



L'AZIENDA AGRARIA

Gli elementi costitutivi dell'attività agricola



LA NOZIONE DI AZIENDA

- ▶ L'art. 2555 c.c. definisce in modo unitario l'azienda, sia agricola che commerciale, quale «*complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa*».
- ▶ da non confondere l'IMPRESA con l'AZIENDA: l'impresa è l'attività economica, l'azienda invece consiste nel complesso di beni strumentali all'esercizio dell'attività imprenditoriale.
- ▶ Nel concetto di azienda si annoverano tanto i beni materiali (mobili ed immobili) quanto i beni immateriali (diritti, contratti).
- ▶ Ampio dibattito in dottrina circa la natura dell'azienda: tesi unitaria e tesi atomistica.

L'AVVIAMENTO

- ▶ Ci si interroga sulla sussistenza o meno dell'avviamento nell'azienda agricola.
- ▶ La dottrina dominante considera l'avviamento come una qualità dell'azienda, dipendente da diversi fattori (ubicazione, organizzazione aziendale, capacità dell'imprenditore), tutti però riconducibili alla capacità dell'imprenditore di avere successo negli affari e produrre reddito.
- ▶ Tradizionalmente si escludeva la possibilità di ravvisare l'avviamento nell'azienda agricola, stante la identificazione tra fondo attrezzato e azienda agricola: si riteneva che la redditività dell'azienda agricola fosse una conseguenza unica della qualità del fondo.
- ▶ Inducono all'affermazione della sussistenza dell'avviamento anche per l'impresa agricola sia il superamento della identificazione tra fondo attrezzato e azienda agricola sia l'analisi del contesto normativo, che dà rilevanza autonoma all'organizzazione soggettiva dell'azienda agricola realizzata dall'imprenditore.

LA CESSIONE DI AZIENDA

- ▶ Art. 2557 «**Divieto di concorrenza.** Chi aliena l'azienda deve astenersi, per il periodo di cinque anni dal trasferimento, dall'iniziare una nuova impresa che per l'oggetto, l'ubicazione o altre circostanze sia idonea a sviare la clientela dell'azienda ceduta. Il patto di astenersi dalla concorrenza in limiti più ampi di quelli previsti dal comma precedente è valido, purché non impedisca ogni attività professionale dell'alienante. Esso non può eccedere la durata di cinque anni dal trasferimento. (...) Le disposizioni di questo articolo si applicano alle aziende agricole solo per le attività ad esse connesse, quando rispetto a queste sia possibile uno sviamento di clientela».
- ▶ Art. 2559 «**Successione nei contratti.** Se non è pattuito diversamente, l'acquirente dell'azienda subentra nei contratti stipulati per l'esercizio dell'azienda stessa che non abbiano carattere personale. Il terzo contraente può tuttavia recedere dal contratto entro tre mesi dalla notizia del trasferimento, se sussiste una giusta causa, salvo in questo caso la responsabilità dell'alienante. Le stesse disposizioni si applicano anche nei confronti dell'usufruttuario e dell'affittuario per la durata dell'usufrutto e dell'affitto».



GLI ELEMENTI TRADIZIONALI DELL'AZIENDA AGRICOLA

➤ Il fondo:
per la
coltivazione
del fondo

➤ Il bosco:
per la
selvicoltura

➤ Il
bestiame:
per
l'allevamento
di animali

IL FONDO RUSTICO

- ▶ Un terreno si erge a fondo rustico nel momento in cui il titolare del diritto di proprietà sul medesimo lo destina all'attività agricola, nel rispetto della pianificazione urbanistica generale.
- ▶ Elemento costitutivo del fondo è il suolo, che pone due problemi giuridici: a) l'individuazione dei suoi confini; b) l'estensione.
 - a) il primo problema può essere agevolmente affrontato tramite le azioni civilistiche di regolamento dei confini e di apposizione dei termini (per i confini orizzontali), nonché tramite il principio della possibilità di godimento (per i confini verticali).
 - b) il secondo problema apre le tematiche del latifondo e del minifondo.

Segue . . .

- ▶ Per latifondo si intende un terreno molto vasto, parzialmente incolto, appartenente ad un unico proprietario. L'art. 44 Cost. ha segnato l'avvio della lotta contro il latifondo ed è stato applicato dalle leggi di riforma fondiaria (L. Sila e L. stralcio): esproprio dei terreni oltre una certa estensione e pagamento di una indennità ai proprietari.
- ▶ Per minifondo invece si intendono due distinte situazioni: sia la cd. frammentazione del fondo, ossia la sua divisione in tante porzioni appartenenti al medesimo proprietario, sia la polverizzazione del fondo, ossia il fenomeno del cd. "fazzoletto di terra". La lotta al minifondo è stata ampiamente condotta nell'ordinamento nazionale in via preventiva.

Segue . . .

- ▶ Gli strumenti di lotta al fenomeno del minifondo consistono nella cd. M.U.C. nonché nella disciplina del compendio unico e del maso chiuso.
- ▶ L'art. 846 c.c. disciplinava la c.d. *minima unità colturale*, vietando, a pena di annullamento del negozio, il frazionamento dei fondi rustici al di sotto di quella porzione che era individuata come sufficiente e necessaria per una famiglia agricola. La disposizione non ha ricevuto applicazione, non essendo stata individuata un'attività amministrativa competente per i controlli.
- ▶ Nonostante l'inattuazione dell'art. 846 c.c., la ratio sottesa alla m.u.c. era stata accolta dall'ordinamento, che ad es. nella disciplina del contratto di affitto impediva la conversione del contratto agrario in affitto allorché il fondo non costituisse una unità produttiva sufficiente.

IL COMPENDIO UNICO

- ▶ **Origine**: il D. Lgs. 99/2004 ha inserito l'art. 5bis nel D. Lgs. 228/2001, ad oggetto esattamente il compendio unico.
- ▶ **Nozione**: si tratta della estensione di terreno necessaria al raggiungimento di un livello minimo di redditività.
- ▶ **Disciplina**: divieto di frazionamento del compendio al momento della successione mortis causa. Diritto per i coeredi esclusi dal compendio al conguaglio (garantito da ipoteca e da pagare entro due anni). Il compendio è istituito con dichiarazione del proprietario dei terreni che con una sua manifestazione di volontà rende il compendio indivisibile per dieci anni. I vantaggi dell'istituzione di un compendio unico sono eminentemente fiscali: esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale e di bollo, nonché riduzione ad un sesto degli onorari notarili. Il Legislatore prevede, nell'ipotesi di frazionamento del compendio, la nullità degli atti e la revoca dei benefici fiscali concessi al tempo della costituzione.

IL MASO CHIUSO

- **Origine**: la L. provinciale di Bolzano n. 17/2001.
- **Nozione**: si tratta del complesso di immobili, compresi i diritti connessi, iscritto nella sezione I (masi chiusi) del libro fondiario. In esso devono essere compresi una casa di abitazione e relativi annessi rustici.
- **Disciplina**: il maso incontra dei limiti quantitativi, dal momento che esso deve essere di dimensioni sufficienti per assicurare un reddito medio adeguato al mantenimento di almeno 4 persone, ma non può superare il triplo di tale reddito (diversamente, richiedendo una scorporazione). Il maso può appartenere in proprietà a più persone e le operazioni che incidono sulla sua estensione devono essere previamente autorizzate dalla commissione locale per i masi. Il maso è **INDIVISIBILE**, anche in caso di successione mortis causa: esso può essere assegnato ad un unico erede (cd. assuntore). Se la successione si apre senza testamento, in mancanza di accordo, l'autorità giudiziaria sceglie l'assuntore secondo criteri di legge; in presenza di testamento, il de cuius può individuare l'assuntore. Questi diviene debitore del valore del maso verso i coeredi.

IL BOSCO

- ▶ Si tratta del bene fondamentale dell'azienda silvicola e consiste in un'associazione di alberi formatasi naturalmente o per opera dell'uomo.
- ▶ Il bosco non ha solo la funzione di bene produttivo dell'azienda silvicola, bensì svolge anche la funzione di garantire l'equilibrio ecologico e la saldezza del suolo: pertanto si giustificano le limitazioni all'autonomia privata
- ▶ R.D. 3267/1923 – vincolo idrogeologico dei boschi: obbligo di utilizzo dei boschi secondo le prescrizioni della polizia forestale e divieto di taglio a raso. Ogni intervento richiede una preventiva autorizzazione da parte dell'autorità forestale.



IL BESTIAME

- ▶ Si tratta del bene fondamentale dell'azienda agraria di allevamento.
- ▶ Da ricordare: la modifica dell'art. 1135 c.c. intervenuta con il D. Lgs. 228/2001 e la sostituzione del termine "bestiame" con il termine "animali", significativa dell'evoluzione dei modi di conduzione dell'attività agricola.

Situazioni particolari . . .

- ▶ **Le TERRE MONTANE e SVANTAGGIATE:** l'attività agricola è indispensabile nelle aree montane e svantaggiate, che, in sua assenza, scivolerebbero agevolmente nel degrado. Si ravvisano pertanto numerosi incentivi per gli agricoltori che decidano di svolgere in tali aree l'attività agricola.
 - Reg. 1305/2013 sullo sviluppo rurale: prevede la concessione di un'indennità a favore degli agricoltori delle zone montane e delle altre aree soggette a vincoli naturali.
 - Possibilità di utilizzare il segno “Prodotto di montagna” in aggiunta rispetto agli altri segni europei, purché i prodotti siano stati realizzati in tutte le fasi della produzione presso comuni classificati come montani.
 - La definizione dei comuni montani era contenuta nella L. 991/1952, che è stata abrogata ma non sostituita: ne consegue che occorre rifarsi all'elenco dei comuni montani pubblicato annualmente dall'ISTAT.

Segue . . .

- ▶ **Le TERRE INCOLTE e ABBANDONATE:** la L. 440/1978 aveva previsto il censimento delle terre incolte (o insufficientemente coltivate) e abbandonate e aveva definite incolte o abbandonate le *“terre suscettibili di coltivazione, che non siano state destinate ad utilizzazione agraria da almeno due annate agrarie”*; mentre, non sufficientemente coltivate *“le terre le cui produzioni ordinarie dell’ultimo triennio non abbiano raggiunto il 40% di quelle ottenute per le stesse colture nel medesimo periodo in terreni della stessa zona censuaria con le stesse vocazioni catastali”*.
- ▶ Incentivi per il recupero di tali aree: l’istituzione da parte di numerose regioni della cd. Banca della terra, con l’intento di organizzare il censimento costante delle terre in regione, al fine di agevolare le operazioni di affitto e di cessione.

Segue. . .

- ▶ **Le TERRE DI USO CIVICO e le PROPRIETA' COLLETTIVE**: si parla spesso di usi civici (L. 1766/1927) per indicare situazioni eterogenee quali in particolare:
 - gli USI CIVICI IN SENSO STRETTO: il diritto di trarre utilità (pascolo, legna, caccia, acqua) da un terreno altrui;
 - le TERRE CIVICHE: di proprietà di una collettività identificata nei discendenti degli originari proprietari.

La L. 1766 del 1927 aveva tentato di uniformare sul piano normativo delle situazioni ontologicamente diverse, mediante la previsione della liberazione dagli usi civici in senso stretto delle terre gravate e mediante la quotizzazione delle terre civiche, in un'ottica di divisione della comunione di proprietà.