



Senato della Repubblica  
XVIII Legislatura

Fascicolo Iter  
**DDL S. 15**

Modifiche al decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228, concernenti il trasferimento delle imprese agricole costituite in maso chiuso

# Indice

1. DDL S. 15 - XVIII Leg.....	1
1.1. Dati generali.....	2
1.2. Testi.....	3
1.2.1. Testo DDL 15.....	4

## **1. DDL S. 15 - XVIII Leg.**

# 1.1. Dati generali

---

---

[collegamento al documento su www.senato.it](http://www.senato.it)

Disegni di legge  
Atto Senato n. 15  
**XVIII Legislatura**

---

Modifiche al decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228, concernenti il trasferimento delle imprese agricole costituite in maso chiuso

---

Iter

**3 luglio 2018:** assegnato (non ancora iniziato l'esame)

**Successione delle letture parlamentari**

**S.15**

**assegnato (non ancora iniziato l'esame)**

---

Iniziativa Parlamentare

[Meinhard Durnwalder](#) ( [Aut \(SVP-PATT, UV\)](#) )

**Cofirmatari**

[Dieter Steger](#) ( [Aut \(SVP-PATT, UV\)](#) ), [Julia Unterberger](#) ( [Aut \(SVP-PATT, UV\)](#) )

Natura

ordinaria

Presentazione

Presentato in data **23 marzo 2018**; annunciato nella seduta n. 1 del 23 marzo 2018.

Classificazione TESEO

IMPRESE AGRICOLE , AGEVOLAZIONI FISCALI , PROPRIETA' CONTADINA ,  
TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' , PROVINCIA DI BOLZANO

**Articoli**

COSTRUZIONI RURALI (Art.1), COLTIVATORI DIRETTI (Art.1), ABROGAZIONE DI NORME (Art.1), ESENZIONI DA IMPOSTE TASSE E CONTRIBUTI (Art.1), ATTESTATI E CERTIFICATI (Art.1), RESTITUZIONE DI SOMME (Art.1), PREZZI (Art.1)

Assegnazione

Assegnato alla [6<sup>a</sup> Commissione permanente \(Finanze e tesoro\)](#) in sede redigente il 3 luglio 2018.  
Annuncio nella seduta n. 17 del 3 luglio 2018.

Pareri delle commissioni 1<sup>a</sup> (Aff. costituzionali), 2<sup>a</sup> (Giustizia), 5<sup>a</sup> (Bilancio), 9<sup>a</sup> (Agricoltura),

Questioni regionali (aggiunto il 23 gennaio 2019; annunciato nella seduta n. 82 del 23 gennaio 2019)

## **1.2. Testi**

## 1.2.1. Testo DDL 15

[collegamento al documento su www.senato.it](http://www.senato.it)

Senato della Repubblica XVIII LEGISLATURA

N. 15

### DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori **DURNWALDER**, **STEGER** e **UNTERBERGER**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 23 MARZO 2018

Modifiche al decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228, concernenti il trasferimento delle imprese agricole costituite in maso chiuso

Onorevoli Senatori. - Il maso chiuso (*Geschlossener Hof*) è un istituto tipico dell'area alpina germanofona, particolarmente diffuso in Tirolo, che ha garantito in Alto Adige, a differenza delle altre regioni italiane, la salvaguardia dei territori agricoli montani, impedendo la parcellizzazione delle superfici, causa frequente dell'abbandono, da parte della popolazione, di queste zone dove l'agricoltura è definita difficile, in alcuni casi addirittura eroica.

Il maso chiuso si diffonde in Alto Adige approssimativamente alla fine del VI secolo, introdotto dalla colonizzazione dei Bavari, antiche popolazioni germaniche. Per esigenze di difesa i Bavari erano organizzati in gruppi che costituivano villaggi per lo più dediti all'allevamento e all'agricoltura, con insediamenti in ordine sparso. Il possesso della terra per queste popolazioni non veniva imputato al singolo individuo ma alle singole famiglie, si trattava di un legame strettissimo tra terra e famiglia, che trovava le sue radici nell'antico ordinamento germanico della proprietà terriera secondo cui ci si basava su una società organizzata come una sorta di consorzio agrario: ad ogni capo famiglia veniva assegnata una porzione di terra necessaria alla sopravvivenza di una famiglia numerosa. A rafforzare questa struttura contribuì la concezione germanica della famiglia che vedeva i membri della stessa come soci di una società, a differenza del diritto romano in cui il *pater familias* aveva un possesso assoluto sui beni. La proprietà, per l'antico diritto germanico, spettava alla famiglia e, come questa, aveva un carattere sacro.

Con la dominazione latina si impose anche la concezione romana della proprietà, basata su principi individualistici, che però non intaccò l'istituto masale.

Le prime norme scritte risalgono al 1404, ad opera del duca Leopoldo IV; l'ordinamento generale del Tirolo non è altro che un primo ordinamento a tutela dell'integrità della proprietà fondiaria per il quale la divisione ereditaria del fondo era subordinata al consenso del signore concedente. Successivamente la materia fu affrontata nel 1502 dall'imperatore Massimiliano I d'Asburgo e poi da Ferdinando II con le Costituzioni tirolesi nel 1526 e nel 1532. In questi atti, per la prima volta, viene disciplinato l'istituto del maso chiuso sulla base di alcuni principi fondamentali: *a)* si ammettono divisioni solo quando le nuove proprietà possono garantire il decoroso mantenimento delle famiglie; *b)* il maso deve essere ereditato dai soli maschi in ordine di nascita; *c)* se il maso non può essere diviso, la sorte designerà l'assuntore che liquiderà i coeredi.

Furono le Patenti dell'imperatrice Maria Teresa d'Asburgo nel 1775 a dare la più completa definizione giuridica dell'istituto. Quattro i principi della normativa teresiana:

- a)* il maso chiuso è un'azienda agricola indivisibile;
- b)* per istituire un maso chiuso è necessario che i fabbricati e i terreni attinenti permettano il sostentamento di quattro persone;
- c)* il maso chiuso si trasmette per eredità nella sua interezza a un solo figlio maschio (di norma il

primogenito) mentre agli altri figli spetta un indennizzo;

d) la qualità di maso chiuso dell'azienda agricola viene iscritta nel libro fondiario.

L'imperatrice Maria Teresa istituì il catasto teresiano nel quale si metteva per iscritto la consistenza territoriale dei masi chiusi del Tirolo e si determinava la relativa imposta fondiaria.

Il concetto del maso chiuso consiste in un'azienda agricola unitaria che al catasto figura come unico oggetto di imposizione. Ciò che rende tale un maso è il criterio funzionale sulla base del quale i singoli appezzamenti sono legati alla casa poiché costituiscono un'unità di produzione agricola. Nel 1787 l'imperatore d'Austria Giuseppe II con la Patente del 3 aprile intervenne sulla divisione ereditaria della proprietà rurale, stabilendo per la prima volta che la cessione del maso dovesse avvenire a favore del primogenito, a meno che non ci fosse un'espressa volontà del *de cuius* di trasferire la proprietà al figlio più giovane. Quindi il sesso e l'anzianità erano determinanti per ereditare la proprietà rurale e gli eventuali altri figli venivano, nel tempo, indennizzati dal nuovo proprietario. La Patente dell'imperatore Giuseppe II ha introdotto un'altra questione fondamentale ovvero a quali beni si riferiva il vincolo dell'indivisibilità. Alla casa erano legati tutti i fondi che appartenevano ad un'abitazione sottoposta a imposta e che erano attribuiti alla stessa nel catasto.

Tutte queste norme non trovarono applicazione in tutto l'Impero asburgico, ma solo nel Tirolo; infatti con la legge austriaca del 27 giugno 1868 l'istituto del maso chiuso fu soppresso, ma visto che l'agricoltura era materia di competenza legislativa delle province, in Tirolo il divieto di suddivisione non fu abolito. Successivamente, con la legge imperiale del 1° aprile 1889, i vari consigli regionali ebbero la possibilità di salvaguardare l'indivisibilità e il mantenimento di masi chiusi di media grandezza. Solo due province daranno seguito a questa legge: la Carinzia e il Tirolo. Nel giugno del 1900 fu promulgata la legge approvata dal Parlamento regionale della Contea principesca del Tirolo riguardante i rapporti giuridici speciali dei masi chiusi. Questo è un testo fondamentale che regola in maniera organica la materia stabilendo la competenza di un'apposita commissione per la formazione dei nuovi masi e per tutti i cambiamenti di consistenza territoriale degli stessi. Inoltre si vietava di considerare chiusi quei masi il cui reddito non fosse in grado di sostenere una famiglia di cinque persone, senza superare il quadruplo di tale reddito.

Alla fine della prima guerra mondiale, con l'annessione dell'Alto Adige all'Italia nel 1919, l'istituto del maso chiuso fu formalmente soppresso. L'estensione della legislazione civile del Regno d'Italia alle nuove province avvenne con i regi decreti 4 novembre 1928, n. 2325, e 28 marzo 1929, n. 499.

L'istituto, soppresso *de iure* ma non *de facto*, sopravvisse grazie alla consuetudine radicata nella popolazione locale. La soppressione durò per ben venticinque anni, fino al 1954.

Con l'accordo De Gasperi-Gruber che si concluse il 5 settembre del 1946, con l'Accordo di Parigi e con la Costituzione della Repubblica italiana furono assicurate alla regione Trentino-Alto Adige «forme e condizioni particolari di autonomia, secondo i rispettivi statuti speciali adottati con legge costituzionale» (articolo 116, primo comma, della Costituzione). Come sappiamo fu approvato lo statuto della regione con la legge costituzionale 26 febbraio 1948, n. 5. La nuova legge provinciale sui masi chiusi fu emanata nel 1954, la n. 1. Questi i pilastri del nuovo testo normativo:

- 1) il maso chiuso era costituito da un minimo e da un massimo, non in base all'estensione del fondo ma in base al reddito che doveva essere sufficiente al mantenimento di una famiglia di cinque persone, senza superare il triplo di tale ammontare;
- 2) l'indivisibilità del fondo era accompagnata dall'unicità del proprietario;
- 3) la piena alienabilità del maso per atto *inter vivos*, mentre nella successione *mortis causa* si applicava il criterio della preferenza del figlio maschio sulle femmine e, tra più figli, la preferenza per il più anziano;
- 4) il maso chiuso esisteva o cessava di esistere come entità giuridica, sulla base degli accertamenti della competente commissione.

Successivamente gli interventi normativi hanno riguardato nel 1956 le agevolazioni fiscali e nel 1962 il coordinamento di tutte le norme in materia nel testo unico di cui al decreto del presidente della Giunta provinciale 7 febbraio 1962, n. 8.

I requisiti essenziali per la costituzione di un maso *ex novo* si dividono in requisiti materiali e in requisiti formali. Nei primi rientra la presenza di una casa di abitazione con annessi rustici e il reddito medio annuo del maso che deve bastare per il sostentamento di una famiglia di cinque persone, senza però superare il triplo di tale reddito. Il requisito formale è rappresentato dall'iscrizione del maso nella sezione prima del libro fondiario. L'indivisibilità del maso e l'assunzione dello stesso da parte di un unico erede sono accompagnati dal principio della valutazione del prezzo di assunzione, il cui criterio si basa sul reddito fondiario medio e non sulla base del valore venale attuale, per evitare l'eccessivo indebitamento dell'assuntore, in maniera che egli possa «vivere bene».

La riforma del diritto masale è avvenuta con l'emanazione della legge provinciale 28 novembre 2001, n. 17. I punti caratterizzanti della legge sono gli stessi che sono stati analizzati nella legge tirolese del 1900, alla quale è stata aggiunta la parificazione degli eredi di sesso femminile a quelli di sesso maschile. Si ribadisce il concetto dell'indivisibilità del maso, l'assunzione da parte di un unico erede e la liquidazione dei coeredi attraverso la particolare valutazione del prezzo di assunzione, tutto ciò, come un tempo, con lo scopo di preservare la consistenza dei territori agricoli e tutelare quell'immenso patrimonio rurale che ha oggi, come ieri, un valore inestimabile.

In sintesi la legge provinciale n. 17 del 2001 prevede, all'articolo 2, i requisiti materiali e formali necessari per la costituzione del maso chiuso: l'iscrizione del complesso degli immobili nel libro fondiario, la presenza di una casa di abitazione e il reddito medio annuo del maso che deve essere sufficiente all'adeguato mantenimento di una famiglia di almeno quattro persone senza superare il triplo del reddito. In mancanza della casa di abitazione, l'azienda agricola può essere costituita in maso chiuso se la superficie aziendale ha un'estensione di almeno 3 ettari di vigneto o di frutteto ovvero 6 ettari di arativo o prato e se il richiedente è un coltivatore diretto e si dedica all'attività agricola da almeno cinque anni oppure è un giovane agricoltore.

L'articolo 4 della medesima legge provinciale disciplina le modificazioni della consistenza di un maso chiuso. Per qualsiasi cambiamento è necessaria l'autorizzazione della commissione locale competente, salvo il caso dell'espropriazione per pubblica utilità. L'autorizzazione al distacco di parte del maso può essere concessa a condizione che venga aggregato un altro appezzamento equivalente ai fini dell'economia del maso. Normalmente l'azienda agricola è gestita direttamente dal proprietario, con l'aiuto della sua famiglia, ma la legge non impedisce che il maso possa essere affittato, per la sua conduzione, a terzi. Per tutelare i diritti di quest'ultimi la legge provinciale prevede, all'articolo 10, un diritto di prelazione a loro favore.

L'articolo 11 della legge provinciale n. 17 del 2001 affronta il principio cardine dell'istituto del maso chiuso: l'indivisibilità e l'assegnazione ad un unico erede. In caso di successione legittima e in mancanza di accordo tra coloro che sono chiamati a succedere, l'assuntore è determinato dall'autorità giudiziaria sulla base di un ordine piuttosto articolato di preferenza: prima di tutto i coeredi che sono cresciuti nel maso e tra i coeredi nella stessa condizione si predilige colui che negli ultimi due anni ha partecipato alla conduzione del maso. Nel caso più coeredi soddisfino le stesse condizioni si preferiscono coloro che hanno una preparazione professionale ad indirizzo agrario, riconosciuta dallo Stato o dalla provincia. A seguire la preferenza andrà ai discendenti cresciuti nel maso e tra più coeredi di pari preferenza la scelta cadrà sul più anziano di età.

Altro principio fondamentale dell'ordinamento masale è quello che prevede che, in caso di assegnazione del maso, l'assuntore designato diventi debitore per l'ammontare del valore del maso come previsto dall'articolo 20 della legge provinciale n. 17 del 2001. Nel caso in cui il defunto non abbia disposto nulla riguardo all'assuntore e al prezzo di assunzione e gli eredi non siano giunti ad un accordo, spetterà al giudice determinarlo. Ai fini della stima del valore di assunzione si tiene conto del reddito medio annuo presunto in base alla conduzione del maso secondo gli usi locali. Per i contenziosi è competente esclusivamente il giudice del luogo in cui il maso chiuso è intavolato nel libro fondiario. La legge provinciale disciplina anche i rari casi di svincolo del maso chiuso e, pur essendo lo scopo quello della tutela e della conservazione dell'istituto stesso, è possibile in un solo caso la revoca della qualifica di maso chiuso, ovvero nel caso in cui i distacchi di appezzamenti di terreno infliggano una riduzione permanente della struttura agricola che non consenta nemmeno il

mantenimento della metà del reddito medio annuo. Conseguentemente, la commissione locale revoca la qualifica di maso chiuso con successiva cancellazione nel libro fondiario.

Per concludere l'illustrazione dei punti salienti della legge provinciale sui masi chiusi n. 17 del 2001, è importante precisare che la normativa in questione prevede l'istituzione di commissioni locali in ogni comune delegate alla trattazione della materia, composte da un presidente e da due membri e nominate dalla giunta provinciale con mandato quinquennale. È inoltre costituita una commissione provinciale per i masi chiusi, nominata dalla giunta provinciale con durata quinquennale, composta dall'assessore provinciale competente per l'agricoltura che ne è il presidente, da un magistrato proposto dal presidente del tribunale di Bolzano, da esperti e da agricoltori proposti dall'assessore provinciale competente per l'agricoltura e dall'associazione dei coltivatori maggiormente rappresentativa a livello provinciale.

Nella presente relazione si è voluto dilungarsi a spiegare le caratteristiche e la lunga e articolata storia di questo istituto, in quanto sembra fondamentale e propedeutico al fine di comprendere le motivazioni per le quali si desidera proporre alcune iniziative agevolative nei confronti di tale istituto, vera chiave di volta dell'agricoltura alto-atesina e della struttura sociale di questo territorio.

Attualmente (dicembre 2017) i masi chiusi in Alto Adige sono 13.410 e costituiscono circa due terzi delle 20.206 aziende agricole e forestali dell'Alto Adige. In media, vengono costituiti ogni anno circa quaranta masi nuovi e ne vengono svincolati una ventina. Sul totale, 1.166 sono masi aviti, ossia da almeno duecento anni di proprietà della stessa famiglia in linea diretta o fino al secondo grado in linea collaterale.

Come si è visto, la liquidazione dei coeredi avviene in base al valore del reddito del maso. Quindi le disposizioni vigenti in materia di trasferimento della proprietà immobiliare per successione e donazione comportano notevoli difficoltà e oneri burocratici per le cessioni dei masi chiusi.

Con il presente disegno di legge si intende esentare il trasferimento a titolo oneroso o gratuito dei masi chiusi nella provincia autonoma di Bolzano da qualsiasi imposta, mantenendo unicamente in vita la sola imposta ipotecaria in misura fissa, sempre che il trasferimento avvenga tra parenti in linea retta o collaterale entro il terzo grado e l'acquirente del maso si impegni a continuare l'attività agricola per almeno dieci anni.

Inoltre i corrispettivi percepiti in denaro o in natura o a titolo di rendite vitalizie, compreso il vitalizio alimentare in seguito agli atti di trasferimento dell'azienda, sono esentati dalle imposte dirette. Le somme liquidate in denaro dall'acquirente del maso chiuso agli altri partecipanti al patto di famiglia sono escluse da ogni imposta.

Infine, si prevede l'esclusione anche dalle successive rivalutazioni nell'ambito del cosiddetto «redditometro».

Nel corso delle ultime quattro legislature la componente delle minoranze linguistiche del Gruppo misto ha sempre presentato emendamenti che proponevano tali modifiche normative in favore dell'istituto masale, ma solo nella XV legislatura il legislatore ha quasi realizzato il suo intento. Infatti, nell'atto Camera n. 1746-*undecies*, stralcio del disegno di legge finanziaria per il 2007, l'emendamento che proponeva le agevolazioni in materia di masi chiusi è stato inserito all'interno del testo unificato approvato dalla Commissione agricoltura il 1° agosto 2007. La stessa proposta emendativa è stata accolta dalla Commissione agricoltura in sede consultiva, durante l'esame del disegno di legge finanziaria per il 2008, ma purtroppo non approvata dalla Commissione bilancio durante l'esame dei provvedimenti di bilancio.

Se la XV legislatura non avesse visto un'anticipata interruzione, il citato provvedimento atto Camera n. 1746-*undecies* avrebbe sicuramente visto la luce e risolto, dopo tanta attesa, la questione delle agevolazioni dei masi chiusi.

Per quanto riguarda la copertura finanziaria, i calcoli sono stati fatti in maniera orientativa indicando la cifra di 1 milione di euro ma, probabilmente, l'importo potrebbe essere anche inferiore (800.000 euro) in quanto molti casi rientrerebbero nell'istituto agevolativo del compendio senza comportare alcun costo.

Vista l'importanza economico-sociale dell'istituto del maso chiuso si auspica una solerte approvazione

del presente disegno di legge.

## DISEGNO DI LEGGE

### Art. 1.

*(Trasferimento del maso chiuso)*

1. Al decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) il comma 3 dell'articolo 5-*bis* è abrogato;

b) dopo l'articolo 5-*bis* è inserito il seguente:

«Art. 5-*ter.* - *(Trasferimento delle imprese agricole costituite in maso chiuso).* - 1. Al fine di favorire la continuità dell'impresa agricola costituita in maso chiuso di cui alla legge della provincia autonoma di Bolzano 28 novembre 2001, n. 17, i trasferimenti a qualsiasi titolo dei beni e diritti costituenti l'azienda, nell'ambito familiare, compresi i fabbricati rurali abitativi e strumentali, nonché le attività connesse, effettuati tra parenti in linea retta o collaterale entro il terzo grado, sono esenti da qualsiasi imposta e soggetti alla sola imposta ipotecaria in misura fissa, qualora l'assuntore del maso dedichi abitualmente la propria attività manuale alla lavorazione della terra e si obblighi, con contestuale dichiarazione specifica, a condurre il maso con il lavoro proprio e della sua famiglia per almeno dieci anni.

2. L'assuntore, al momento della registrazione del trasferimento, deve essere in possesso di apposita certificazione rilasciata dall'assessorato provinciale per l'agricoltura attestante l'avvenuta richiesta di parere in ordine alla sussistenza dei requisiti di cui al comma 1; l'assessorato rilascia il parere entro diciotto mesi dalla data della presentazione della domanda idoneamente documentata.

3. In caso di mancato rilascio del parere di cui al comma 2 entro il termine ivi previsto oppure in caso di violazione dell'impegno assunto, l'assuntore decade dalle agevolazioni fiscali, con recupero delle imposte in misura ordinaria, degli interessi nonché di una sanzione pecuniaria pari al 30 per cento dell'imposta recuperata. La decadenza dalle agevolazioni non si verifica in caso di interruzione involontaria della conduzione oppure in caso di operazioni di ricomposizione agraria nel limite del 20 per cento della superficie colturale trasferita.

4. I corrispettivi percepiti in denaro o in natura o a titolo di rendite vitalizie, compreso il vitalizio alimentare, percepiti dal cedente del maso e dal suo coniuge in seguito ai trasferimenti di cui al comma 1, sono esenti dalle imposte dirette e indirette. Le somme liquidate in denaro dall'assuntore del maso chiuso agli altri partecipanti al patto di famiglia sono escluse da ogni imposta. In caso di trasferimento a titolo oneroso non si applica l'articolo 38, quarto comma, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600.

5. Non è sottoposto a rettifica, ai fini delle imposte indirette, il valore o il corrispettivo del maso chiuso, dichiarato in misura non inferiore al prezzo di assunzione stabilito ai sensi della legge della provincia autonoma di Bolzano 28 novembre 2001, n. 17».

### Art. 2.

*(Copertura finanziaria)*

1. All'onere derivante dalla presente legge, pari a 1 milione di euro a decorrere dall'anno 2018, si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento del fondo speciale di parte corrente iscritto, ai fini del bilancio triennale 2018-2020, nell'ambito del programma «Fondi di riserva e speciali» della missione «Fondi da ripartire» dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze per l'anno 2018, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero degli affari esteri e della cooperazione internazionale.

2. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

### Art. 3.

*(Entrata in vigore)*

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella

*Gazzetta Ufficiale.*

