agrario. Circolazione e tutela dei diritti*, Torino, 2011, p. 465; A. GERMANÒ, *Il compendio unico*, in *Dir. giur. agr. alim. amb.*, 2005, p. 485; A. SCIAUDONE, *Conservazione dell'integrità fondiaria. Commento all'art. 7 d.lgs. 99/2004*, in *Riv. dir. agr.*, 2004, I, p. 317; M. GIUFFRIDA, *Conservazione dell'integrità fondiaria. Commento all'art. 7 d.lgs. 99/2004*, in *Nuove leggi civ. comm.*, 2004, p. 917; L. RUSSO, *Chi può accedere ai vantaggi previsti dal compendio unico*, in *Informatore agrario*, 2004, p. 32; G. PETTERUTI, *Compendio unico in agricoltura. Caratteri generali ed irrevocabilità del vincolo di indivisibilità. Effetti del mutamento di destinazione su decadenza da agevolazioni e vincolo di indivisibilità – Studio 33/2006/T*, in *www.notariato.it*; P. CABIDDU, *Il compendio unico di cui all'art. 7 del d.lgs. 29 marzo 2004, n. 99, modificato dal d.lgs. 101/2005 – Studio 358-2006/C*, in *www.notariato.it*; O. CINQUETTI, *Minima unità culturale e compendio unico*, in *Dir. e giur. agr. amb.*, 2004, p. 316.

² Il tema è uno dei *leitmotiv* per lo studioso di diritto agrario e che, come testimonia anche la più recente manualistica (A. GERMANÒ, *Manuale di diritto agrario*, Torino, 2022, p. 2 e ss.; L. COSTATO-L. RUSSO, *Corso di diritto agrario italiano e dell'unione europea*, Milano, 2019, p. 3), pone

eventuali abusi dell'istituto, volti esclusivamente a beneficiare dei vantaggi fiscali. Anticipando fin da subito le conclusioni cui perviene la pronuncia, se da un lato si ammette la formazione progressiva del compendio unico, dall'altro si richiede che la qualifica di IAP o coltivatore diretto debba essere posseduta fin dal momento del rogito.

Vale così portare l'attenzione sulle posizioni opposte lungo cui si collocano legislatore e giurisprudenza: mentre la decisione della Cassazione è guidata da quella *ratio* che nel 2003 aveva ispirato una disciplina volta a ricomporre ed estendere le proprietà fondiari³, sul versante opposto gli interventi normativi degli ultimi anni hanno fortemente ridotto le agevolazioni e sono stati motivo di una perdita di interesse verso l'istituto, oggi carente di molto del suo *appeal* originario. Da qui il problema che si intende affrontare nel presente scritto, ricostruire la configurazione attuale del compendio unico, *rectius* cosa di esso sia rimasto, muovendo dagli interventi normativi che si sono succeduti nel corso del tempo e verificando come, rispetto a questi, si sia posta la sentenza in commento.

ancora oggi problemi non del tutto superati. D'altra parte, la questione era nota anche al Costituyente. L'art. 44 Cost. lega indissolubilmente il diritto di proprietà fondiaria all'obbligo di razionale sfruttamento della terra e al conseguimento di equi rapporti sociali, con l'effetto che la ricostituzione di unità produttive efficienti e la fissazione di limiti di estensione del fondo sono diventati strumenti per perseguire gli obiettivi dichiarati dalla norma. Ricorda E. ROMAGNOLI, *Riforma fondiaria e riforma agraria*, in N. Irti (a cura di), *Manuale di diritto agrario italiano*, Torino, 1978, p. 92 che fin dal primo dopoguerra la legislazione agraria si è sviluppata anche attraverso la formazione e il potenziamento della piccola proprietà contadina e l'imposizione di un limite massimo di estensione della proprietà privata, con l'assegnazione delle terre in eccedenza ai piccoli coltivatori. Tuttavia, il problema dell'individuazione di un limite all'estensione della proprietà fondiaria non è mai stato realmente affrontato, nonostante il codice civile avesse introdotto l'istituto della minima unità culturale (846-848 cod. civ.), disciplina che, anche a causa dell'obbligatorietà di adottare un provvedimento amministrativo, è rimasta lettera morta. Tra i vari strumenti di riordino fondiario, concetto all'interno del quale vanno ricomprese tutte le misure legislative finalizzate ad una migliore sistemazione dei terreni agricoli, la dottrina aveva distinto tra rimedi preventivi, volti a evitare il frazionamento dei fondi, e rimedi successivi, diretti alla ricomposizione di fondi polverizzati o frammentati (A. CARROZZA, *Il riordinamento della proprietà rurale e la bonifica integrale*, in *Tratt. dir. priv.*, diretto da P. Rescigno, VII, Torino, 1982, p. 414). Passando però dal piano teorico a quello concreto, i molteplici interventi che hanno tentato di muoversi lungo la descritta direzione si sono rivelati spesso inadeguati (per una sintesi, v. G. CASAROTTO, *Gli interventi in relazione alla proprietà coltivata*, in *Tratt. breve dir. agr.*, diretto da L. Costato, Padova, 2003, p. 534). Le cause che ne hanno determinato l'insuccesso possono essere individuate nella peculiare morfologia del nostro territorio ma anche in un regime di circolazione dei fondi *inter vivos* e soprattutto *mortis causa* che spesso volte è stato all'origine della frammentazione del fondo rustico, con conseguente potenziale cessazione dell'attività di impresa (N. FERRUCCI, *Riordinamento della proprietà rurale*, in *Dig. disc. priv.*, Torino, 2000, p. 658). G. CASAROTTO, *op. ult. cit.*, p. 546 ha posto l'attenzione anche sulla natura coattiva dei diversi interventi di riordino, che postulava un intervento della pubblica amministrazione troppo spesso inefficiente. Pertanto, nonostante oggi ci si stia orientando verso misure a operatività diretta e dal carattere incentivante, volte a valorizzare l'agricoltura come attività di impresa e non più come esercizio del diritto di proprietà (in argomento, su tutti, cfr. A. GERMANO-E. ROOK BASILE, *Impresa agricola* (voce), in *Dig. disc. priv.*, IV agg., Torino, 2009, p. 284), non si è però ancora riusciti a porre un freno al problema della polverizzazione e frammentazione della proprietà fondiaria e, nonostante la riforma del 2001 svincoli l'attività agricola dal necessario requisito della disponibilità di un fondo rustico, la terra costituisce ancora un fattore di produzione essenziale.

³ L. 7 marzo 2003, n. 38, Disposizioni in materia di agricoltura, conteneva la delega al governo volta a completare quel processo di modernizzazione intrapreso nel 2001, in esecuzione della quale è stata introdotta la disciplina sul compendio unico. In particolare, l'art. 1, II co., lett. f), invitava il governo ad adottare "una disciplina tributaria che agevoli la costituzione di adeguate unità produttive, favorendone l'accorpamento e disincentivando il frazionamento fondiario".

2. Per configurare meglio il tema occorre considerare che prima del compendio unico, il nostro codice civile conosceva l'istituto della minima unità colturale, la cui disciplina era contenuta agli articoli 846-848 cod. civ. In maniera non troppo dissimile dal compendio unico, la minima unità colturale si riferiva all'estensione di terreno necessaria e sufficiente per il lavoro di una famiglia agricola e, in caso di terreno non appoderato, per esercitare una conveniente coltivazione secondo le regole della buona tecnica agraria (art. 846 cod. civ.). La determinazione di tale estensione sarebbe dovuta avvenire con provvedimento dell'autorità amministrativa, tenendo in considerazione l'ordinamento produttivo e la situazione demografica locale (art. 847 cod. civ.); era poi prevista l'annullabilità degli atti di alienazione o frazionamento che non avessero rispettato tale estensione (art. 848 cod. civ.).

A ragione del necessario intervento della Pubblica amministrazione, la minima unità colturale non è mai stata attuata e nel 2004 è stata sostituita dal compendio unico⁴, istituto che aveva già fatto il suo esordio nel 2001, nella legge n. 448 del 2001⁵ e che ha inserito nella legge n. 97 del 1994⁶ sulla montagna un nuovo art. 5-*bis*. La norma era una disposizione sugli effetti, dal contenuto incentivante a favore del coltivatore diretto e dello IATP⁷. Non proponeva però una definizione di compendio unico, tanto che, a distanza di meno di un mese dalla sua entrata in vigore, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che «la locuzione 'compendio unico' individua l'insieme di terreni agricoli che per volontà dell'acquirente confluiscono in un complesso unitario destinato all'attività agricola, svolta dall'acquirente in qualità di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo a titolo principale»⁸. Era poi compito delle Regioni individuare l'estensione minima dei «terreni agricoli»⁹.

A fronte dell'esenzione dall'imposta di registro, ipotecaria, catastale, di bollo e di ogni altro tributo in genere, la riduzione ad un sesto degli onorari notarili e la facoltà di accedere a finanziamenti agevolati, l'imprenditore agricolo si obbligava a coltivare il compendio per dieci anni dalla sua costituzione e a non frazionarlo per quindici anni. In caso di violazione di detti obblighi, erano previste sanzioni pecuniarie.

⁴ Secondo A. GERMANÒ, *Il compendio unico*, cit., p. 498, il legislatore avrebbe dovuto specificare che in tutte le norme che menzionavano la minima unità colturale, il rinvio andava inteso al compendio unico.

⁵ Art. 52, XXI co., l. 28 dicembre 2001, n. 448, *Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge finanziaria 2002)*.

⁶ L. 31 gennaio 1994, n. 97, *Nuove disposizioni per le zone montane*.

⁷ Rammentando concetti noti, il d.lg. 29 marzo 2004, n. 99, nell'abrogare l'art. 12 della l. 9 maggio 1975, n. 153, ha sostituito la figura dell'imprenditore agricolo a titolo principale (IATP) con la figura dell'imprenditore agricolo professionale (IAP), su cui v. da ultimo A. GERMANÒ, *Manuale di diritto agrario*, cit., p. 118. Sulla precedente figura dello IATP cfr. invece L. RUSSO, *L'imprenditore agricolo a titolo principale*, in *Trattato breve di diritto agrario*, diretto da L. Costato, Padova, 2003, p. 263.

⁸ Agenzia delle Entrate, circolare 13/E/2002 del 31 gennaio 2002.

⁹ Si sottolinea la scelta del legislatore di aver adottato la locuzione terreni agricoli rispetto a quella di 'fondi rustici'. Per A. SCIAUDONE, *Conservazione dell'integrità fondiaria. Commento all'art. 7 d.lgs. 99/2004*, cit., p. 334 si tratterebbe di una scelta coerente con la finalità della norma che mira ad ottenere una estensione minima di terreni che, di per sé considerati, sarebbero idonei all'attività agricola per la loro ridotta estensione. Secondo N. FERRUCCI, *Compendio unico*, cit., p. 474, ciò pone però l'interrogativo su come poter identificare un terreno come agricolo, se dando prevalenza alla previsione urbanistica o alla realtà fattuale. L'A. conclude aderendo a quest'ultima opzione ermeneutica, rilevando che la scelta alternativa scaricherebbe sull'imprenditore agricolo, che continui diligentemente a condurre e a coltivare il terreno, ogni rischio di mutamento delle previsioni urbanistiche.

A partire dal 2004, la disciplina sul compendio unico montano è stata poi estesa su tutto il territorio nazionale, con alcune importanti differenze che marcano la differenza tra i due istituti¹⁰. Nello specifico, l'art. 7 del d.lg. n. 99 del 2004¹¹ ha introdotto l'art. 5-*bis* al d.lg. n. 228 del 2001¹². Rispetto all'esperienza pregressa, viene data una precisa definizione di compendio unico, derogabile dalle Regioni e tarata sull'esigenza di garantire il raggiungimento di un 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». A fronte dell'impegno a coltivare il compendio unico per dieci anni e a non frazionarlo per la medesima durata, le agevolazioni di cui può beneficiare il coltivatore diretto e lo IAP sono però circoscritte alla sola esenzione fiscale e alla riduzione degli onorari notarili; non è invece previsto l'accesso a finanziamenti agevolati, che però potranno essere eventualmente reperiti altrove¹³.

¹⁰ Così si orientano A. GERMANÒ, *Il compendio unico*, in *Dir. giur. agr. alim. amb.*, 2005, p. 485 e N. FERRUCCI, *Il compendio unico*, cit., p. 467. Secondo L. RUSSO, *Patto di famiglia e azienda agricola*, in *Riv. dir. civ.*, 2007, p. 333, l'imprenditore agricolo che si trova in zone montane potrà scegliere quale delle due discipline applicare. *Contra* A. SCIAUDONE, *Conservazione dell'integrità fondiaria. Commento all'art. 7 d.lgs. 99/2004*, cit., p. 333.

¹¹ D.lgs. 29 marzo 2004, n. 99, "Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'art. 1, comma 2°, lett. d), f), g), l), ce), della legge 7 marzo 2003, n. 38".

¹² D.lgs. 18 maggio 2001, n. 228, "Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'art. 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57".

¹³ Il finanziamento dell'impresa agricola è un tema amplissimo e qui può essere solo accennato, rinviando tra i più recenti contributi al volume di F. DI MARZIO-S. LANDINI (a cura di), *Il finanziamento dell'impresa agricola*, Milano, 2019. In termini sistematici, la nozione di credito agrario, come forgiata dalla legge n. 1760 del 1928 e complice l'allora nozione di impresa agricola, era strettamente legata alla proprietà (G. GALLONI, *Le basi costituzionali del credito agrario*, in F. DE SIMONE-B. GRASSO (a cura di), *Profili di sistema del credito agrario*, Napoli, 1986, p. 57). Nel corso degli anni, con l'espandersi della nozione di agricoltura, si è espansa anche la nozione di credito agrario per avvicinarsi sempre di più ad una forma di credito all'impresa (A. JANNARELLI, voce *Credito agrario e peschereccio*, in *Dig. disc. priv.*, 2000 e G. PISCIOTTA, *Il credito agrario verso la de-specializzazione. Profili della riforma*, Palermo, 1994, p. 44). Oggi, dunque, il credito agrario sembra così aver perso quella connotazione volta a finanziare singole operazioni fondiarie per orientarsi a sostenere l'intera attività agricola e tutte quelle attività che ruotano intorno a questa, attraverso una serie articolata di interventi e misure che oscillano tra finanziamenti di carattere privatistico e agevolazioni che si innestano in un rapporto di natura pubblicistica (N. LUCIFERO, *L'accesso al credito da parte delle imprese agricole tra intervento pubblico e iniziative private*, in F. DI MARZIO-S. LANDINI (a cura di), *Il finanziamento dell'impresa agricola*, cit., p. 317). Più nello specifico, gli aiuti si sostanziano sotto la forma di una compartecipazione del soggetto agevolatore all'importo da finanziare o in una riduzione degli interessi che l'imprenditore agricolo dovrà versare alle banche per i finanziamenti ricevuti o, ancora, in agevolazioni nei tassi, nelle procedure e nelle garanzie (S. LANDINI, *Tensioni e innovazioni nel credito agricolo*, in *Dir. agroalim.*, 2017, p. 505). In tal senso, il reg. (UE) 2115/2021 che disciplina la nuova PAC si sofferma sull'importanza di colmare il divario di investimenti nel settore agricolo dell'Unione e di migliorare l'accesso ai finanziamenti, incoraggiando «l'utilizzo della garanzia dell'Unione nell'ambito di InvestEU e una combinazione di sovvenzioni e strumenti finanziari. Dal momento che l'utilizzo degli strumenti finanziari varia notevolmente tra gli Stati membri a causa delle differenze in termini di accesso ai finanziamenti, sviluppo del settore bancario, presenza di capitale di rischio, conoscenze delle pubbliche amministrazioni e gamma potenziale di beneficiari, gli Stati membri dovrebbero stabilire, nei piani strategici della PAC, target finali adeguati, beneficiari e condizioni preferenziali e altre eventuali norme di ammissibilità» (*considerando* 80). In tal senso, l'art. 73, rubricato *Investimenti*, consente agli Stati membri di sostenere l'acquisto di terreni per un importo fino al 10% delle spese totali ammissibili dell'operazione interessata; l'art. 75, rubricato *Insedimento di giovani agricoltori e nuovi agricoltori e avvio di nuove imprese rurali*, prevede l'erogazione di un sostegno per l'insediamento di giovani

Sempre tra le differenze, in caso di violazione del vincolo di indivisibilità, che non dura più quindici ma dieci anni, la sanzione pecuniaria è sostituita con quella più grave della nullità dell'atto. Proprio per questo il vincolo di indivisibilità deve essere espressamente menzionato negli atti di costituzione e trascritto nei pubblici registri.

In termini concreti, la costituzione del compendio unico può avvenire a seguito di trasferimento a qualsiasi titolo, sia oneroso sia gratuito, tanto *inter vivos* quanto *mortis causa*, e all'interno di esso possono essere ricomprese anche le pertinenze dei terreni¹⁴ e i fabbricati, purché funzionali all'attività agricola. Si chiarisce poi che i fondi possano anche non essere confinanti tra di loro.

A distanza di poco più di un anno, il legislatore è nuovamente intervenuto. Il d.l.g. n. 101 del 2005¹⁵ inserisce tre ulteriori commi all'art. 5-*bis* i quali specificano che la costituzione avviene attraverso una dichiarazione resa all'atto di acquisto o di trasferimento e che possono concorrere alla formazione anche i fondi e le pertinenze già posseduti dall'imprenditore agricolo, con la precisazione che in tal caso sarà necessaria una dichiarazione unilaterale resa innanzi al notaio.

L'ultimo intervento risale al 2011, con la pubblicazione del d.l.g. n. 23 del 2011¹⁶. L'art. 10 dispone il taglio lineare di tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie inerenti agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili, con decorrenza dal 1° gennaio 2014. Per quanto la disposizione non abbia come oggetto immediato il compendio unico, la novella ha inciso anche su questo istituto¹⁷.

Nel moto parabolico disegnato dalla tracciata evoluzione normativa, il compendio unico si trova oggi in una fase discendente, avendo perso larga parte della *vis attractiva* originaria. Per i trasferimenti a titolo oneroso non è più prevista alcuna esenzione tributaria e permane solo la riduzione del compenso notarile cui si aggiunge, limitatamente ai terreni montani, l'erogazione di mutui agevolati. Per converso, le esenzioni

agricoltori e l'avvio di nuove imprese agricole. A livello di diritto nazionale, diversi sono i bandi che vengono regolarmente pubblicati a favore degli imprenditori agricoli per poter beneficiare di mutui a tasso zero e contributi a fondo perduto.

¹⁴ L'espressione «i terreni e le relative pertinenze» rinvia alla nozione «fondo attrezzato», concetto di cui parlava già G. BOLLA, *Il fondo nei suoi aspetti giuridici*, in *Atti del I Congr. naz. dir. agr.*, Firenze, 1936, p. 266, su cui poi tornerà anche E. ROOK BASILE, *Impresa agricola e concorrenza*, Milano, 1988, p. 167 allo scopo di mettere in luce le differenze tra fondo rustico e azienda, escludendo ogni assimilazione tra i due concetti. *Contra* A. SCIAUDONE, *Il fondo rustico nella proprietà e nell'impresa*, Napoli, 1996, p. 176 e, più di recente Id., *La specialità dell'azienda agricola*, in *Riv. dir. agr.*, 2019, I, p. 309, che si interroga sull'esatta individuazione dei confini della nozione di fondo rustico e conclude che questo costituisca per l'impresa agricola l'omologo dell'azienda, optando per una applicazione analogica della relativa disciplina. In argomento v. anche A. GERMANÒ-E. ROOK BASILE, *Il contratto di affitto di azienda agricola*, in IDD. (a cura di), *I contratti agraria*, nella collana *Trattato dei contratti*, diretta da E. Gabrielli, Torino, 2014, p. 63.

¹⁵ D.l.g. 27 maggio 2005, n. 101, «Ulteriori disposizioni per la modernizzazione dei settori dell'agricoltura e delle foreste, a norma dell'articolo 1, comma 2, della legge 7 marzo 2003, n. 38».

¹⁶ D.l.g. 14 marzo 2011, n. 23, «Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale».

¹⁷ Non è però mancato chi si sia interrogato se, a fronte di un intervento di così ampia portata, siano sopravvissute alcune disposizioni, tra cui A. BUSANI, *Le agevolazioni per l'acquisto di terreni agricoli*, in *Dir. prat. trib.*, 2016, p. 968. Va d'altra parte rammentato che sono poi intervenuti alcuni provvedimenti legislativi che, allo scopo di contenere gli effetti causati dal predetto taglio lineare, hanno ripristinato il regime delle esenzioni. Ad esempio, l'art. 1, comma 57° della legge 28 dicembre 2015, n. 208, «Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2016)», è intervenuta a favore di «tutti gli atti e i provvedimenti emanati in esecuzione dei piani di ricomposizione fondiaria e di riordino fondiario promossi dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dalle comunità montane». In argomento, cfr. C. LOLLIO, *Il trattamento fiscale del compendio unico*, in *Dir. agroalim.*, 2021, p. 331 ss. che si sofferma sugli effetti prodotti da tale taglio.

tributarie sono applicabili solo per i compendi unici costituiti per effetto di donazioni o successioni ereditarie, che comunque hanno rappresentato uno dei settori dove con più frequenza si era fatto ricorso all'istituto. Il compendio unico si è invero fortemente caratterizzato per i relativi benefici fiscali, piuttosto che per la sua valenza intrinseca, quale espressione di una funzione promozionale e incentivante¹⁸; venuti meno questi, gli importanti vincoli che la costituzione di questo istituto determina (vincolo di indivisibilità decennale), e le conseguenze previste in caso di violazione (nullità degli atti di trasferimento), hanno portato inevitabilmente a una perdita di interesse¹⁹.

3. Nonostante l'abrogazione delle esenzioni, sono comunque ancora in essere alcuni contenziosi riconducibili ad atti posti in essere prima del 2014, su cui la giurisprudenza della Cassazione sta continuando a esprimersi. La pronuncia qui in commento rientra tra queste. Collocandosi sul versante opposto rispetto alla scelta disincentivante del legislatore²⁰, la Suprema Corte propone un'interpretazione della normativa volta ad agevolare la costituzione del compendio unico.

Nel caso di specie, secondo l'interpretazione avanzata dall'Agenzia delle Entrate, avversata dalla Cassazione, la spettanza di un beneficio si dovrebbe determinare in funzione della situazione di fatto e di diritto esistente alla data di stipula dell'atto con cui è avanzata la richiesta di fruizione. Ne deriverebbe, proseguendo nel ragionamento dell'ente impositore, che dovrebbe esserci contestualità tra acquisti agevolati e costituzione del compendio²¹.

¹⁸ Il tema qui può essere solo minimamente accennato. E. ROMAGNOLI, *L'impresa agricola*, in *Tratt. dir. priv.*, diretto da P. Rescigno, XV, Torino, 1986 rinveniva le ragioni della specialità del diritto agrario proprio nella sua funzione promozionale. Precisano però E. ROOK BASILE-A. GERMANÒ, voce *Impresa Agricola*, cit., p. 285 che, anche a seguito della nuova stagione che si è aperta a seguito della riforma del 2001, l'agricoltura è attività di produzione e la disciplina a essa destinata si caratterizza anche per un connotato regolatorio. Ciò non significa che la precedente funzione promozionale sia andata persa; anzi, per A. JANNARELLI, *Pluralismo definitorio dell'attività agricola e pluralismo degli scopi legislativi: verso un diritto post-moderno?*, in *Riv. dir. agr.*, I, 2006, p. 196, a tale aspetto viene dato forse un eccessivo rilievo, a scapito proprio dell'emergente profilo regolatorio. Più di recente è tornato sul tema M. GOLDONI, *L'art. 2135 del codice civile e le esigenze di un ripensamento sul piano sistematico della "specialità" dell'impresa agricola*, in *Riv. dir. agr.*, 2019, p. 352 che conferma l'opportunità di dedicare una disciplina speciale all'agricoltura, i cui contenuti potranno essere vari ed eterogenei, argomentando intorno alla natura dell'attività svolta dall'imprenditore agricolo. Da ultimo si è interrogato sulla nozione contemporanea di agricoltura S. MASINI, *Continuità e trasformazione della nozione di agricoltura nel piano nazionale di ripresa e resilienza*, in *Riv. dir. agr.*, 2021, I, p. 371 che si concentra sulle novità del PNRR, che potrebbero ridefinire il modello organizzativo imprenditoriale in funzione di gestire la transizione ecologica attraverso disposizioni dal carattere regolatorio e incentivante.

¹⁹ Secondo C. LOLLIO, *Il trattamento fiscale del compendio unico*, cit., p. 324 le motivazioni poste alla base dell'intervento di riforma entrano in rotta di collisione con gli scopi extrafiscali dell'istituto e del trattamento agevolato. Di funzione extrafiscale della tassazione parlava già M.S. GIANNINI, *Il rapporto giuridico di imposta*, Milano, 1937, p. 6. Sul tema v. anche F. FICHERA, *Le agevolazioni fiscali*, Milano, 1992, p. 56 per il quale non esistono agevolazioni che non siano ispirate da ragioni extrafiscali e, da ultimo, S. DONATELLI, *Dovere fiscale e tributi extrafiscali*, in *Rass. trib.*, 2019, p. 312.

²⁰ Rammonta C. LOLLIO, *Il trattamento fiscale del compendio unico*, cit., p. 340 che non sono mancate le occasioni per ripristinare il precedente regime di agevolazioni previsto per il compendio unico ma tali strade non sono mai state percorse, dovendosi così concludere per un sostanziale disinteresse da parte del legislatore verso l'argomento.

²¹ È la tesi avanzata in dottrina da A. RUOTOLO, *Il compendio unico di cui all'art. 7 del d.lgs. 29 marzo 2004, n. 99 – profili civilistici*, in *Atti del Convegno di Castellaneta del 17/18 giugno 2005*, Monopoli, 2005, p. 154.

Rispetto alla tesi della formazione progressiva, tale impostazione risolverebbe alla radice una serie di problematiche connesse al termine finale entro cui il compendio unico dovrebbe essere costituito e al *dies a quo* da cui decorrerebbe l'obbligo di indivisibilità. Tuttavia, tale opzione ermeneutica non valorizza adeguatamente un importante dato fattuale. Infatti, tanto per ragioni di reperibilità quanto per motivi economici, non è sempre così agevole acquistare in un'unica soluzione fondi rustici appartenenti a diversi proprietari. Il problema era ben presente al legislatore, che nella legge delega n. 38/2003 invitava il governo ad adottare "una disciplina tributaria che agevoli (asse) la costituzione di adeguate unità produttive, favorendone l'accorpamento e disincentivando il frazionamento fondiario" (art. 1, lett. f). La tesi della contestualità tra acquisto e costituzione non sembra così favorire l'accorpamento.

La Cassazione si muove così in direzione opposta e conclude per l'ammissibilità di un compendio unico a formazione progressiva, muovendo anzitutto dal dato letterale. Il secondo comma dell'art. 5-*bis* d.l.g. n. 228 del 2001 prevede che il beneficio debba essere riconosciuto non a chi costituisce ma «a coloro che si impegnino a costituire un compendio unico». A favore di questa tesi si adduce altresì la possibilità di costituire il compendio tra terreni anche non contigui (comma 5°) e anche con riferimento a fondi rustici che siano già di proprietà dell'imprenditore agricolo (commi 11-*ter* e 11-*quater*)²².

Dunque, sarebbe proprio la lettera della norma a suggerire come, ai fini dell'agevolazione, il compendio unico non debba necessariamente sussistere al momento del primo atto traslativo, ma è sufficiente un impegno formalizzato alla costituzione²³. Un'ulteriore conferma si rinviene anche nella mancanza di una disposizione che espressamente impedisca all'imprenditore agricolo di avvalersi di tale facoltà.

Esistono, dunque, due modi per costituire il compendio unico: o attraverso l'acquisto in un'unica soluzione o, alternativamente, attraverso un acquisto frazionato, fino a raggiungere l'estensione minima. Nella prima ipotesi, il trasferimento della proprietà del fondo rustico, la manifestazione unilaterale della volontà a costituire il compendio unico, cui riconnettere la nascita del vincolo di indivisibilità e la sua trascrizione nei pubblici registri ai fini dell'opponibilità, pur essendo atti concettualmente distinti e con profili di rilevanza autonomi, si svolgono tutti in un unico contesto temporale. Per converso, la formazione progressiva del compendio unico è un procedimento che inizierà con il trasferimento della prima porzione di terreno di estensione inferiore a quella minima prevista dalla legge e la contestuale assunzione dell'impegno ad acquisire altre superfici coltivabili, per perfezionarsi e concludersi con l'ultimo atto traslativo, nel quale si darà atto che l'estensione minima è stata raggiunta e sarà così manifestata la volontà – in esecuzione dell'impegno assunto in precedenza – a raggruppare insieme tutti i terreni per costituirli in compendio unico. Solo all'esito del rilascio di questa ultima dichiarazione dal contenuto unilaterale e resa innanzi al notaio rogante sarà costituito il compendio unico, fino a prima inesistente, e potrà ritenersi sorto il vincolo di indivisibilità, che sarà trascritto nei pubblici registri per renderlo opponibile a terzi. È invece da escludersi che il vincolo di indivisibilità possa sorgere con la sola assunzione del primo impegno unilaterale. Se per espressa previsione normativa l'assunzione di tale impegno permette l'accesso alle agevolazioni fiscali (art. 5-*bis*, 1° comma), in conformità al princi-

²² Per P. CABIDDU, *Il compendio unico di cui all'art. 7 del d.lgs. 29 marzo 2004, n. 99, modificato dal d.lgs. 101/2005 - studio 358/2006-C*, in *www.notariato.it*, p. 12 anche l'inciso «in tale ipotesi» contenuto al comma 11-*quater* suggerisce come vi possano essere diverse modalità di costituzione del compendio unico.

²³ Così conclude N. FERRUCCI, *Il compendio unico*, cit., p. 470, secondo la quale ogni singolo atto di acquisto dovrà contenere l'assunzione formale dell'impegno a costituire il compendio unico.

pio di tassatività degli atti trascrivibili manca una previsione che consenta la trascrizione di atti prodromici alla costituzione del compendio unico²⁴.

Certo è che, seguendo questa impostazione, si apre il problema del termine finale entro cui il procedimento di formazione deve concludersi e quali conseguenze derivino in caso di mancato rispetto. Laddove non venga raggiunta la superficie richiesta, la violazione dell'impegno a costituire il compendio non sembrerebbe produrre conseguenze sotto il profilo civilistico. Non essendosi ancora costituito quel vincolo di indivisibilità che, per espressa previsione normativa, decorrerà dal momento in cui è raggiunta l'estensione minima e la contestuale trascrizione, è da ritenersi che la sanzione operi esclusivamente sul piano fiscale. In tal senso, è stato ritenuto che l'impegno a costituire il compendio debba essere adempiuto entro il termine di decadenza dall'esercizio dell'azione di recupero delle imposte, pari a tre anni dalla data di esecuzione del primo atto²⁵, con applicazione di una sanzione in caso di mancato rispetto del termine pari al 50% delle imposte pagate. Manca anche una sanzione per aver beneficiato di una riduzione degli onorari notarili e, con riferimento al compendio unico montano, per la concessione di un mutuo agevolato²⁶. Non può però escludersi che il notaio abbia titolo per richiedere la differenza e che il contratto di mutuo regoli l'eventualità con clausole di adeguamento automatico.

Non pone invece un problema, ma bisogna comunque prendere atto della circostanza che, attraverso un procedimento a formazione progressiva del compendio unico, l'obbligo decennale di coltivazione e di indivisibilità saranno sottoposti a *dies a quo* differenti. D'altra parte, è proprio la stessa norma a distinguere: mentre il vincolo di indivisibilità decorre «dal momento della costituzione», l'esordio del termine decennale di coltivazione decorre «dal trasferimento». Pertanto, argomentando ancora una volta intorno al dato letterale, lo stesso legislatore consente la possibilità di uno sfasamento temporale, non potendo per converso accettare che un terreno agricolo acquistato non venga immediatamente coltivato²⁷.

²⁴ Sul concetto di opponibilità e il principio di tassatività degli atti trascrivibili, cfr. da ultimo G. VETTORI, *Contratto e rimedi*, Padova, 2012, p. 651. Il principio è condiviso in dottrina, *ex multis* R. NICOLÒ, *La trascrizione*, I, Milano, 1973, p. 67 ss., 121 ss.; A. TRABUCCHI, *La pubblicità immobiliare. Un sistema in evoluzione*, in *Riv. dir. ipot.*, 1982, p. 110 ss.; F. GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, I, in *Il Codice civile. Commentario*, diretto da P. Schlesinger, Milano, 1998, pp. 105, 595 ss. Per una voce contraria, G. PETRELLI, *L'evoluzione del principio di tassatività nella trascrizione immobiliare*, Napoli, 2009, il quale contesta il principio e ritiene che sarebbe opportuna una sua generale riconsiderazione.

²⁵ Cfr. N. FERRUCCI, *Il compendio unico*, cit., p. 470; P. CABIDDU, *Il compendio unico di cui all'art. 7 del d.lgs. 29 marzo 2004, n. 99, modificato dal d.lgs. 101/2005 - studio 358/2006-C*, cit., p. 13. Sul punto, v. anche Cass., 30 settembre 2019, n. 24342.

²⁶ Stando sempre al già menzionato dato letterale, la riduzione ad un sesto degli onorari notarili concerne tutti gli atti di trasferimento dove l'imprenditore agricolo si impegna a costituire un compendio unico. Analogo discorso vale anche per la concessione di mutui agevolati.

²⁷ Già G. BOLLA, *L'articolo 44 della Costituzione italiana e la sua interpretazione organica*, Firenze, 1949, p. 14 rammentava che l'art. 44 non definisce un diritto ma destina uno specifico bene ad uno scopo produttivo, ed è per questo, prosegue poi E. ROMAGNOLI, *Circolazione giuridica del fondo rustico e controllo dei prezzi*, Roma, 1967, p. 148, che il fondo rustico occupa un posto singolare nella Costituzione. È stato però oggetto di dibattito se l'art. 44 Cost. fosse una norma sulla proprietà (C. MORTATI, *La Costituzione e la proprietà terriera*, in *Atti del Terzo Convegno di diritto agrario*, Palermo, 19-23 ottobre 1953, Milano, 1954, p. 265) oppure sulle modalità di esercizio dell'iniziativa economica (N. IRTI, *Profili della programmazione agricola*, in *Riv. dir. agr.*, 1972, I, 393). Per S. RODOTÀ, *Commento all'art. 44 Cost.*, in G. BRANCA (a cura di), *Commentario della Costituzione*, II, Bologna 1982, p. 221 si «riconosce la coesistenza all'interno di una stessa norma di indicazioni rilevanti sotto il profilo della proprietà e di altre riconducibili a quello dell'impresa». Più di recente, M. GIUFFRIDA, *La proprietà agraria*, in *Riv. dir. agr.*, 2016, I, p. 273 ha ribadito

4. Dando seguito al principio affermato dalla pronuncia in commento, per poter conseguire i benefici derivanti dalla disciplina sono richiesti due presupposti: il primo consiste nell'impegno a costituire un compendio unico; il secondo riguarda il possesso del requisito soggettivo di coltivatore diretto o di IAP²⁸.

Passando al secondo aspetto, ci si è chiesti se tali qualifiche debbano essere possedute al momento del rogito o possano essere acquisite anche successivamente. Per la Cassazione, se non fosse ritenuto necessario il possesso del requisito soggettivo fin dal momento del trasferimento, la norma si potrebbe prestare a forme di abuso, che renderebbe procrastinabile *sine die* l'acquisizione da parte dell'acquirente del fondo della capacità professionale adeguata ad assicurare al medesimo un'adeguata produttività²⁹.

Al contempo, la dottrina ha però posto in luce la differente formulazione tra compendio unico montano e generale. Nel compendio unico montano il possesso della qualifica soggettiva è un prerequisite dell'acquisto, tanto che la norma parla di «trasferimento a qualsiasi titolo di terreni agricoli a coltivatori diretti e imprenditori agricoli a titolo principale»; diversamente, nella disciplina generale, si richiede un impegno a coltivare e condurre il fondo «in qualità di coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale». Argomentando intorno a tale diversa formulazione, è stata proposta una lettura incentivante della norma, per consentire anche a chi non è dedito all'attività agricola di beneficiare delle agevolazioni normative, purché ovviamente acquisisca la qualifica entro un determinato termine³⁰.

Pertanto, anche in funzione di perseguire tale esigenza, sembra doversi convenire con quella giurisprudenza che ha ammesso la possibilità di richiedere l'applicazione dell'agevolazione anche se l'istanza di riconoscimento alla Regione è stata solo presentata e si sia proceduto all'iscrizione alla gestione agricola INPS³¹. In tal caso, qualora poi la procedura non vada a buon fine entro i successivi 24 mesi, l'imprenditore agricolo sarà dichiarato decaduto dagli eventuali benefici conseguiti³².

5. Le conclusioni non possono che essere formulate in una prospettiva *de iure condendo*. Infatti, il d.lg. n. 23 del 2011, nel disporre il taglio lineare delle esenzioni e agevolazioni tributarie inerenti a tutti gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili, ha ridotto l'interesse per il compendio unico, i cui benefici oggi restano circoscritti alle sole successioni *mortis causa* e donazioni.

Ammettere che il compendio unico possa costituirsi anche attraverso un procedimento a formazione progressiva non riporta certamente in vita le abrogate agevolazioni né

l'orientamento produttivo da dare alla proprietà coltivatrice, fermo restando che anche nel settore dell'agricoltura non è possibile ipotizzare un unitario statuto proprietario. Per N. LUCIFERO, *L'art. 47 nel dialogo tra costituzione e agricoltura*, in E. CRISTIANI-A. DI LAURO-E. SIRSI (a cura di), *Agricoltura e costituzione. Una costituzione per l'agricoltura. In onore di Marco Goldoni*, Pisa, 2018, p. 110, l'art. 44 Cost., nel richiedere di sfruttare la terra in modo razionale e di usarla in modo da garantire equi rapporti sociali, pone il titolare di fronte all'obbligo di esercitare la libertà di iniziativa di cui all'art. 41 Cost., non in termini di "se" ma di "come".

²⁸ Cfr. Cass., 18 dicembre 2013, n. 28294; Cass., 28 aprile 2017, n. 10544; Cass., 9 aprile 2018, n. 8618.

²⁹ V. Cass., 9 aprile 2018, n. 8618.

³⁰ Così N. FERRUCCI, *Il compendio unico*, cit., p. 472.

³¹ Cass., 6 ottobre 2011, n. 20460 e Cass., 19 aprile 2017, n. 9843.

³² Cfr. art. 1, comma 5-ter, del d.lg. n. 99/2004, a mente del quale «entro ventiquattro mesi dalla data di presentazione dell'istanza di riconoscimento, salvo diverso termine stabilito dalle Regioni, il soggetto interessato deve risultare in possesso dei requisiti (...) pena la decadenza dagli eventuali benefici conseguiti».

riattiva l'interesse per l'istituto. Però, potrebbe costituire uno spunto di cui il legislatore potrebbe tenere conto per forgiare nuovi istituti che incentivino l'imprenditore agricolo, o a chi si assuma l'impegno a volerlo diventare rivestendo determinate qualifiche, ad intraprendere un percorso di ricomposizione dell'unità fondiaria verso estensioni adeguate e che, anche a causa dell'attuale crisi congiunturale, potrebbe anche essere progressivo nel tempo, purché si concluda entro un dato termine, pena un abuso del rimedio.

In alternativa, non è da escludersi che il legislatore possa mantenere inalterata la fattispecie, limitandosi a ripensare al solo regime delle agevolazioni. Tuttavia, il compendio unico, nella sua tracciata evoluzione normativa, ha posto una serie di problemi applicativi, che la giurisprudenza ha cercato di superare con interventi dal carattere interpretativo-correctivo, adottando soluzioni che, pur coerenti con la *ratio* ispiratrice, hanno poi aperto nuove questioni. Un esempio è proprio il principio della formazione progressiva. Sebbene sia in linea con gli obiettivi perseguiti dalla norma, non fornisce una spiegazione dogmaticamente solida sul termine finale entro cui dovrebbe concludersi la procedura, e ciò a causa di una lacuna nella disciplina che anche la dottrina ha provato a superare, con una soluzione comunque non esente da criticità.

Al di là che si voglia continuare o meno a parlare di compendio unico, la sollecitazione di un intervento muove da un comune dato fattuale: la difficoltà ad acquisire fondi agricoli e, al contempo, la necessità di creare strutture aziendali maggiormente ampie³³. In tal senso, ci troviamo innanzi a una normativa dedicata all'impresa ma la cui incidenza potrebbe essere potenzialmente più ampia. Infatti, nonostante il fondo rustico sia stato degradato dal novellato art. 2135 cod. civ. a elemento potenziale per l'esercizio dell'attività agricola, resta ancora irrinunciabile per molte realtà, con la conseguenza che, in assenza di strumenti che possano portare all'imprenditore superfici coltivabili di estensioni tali da trarre un reddito adeguato, il fenomeno dell'abbandono culturale rischia di essere destinato ad aumentare e con esso tutti gli effetti ben più gravi che potrebbero derivare in termini ambientali e di conservazione del paesaggio³⁴.

Sono però ormai passati oltre dieci anni da quando le agevolazioni sono state abrogate né sono mancate le occasioni per ripristinarle o introdurne di nuove. Bisognerebbe dunque rivolgere un interrogativo al legislatore e chiedergli come intenda rispondere a quelle esigenze che erano poste alla base del compendio unico e che, ancora oggi, restano ancora non del tutto soddisfatte.

MARIO MAURO

³³ Il problema dell'accesso alla terra e della creazione di strutture aziendali più estese non è solo italiano ma anche europeo. Diversi riferimenti concreti ed una descrizione della situazione si possono rinvenire sia nella Risoluzione del Parlamento europeo del 27 aprile 2017 sulla situazione relativa alla concentrazione dei terreni agricoli nell'UE: come agevolare l'accesso degli agricoltori alla terra (2016/2141(INI)) sia nella Comunicazione interpretativa della Commissione sull'acquisizione di terreni agricoli e il diritto dell'Unione europea (2017/C 350/05).

³⁴ Riprendendo così quell'indirizzo dottrinale che vede nell'agricoltura un'attività in grado di compendiare il fine produttivistico con quello finalizzato alla conservazione dell'ambiente e del paesaggio, su cui v. E. ROOK BASILE, *Introduzione al diritto agrario*, Torino, 1995, p. 42, su cui da ultimo ritorna anche N. FERRUCCI (a cura di), *Ruolo e dimensioni del paesaggio nel territorio rurale della Toscana*, Napoli, 2022. Va così sottolineato come anche le linee guida elaborate dalla FAO nel 2012 sulla *governance* dei regimi fondiari evidenzino l'importanza centrale del fondo rustico per realizzare i diritti umani, la sicurezza alimentare, l'eradicazione della povertà, la stabilità sociale, la sicurezza abitativa e per con seguire lo sviluppo rurale e la crescita sociale ed economica, *Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure of Land, Fisheries and Forests in the Context of National Food Security*.

ABSTRACT

Con la sentenza n. 4416/2021 la Corte di Cassazione interviene sul compendio unico ed ammette che esso possa essere costituito anche attraverso atti successivi. Lo scritto, nel ripercorrere le linee evolutive di un istituto il cui ambito applicativo è ormai circoscritto al diritto ereditario e alle donazioni, si sofferma sulle opportunità che può offrire tale apertura della Suprema Corte. Tuttavia, senza un intervento del legislatore, la forza innovativa della pronuncia è destinata a restare circoscritta al solo caso di specie.

In the decision no. 4416/2021 the Italian Supreme Court intervenes on the Compendio Unico and permits it to be formed through subsequent acts. The paper, retracing the development of a legal institute whose application is now restricted to succession law and donations, focuses on the opportunities that the Supreme Court rule of law can offer. However, the innovative ruling force will be confined to the specific case without the Parliament's intervention.

PAROLE CHIAVE: Compendio unico – Formazione progressiva – Agevolazioni fiscali.

KEYWORDS: *Farmland Consolidation – Gradual Constitution - Tax Incentives.*