

COME SI REGOLA LA SUCCESSIONE NEI RAPPORTI AGRARI

A differenza dell'ordinario regime successorio, la successione agraria ha la funzione di assicurare la continuità nella titolarità dell'impresa agricola e non quella di garantire la continuità nella titolarità di un patrimonio.

La prima norma di riferimento è l'art. 49 della Legge n. 205 del 3 maggio 1982 (la cd. Legge agraria), il quale – al primo comma – stabilisce che: “Nel caso di morte del proprietario di fondi rustici condotti o coltivati direttamente da lui o dai suoi familiari, quelli tra gli eredi che, al momento dell'apertura della successione, risultino avere esercitato e continuino ad esercitare su tali fondi attività agricola, in qualità di imprenditori a titolo principale o di coltivatori diretti, hanno diritto a continuare nella conduzione o coltivazione dei fondi stessi anche per le porzioni ricomprese nelle quote degli altri coeredi e sono considerati affittuari di esse”. In altre parole, la norma prevede la costituzione coattiva di un rapporto di affitto agrario, posto che l'erede diventa *ex lege* affittuario dei fondi di proprietà della comunione ereditaria per un periodo di 15 anni (che è la durata legale minima dei contratti di affitto dei fondi rustici). Così facendo, il legislatore ha voluto assicurare l'integrità e la continuità dell'azienda agricola, facendo prevalere l'interesse alla continuità di gestione dell'azienda su quello dei singoli coeredi. Per far sì che ciò possa realizzarsi, è necessario che l'erede abbia esercitato (e continui ad esercitare), al momento dell'apertura della successione, sui fondi di proprietà di *de cuius*, l'attività agricola in qualità di imprenditore a titolo principale o di coltivatore diretto. Su quest'ultimo aspetto, la Cassazione ha precisato che ciò può trovare applicazione solo nei confronti dei familiari eredi che prima della morte del *de cuius* esercitavano la loro attività agricola in forza di un rapporto di fatto o di un rapporto del quale la morte ne abbia determinato lo scioglimento (ad es. società, associazione in partecipazione, etc.). Sono pertanto esclusi i familiari eredi che esercitavano l'attività di conduzione o coltivazione del fondo in virtù di un regolare contratto di affitto agrario. Questo perché l'erede, in qualità di concessionario *ex contractu*, continua comunque ad usufruire del godimento del fondo rustico proprio perché i contratti agrari non si sciolgono a causa della morte del concedente (art. 49, comma 5).

Altra norma di riferimento in materia è l'art. 4 della Legge n. 97 del 31 gennaio 1994. L'art. 4 prevede – sia per i fondi rustici ubicati in Comuni montani che per quelli ubicati in Comuni non montani – che: “gli eredi considerati affittuari, ai sensi dell'art. 49 della legge 3 maggio 1982, n. 205, delle porzioni di fondi rustici ricomprese nelle quote degli altri coeredi hanno diritto, alla scadenza del rapporto di affitto instauratosi per legge, all'acquisto della proprietà delle porzioni medesime, unitamente alle scorte, alle pertinenze ed agli altri annessi rustici”. L'art. 4 consente in pratica, agli eredi considerati affittuari *ex lege*, di acquistare coattivamente, alla scadenza dei 15 anni, la proprietà dei fondi rustici, ivi comprese le quote di spettanza degli altri coeredi a condizione che si dimostri (comma 2):

- di non aver alienato, nel triennio precedente, altri fondi rustici di imponibile fondiario superiore a Lire 500.000 (*ndr* il valore dell'importo non è ancora stato adeguato in euro)
- che il fondo per il quale si intende esercitare il diritto, in aggiunta ad altri eventualmente già posseduti, non superi il triplo della capacità lavorativa loro e della loro famiglia
- di essersi obbligati a condurre o coltivare direttamente il fondo per almeno sei anni.

Gli altri coeredi possono opporsi all'acquisto coattivo delle loro porzioni dei fondi rustici, facenti parte della comunione ereditaria, solamente nel caso in cui uno dei tre requisiti di cui sopra venga meno. Il coerede affittuario che intenda avvalersi del diritto all'acquisto coattivo è tenuto, ai sensi dell'art. 5, a notificare agli altri coeredi, entro sei mesi dalla scadenza del rapporto di affitto ed a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, la dichiarazione di acquisto ed a versare il prezzo di acquisto entro tre mesi dall'avvenuta notificazione della dichiarazione. Il prezzo va determinato con riferimento al VAM (Valore Agricolo Medio) di cui all'art. 4 della Legge n. 590/1965 e, per quanto si riferisce alle scorte, pertinenze ed altri annessi rustici, con riferimento ai valori stabiliti dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura o dall'organo regionale corrispondente.

GM

I ruderi sono il 107% in più rispetto al periodo pre-Imu

Aumentano anche nel 2020 le cosiddette “unità collabenti”, vale a dire gli immobili ridotti in ruderi a causa del loro accentuato livello di degrado. Lo segnala Confedilizia, che ha elaborato i dati resi noti dall'Agenzia delle entrate sullo stato del patrimonio immobiliare italiano.

Nel 2020, il numero di questi immobili – inquadri nella categoria catastale F2 – è cresciuto del 2,2% rispetto al 2019. Ma il dato più significativo è quello che mette a confronto il periodo pre e post Imu: rispetto al 2011, gli immobili ridotti alla condizione di ruderi sono più che raddoppiati, passando da 278.121 a 575.352 (+ 107%). Con tutte le prevedibili conseguenze in termini di degrado delle aree su cui insistono.

Si tratta di immobili, appartenenti per il 90% a persone fisiche, che pervengono a condizioni di fatiscenza per il solo trascorrere del tempo o, in molti casi, in conseguenza di atti concreti dei proprietari (ad esempio, la rimozione del tetto) finalizzati ad evitare almeno il pagamento dell'Imu, vieppiù gravosa in questo periodo di grandi difficoltà per le famiglie. Va infatti ricordato che sono soggetti alla patrimoniale immobiliare – giunta a un carico di 22 miliardi di euro l'anno – persino i fabbricati definiti “inagibili o inabitabili”, ma non ancora considerati “ruderi”.

“Il Governo e il Parlamento dovrebbero riflettere su questi dati e agire di conseguenza”, ha dichiarato il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. “Perché, ad esempio, non dare corso alla nostra proposta di esentare dall'Imu – eventualmente per un periodo limitato, ad esempio un quinquennio – gli immobili dei piccoli centri, quelli situati nei nostri splendidi borghi, che tutti a parole difendono ma che vengono lasciati morire di spopolamento? Cancellare l'imposta nei Comuni fino a tremila abitanti avrebbe un costo di appena ottocento milioni di euro annui e darebbe un segnale di fiducia a tanti proprietari (eredi, assai di frequente) che non hanno le forze e i giusti stimoli per riqualificare i loro beni, in molti casi privi di qualsiasi possibilità di essere venduti o affittati”.

Tremonti, Monti e le “seconde case”

Monti scrive che l'Italia fu eterodiretta dalla Bce che ci inflisse un eccesso di austerità. Lo dice all'indirizzo di Draghi. Che oggi ha abbandonato, per fortuna, il rigore.

Non parlo di Draghi. E di Monti cosa vuole che le dica? Monti è stato artefice e vittima del suo destino. Che l'azione del suo governo sia stata molto negativa oggi lo dice anche Monti stesso. Non posso che condividere. Le svelo un dettaglio. Nella conversazione con lui per il cambio delle consegne, ricordo il suo sguardo di disapprovazione mentre i commessi mi salutavano affettuosamente. Poi mi raccontò del suo piano per l'imposta per le seconde case. Io gli spiegai che in un Paese con grandi migrazioni come l'Italia, dal sud al nord e dall'Appennino alla Bassa, la cosiddetta seconda casa è la prima casa per milioni di famiglie, e lì che sperano di tornare in pensione. Le seconde case non erano solo quelle di Sankt Moritz. Gli feci un invito alla prudenza, senza successo. L'impatto di quella tassa è una delle cause della seconda recessione.

da: DOMANI, 5.8.21

Fra carità e credito

Decine di documenti contabili e amministrativi dal Quattro al Novecento, derivanti in maggioranza dall'Archivio della Compagnia di S. Paolo, costituiscono l'ossatura dell'imponente opera *Filantropia e credito*, frutto del lavoro di Claudio Bermond e Fausto Piola Caselli, con la collaborazione di Anna Cantaluppi. L'evoluzione degli atti consente di approfondire e interpretare le istituzioni in azione fra carità, credito, banche e filantropia, dai monti di pietà (oggetto di ampia documentazione) alle attuali fondazioni. Il denso volume esce presso Olschki (pp. XXII + 282, con 110 figg. a colori)

ASTE GIUDIZIARIE SUL NOSTRO SITO

Tribunali di

Agrigento, Alessandria, Ancona, Asti, Avezzano, Bari, Bergamo, Brescia, Cagliari, Caltagirone, Catania, Foggia, Firenze, Lanciano, Latina, Livorno, Marsala, Milano, Napoli, Palermo, Perugia, Pescara, Piacenza, Reggio Calabria, Roma, Siracusa, Sulmona, Torre Annunziata, Trapani, Verona