

## Compendio unico. Agevolazioni se la qualifica professionale sussiste già dal rogito

Cass. Sez. VI-V Civ. 9 aprile 2018, n. 8618 ord. - Cirillo, pres.; Napolitano, est. - Agenzia delle Entrate (Avv. gen. Stato) c. B. (avv. Bottigliani). *(Cassa e decide nel merito Comm. trib. reg. Firenze 18 febbraio 2015)*

*In tema di agevolazioni tributarie, il beneficio previsto per gli acquirenti di terreni agricoli dall'art. 5 bis, comma 2, del d.lgs. n. 228 del 2001, è condizionato, a pena di decadenza, non solo all'impegno del richiedente di costituire un unico compendio immobiliare e di coltivarlo e condurlo per un periodo di almeno dieci anni dal trasferimento, ma anche alla sussistenza in capo allo stesso del requisito soggettivo di 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.*

(Omissis)

### FATTO E DIRITTO

La Corte, costituito il contraddittorio camerale ai sensi dell'art. 380 *bis* c.p.c., come integralmente sostituito dal d.l. n. 168 del 2016, art. 1 *bis*, comma 1, lett. e), convertito, con modificazioni, dalla legge n. 197 del 2016, art. 1 *bis*, comma 1, lett. e), osserva quanto segue:

Con sentenza n. 313/30/2015, depositata il 18 febbraio 2015, non notificata, la C.T.R. della Toscana, per quanto qui rileva, rigettò l'appello proposto dall'Agenzia delle Entrate nei confronti del sig. B.L. avverso la sentenza di primo grado della C.T.P. di Massa Carrara, che aveva accolto il ricorso del contribuente avverso l'avviso di liquidazione dell'imposta di registro richiesta dall'Amministrazione, in uno alle imposte ipotecaria e catastale, del pari dovute, in conseguenza della revoca dell'esenzione fiscale di cui al d.lgs. n. 228 del 2001, art. 5 *bis*, comma 2, in relazione alla legge n. 97 del 1994, art. 5 *bis*, comma 1, non avendo il contribuente dimostrato la sussistenza del requisito soggettivo prescritto dalla citata norma per la sua qualificazione come imprenditore agricolo professionale o coltivatore diretto.

Avverso la suddetta pronuncia della C.T.R. l'Agenzia delle Entrate ha proposto ricorso per cassazione, affidato ad un solo motivo.

Il contribuente resiste con controricorso, ulteriormente illustrato da memoria.

La ricorrente Agenzia delle Entrate denuncia, con l'unico motivo di ricorso, violazione e/o falsa applicazione del d.lgs. n. 228 del 2001, art. 5 *bis* comma 2, come introdotto dal d.lgs. n. 99 del 2004, art. 7, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, avendo la sentenza impugnata erroneamente ritenuto che la succitata norma non richieda come necessaria, in capo al richiedente, per usufruire dell'esenzione, la sussistenza del requisito soggettivo di coltivatore diretto o imprenditore agricolo in capo all'acquirente, ma unicamente l'impegno a costituire un unico compendio immobiliare, a coltivarlo e a condurlo per un periodo di almeno dieci anni dal trasferimento.

Il motivo è manifestamente fondato.

Appare opportuno riportare il testo del d.lgs. n. 228 del 2001, art. 5 *bis*, comma 2 secondo cui «Al trasferimento a qualsiasi titolo di terreni agricoli a coloro che si impegnino a costituire un compendio unico», cioè dell'estensione ritenuta necessaria, al raggiungimento del livello minimo di redditività, secondo il disposto del comma precedente, «e a coltivarlo o a condurlo in qualità di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo professionale per un periodo di almeno dieci anni dal trasferimento si applicano le disposizioni di cui alla l. 31 gennaio 1994, n. 97, art. 5 *bis*, commi 1 e 2. Gli onorari notarili per gli atti suddetti sono ridotti ad un sesto».

Come questa Corte ha già avuto modo di rilevare in analoghe controversie (cfr. Cass. Sez. V 18 dicembre 2013, n. 28294; Cass. Sez. V ord. 28 aprile 2017, n. 10544), la lettera della disposizione è nel senso della contestualità della sussistenza e dell'impegno a costituire il compendio unico e di coltivarlo o condurlo in qualità di coltivatore diretto o d'imprenditore agricolo professionale.

La diversa lettura della norma proposta dalla controricorrente e fatta propria dalla C.T.R. secondo cui sarebbe sufficiente, all'atto del rogito, la sola destinazione dei fondi acquistati al compendio unico non tiene conto del termine di dieci anni dal rogito di trasferimento, che postula, pertanto, che, alla data dello stesso, l'acquirente sia in possesso anche del requisito soggettivo previsto dalla citata norma.

Del resto, come già osservato dalla citata Cass. n. 28294/13, diversamente opinando, la norma si presterebbe a facili evasioni d'imposta e contributive, rilevandosi, peraltro, come nella fattispecie in esame il controricorrente non abbia neppure allegato di avere successivamente acquisito la qualità d'imprenditore agricolo professionale o di coltivatore diretto, con le rispettive posizioni contributive.

Il richiamo, infine, da parte della decisione impugnata a Cass. Sez. V 6 ottobre 2011, n. 20460, a sostegno del rigetto dell'appello proposto dall'Amministrazione finanziaria, è inconferente con la fattispecie in esame, essendo il suddetto precedente di questa

Corte relativo all'agevolazione di cui al citato d.lgs. n. 228 del 2001, art. 5 *bis*, comma 3, riferita ad immobili agricoli e relative pertinenze costituiti in maso chiuso, istituto questo, del tutto peculiare e per il quale vi è la specifica disposizione del comma 3 citato.

In proposito, a confutazione di quanto ulteriormente dedotto dal contribuente nella memoria critica alla proposta del relatore depositata in atti, va ancora osservato che, essendo la pronuncia da ultimo richiamata volta ad applicare il disposto del d.lgs. n. 228 del 2001, art. 5 *bis*, comma 3, le ulteriori considerazioni ivi spese in merito al comma precedente non solo si pongono come *obiter dicta*, ma appaiono di dubbia coerenza sistematica con la conclusione di detta pronuncia, che giustifica la non necessità della compresenza del requisito soggettivo in capo all'acquirente del maso chiuso in ragione del fatto che, proprio a differenza dell'ipotesi disciplinata dal predetto art. 5 *bis*, comma 2, il maso chiuso costituisce di per sé un'unità indivisibile, tenuto conto che le modifiche nell'estensione e nella consistenza dei diritti reali ad esso connessi sono soggette ad autorizzazione della commissione locale per i masi chiusi (artt. 1, 4 e 11 della l. prov. Bolzano n. 17/2001).

Infine, diversamente da quanto dedotto dal contribuente, la lettura della norma di cui al d.lgs. n. 228 del 2001, art. 5 *bis*, comma 2, non è frutto di «forzatura» del tenore letterale di detta norma, incentrata sulla congiuntiva «e», atteso che - a fronte dell'indicata pretesa finalità d'incentivare l'accesso dei giovani all'agricoltura, per il fatto che, al momento del rogito, esprimerebbero un'opzione per l'esercizio dell'attività agricola, sebbene non in possesso dei requisiti per fruire di altri aiuti in agricoltura - è agevole replicare che viceversa l'agevolazione debba invece presupporre l'esistenza di una capacità lavorativa idonea a rendere il compendio produttivo, restando altrimenti, in assenza di un termine iniziale, ove non riferito alla data stessa del rogito, procrastinabile sine die l'acquisizione da parte dell'acquirente del fondo della capacità professionale adeguata ad assicurare al compendio unico l'adeguata produttività (cfr., in tema di agevolazione per la piccola proprietà contadina, Cass. Sez. V ord. 11 maggio 2017, n. 11642).

Ciò, d'altronde, ove si ritenga, come mostra lo stesso contribuente di ritenere, non univoca la norma in esame, è coerente con la natura di stretta interpretazione delle norme agevolative costantemente affermata dalla giurisprudenza di questa Corte (tra le molte, in tema d'imposta di registro, in generale, cfr. Cass. Sez. V 16 novembre 2012, n. 20117).

Il ricorso dell'Agenzia delle Entrate va pertanto accolto, con conseguente cassazione della sentenza impugnata, che si è posta in contrasto con l'interpretazione della norma applicabile alla fattispecie in esame, quale espressa dalla giurisprudenza sopra citata di questa Corte, che va dunque ulteriormente confermata.

Non occorrendo ulteriori accertamenti di fatto, la causa può essere quindi decisa nel merito, ex art. 384 c.p.c., comma 2, ultimo periodo, con il rigetto dell'originario ricorso del contribuente.

Avuto riguardo all'andamento del giudizio, possono essere compensate tra le parti le spese del doppio grado di merito, cedendo, secondo soccombenza, quelle del giudizio di legittimità, liquidate come da dispositivo, a carico del controricorrente.

P.Q.M.

Accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e, decidendo la causa nel merito, rigetta l'originario ricorso del contribuente.

(*Omissis*)

## Compendio unico. Agevolazioni se la qualifica professionale sussiste già dal rogito

Come noto, con la riformulazione dell'art. 1, Tariffa, parte I, del d.p.r. n. 131/1986 (Testo unico imposta di registro - T.U.R.), ad opera dell'art. 10, comma 4, del d.lgs. n. 23/2011<sup>1</sup>, il regime impositivo degli atti, a titolo oneroso, traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari, è stato oggetto di rilevanti modifiche così come chiarito dalla stessa Amministrazione finanziaria<sup>2</sup>. Tale operazione ha, infatti, comportato una revisione delle aliquote dell'imposta di registro.

Contestualmente sono state soppresse tutte le esenzioni e agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali, relative ad atti riconducibili nell'ambito applicativo del menzionato articolo.

Sono state, invece, confermate le altre agevolazioni tributarie riferite ad atti diversi da quelli traslativi della proprietà di beni immobili in genere o traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, compresi la rinuncia pura e semplice agli stessi, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi.

Pertanto, a decorrere dal 1° gennaio 2014, non trovano più riscontro quelle disposizioni di favore che prevedevano, per i trasferimenti immobiliari tra vivi, misure agevolate dell'imposta di registro mediante riduzioni di aliquote, applicazione di imposte fisse o esenzioni d'imposta; i suddetti trasferimenti scontano, dunque, l'imposta proporzionale di registro e sono soggetti alle aliquote nella misura del 2, 9 o 15 per cento.

Anche il comparto agricolo è stato interessato da questa rivoluzione per cui sono venute meno quelle particolari disposizioni di favore, contenute in leggi speciali, connesse al trasferimento di fondi rustici ed annessi fabbricati, come si vedrà in seguito.

Unica eccezione, la nuova normativa in materia di piccola proprietà contadina<sup>3</sup> disciplinata dalla legge n. 25/2010<sup>4</sup>, di conversione del d.l. n. 194/2009 (mille proroghe)<sup>5</sup>.

Quasi inaspettatamente, con l'art. 1, comma 47, della legge n. 232/2016 (legge di bilancio 2017)<sup>6</sup> è stato poi disposto il ripristino delle agevolazioni fiscali previste a favore dei trasferimenti di proprietà, a qualsiasi titolo, di fondi rustici nei territori montani finalizzati all'arrotondamento della piccola proprietà contadina che, in precedenza, avevano subito la stessa sorte di quelle soppresse.

Infatti, dopo una momentanea «assenza» l'art. 9, comma 2, del d.p.r. n. 601/1973 ha ripreso vigore e, unitamente alla citata «nuova» normativa sulla piccola proprietà contadina, si ricolloca nell'ambito delle disposizioni agevolative riguardanti l'acquisto di terreni ad uso agricolo.

Di conseguenza, l'acquisto agevolato di terreni agricoli può attualmente avvenire, ricorrendone i requisiti soggettivi ed oggettivi, solo nei modi e nelle forme richiesti dalle relative norme in materia di piccola proprietà contadina e per l'acquisto di fondi rustici in territori montani; diversamente si applicano le aliquote dell'imposta di registro in misura proporzionale.

<sup>1</sup> Come modificato dall'art. 26 del d.l. n. 104/2013.

<sup>2</sup> Agenzia delle Entrate, circolare n. 2/E del 21 febbraio 2014.

<sup>3</sup> Art. 1, comma 608, legge n.147/2013.

<sup>4</sup> In vigore dal 28 febbraio 2010.

<sup>5</sup> A differenza di quanto era sempre avvenuto negli anni precedenti, la norma non richiama le originarie agevolazioni riguardanti la piccola proprietà contadina (*ex* legge n. 604/1954), che hanno disciplinato in precedenza la materia, con ripetute proroghe. Le attuali agevolazioni sono disciplinate da una normativa del tutto nuova, come chiarito anche dall'Agenzia delle Entrate con risoluzione n. 36/E del 17 maggio 2010.

<sup>6</sup> All'art. 10, comma 4, del d.lgs. n. 23/2014 sono state aggiunte, in fine, le seguenti parole: «e delle disposizioni di cui all'art. 9, comma 2, del d.p.r. 29 settembre 1973, n. 601».

Hanno, invece, cessato definitivamente di produrre effetti (dal 1° gennaio 2014) le agevolazioni riguardanti l'acquisto di terreni agricoli destinati alla costituzione di un «compendio unico», previste rispettivamente dall'art. 5 *bis* della legge n. 97/1994 (compendio unico nei territori delle comunità montane) e dall'art. 5 *bis* del d.lgs. n. 228/2001 (compendio unico in territori diversi dalle zone montane).

Anche queste norme, al pari di quelle salvaguardate o «ripescate», avevano la finalità di supportare e favorire lo sviluppo dimensionale delle aziende agricole ma, evidentemente, il legislatore ha ritenuto opportuno sacrificarle, forse per ragioni legate ad un eventuale recupero di gettito di imposta, attesa l'esenzione totale da tassazione, non operando quella inversione di tendenza adottata, invece, per l'art. 9, comma 2, del d.p.r. n. 601/1973.

Occorre comunque evidenziare che, sebbene le imposte sui trasferimenti (registro, successione e donazione, comprese le ipocatastali) tendano ad essere il più possibile omogenee ed uniformi fra loro (per quanto concerne taluni principi), sta di fatto che nello specifico alla soppressione delle agevolazioni fiscali concernenti l'imposta di registro non ha fatto seguito un'analoga revisione di quelle valide ai fini dell'imposta di successione e donazione per cui gli artt. 5 *bis* della legge n. 97/1994 e 5 *bis* del d.lgs. n. 228/2001, sono tuttora operativi riguardo agli atti di trasferimento (del compendio unico) effettuati *mortis causa* o per liberalità tra vivi (donazione).

Il compendio unico è definito come l'estensione di terreno necessaria a raggiungere il livello minimo di redditività previsto dai piani regionali di sviluppo rurale per l'erogazione del sostegno agli investimenti previsti dai regolamenti dell'Unione europea nn. 1257/1999 e 1260/1999, ma le singole Regioni possono stabilire una diversa definizione di compendio unico. La legge prevede espressamente che i terreni agricoli costituiti in compendio unico possono essere anche non confinanti, purché siano funzionali all'esercizio dell'impresa agricola.

Questa agevolazione era stata introdotta dalla legge di riforma dell'impresa agricola. L'art. 5 *bis* della legge n. 97/1994 prevedeva l'esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, di bollo e di ogni altro genere per i trasferimenti a qualsiasi titolo di terreni agricoli, situati nei territori delle comunità montane, effettuati a favore di coltivatori diretti e imprenditori agricoli a titolo principale (IATP) che si impegnavano a costituire un compendio unico e a coltivarlo o a condurlo per un periodo di almeno dieci anni dal trasferimento. L'esenzione era estesa alle relative pertinenze, rappresentate dai fabbricati rurali. I suddetti immobili, costituiti in compendio unico ed entro i limiti della superficie minima indivisibile, erano considerati unità indivisibili per quindici anni dal momento dell'acquisto e per questi anni non potevano essere frazionati per effetto di trasferimenti a causa di morte o per atti tra vivi.

A fronte, quindi, di un regime fiscale di particolare favore, era prevista la nullità di tutti gli atti tra vivi e delle disposizioni testamentarie comportanti il disgregamento del compendio unico.

Con il d.lgs. n. 99/2004, che ha introdotto la figura dell'imprenditore agricolo professionale (IAP) in sostituzione dell'imprenditore agricolo a titolo principale (IATP), è stata delineata la figura del compendio unico, inteso quale «minima unità colturale»; concetto che lo stesso provvedimento (art. 7) ha, quindi, ribadito inserendo l'art. 5 *bis* nel d.lgs. n. 228/2001, con il quale è stata estesa a tutto il territorio nazionale l'applicazione dell'agevolazione prevista dalla legge n. 97/1994, pur con qualche problema connesso alla genericità dei riferimenti della norma stessa.

Per quanto detto sopra, entrambe le norme citate espletano ancora i loro effetti in relazione ai trasferimenti del «compendio unico» che avvengono per successione o donazione<sup>7</sup>, ma non più per quelli effettuati tra vivi e soggetti, quindi, all'imposta di registro; da qui la necessità, ai fini del presente commento, di esaminare come la prassi ministeriale e la giurisprudenza della Cassazione, in particolare quest'ultima, si sono espresse sull'argomento posto che alcuni contenziosi, riconducibili ad atti posti in essere prima del 2014, sono tuttora al vaglio dei giudici di legittimità.

---

<sup>7</sup> Con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 27 dicembre 2016, sono state impartite le istruzioni per la compilazione della dichiarazione di successione con modalità telematiche, ribadendo che in materia di compendio unico i relativi trasferimenti sono esenti dall'imposta di successione, ipotecaria, catastale e di bollo.

L'Amministrazione finanziaria<sup>8</sup>, ad esempio, a seguito di una richiesta di chiarimento da parte di un imprenditore agricolo professionale, che intendeva acquistare un terreno agricolo, confinante con quello già di sua proprietà, al fine di costituire un compendio unico, ha fatto presente che il contratto preliminare stipulato dall'interessato non poteva usufruire delle agevolazioni fiscali previste dall'art. 5 *bis* del d.lgs. n. 228/2001 poiché il contratto preliminare non produce effetti traslativi ma solo effetti obbligatori.

Dal canto suo, la Cassazione ha affermato che si ha decadenza parziale e non integrale dall'agevolazione prevista per l'acquisto, da parte di coltivatori diretti e imprenditori agricoli a titolo principale (ora IAP), di fondi rustici in zona montana al fine della realizzazione di un compendio unico, fintantoché il soggetto acquirente mantiene comunque la conduzione di un appezzamento di terra qualificabile come compendio unico<sup>9</sup>. Relativamente al conseguimento del beneficio e alle modalità richieste dalla normativa di riferimento, la stessa Corte ha fatto presente, in altra circostanza, che se al momento dell'acquisto è sufficiente l'assunzione dell'impegno a costituire il compendio e non occorre la qualifica soggettiva (CD o IAP) è tuttavia necessario che quest'ultima intervenga in tempo certo, atteso che l'art. 1, comma 5 del d.lgs. n. 99/2004 statuisce che chi non è IAP può godere del relativo trattamento fiscale agevolato a condizione che abbia presentato l'apposita istanza di riconoscimento della predetta qualifica nonché si sia iscritto nella relativa gestione previdenziale, decadendo dagli eventuali benefici ottenuti se entro ventiquattro mesi dalla presentazione della istanza non risulti in possesso dei requisiti di IAP.

Per i giudici di legittimità la *ratio legis* di promozione del compendio unico, quale fattore di redditività dell'azienda agraria, sarebbe vanificata qualora il beneficio potesse permanere *sine die* in capo al soggetto privo della necessaria qualifica, sicché l'istanza di riconoscimento di tale qualifica deve essere contestuale all'atto di acquisto fondiario, al fine di far decorrere il termine biennale di accertamento.<sup>10</sup>

Altro caso esaminato dalla Suprema Corte è quello oggetto dell'ordinanza n. 8618 del 9 aprile 2018, in epigrafe, che ribadisce quanto sopra riportato.

Nello specifico, l'Agenzia delle Entrate notificava al contribuente un avviso di liquidazione per il recupero delle imposte di registro e ipocatastali a seguito della revoca delle agevolazioni fiscali previste dall'art. 5 *bis*, comma 2, del d.lgs. n. 228/2001, poiché l'interessato non era stato in grado di essere un soggetto qualificato IAP o coltivatore diretto.

La C.T.R. rigettava l'appello dell'Agenzia confermando la decisione dei primi giudici ritenendo che la norma citata non richiedesse (all'epoca) come necessaria, in capo al richiedente, al fine di usufruire dell'esenzione, la sussistenza del requisito soggettivo di coltivatore diretto o IAP in capo all'acquirente, ma unicamente l'impegno a costituire un unico compendio immobiliare, a coltivarlo e a condurlo per un periodo di almeno dieci anni dal trasferimento.

Di parere contrario l'Amministrazione finanziaria la quale ricorreva in Cassazione e con controricorso resisteva il contribuente.

Nel merito, accogliendo le doglianze dell'Agenzia, la Suprema Corte ha fatto presente che, come già chiarito in occasione di altre controversie<sup>11</sup>, quanto disposto dall'art. 5 *bis*, commi 1 e 2, del d.lgs. n. 228/2001 è nel senso della contestualità della sussistenza e dell'impegno a costituire il compendio unico e di coltivarlo o condurlo in qualità di coltivatore diretto o d'imprenditore agricolo professionale.

Una diversa lettura della norma, secondo cui sarebbe sufficiente, all'atto del rogito, la sola destinazione dei fondi acquistati al compendio unico non tiene conto del termine di dieci anni dal rogito di trasferimento, che postula, pertanto, che, alla data dello stesso, l'acquirente sia in possesso anche del requisito soggettivo previsto dalla citata norma.

<sup>8</sup> Agenzia delle Entrate, risoluzione n. 407/E del 30 ottobre 2008.

<sup>9</sup> Cass. Sez. V Civ. 5 ottobre 2016, n. 21608.

<sup>10</sup> Cass. Sez. V Civ. 19 aprile 2017, n. 9843, in *Giust. civ. Mass.*, 2017.

<sup>11</sup> Cass. Sez. V Civ. 18 dicembre 2013, n. 28294; Cass. Sez. V Civ. 28 aprile 2017, n. 10544 ord.

Diversamente opinando, la norma si presterebbe a facili evasioni d'imposta e contributive, rilevandosi, peraltro, come nella fattispecie in esame il controricorrente non abbia neppure allegato di avere successivamente acquisito la qualità d'imprenditore agricolo professionale o di coltivatore diretto, con le rispettive posizioni contributive.

A nulla vale – sottolinea ancora la Corte – richiamarsi, a sostegno delle proprie tesi, a precedenti indirizzi della giurisprudenza che nulla hanno a che vedere con la fattispecie esaminata poiché il richiamo fatto dal contribuente al comma 3 del citato art. 5 *bis*<sup>12</sup> riguarda le agevolazioni fiscali riconosciute agli immobili agricoli e relative pertinenze costituiti in maso chiuso, istituito questo, del tutto particolare e regolato da tale apposita norma.

Ultima osservazione. L'agevolazione ha la finalità, al pari di altre norme agevolative, di incentivare e favorire l'accesso dei giovani all'agricoltura. L'obiezione sollevata secondo la quale al momento del rogito gli interessati esprimerebbero un'opzione per l'esercizio dell'attività agricola, sebbene non in possesso dei requisiti per fruire di altri aiuti in agricoltura, appare ingiustificata posto che la norma in questione presuppone comunque l'esistenza di una capacità lavorativa (e quindi anche professionale) idonea a rendere da subito produttivo il compendio per cui è necessario che il possesso della qualifica (coltivatore diretto o IAP) sussista sin dalla data iniziale, riferibile a quella del rogito, perché altrimenti resterebbe procrastinabile *sine die* l'acquisizione, da parte dell'acquirente del fondo, della capacità professionale necessaria ad assicurare al compendio unico l'adeguata produttività.

*Luigi Cenicola*

---

<sup>12</sup> L'Art. 5 *bis*, comma 3, dispone che: «Le agevolazioni fiscali e la riduzione degli onorari notarili ad un sesto in favore della costituzione del compendio unico di cui al comma 2 spettano comunque ai trasferimenti di immobili agricoli e relative pertinenze, compresi i fabbricati, costituiti in maso chiuso di cui alla legge della Provincia autonoma di Bolzano 28 novembre 2001, n. 17, effettuati tra vivi o *mortis causa* ad acquirenti che nell'atto o con dichiarazione separata si impegnino a condurre direttamente il maso per dieci anni».