

# IL MASO CHIUSO

## La sua storia e la normativa vigente

Testo redatto da:

**Dott. Edoardo Mori**, Magistrato

**Dott. Werner Hintner**, Direttore dell'Ufficio Proprietà Coltivatrice



**Bolzano, maggio 2013**

Con il contributo di:

AUTONOME PROVINZ  
BOZEN - SÜDTIROL

Assessorato all'agricoltura



PROVINCIA AUTONOMA  
DI BOLZANO - ALTO ADIGE

Assessorat für Landwirtschaft

# Indice:

6	<b>La Storia</b>
13	<b>Alcuni dati sul maso chiuso</b>
17	<b>La Legge</b>
17	Masi esistenti
21	Costituzione di un nuovo maso
23	La nozione di redditività
24	Perdita della qualifica e svincolo del maso
26	Modifiche al maso ed usucapione
29	Distacchi
30	Ampliamenti del maso
30	Vendita del maso e diritti di prelazione
31	Successione ereditaria
33	Scheda sull' Eredità
34	Successione con testamento – Quote disponibili
35	Successione legittima
36	Successione per testamento
37	Determinazione del prezzo di assunzione
37	Procedimento
41	Pagamento del prezzo
42	La divisione suppletoria
43	Quote di comproprietà di un maso
43	Certificato di eredità
43	Diritti del coniuge superstite e dei figli minori del defunto non assuntori
45	Altre particolarità
45	Le Commissioni locali per i masi chiusi
48	<b>Maso chiuso e legge urbanistica</b>
50	<b>Appendice legislativa</b>
	- Legge provinciale 28 novembre 2001, n. 17 Legge sui masi chiusi
	- Decreto del Presidente della Provincia 3 maggio 2006, n. 19 - Regolamento relativo alla legge provinciale sui masi chiusi (titoli di studio)
	- Legge provinciale 26 marzo 1982, n. 10 Modifica del testo unificato delle leggi provinciali sull'ordinamento dei masi chiusi (Erbhof).
	- Legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13 modificata con L. P. 2 luglio 2007 n. 3 Legge urbanistica provinciale (estratto dell'art. 107 nei soli commi riferiti ai masi chiusi e dell'art. 108)

## Saluto del Presidente della Provincia Dott. Luis Durnwalder



L'idea dell'indivisibilità della proprietà contadina ha avuto nell'ambiente culturale germanico europeo radici profonde e remote. Il maso chiuso è nato proprio da queste tradizioni ed è da sempre stato il fulcro e cardine dell'evoluzione agricola nella nostra Provincia. La salvaguardia efficiente delle imprese familiari è stata resa possibile grazie anche all'istituto del maso chiuso, come del resto si rende evidente anche attraverso il confronto con altre zone montane a livello nazionale. Questa particolarità del diritto civile della Provincia di Bolzano pone la conservazione del bene familiare sopra gli interessi

dei singoli membri della comunità familiare e condiziona in tal modo positivamente l'evoluzione economico-sociale.

In questa pubblicazione gli autori presentano un quadro completo sulla tematica del maso chiuso, creando così un trattato per i lettori interessati a soddisfare la loro sete d'informazione. Esprimo la mia gratitudine ed il mio riconoscimento a tutti coloro che hanno contribuito alla realizzazione e sono convinto che questo tema sarà seguito anche in futuro con grande interesse.

Auguro a tutti una buona lettura e spero che quest'opera riesca ad offrire una risposta a tutti i quesiti più salienti in materia.

*Dott. Luis Durnwalder*  
*Presidente della Provincia*

## Saluto del Presidente Unione Agricoltori e Coltivatori Diretti Sudtirolesi



**Leo Tiefenthaler**

Presidente Unione Agricoltori  
e Coltivatori Diretti Sudtirolesi

La legge sui masi chiusi costituisce senza dubbio una delle più importanti misure legislative nel settore dell'agricoltura e una particolarità del Sudtirolo invidiataci da molti.

Il principio di indivisibilità dei masi previsto da questa legge, ancora oggi permette a numerose aziende agricole famigliari di sopravvivere grazie alla sola attività svolta presso il maso o in combinazione con altre attività connesse e complementari. In questo modo il maso chiuso garantisce la sussistenza di tali aziende, mentre l'utilizzo agricolo capillare consente di curare la nostra terra regalandole il suo inconfondibile paesaggio.

Nel mondo agricolo il concetto di maso chiuso è conosciuto e largamente apprezzato, mentre gran parte della popolazione ne sa poco o niente.

Mi auguro quindi che il presente opuscolo, oltre a fungere da opera di consultazione per chi opera nel settore, fornisca alla nostra società un quadro informativo completo in modo da trasmettere l'importanza che il maso chiuso riveste nel nostro territorio.

*Leo Tiefenthaler*

## Saluto del Presidente della Federazione Cooperative Raiffeisen



**Dott. Heiner Nicolussi-Leck**

Presidente della Federazione  
Cooperative Raiffeisen

Gentili Signori,

Raiffeisen ha voluto promuovere questa pubblicazione a testimonianza dello stretto legame che la unisce al mondo contadino. Sono stati proprio gli agricoltori, alla fine del 19° secolo, a fondare in Alto Adige le prime cooperative e le cosiddette "Casse rurali di risparmio e prestiti", gettando così le basi per le odierne Casse Raiffeisen, divenute oggi un pilastro irrinunciabile dell'economia locale. Sin da principio, per Raiffeisen è stato naturale sostenere e promuovere in maniera mirata i cicli economici locali, al fine di rafforzare la stabilità nella regione e assicurare un futuro alle aree rurali.

In quest'ottica, auspico che questa pubblicazione possa essere impiegata quale valida fonte d'informazioni.

*Presidente della Federazione Cooperative Raiffeisen  
Dott. Heiner Nicolussi-Leck*

## Introduzione dell'Avv. Gaetano Gambara fondatore UPAD e ideatore del progetto



**Avv. Gaetano Gambara**

Fondatore e coordinatore  
generale UPAD

Da molti anni UPAD è impegnata nel divulgare e far conoscere alla popolazione altoatesina, ma non solo, l'istituzione del Maso Chiuso, che da sempre rappresenta una peculiarità della nostra terra. Personalmente ho un grande interesse per questa tematica che dal punto di vista giuridico, e non solo, ha spesso sollevato, soprattutto in passato, problematiche che mi hanno fatto pensare di istituire un apposito senatus UPAD, proprio per sensibilizzare la popolazione sull'argomento oltre a studiare e proporre possibili soluzioni. Questa mia passione per il maso chiuso nasce anche da una nota personale, visto e considerato che la mia tesi di laurea verteva proprio sul sistema giuridico dell'istituzione Maso Chiuso.

Dopo un lungo lavoro durato alcuni anni, credo che questa seconda e rinnovata pubblicazione rivesta una grande importanza sociale e culturale e possa divenire un punto fermo, una sorta di manuale per le future generazioni, tenendo conto che già in passato abbiamo tenuto delle lezioni su questo tema nelle scuole elementari, medie, superiori, ma anche nelle università italiane di Trento, Verona e Padova con relatori d'eccezione quali il Presidente Durnwalder e l'Assessore Berger, il dott. Hans Zelger e l'Avv. Gaetano Gambara.

Sono particolarmente orgoglioso di quest'opera e dunque ringrazio tutti quelli che l'anno resa possibile, in particolare i componenti del senatus UPAD – Maso Chiuso, il Presidente della Provincia Autonoma di Bolzano dott. Luis Durnwalder, il dott. Hans Zelger, il dott. Georg Mayr, il dott. Felix Martinolli, il dott. Rainhold Marsoner, l'avv. Gernot Rössler, il dott. Carlo Bruccoleri, l'Avv. Giancarlo Massari, oltre ovviamente al dott. Edoardo Mori ed il dott. Werner Hintner che hanno redatto i testi.

### A cura del senatus UPAD - Maso Chiuso:

**Dott. Luis Durnwalder** (Presidente onorario)

**Dott. Hans Zelger** (Presidente)

**Avv. Gaetano Gambara** (Vicepresidente)

**Dott. Reinhold Marsoner**

**Dott. Felix Martinolli**

**Dott. Georg Mayr**

**Avv. Gernot Rössler**

**Dott. Edoardo Mori**

**Dott. Carlo Bruccoleri**

**Avv. Giancarlo Massari**



**Dott. Hans Zelger**

Presidente del  
senatus UPAD-Maso Chiuso

Impaginazione e stampa: GRILLO graphic&service - BZ  
Immagini: Ufficio proprietà coltivatrice, Provincia Autonoma di Bolzano

## Introduzione a cura di Dott. Edoardo Mori e Dott. Werner Hintner



**Dott. Edoardo Mori**  
Magistrato



**Dott. Werner Hintner**  
Direttore dell'Ufficio  
Proprietà coltivatrice e  
Segretario della Commissione  
provinciale per i masi chiusi  
nonché Presidente della  
Commissione di conciliazione

La comprensione ed interpretazione delle norme sul maso chiuso creano qualche problema al giurista abituato agli schemi del diritto romano perché è un tipico istituto del diritto germanico, ispirato ad una diversa logica: una fattoria non è un insieme di terreni e immobili che si possono separare senza danni, ma è una particolare azienda che ha raggiunto una redditività ottimale per l'impegno di generazioni e che deve essere trasmessa alle generazioni successive. Perciò l'erede non acquista un diritto sui singoli terreni od edifici, ma ha solo il diritto di utilizzare la fattoria secondo le regole della buona agricoltura, ampliandola e riducendola solo se necessario e su autorizzazione dell'Autorità, per poi trasmetterla ad altri intatta. In tal modo, per secoli, si è garantito che la famiglia agricola avesse la sicurezza del sostentamento e si è garantita la stabilità economica e sociale.

Con piacere abbiamo quindi accolto l'invito di spiegare in modo semplice e chiaro come l'istituto del maso chiuso sia stato di recente rammodernato per renderlo conforme ai principi di eguaglianza di diritti e di parità dei sessi, presenti in ogni moderna Costituzione, e per adeguarlo alle necessità di una economia moderna. La coltivazione dei masi di montagna continua ad essere una sfida all'economia e all'ambiente ed è interesse di noi tutti disporre di strumenti adeguati per vincerla.

La prima edizione di questo libro, scritto per essere compreso ed utilizzato anche da chi non è un giurista, ha avuto grande successo essendo stata distribuita in oltre 15.000 copie. Siamo sicuri che questa edizione riveduta ed aggiornata sarà altrettanto gradita.

*E. Mori – W. Hintner*

*Ringraziamo particolarmente Christoph Seeber per l'aiuto nell'elaborazione dei dati.*



# **IL MASO CHIUSO**

**La sua storia e la normativa vigente**

## La Storia

Con il termine **maso chiuso** (*Geschlossener Hof*) si intende quel particolare istituto giuridico per cui in Alto Adige il podere, alla morte del proprietario, non viene suddiviso fra gli eredi, ma passa ad una sola persona, di solito uno dei coeredi, detto erede assuntore (*Anerbe*)<sup>(1)</sup>. Gli altri coeredi hanno diritto solo ad un compenso.

Il termine *Hof* indica genericamente la corte, ma ha assunto il significato più ampio di podere; in italiano è stato reso con **maso** che deriva dal latino medievale *mansio*, indicante sia la casa che la famiglia; è la stessa radice che in francese è divenuta *maison*<sup>(2)</sup>. Più incerta l'origine del termine **chiuso**, per alcuni derivante dal fatto che campi e boschi circondano l'abitazione del contadino con le sue pertinenze (tesi poco verosimile) oppure, più correttamente, dal fatto della sua indivisibilità. I vocaboli della nostra lingua sono però ricchi di assonanze ed echi interiori e non si può escludere che il termine sia piaciuto perché li richiamava un po' tutti: il maso chiuso era indivisibile, ma era anche una unità agraria con gli edifici rustici al centro, da cui si custodiva e coltivava il terreno, così che il maso si poteva paragonare un po' al castello dei nobili e conferiva dignità sociale a chi lo possedeva.

È istituto del diritto barbarico delle popolazioni germaniche, introdotto in Tirolo dai Bavari verso la fine del secolo VI. Presso queste popolazioni tutti i contadini di un villaggio o di un territorio (*pago*) facevano parte della "comunità di villaggio" (*Dorfgenossenschaft*) o della "comunità di pago" (*Marktgenossenschaft*) a cui appartenevano i terreni. La comunità regolava e sorvegliava la distribuzione della terra fra i propri membri e tutti gli eventuali cambiamenti nello stato di possesso preesistente. Ad ogni libero capo di famiglia doveva essere assegnata una porzione di terra arabile, con tutti gli accessori, (bosco, pascolo ecc.), bastante al mantenimento di una numerosa famiglia con tutti i servi. L'unità di misura di tale porzione era la *Hufe* (nelle fonti latine *huba* o *hoba*), la cui estensione non era fissa, ma variava secondo la qualità del suolo, la quantità di terreno a disposizione e i bisogni delle singole famiglie<sup>(3)</sup>.

La struttura prevalente era quella della comunità di *pago* con fattorie isolate ed autosufficienti, con diritti limitati di proprietà che impedivano il formarsi di grosse proprietà terriere (latifondi), ma garantivano al contadino capace condizioni di sufficiente sostentamento. La famiglia rurale diveniva la cellula fondamentale della organizza-

---

(1) In realtà, siccome non è essenziale essere eredi, sarebbe più corretto parlare di "assuntore" senz'altra specificazione.

(2) Du Cange, *Glossarium mediae et infimae latinitatis*. In esso si legge che nel medioevo i termini *huba*, e *mansum* si confondevano e che la *hoba* si distingueva dalle prime due per essere più piccola.

(3) Kurt Heinricher, L'istituto del maso chiuso nel diritto consuetudinario dell'Alto Adige, in Atti del II Convegno di Arti e Tradizioni Popolari, 1936.

zione sociale. La proprietà del terreno, teoricamente della comunità, di fatto restava stabilmente nella disponibilità del contadino purché fosse garantita (come ha detto dopo 1500 anni la Costituzione italiana) la sua funzione sociale. Il contadino poteva anche ampliare i suoi terreni con la bonifica dei boschi circostanti.

A tal fine il sistema ereditario germanico si differenziò decisamente da quello romano e comprese che per il miglior sfruttamento del terreno, per aumentarne la redditività, per legare il contadino al suo territorio, era necessario che l'unità agraria, il podere, non venissero frammentati ogni volta che il capo famiglia moriva. La conservazione dell'integrità del podere, della sua capacità di produrre e di mantenere un certo numero di persone, doveva prevalere sui diritti dei figli. Si ritenne, mediante una lunga elaborazione della consuetudine, che fosse preferibile un sacrificio familiare, piuttosto che creare problemi sociali.



Scelta che si potrebbe definire "aziendale" perché il valore di una azienda non è dato dal valore degli immobili, ma dalla sua capacità di dare reddito, che andrebbe perduta in caso di divisione. Se l'azienda, come bene sociale, deve restare integra, a chi ne viene escluso non spetta il valore dei beni, ma solo un risarcimento per il fatto di non partecipare più alla distribuzione del reddito.

Indubbiamente la posizione degli eredi esclusi era dura<sup>(4)</sup>. Essi, se restavano nel maso, diventavano dei servi agricoli (*Knecht*), trattati come uno di famiglia, ma non in grado di crearne una propria; se ne uscivano, ricevevano un modesto corredo e dovevano andare in cerca di fortuna; conservavano il diritto a ritornarvi ed essere mantenuti in caso di miseria. Solo i più capaci riuscivano a trovare soldi e terre per fondare una propria famiglia con maso.

Va detto che questo tipo di organizzazione familiare corrispondeva appieno alle esigenze sociali: la famiglia veniva a costituire un gruppo con un capo riconosciuto ed indiscusso e i figli meno intraprendenti o contestatori restavano al riparo del maso che garantiva dagli sbalzi della sorte. Invece i figli più intraprendenti e capaci si dedicavano ad attività artigianali, alla vita clericale o militare o semplicemente a farsi una fortuna e si otteneva perciò il miglior utilizzo delle singole attitudini e capacità. È lo stesso meccanismo che ha portato l'uomo preistorico ad espandersi dall'Africa verso tutto il mondo.

Accanto al maso chiuso, nel corso dei secoli si svilupparono altre forme di organizzazione agricola quali il *colonato*, né mancavano grandi proprietà terriere in mano a nobili o alla Chiesa. Vi era quindi la possibilità di coltivare, acquistare e bonificare terreni anche per chi veniva escluso dall'eredità del maso. Non tutti i terreni infatti entravano a far parte di un maso, ma alcuni, per vari eventi legali, restavano liberi, anche se talvolta in proprietà di un titolare di maso chiuso, e sono detti "fondi volanti" (*walzende Grundstücke*)<sup>(5)</sup>.

Nella realtà la tendenza dei singoli, sovente in difficoltà economica, era di cercare di evitare di vincolare beni ad un maso e di approfittare di ogni occasione per distaccare da esso qualche particella. Ciò poteva accadere su autorizzazione dell'autorità oppure per restituzione di beni dotali oppure per giustificata riduzione del maso.

La regola consuetudinaria era che l'erede assuntore fosse il figlio maggiore (*diritto di maggiorasco*), ma in alcune zone (territorio del Brennero<sup>(6)</sup>) si instaurò la consuetudine di assegnare il maso al figlio minore. Non per tutelare il giovane, cosa al di fuori della mentalità dell'epoca, ma perché se il proprietario del maso campava troppo, accadeva che il figlio maggiore poteva ereditare, sposarsi e procreare solo in età già avanzata (per l'epoca), con avanti a sé una prospettiva di vita non sufficiente per allevare i figli.

---

(4) Nelle antiche lingue germaniche vi è una identità di radici per le pa-*role* erede, orfano, lavoro o sofferenza.

(5) Anticamente detto anche *Wandelacker*; forse la traduzione più corretta sarebbe "fondo mobile" visto che nel medioevo terreni affittabili al contadino temporaneamente, invece che a vita, venivano designati con il termine *Feudum mobile*. Si veda anche H. Wopfner, *Bergbauernbuch: von Arbeit und Leben des Tiroler Bergbauern in Vergangenheit und Gegenwart*, Tyrolia Verl., 1951 e la voce *Walzende Gründe* in L. von Westenrieder, *Glossarium Germanico-latinum vocum obsoletarum primi et Medii Aevi inprimis Bavaricarum*, 1816.

(6) Kurt Heinricher, l. cit.; l'uso scomparve già alla fine del 1700.

La regola germanica tendente a conservare unita la proprietà agricola, è stata applicata in vario modo dai paesi nordici fino alle Alpi. In Tirolo (e con varianti in Carinzia<sup>(7)</sup>) ha trovato la sua costruzione più stabile e tipica. Qui l'istituto del maso chiuso, così già detto fin dal 1795, per lunghi secoli regolato dalla consuetudine, venne ufficialmente regolato dalla Tiroler Landesordnung del 1526, da "Patenti Imperiali" emanate fra il 1770 e il 1795 e, infine, dalla Legge provinciale tirolese del 12 giugno 1900 nr. 47, rimasta in vigore, nei territori trasferiti all'Italia, fino al 1929. Proprio nel 1900 anche l'art. 2049 del BGB (codice civile tedesco) fissava la regola che il testatore potesse lasciare l'unità colturale ad un solo erede (*Anerbenrecht*).

I vantaggi del sistema del maso chiuso sono palesi:

- impedisce la polverizzazione terriera a seguito di vendite di singoli terreni o di divisioni ereditarie; l'eccessiva frammentazione è dannosissima perché ostacola una razionale coltivazione, finisce per far abbandonare i terreni meno produttivi, ostacola la cooperazione fra vari proprietari in vista di migliorie comuni;
- è di ostacolo alle grandi proprietà anche se un soggetto può possedere più masi;
- ostacola l'indebitamento del contadino che non è costretto a vendere per pagare i coeredi;
- favorisce la continuità nel possesso del maso, e quindi la sua buona conservazione e coltivazione, non legata alle sole forze del proprietario, ma a quelle di tutta la famiglia;
- presuppone e consolida un vincolo familiare molto forte;
- favorisce la coltivazione diretta anche in zone impervie; in Val Senales vi sono masi oltre i 2000 metri di altitudine.
- crea una classe di contadini legati al proprio maso, conservatori, naturali tutori dell'ambiente;
- creava un tempo un certo equilibrio demografico per la difficoltà per i giovani di crearsi una famiglia fino a che restavano nel maso.

L'erede assuntore non è poi così tanto un privilegiato; la sua qualità non è meccanicamente determinata e il sistema consente di scegliere in genere il più idoneo a conservare e migliorare la proprietà a favore dell'intera famiglia, tenuto conto del sesso, dell'età, delle attitudini agricole. Egli si assume il rischio imprenditoriale che cessa invece per gli eredi esclusi.

La legge tirolese del 1900 introdusse molte novità, eliminando norme troppo rigide: fissazione delle dimensioni minime e massime del maso (estensione che consente di trarre da esso un reddito sufficiente al mantenimento confacente - *angemessene*

---

(7) In Austria vi sono una legge generale sulla eredità dei masi e due leggi particolari per il Tirolo e la Carinzia.

*Erhaltung* - di una famiglia di almeno 5 persone, senza però superare il quadruplo di tale reddito minimo), modifiche al maso solo mediante autorizzazione di una apposita commissione, scelta dell'erede unico in base a testamento, patto successorio, accordo degli eredi o in base alle norme ereditarie usuali, con possibilità di una comunione temporanea fra gli eredi, regolazione dell'ipotesi che l'erede avesse già un proprio maso, obbligo per l'assuntore di pagare immediatamente quanto dovuto ai coeredi, o, al massimo, entro tre anni con garanzia ipotecaria, ecc.

Accanto alla legge rimasero o si formarono delle consuetudini che temperavano ulteriormente l'asprezza di alcune disposizioni: dilazione del pagamento, anche a rate, fino a 5 o 10 anni, corresponsione degli interessi solo al coerede che lavorava nel maso, diritto per i familiari abitanti nel maso di vivere in famiglia fino alla maggiore età o per il tempo che continuavano a lavorarvi, diritto di tornare a lavorarvi per alcuni mesi o di essere ospitati in caso di indigenza, malattia o disoccupazione, stipulazione di contratti di cessione (*Übergabeverträge*) del maso da parte del proprietario ad un suo futuro erede, così aggirando la disciplina legale della successione, ma obbligandolo sostanzialmente agli stessi doveri dell'erede assuntore<sup>(8)</sup>.

Questa pregnante caratteristica consuetudinaria dimostrò la sua forza quando lo Stato italiano con i Regi Decreti 4 novembre 1928 n. 2325 e 28 marzo 1929 n. 499 estese alle "nuove province" la legislazione civile del Regno d'Italia, con efficacia dal 31 luglio 1929. Il maso chiuso sparì dal codice, ma, di fatto, ben pochi approfittarono della nuova normativa. Fino alla sua reintroduzione nel 1954 solo il 6% dei masi vennero sciolti e altrettanti ne uscirono ridotti, ma prevalse nella popolazione la consapevolezza delle legittimità sostanziale delle regole tradizionali, poco importa se scritte o meno. Pochissimo il contenzioso ed è passata alla storia solo la sentenza della Cassazione n. 1698 del 25 giugno 1952 la quale riconobbe il diritto alla indivisibilità del maso in quanto caratteristica giuridica intavolata, ma negò valore al metodo di stima delle quote dei coeredi, ritenute contrarie "all'ordine pubblico". Queste due parolette, prive di contenuto concreto, erano il cavallo di battaglia della giustizia del secolo scorso, con cui si giustificava la sopravvivenza di regole di perbenismo ottocentesco, sebbene esse non avessero più riscontro né nella Costituzione né nella realtà (il divorzio, il sesso, la religione, l'eredità, erano tutte cose da tutelare in nome dell'ordine pubblico). In realtà nel modo moderno nessuno è mai riuscito a spiegare la logica del fatto per cui un soggetto può spogliarsi di tutti i suoi beni finché è vivo, ma guai se non rispetta certe regole quando suddivide i suoi beni fra gli eredi! Persino una donazione fatta vent'anni prima a una persona cara, può essere revocata per tutelare il diritto di un erede odiato e mai più visto da decenni.

---

(8) Francesca Morena, L'istituto del maso chiuso in Alto Adige, tesi di laurea, Torino 2002



Dopo la guerra però la situazione cominciò a deteriorarsi per i cambiamenti economici, per i molti giovani morti in guerra, per il fatto che l'erede unico trovava comodo pagare gli altri eredi cedendo loro terreni. Forte fu la spinta per la reintroduzione della normativa del maso chiuso; già nello stesso Statuto di autonomia del 1948, all'art. 11, veniva stabilita la competenza primaria della Provincia di Bolzano di legiferare in materia di *ordinamento delle minime unità culturali* <sup>(9)</sup>, *anche agli effetti dell'art. 847 del codice civile; ordinamento dei masi chiusi e delle comunità familiari rette da antichi statuti o consuetudini*.

Iniziarono nel 1952 dure trattative con il governo italiano (uno dei principali oppositori del maso fu Luigi Einaudi troppo innamorato di teorie economiche liberistiche, buone per gli Stati, ma discutibili per i poderi!) fino alla approvazione della legge

(9) L'istituto della minima unità culturale era stato introdotto dal codice Civile del 1942 ma poi non sono mai stati indicati dalla P.A. i criteri di valutazione necessari per la sua applicazione. Quindi è rimasto relegato fra le pie intenzioni. Esso trova richiamo in Alto Adige solo nella legislazione venatoria (DPP 16/2000, art. 7-9) ed indica il podere formato da almeno due ettari di terreno effettivamente coltivato a frutteto o vigneto oppure da quattro ettari di terreno effettivamente coltivati come arativo o prato. Questa indicazione dei 2-4 ettari era contenuta nella vecchia legge urbanistica; ora la GP con delibere 30-12-2005 ha fissato identica estensione per il compendio unico di cui al D. Lg.vo 99/2004.

29 marzo 1954 n. 1, in vigore dal 1° aprile 1954. Collaborò alla stesura della legge il prof. Alberto Trabucchi, noto civilista. Il punto di maggior attrito non era quello della indivisibilità del maso, visto che esso era accettato anche dal diritto italiano (minima unità culturale), ma quello della disparità di trattamento fra eredi di pari grado. La questione venne sottoposta anche al vaglio della Corte Costituzionale che con sentenze 4/1956, 5/1957 e 40/1957 riconobbe che l'attribuzione alla Provincia della competenza primaria in materia di masi chiusi implicava la competenza a legiferare su tutto l'istituto, compresa la materia ereditaria e processuale, purché *in armonia con la Costituzione e i principi dell'ordinamento giuridico italiano*. Con le leggi provinciali 2 settembre 1954 n. 2 e 25 dicembre 1959 n. 10 vennero attuati interventi correttivi, coordinati infine nel T.U. approvato con decreto 7 febbraio 1962 n. 8. La legge provinciale 33/1978 armonizzò la normativa del maso chiuso con la riforma del diritto di famiglia a cui seguì il Testo Unificato definitivo del decreto 28 dicembre 1978 n. 32. La legge provinciale 26 marzo 1982 n. 10 ha riconosciuto i masi aviti (*Erbhof*)<sup>(10)</sup>. La legge provinciale 28 novembre 2001 n. 17 ha rivisto e sostituito tutta la normativa anteriore, tenendo conto anche di decisioni della Corte Costituzionale, intervenute nel frattempo su questioni peraltro marginali. La legge provinciale 2 luglio 2007 n. 3 ha regolato il rapporto fra maso chiuso e norme urbanistiche. La legge provinciale 23 luglio 2007 n. 6 ha introdotto modifiche sulla aggregazione e sui cambiamenti di estensione di masi chiusi. La legge provinciale 10 giugno 2008 n. 4 ha regolato alcuni casi di prelazione. La legge provinciale 22 gennaio 2010, n. 21 ha modificato alcuni articoli della legge 17/2001. La legge provinciale 12 dicembre 2011, n. 14 ha modificato gli artt. 22, 41,50 della legge 17/2001. Esporremo perciò la normativa in vigore dal 2001, tenendo conto delle recenti modifiche fino a tutto il 2011.

---

(10) In base all'art. 51 L. P. 17/2001 parrebbe abolita ogni disposizione anteriore e quindi anche la legge sui masi aviti, ma è solo una imprecisione nella traduzione dal testo tedesco che invece elenca espressamente solo le leggi abrogate.

## Alcuni dati sul maso chiuso

Alla data del 30 giugno 1928, quando la legge italiana sopprime i masi, erano iscritti nella parte I dei libri tavolari 12.111 masi chiusi<sup>(11)</sup>, ma bisogna considerare che l'impianto tavolare non era ancora completato e mancavano alcuni comuni. Quindi i masi erano poco meno di 13.000.

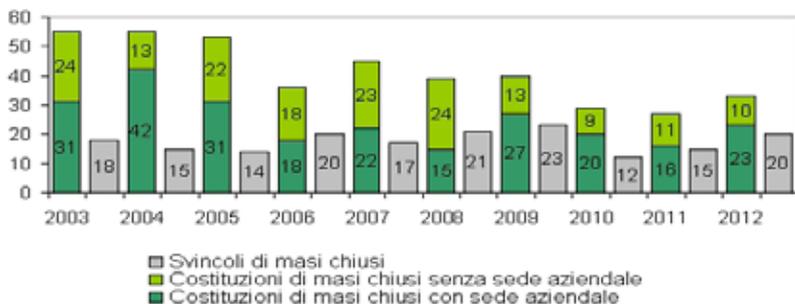
circoscrizione fondiaria	numero masi	circoscrizione fondiaria	numero masi	circoscrizione fondiaria	numero masi
Vipiteno	754	Monguelfo	1.121	Silandro	667
Bressanone	1.121	Bolzano	2.243	Egna	287
Chiusa	882	Caldaro	239		
Brunico	2.228	Merano	2.569	<b>Totale</b>	<b>12.111</b>

**Tab. 1:** Numero di masi chiusi per circoscrizione fondiaria (1928)

Attualmente (maggio 2013) i *masi chiusi in Alto Adige* sono 13.410 e costituiscono circa 2/3 delle 20.206 aziende agricole e forestali dell'Alto Adige (censimento agricolo, Bolzano 2010, ASTAT). Merita ricordare il fatto, che i masi chiusi sono mediamente più grandi delle aziende non costituite in maso chiuso e che nell'ambito del censimento agricolo sono state rilevate anche le aziende minute, poco importanti ai fini economici; da quanto detto consegue, che gran parte della superficie agricola utilizzabile è compresa nei masi chiusi.

In media ogni anno vengono *costituiti* circa 40 masi nuovi e ne vengono *svincolati* una ventina (vedi **grafico 1**).

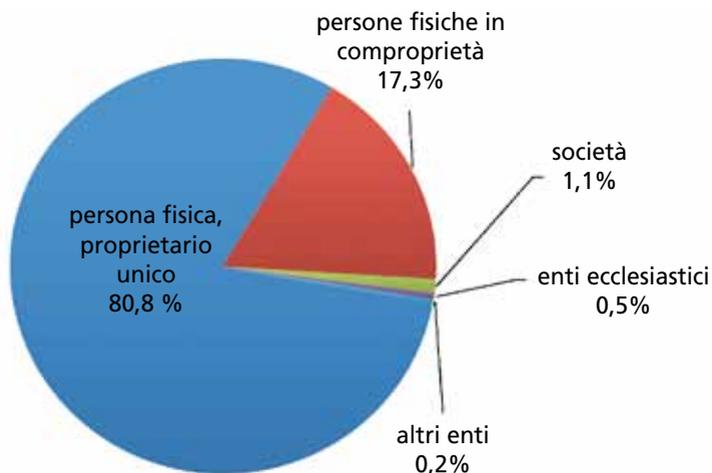
(11) Karl Tinzl, *Il maso chiuso*, Bolzano 1952. L'Autore (1888-1964) fu deputato dal 1921 al 1928, prefetto nel 1943 ed infine senatore per la SVP.



**Grafico 1:** Costituzioni e svincoli di masi chiusi in Alto Adige (2003-2012)<sup>(12)</sup>

L'81% dei masi chiusi *appartiene* ad un proprietario unico e il 17% è in comproprietà di persone fisiche (vedi **grafico 2**), l'1% appartiene a delle società, lo 0,5% ad enti ecclesiastici e lo 0,2% ad altri enti. Nella maggior parte dei casi di comproprietà si tratta di comunioni ereditarie (in media 3-4 proprietari), in cui non è avvenuta ancora l'assunzione ai sensi della legge sui masi chiusi.

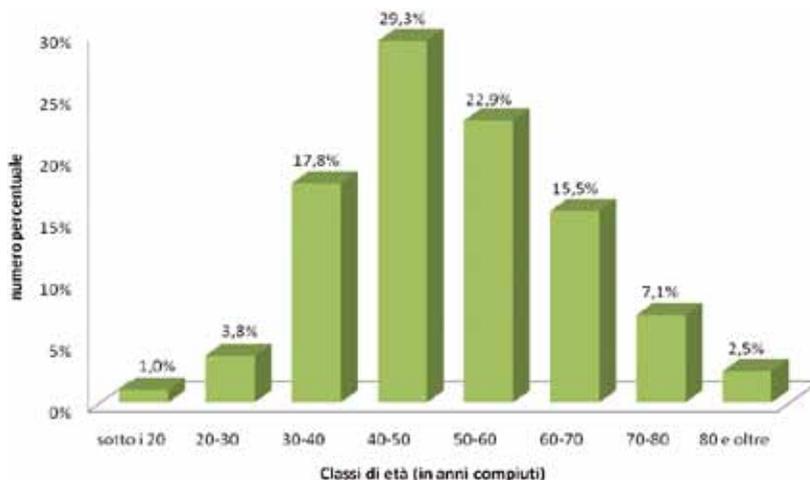
Delle 10.840 aziende con proprietario unico l'88% appartiene a *uomini* e il 12% alle *donne*.



**Grafico 2:** Suddivisione della proprietà dei masi chiusi (agosto 2009)

(12) Fonte: Ufficio proprietà coltivatrice, Provincia Autonoma di Bolzano [www.provincia.bz.it/agricoltura/maso/maso-chiuso.asp](http://www.provincia.bz.it/agricoltura/maso/maso-chiuso.asp)

L'età media delle persone fisiche proprietarie di masi chiusi è di 51,2 anni. Le classi d'età dei proprietari si vedono nel **grafico 3**. Si nota, che le *classi* più numerose sono quelle da 40 a 50 anni e da 50 a 60 anni (rispettivamente il 29 e il 23%). Solo il 23% dei proprietari sono giovani agricoltori con meno di 40 anni. Quindi sono meno aziende in mano ai giovani agricoltori che agli agricoltori di età avanzata oltre i 60 anni, i quali detengono comunque ¼ dei masi (25%). Solo il 5% dei proprietari ha meno di 30 anni.



**Grafico 3:** Classi d'età delle persone fisiche proprietarie di masi chiusi (agosto '09)

Osservando la *suddivisione geografica dei masi chiusi a livello provinciale* (vedi **Tab. 2**) si nota, che il comune con più masi è quello di Renon (402), seguito da Sarentino (386) e da Appiano s.s.d.V. (345). I comuni con meno masi chiusi sono Anterivo (6), Ponte Gardena (8), Trodena (9) e Ortisei (9).

comune	n. masi	comune	n. masi	comune	n. masi
Aldino	83	Laion	127	S. Genesio	182
Andriano	42	Laives	129	S. Leonardo in P.	201
Anterivo	6	Lana	266	S. Lorenzo di S.	177
Appiano s.s.d.V.	345	Lasa	192	S. Martino in B.	130
Avelengo	49	Lauregno	27	S. Martino in P.	126
Badia	142	Luson	93	S. Pancrazio	128
Barbiano	76	Magrè s.s.d.V.	53	Salorno	49
Bolzano	274	Malles	145	Sarentino	386
Braies	79	Marebbe	195	Scena	182
Brennero	60	Marlengo	103	Selva di Val G.	37
Bressanone	336	Martello	65	Selva dei Molini	109
Bronzolo	16	Meltina	96	Senales	69
Brunico	137	Merano	126	Senale-S. Felice	47
Caines	23	Monguelfo-Tesido	112	Sesto	92
Caldaro s.s.d.V.	116	Montagna	68	Silandro	228
Campo di Trens	165	Moso in P.	184	Sluderno	40
Campo Tures	163	Nalles	66	Stelvio	22
Castelbello-Ciardes	175	Naturno	212	Terento	117
Castelrotto	249	Naz-Sciaves	110	Terlano	144
Cermes	64	Nova Levante	59	Termeno s.s.d.V.	93
Chienes	102	Nova Ponente	217	Tesimo	125
Chiusa	179	Ora	33	Tires	56
Cornedo all'Isarco	116	Ortisei	9	Tirolo	108
Cortaccia s.s.d.V.	121	Parcines	113	Trodена	9
Cortina s.s.d.V.	22	Perca	59	Tubre	10
Corvara in B.	32	Plaus	27	Ultimo	194
Curon Venosta	108	Ponte Gardena	8	Vadena	29
Dobbiaco	128	Postal	34	Val di Vizze	139
Egna	46	Prato allo Stelvio	90	Valdaora	121
Falzes	107	Predoi	33	Valle Aurina	263
Fiè allo Sciliar	163	Proves	33	Valle di Casies	150
Fortezza	13	Racines	283	Vandoies	163
Funes	156	Rasun-Anterselva	144	Varna	103
Gais	129	Renon	402	Velturо	110
Gargazzone	37	Rifian	74	Verano	82
Glorenza	11	Rio Pusteria	133	Villabassa	54
La Valle	86	Rodengo	80	Villandro	155
Laces	243	S. Candido	119	Vipiteno	88
Lagundo	146	S. Cristina Val G.	28	<b>Totale</b>	<b>13.410</b>

Tab. 2: Numero di masi chiusi per comune (maggio 2013)

# La legge

## Masi già esistenti

Masi chiusi riconosciuti dalla legge sono fondamentalmente quelli già iscritti al libro tavolare nella apposita sezione prima. Per essi quindi può sorgere solo il problema se hanno ancora ragione d'essere, se, cioè, hanno ancora una estensione sufficiente a provvedere al mantenimento di una famiglia, secondo i criteri che vedremo. I masi che da almeno 200 anni sono coltivati dalla stessa famiglia in linea diretta, o in linea collaterale fino al secondo grado, possono ottenere dalla Giunta Provinciale il decreto che riconosce il titolo di *Erbhof* (maso avito) e li autorizza fregiarsi della relativa insegna.<sup>(13)</sup>



Attualmente (maggio 2013) vi sono 1.107 Erbhöfe.

La comprensione dei meccanismi giuridici che regolano il maso chiuso è resa complicata dal fatto che essa si deve svolgere su più piani:

- 1) Da un lato vi è il prevalente principio pubblicistico della indivisibilità del maso chiuso (cioè del fatto che il maso non può essere sciolto e, entro certi limiti, neppure ridimensionato), e della sua persistenza come azienda, al di là delle vicende personali dei proprietari dei singoli fondi o del maso. Ad esso si collega l'altro principio basilare secondo cui la posizione dell'assuntore non è necessariamente ricollegata alla qualità di proprietario o di erede, ma che si diviene proprietari attraverso l'assunzione. Per comprendere meglio chi è l'assuntore si consideri che quando egli viene scelto, si pone al di fuori degli eredi. Se egli è un estraneo è chiaro che deve versare agli eredi il prezzo di assunzione, ma se è un erede il prezzo di assunzione entra a comporre la massa ereditaria da dividere fra gli eredi secondo le regole del codice civile; parte del prezzo di assunzione si compensa con la sua quota.

(13) Si segnala, quale curiosità, che la Corte Costituzionale con sentenza 21-5-1987 aveva ritenuto incostituzionale il fatto che la legge non prevedesse anche una dizione italiana, anche se priva di senso!!

- 2) Dall'altro lato vi sono le vicende privatistiche degli eredi, o di chi ha diritti reali sul maso, che vengono regolate dal codice civile, salvo i ritocchi necessari per rispettare il punto 1). Se la proprietà del maso perviene ad una persona giuridica, ad esempio ad un Ente ecclesiastico<sup>(14)</sup>, questo potrà gestirlo direttamente in economia o mediante affitto o mezzadria. Si avrà quindi un proprietario ma non un assuntore.
- 3) È principio generale, non espresso, ma ricavabile dal fatto che le norme sul maso chiuso sono norme eccezionali, che l'assuntore non può essere assoggettato ad alcun ulteriore svantaggio oltre quelli imposti dal rispetto della natura del maso. Egli, una volta scelto, può quindi svolgere ogni tipo di attività diversa da quella agricola.

L'assuntore, attraverso l'accettazione di tale qualità, diviene il proprietario del maso e i diritti reali altrui si convertono, di regola, in un diritto ad una indennità.

Quando l'assuntore muore con più eredi e senza che vi sia un assuntore già designato, sul maso si forma una comunione temporanea degli eredi i quali possono continuare a gestire il maso chiuso, in base alle normali regole stabilite dal codice civile per la comunione di beni, per la società di fatto o per l'impresa familiare agricola<sup>(15)</sup>. Gli eredi possono richiedere subito il certificato ereditario che viene intavolato. Se si mettono d'accordo sulla nomina dell'assuntore, la comunione cessa; ma se non si mettono d'accordo è necessario iniziare una procedura contenziosa, avanti al Tribunale, che può durare anni. Durante questo periodo il maso può essere gestito dagli eredi, ma siccome questi sono quasi certamente entrati in lite fra di loro, si renderà necessaria la nomina di un amministratore giudiziario.

Nel caso che la comunione ereditaria si protragga per molti anni, cosa alquanto frequente, il prezzo di assunzione verrà determinato con riferimento al momento della scelta dell'assuntore o della domanda giudiziaria per la sua nomina da parte del giudice.

Come vedremo, la normativa vigente ha rafforzato i diritti patrimoniali e di assistenza di chi viene escluso dal maso, ha rafforzato la tutela dei minorenni, ha equiparato totalmente i diritti di maschi e femmine. Un modello ormai non più in contrasto con principi costituzionali e che potrebbe essere "esportato" senza ricorrere a istituti

---

(14) Nel 1978 la Curia Vescovile aveva sostenuto che se i beni sono "beni personali" ex art. 179 C.C. non possono appartenere ad una persona giuridica e che perciò, in quanto persona giuridica ecclesiastica, i beni della Chiesa erano sottratti a controllo dello Stato. Le due tesi apparvero subito molto forzate e vennero definitivamente respinte dal TAR di Bolzano con sent. 14-4-96.

(15) Ipotesi questa, molto teorica, espressamente citata dall'art. 38 Legge sul maso chiuso. Si veda sul problema: P. Michaeler, J.L. Rungger, W. Hintner, L'IMPRESA FAMILIARE CON PARTICOLARE RIGUARDO ALLA SITUAZIONE ALTOATESINA, Bolzano, 2007

meno sperimentati e regolati quali il *patto di famiglia*, il *trust*, il *compendio unico*, la *minima unità culturale*.

Cercheremo qui di esporre in modo agevole e comprensibile anche a chi non è un giurista, la legge ed i problemi interpretativi più comuni che possono sorgere. Nello interpretare la legge sui masi chiusi si devono tenere presenti i principi che regolano il rapporto fra leggi generali dello Stato e leggi speciali, quale è senz'altro la legge in esame. La legge sui masi ha regolato un istituto estraneo al diritto italiano che corrisponde ad una sua logica particolare: quella di conservare l'unità aziendale in base a valutazioni di merito affidate ad organismi locali, anche se ciò comporta il sacrificio di certe situazioni reali ed ereditarie garantite dal Codice Civile. Ogni norma che trova la sua ragion d'essere in questa logica (*ratio*, dicono i giuristi) è speciale e prevale sulle norme generali; il che significa che queste norme, che operano sulla regolamentazione giuridica interna del maso chiuso in senso stretto, possono essere interpretate anche in via analogica. Quando invece si debbono applicare le norme che incidono su diritti reali od ereditari, le norme sono di stretta interpretazione e, in caso di dubbio, si debbono applicare le norme generali, anche in via analogica.

Fermo restando che secondo la Corte Costituzionale la Provincia può disciplinare la materia dei masi chiusi nell'ambito della tradizione e del diritto preesistente e quindi con una potestà più ampia rispetto alle altre materie su cui ha competenza primaria; il che amplia la possibilità di porre in essere norme speciali. Inoltre può emanare norme procedurali per regolare la materia.

Va detto che ormai il sistema ereditario italiano non appare più adeguato ai tempi (come implicitamente e malamente riconosciuto dalla legge 55/2006 sui patti di famiglia) perché pretende di garantire diritti degli eredi solo in ragione di un preteso vincolo di sangue, ignorando i reali rapporti affettivi e i desideri del proprietario dei beni, mentre la normativa consente numerose vie per far pervenire i propri beni a chi pare e piace: fondazioni familiari, trust, società fiduciarie, patti di famiglia, per non parlare dei contratti simulati o di indimostrabili somme o valori consegnati a mano (dazioni manuali). Inoltre vi è un assurdo regime delle donazioni che limita la circolazione dei beni donati per almeno vent'anni, stante il pericolo di azioni di revoca o riduzione della donazione.

Nel 2006 il legislatore si è accorto di questi problemi e ha cercato di porvi un rimedio con la legge 14 febbraio 2006, n. 55 che ha introdotto nel codice civile l'art. 768 bis e seguenti che regolano i patti di famiglia. Questo è un contratto con cui un imprenditore può trasferire la sua azienda (che può anche essere una azienda agricola) ad uno o più discendenti eliminando così, in questo caso il divieto di patti successori contenuto nell'art. 458 Codice civile. Al contratto, da stipulare con atto notarile, devono parte-

cipare tutti coloro che sono eredi legittimi del titolare dell'azienda; con il contratto devono essere soddisfatti finanziariamente o con beni personali del cedente, coloro che vengono esclusi dall'azienda; Quanto ricevuto dai contraenti, per disposto di legge (art. 768-quater, ultimo comma), non è soggetto a collazione o riduzione. Vi sono benefici fiscali per gli atti di trasferimento e di donazione.

Come si vede, non si è molto lontani dal regime giuridico del maso chiuso, il quale continua a prevalere sempre sul patto di famiglia, ma la grande novità è che, contrariamente al passato, il titolare dell'azienda (cioè l'assuntore del maso) può concordare con i futuri eredi chi sarà il nuovo assuntore e liquidare subito le questioni ereditarie finché è in vita; e se i futuri eredi sono contenti, l'accordo non può più essere messo in discussione. Siccome il concetto di azienda agricola è più ampia del concetto di maso chiuso, nel contratto possono essere inclusi senza problemi anche i fondi volanti.

Il contratto ha effetto immediato, ma nulla vieta di sottoporlo a termini o condizioni<sup>(16)</sup>.

Il vantaggio di questo istituto deriva da una situazione psicologica: l'imprenditore che cede i suoi beni a uno o più futuri eredi è in una posizione di forza e può imporre la propria volontà, cosa che certamente non può fare il defunto!

### **Costituzione di un nuovo maso (artt. 2 e 3)**

Per costituire un maso chiuso, su richiesta del proprietario o dei comproprietari dei fondi, occorrono precisi requisiti degli edifici e dei terreni. Qui ed oltre, quando si parla di "proprietario", "coltivatore", "erede", "figlio" o di altra qualità soggettiva, è chiaro che, in base al diritto e alla linguistica, può trattarsi di soggetto maschile o femminile.

---

(16) La Cassazione ha riconosciuto che non vi è alcun motivo per cui gli atti di designazione dell'assuntore non contengano condizioni od altre clausole: La speciale normativa dettata in tema di maso chiuso, per effetto della legge della Provincia di Bolzano 28 novembre 2001, n. 17, non sottrae il bene alla successione ereditaria, ma impone unicamente di considerarlo, nella divisione del patrimonio ereditario, come unità indivisibile e di assegnarlo ad un unico erede o legatario, operando i criteri legali di determinazione dell'assuntore solo in mancanza di testamento e di un accordo tra i chiamati alla successione legittima. Ne consegue che nulla vieta ai coeredi, nell'esercizio della loro autonomia privata, di inserire nell'accordo divisorio, che porta allo scioglimento della comunione ereditaria ed all'individuazione dell'assuntore del maso, un elemento accidentale quale una condizione. (Nella specie, la S.C., in applicazione di tale principio, ha cassato la sentenza di merito, la quale aveva ritenuto l'invalidità di una clausola dell'intercorso accordo divisorio, recante la designazione dell'assuntore a condizione che egli sgomberasse i fondi del maso dai veicoli ivi ricoverati entro una certa data e la previsione della sua sostituzione con altro coerede in caso di mancato avveramento della condizione, escludendo la S.C. che tale pattuizione comporti un'attribuzione congiunta del maso, contrasti con la certezza dei traffici o con il divieto di alienazione del diritto di assunzione od in-corra nella nullità sancita dall'art. 475, secondo comma, cod. civ. per l'accettazione dell'eredità). (Cass. n. 2983 del 27/02/2012)

Vengono richiesti requisiti diversi a seconda che sui terreni agricoli sia o meno compresa una casa di abitazione con relativi rustici.

*Se vi è una casa:*

- Il reddito medio annuo del maso, compreso quello derivante da agriturismo, deve essere sufficiente per assicurare un adeguato mantenimento ad almeno quattro persone, senza tuttavia superare il triplo di tale reddito. Il termine "medio" non va inteso in senso matematico, poiché manca il riferimento al periodo da prendere in considerazione, ma va inteso nel senso di reddito normale. La nozione di mantenimento è alquanto generica e non coincide con quella elaborata in relazione agli



obblighi familiari e solo per determinare la misura di tale obbligo. Nel maso indica un criterio economico da intendere in modo oggettivo: mantenimento significa che ciascuno dei componenti del nucleo familiare deve godere, in relazione alle sue capacità e al lavoro prestato, di un reddito sufficiente ad assicurare a sé ed ai suoi figli minori una vita dignitosa, secondo gli standard dell'ambiente in cui vive. Quindi, più sinteticamente, si potrebbe dire che l'estensione di un maso deve essere sufficiente ad assicurare un reddito dignitoso ad almeno quattro persone e a non più di dodici persone. Appare logico ritenere che si debba trattare di persone

in attività lavorativa. Ovvio poi che la nozione può variare rapidamente in relazione ai mutamenti sociali: si consideri che la meccanizzazione riduce il numero di occupati, ma richiede investimenti (cioè reddito e risparmio) e che il maso non richiede solo coltivatori diretti, ma anche personale per le attività rivolte all'agriturismo.

- Il maso deve disporre di un'ampia abitazione e sue dipendenze, sufficiente ad ospitare il vecchio proprietario con la moglie e tutti coloro che lavorano stabilmente nel maso nonché, eventualmente, ospiti da agriturismo.
- Il maso deve disporre di tutti gli edifici rustici necessari dalla coltivazione fino alla commercializzazione dei prodotti.

*Se non vi è la casa:*

è possibile costituire in maso chiuso solamente terreni, al fine di costruirvi abitazione e rustici, a condizione che:

- tutti i terreni agricoli utilizzabili del richiedente vengano incorporati;
- si raggiunga una estensione minima e cioè almeno tre ettari di vigneto o frutteto ovvero almeno sei ettari di arativo o prato;
- il richiedente sia ben qualificato come coltivatore diretto<sup>(17)</sup> che si dedica all'agricoltura da almeno 5 anni o che abbia una esperienza professionale in agricoltura per un egual periodo;
- il richiedente o il coniuge non siano stati negli ultimi cinque anni proprietari di alloggio per coltivatori e sussista la necessità di costruire una nuova sede (abitazione e rustici).

Norme particolari sono dettate se il richiedente è un giovane agricoltore<sup>(18)</sup> con adeguato titolo di studio e "che si dedica all'attività agricola" oppure se, pur privo di titolo di studio, si dedica alla attività agricola da dieci anni e l'estensione della azienda coltivata non è inferiore a quella stabilita per il compendio unico.<sup>(19)</sup>

Il Regolamento D.P.P. 3 maggio 2006 n. 19 stabilisce che il giovane agricoltore che

---

(17) Per la legge 590/1965 è coltivatore diretto chi coltiva personalmente almeno 1/3 del maso. Perciò non è tale, ad es., chi fa l'albergatore (TAR Bolzano, 8-1-1996)

(18) Il limite di età è di 40 anni, secondo i regolamenti CEE 797/1985 e 1698/2005 e L. 441/1998; diversa la nozione di "giovane imprenditore agricolo", di età inferiore a 35 anni, di cui al D.L. 35/2005, convertito con L. 80/2005.

(19) Delibera N. 4039 del 31.10.2005: Determinazione del compendio unico ai sensi della legge provinciale sui masi chiusi, "di determinare quale compendio unico per i giovani agricoltori ai fini della costituzione di un maso chiuso ai sensi del comma 1 dell'articolo 2 della legge provinciale sui masi chiusi ... la presenza di almeno due ettari per un maso ad indirizzo frutti-viticoleso e quattro ettari per un maso con superficie ad arativo e prato. In presenza di un maso ad indirizzo misto, nel quale si coltivano sia frutteto o vigneto sia prato o arativo, le superfici vengono calcolate nel sopra indicato rapporto e quindi sommate."

richiede di costituire un maso chiuso deve essere in possesso di uno dei seguenti titoli di studio o diplomi:

- a) titolo accademico o diploma di un istituto di formazione tecnica superiore in discipline agrarie, forestali o economia domestica e scienze dell'alimentazione;
  - b) diploma di maturità conseguito presso un istituto tecnico agrario;
  - c) diploma di una scuola professionale ad indirizzo agrario o di economia domestica.
- Formalmente un maso si considera costituito quando viene intavolato l'atto costitutivo, previa autorizzazione della Commissione locale per i masi chiusi (*che d'ora in poi chiameremo solo Commissione*).

Il maso ai fini del regime patrimoniale fra coniugi si considera bene personale a norma art. 179 C.C. (art. 38 Legge sui Masi chiusi)); vale a dire che è escluso dalla comunione legale con il coniuge.

La domanda di costituzione di un maso deve essere presentata dal proprietario (o da tutti i comproprietari dei terreni).

I masi neo-costituiti su richiesta di giovani agricoltori ai sensi della lettera a), comma 3, dell'articolo 2 non possono essere alienati per un periodo di 20 anni a partire dalla iscrizione nel libro fondiario, salvo che vengano ceduti a favore di parenti entro il terzo grado o a giovani agricoltori con i richiesti requisiti. Il vincolo di inalienabilità viene annotato al tavolare.

### **La nozione di redditività**

Il criterio della redditività del maso ha dato notevole lavoro alla giurisprudenza, pervenuta poi a decisioni consolidate in cui si afferma che:

- non bisogna prendere in considerazione la produzione effettiva, ma la potenziale produttività del maso in base ad una normale gestione;
- bisogna tenere conto dei normali bisogni della famiglia;
- le decisioni delle Commissioni devono essere adeguatamente motivate con logico ragionamento basato su dati concreti;
- non è sufficiente far riferimento alla estensione del maso, ma occorre effettuare l'analisi della potenziale produttività;
- Oltre che dei proventi da coltivazione, allevamento e prima trasformazione dei prodotti, si deve tener conto anche della presenza di esercizi commerciali, impianti industriali e artigianali qualificati dalla Commissione come pertinenze, in quanto siano connessi con l'abitazione o i rustici e separabili solo con grave pregiudizio<sup>(20)</sup>;

---

(20) Consiglio di Stato 645/1982, in relazione alla normativa allora vigente.

### **Perdita della qualifica e svincolo del maso (art. 4 e art. 36)**

Ogni cambiamento nella estensione di un maso o nei diritti reali connessi con esso, compresi la costituzione di un diritto di superficie e contratti di locazione od affitto di durata superiore a 15 anni, occorre l'autorizzazione della Commissione. Essa non è richiesta se i cambiamenti derivano da espropriazione per pubblica utilità ovvero da operazioni di riordino fondiario approvate dalla Giunta provinciale.

Le norme sono state studiate per evitare facili frodi dirette ad ottenere lo scioglimento di un maso e perciò, ad esempio, l'avvenuta usucapione di un terreno del maso da parte di un terzo non può essere provata attraverso la confessione o il giuramento decisorio. Si deduce quindi che l'usucapione in questi casi può essere accertata solo in un giudizio basato su prove documentali o testimoniali, e che non è sufficiente l'adesione del soggetto usucapito né un accordo in sede di mediazione.

Il maso non viene mai sciolto d'ufficio (svincolo del maso). Se viene superato il reddito massimo e se vi è contenzioso avanti al giudice, gli interessati alla procedura di assunzione possono chiedere alla Commissione che vengano scorporati dei terreni, ma non oltre l'udienza di discussione della causa per assunzione e fissazione del prezzo. Lo richiederanno in genere gli eredi per poter valutare i beni a prezzo di mercato.

Se vengono a mancare, per qualsiasi ragione, in tutto o in parte, i fabbricati e gravi ragioni dimostrano che essi non potranno essere ricostruiti, la Commissione, su richiesta del proprietario o comproprietario o di un coerede, può sciogliere il maso, anche se è in corso la procedura di assunzione. La regola però è che si debba fare il possibile per ricostruire gli edifici, chiaro essendo che l'incendio del maso non può essere un mezzo per ottenere il suo scioglimento!

Lo stato di abbandono del maso non può mai essere causa sufficiente per lo scioglimento del maso<sup>(21)</sup> così come non lo giustifica il fatto che i proprietari potrebbero guadagnare di più usando i terreni per scopi non agricoli<sup>(22)</sup>. La valutazione della Commissione è una valutazione di merito non impugnabile di fronte al TAR, salvo vizi logici nella motivazione.

Quando il reddito del maso, per distacchi di terreno od altre cause<sup>(23)</sup>, scende al di sotto della metà del reddito minimo annuo (cioè esso non basta neppure a mantenere due persone)<sup>(24)</sup>, gli interessati possono richiedere alla Commissione la revoca della qualifica di maso chiuso. I terreni, salvo casi eccezionali, vengono aggregati ad altri masi

---

(21) Consiglio di Stato 169/1993

(22) Così si era invece espressa, sorprendentemente, la Commissione provinciale; CdSt. 322/1979

(23) Consiglio di Stato 2197/2007; però non può trattarsi di esigenze personali (TAR Bolzano, 19-1-2004) e in genere si richiede che sia diminuita anche l'estensione (TAR Bolzano 19-1-01).

(24) Non rileva invece la diminuzione dell'estensione se il reddito rimane comunque sufficiente (Cass. 3-6-1991 n. 349, con riferimento alla vecchia legge).



chiusi. Disposizione questa alquanto irrazionale e verosimilmente incostituzionale perché obbliga il proprietario alla vendita e lascia insolute molte delle problematiche che sorgono nella pratica applicazione (ad es. in tema di diritti di prelazione).

Fra gli *interessati* che possono chiedere lo svincolo del maso rientrano non solo gli eredi e comproprietari, ma ogni persona che subisce una limitazione dei suoi diritti o interessi legittimi per il fatto del vincolo (mezzadro, affittuario, promissario di un fondo del maso, ecc. Non è legittimato chi ha una mera aspettativa<sup>(25)</sup>, quale, ad esempio, il chiamato quale assunto che non ha ancora accettato).

---

(25) Consiglio di Stato 600/1979, 500/1979, 501/1979, 306/1983

## **Modifiche al maso ed usucapione<sup>(26)</sup>**

Per ogni modifica dell'estensione del maso o per l'acquisto, cessione o modifica di diritti reali su di esso, per la costituzione di diritti di superficie o per la stipulazione di contratti di affitto o locazione di durata superiore a 15 anni su qualsiasi porzione del maso, occorre l'autorizzazione della Commissione (è atto discrezionale). Non occorre autorizzazione per espropriazioni o per riordini fondiari approvati dalla Giunta Provinciale o per dare esecuzione a sentenze costitutive<sup>(27)</sup>.

L'assunteo può usucapire terreni poiché può cumulare, ai fini dell'usucapione, il possesso esclusivo conseguito per effetto della divisione a quello esercitato di fatto in qualità di compossessore prima della divisione stessa<sup>(28)</sup>. Infatti il regime successorio dei masi chiusi si distingue da quello ordinario solo in virtù della tutela dell'indivisibilità dell'unità immobiliare, ma non incide su altre situazioni giuridiche. In questa usucapione non è richiesto alcun parere della Commissione; questo verrà richiesto dall'interessato solo se intende aggregare il fondo al maso e non conservarlo come fondo volante.

---

(26) Nel sistema tavolare si è posto il problema di conciliare il rigido sistema formale, secondo cui i diritti reali intavolati non sono contestabili, con il riconoscimento delle situazioni di fatto, altrettanto degne di tutela, come l'usucapione della proprietà o di servitù. Si era infatti persino sostenuto che ogni passaggio tavolare interrompeva l'usucapione, così che essa non poteva essere opposta al nuovo proprietario; tesi ottusamente formalistica che andava ben oltre lo scopo del sistema tavolare e che portava a risultati odiosi, contrari ai principi generali del diritto. È chiaro, ad esempio, che non si può negare il diritto all'usucapione di una servitù apparente, come nel caso di chi abbia realizzato una strada di accesso al proprio fondo e l'abbia utilizzata per oltre vent'anni.

La giurisprudenza ha quindi subito una notevole evoluzione e si è giunti ad affermare che anche nel sistema tavolare è possibile usucapire, sia pure con alcune particolarità; non è possibile l'usucapione breve (decennale) e l'intavolazione di un atto tra vivi non interrompe la usucapione se il beneficiario conosceva o avrebbe dovuto conoscere usando l'ordinaria diligenza l'esistenza dell'altrui possesso (Cass. 13198/1999). È quindi possibile l'accessione del possesso quantomeno in tutti quei casi in cui esso è apparente (crea uno stato di fatto visibile) e in tutti quei casi in cui il beneficiario ne era a conoscenza. In passato la Cassazione aveva adottato una giurisprudenza restrittiva affermando che chi acquistava un bene poteva unire il proprio periodo di possesso a quello del cedente solo se questi nel contratto gli cedeva anche il diritto in corso di usucapione; nel caso di una servitù questa veniva usucapita solo se nel contratto di cessione del bene era indicato che veniva venduta anche la servitù (Cass. 3840/1978). Di recente però la Cassazione ha mutato decisamente indirizzo stabilendo che:

- a) in via generale l'accessione del possesso della servitù, ai sensi dell'art. 1146, secondo comma, CC, si verifica, a favore del successore a titolo particolare nella proprietà del fondo dominante, anche in difetto di espressa menzione della servitù nel titolo traslativo della proprietà del fondo dominante e anche in mancanza di un diritto di servitù già costituito a favore del dante causa;
- b) nel sistema di pubblicità tavolare, l'accessione del possesso, ai sensi della norma sopra richiamata, è esclusa nel caso di omissione della intavolazione del diritto acquistato, per atto tra vivi, dal successore a titolo particolare, ma non anche della intavolazione del diritto del dante causa; né, ove si tratti del possesso di servitù non ancora costituita, l'accessione è impedita dalla mancanza di intavolazione del relativo diritto. (Cass. 6-5-2008 n. 20287).

(27) Consiglio di Stato 598/1991

(28) Cass. 23-07-2008 n. 20303

È possibile che un terzo usucapisca un terreno facente parte di un maso chiuso, ma il legislatore si è preoccupato di limitare la possibilità che l'assuntore e chi pretende di aver usucapito, utilizzino la procedura giudiziaria di usucapione per aggirare le norme sui distacchi. L'art. 4 stabilisce pertanto che nel procedimento giudiziario di accertamento dell'avvenuta usucapione su una parte del maso chiuso deve essere sentita la Commissione locale competente e che non sono ammessi i mezzi di prova della confessione e del giuramento decisorio. È intuitivo che anche la prova dell'usucapione di parte di un maso richieda una prova più severa di quella usuale. Si consideri che nel maso convivono talvolta l'assuntore, coeredi, beneficiari di prestazioni, i quali di fatto tengono comportamenti confondibili con atti di possesso. In un caso, ad esempio, la Cassazione ha confermato il rigetto della domanda di acquisto per usucapione della



proprietà di un maso chiuso, giudicando insufficiente ai fini della prova del possesso la disponibilità delle chiavi di esso da parte dell'attore, fratello della proprietaria, e il suo utilizzo di uno dei locali di cui era composto il maso quale ricovero di slittini e piante.<sup>(29)</sup> La norma è chiaramente inadeguata e non garantisce un bel nulla perché la Commissione può esprimere solo un parere, neppure vincolante. Non si capisce neppure su che cosa debba vertere il parere. L'usucapione deriva dal decorso del tempo e da atti

---

(29) Cass. 20-02-2008 n. 4327



di possesso e, raggiunta la prova dei fatti costitutivi, l'usucapione è una conseguenza inevitabile. La Commissione potrebbe far presente, se del caso, che l'usucapione entra in conflitto con le norme sui distacchi.

Se la Commissione è a conoscenza di fatti ostativi (ad es. simulazione), questi dovranno comunque essere provati perché il giudice non saprebbe che farsene di meri sospetti. Quindi il parere è previsto nell'interesse pubblico e può servire solo per orientare il giudice verso una migliore comprensione della situazione di fatto. Forse sarebbe stato opportuno dire chiaramente che il parere ha lo scopo di impedire che venga aggirata la norma sui distacchi e che la confessione del convenuto non può aver valore processuale determinante<sup>(30)</sup>. Era forse più coerente al sistema la norma del progetto di legge che prevedeva l'autorizzazione della Commissione e, in caso di diniego, solo il pagamento al pretendente del valore del terreno.

### **Distacchi (artt. 5 e 6)**

Queste le regole generali:

- La Commissione può dare l'autorizzazione al distacco di un fondo se contemporaneamente ne viene aggregato un altro equivalente ai fini dell'economia aziendale.

---

(30) Il progetto di modifica di alcune norme procedurali della legge sul m.c. prevede proprio il divieto di utilizzare come mezzi di prova la confessione e il giuramento decisorio.

- Se non vi è questo scambio:

- a) il distacco di fondi e la cessione o rinuncia di diritti reali possono essere autorizzati solo per gravi ragioni oggettive di natura socio-economica o di interesse agricolo (non per problemi personali<sup>(31)</sup>) e purché non venga notevolmente diminuito il reddito complessivo del maso.
- b) il distacco di un appezzamento di terreno può essere autorizzato *se la proprietà del maso può essere mantenuta solo mediante il distacco*; in tal caso la diminuzione del reddito può anche essere *notevole* ma non si deve scendere sotto al reddito necessario al mantenimento di quattro persone (art. 6)<sup>(32)</sup>.

Comunque i terreni staccati devono essere, anche in questi casi, contestualmente aggregati ad altri masi chiusi, salvo casi eccezionali<sup>(33)</sup>. In altre parole: se non vi è scambio, i fondi possono essere ceduti solo per essere aggregati ad un altro maso.

- In caso di distacchi nell'interesse pubblico, la Commissione li autorizza anche se il reddito del maso scende al di sotto del minimo (art. 9). Quando, in seguito all'espropriazione parziale progettata, venga a mancare la qualifica di maso chiuso a norma dell'articolo 2, il proprietario può richiedere che esso venga espropriato integralmente. Ciò significa che in caso di esproprio il maso può scendere sotto le dimensioni minime, se il proprietario non richiede lo scioglimento o l'espropriazione integrale. Soluzione ragionevole perché l'espropriato potrebbe, con l'indennizzo ricevuto, ricomperare terreni e ripristinare le dimensioni del maso.
- La domanda di distacco non può più essere presentata dopo che il giudice ha fissato l'udienza di discussione per la scelta dell'assuntore e la determinazione del prezzo (art. 13).
- La mancanza dell'autorizzazione costituisce causa di nullità del contratto di vendita perché il bene diviene sottratto al commercio giuridico.<sup>(34)</sup>

Il contratto preliminare di vendita è valido anche se manca la preventiva autorizzazione della Commissione in quanto i requisiti di validità di un contratto ad effetto reale sono eccezionali e quindi non si estendono a contratti con soli effetti obbligatori.<sup>(35)</sup>

(31) Non costituisce un grave motivo il fatto di dover creare una abitazione per la moglie separata (TAR Bolzano 5-11-2002).

(32) Le disposizioni sub a) e b) sono di dubbia legittimità per l'eccessiva indeterminatezza; i termini; *notevole, socio-economico, casi eccezionali*, implicano valutazioni soggettive e umane, non motivabili e quindi fonte di disparità di trattamento.

(33) La differenza rispetto al punto precedente è che in questi casi viene meno il requisito dell'equivalenza economica. La norma è formulata in modo sovrabbondante perché in pratica è sempre richiesta l'aggregazione.

(34) Cass. 14-10-1985 n. 5010

(35) Cass. 31-1-2008 n. 2317



### **Ampliamenti del maso (art. 7)**

L'aggregazione di immobili o diritti agricoli ad un maso deve essere autorizzata dalla Commissione e, ovviamente, non si deve con ciò superare la dimensione massima ammessa. L'ampliamento può avvenire anche mediante la fusione di due masi ma solo ai fini dell'*arrotondamento fondiario e della miglior conduzione* <sup>(36)</sup>.

Se su dei beni vi sono diritti di comproprietà, allo scioglimento della comunione la quota attribuita al proprietario del maso entra automaticamente a far parte del maso (art. 8).

### **Vendita del maso e diritti di prelazione (art. 10)**

Nel caso che il maso venga posto in vendita chi ha in affitto un maso, o parte di un maso, ha sempre il diritto di prelazione, a norma L. 590/1965. Fra più affittuari del maso prevale chi ha in affitto gli edifici o la loro maggior parte. Fra più affittuari di soli terreni prevale chi ha i migliori requisiti per la futura conduzione del maso.

La prelazione non ha luogo quando il maso viene venduto al coniuge e a discendenti diretti oppure a fratelli o sorelle o loro figli (sono i parenti entro il quarto grado).

I familiari che vivono e collaborano nel maso hanno diritto di prelazione quando il maso o una sua parte viene ceduto a parenti oltre il secondo grado (sono di secondo grado i figli dei figli e fratelli o sorelle)

---

(36) Il testo tedesco non parla di arrotondamento, ma di *Betriebsaufstockung* (ampliamento dell'attività dell'azienda agricola), che è concetto più ampio.

Il proprietario di un maso, coltivatore diretto, ha diritto di prelazione su terreni agricoli confinanti<sup>(37)</sup>. Se il terreno viene distaccato da un maso chiuso, l'acquirente dovrà aggregarlo al proprio, previa autorizzazione della Commissione. Se il terreno è "volante", l'acquirente può lasciarlo tale.

Quando viene venduto un intero maso, i confinanti non hanno alcun diritto di prelazione su di esso. La disposizione è ragionevole se si intende dire che comunque prevale il diritto di prelazione dei familiari e parenti; irragionevole se mette sullo stesso piano il confinante e qualsiasi estraneo interessato all'acquisto.

La prelazione non opera se il trasferimento avviene con negozi giuridici diversi dalla vendita (permuta, donazione, conferimento in società).

La Corte Costituzionale, con sentenza 7-12-2006 n. 405, ha stabilito che è legittima la norma provinciale sui beni artistici secondo cui non si applica la prelazione prevista per i beni soggetti a vincolo storico-artistico: resta fermo l'obbligo di comunicare la cessione del bene alla Sovrintendenza per i beni culturali (L.P. 20-5-2005 n. 4).

### **Successione ereditaria (art. 11 e segg.)**

In linea di principio il maso chiuso che cade in successione va considerato indivisibile con tutte le sue pertinenze (scorte vive e morte, diritti vari, usi civici, ecc.). In caso di contestazione decide la Commissione quali pertinenze siano inscindibili. Il maso può essere assegnato solo ad un unico erede o legatario il quale diventa debitore verso la massa ereditaria del valore del maso, accertato a norma art. 20 (art. 15). Eventuali domande di scioglimento o di distacco devono essere presentate alla Commissione prima della notifica del decreto con cui il giudice fissa udienza di discussione nella procedura per scelta dell'assuntore o per la fissazione del prezzo di assunzione (art. 13).

Si considerano sempre pertinenze di un maso le scorte vive e morte, in quanto necessarie per la sua regolare conduzione, nonché i diritti e i fattori di produzione connessi alla conduzione del maso, tra cui gli usi civici. In caso di dubbio, decide la Commissione (art. 13).

---

(37) Questo diritto di prelazione era già chiaro in base alla Legge 817/1971. A seguito di contrarie decisioni di giudici, il principio è stato ora espressamente affermato dalla L. P. 10 giugno 2008 n. 4. Nello stesso senso la Cassazione: Qualora il proprietario di un maso chiuso eserciti il diritto di prelazione agraria acquisendo, in tal modo, la proprietà di terreni confinanti, egli agisce non in detta qualità, bensì in quella di coltivatore diretto proprietario di terreni confinanti; ne consegue che, al fine di esercitare la prelazione, egli non necessita dell'autorizzazione da parte della commissione amministrativa (dei masi chiusi) di cui all'art. 7 della legge della Provincia di Bolzano 28 novembre 2001, n. 17, non costituendo il fondo acquistato un ampliamento del maso chiuso. (Cass. n. 3011 del 28/02/2012).

## Scheda sull' Eredità

### Successione senza testamento

Chiamati a succedere per legge	Quote del patrimonio ereditario spettanti
Solo il coniuge	Tutto
Il coniuge e un figlio	Metà a testa
Il coniuge e due figli	1/3 al coniuge e 2/3 ai due figli
Il coniuge e più di due figli	1/3 al coniuge e 2/3 a tutti i figli
Solo il coniuge, fratelli e sorelle	2/3 al coniuge e 1/3 ai fratelli e sorelle
Solo il coniuge fratelli, sorelle e genitori	2/3 al coniuge, 1/3 altri (ai genitori almeno ¼)
Solo un figlio	Tutto



Solo più figli	Tutto suddiviso in parti uguali
Solo un genitore	Tutto
Solo due genitori	Metà a testa
Solo genitori, fratelli e sorelle	Suddiviso in parti uguali (ai genitori almeno ½)
Solo fratelli e sorelle	Tutto, suddiviso in parti uguali
Solo i nonni	A metà tra nonni paterni e materni
Solo bisnonni o altri ascendenti	Tutto a chi ha il grado di parentela più vicino
Solo altri parenti	Entro il sesto grado al parente più vicino che esclude gli altri
Nessun parente	Lo Stato

## I gradi di parentela

Parentela di grado	Esempi
1°	genitore - figlio
2°	nonno - nipote (figlio di figlio) - fratello
3°	zio - nipote (figlio di fratello)
4°	1° cugino
5°	2° cugino - figlio di 1° cugino
6°	figlio del 2° cugino

**NB:** Il grado si ottiene contando tutte le persone, salvo il genitore comune: io – mio padre - mio fratello – suo figlio = 3° grado fra me e mio nipote.

## Successione con testamento – Quote disponibili

Coniuge vivente			
Situazione ereditaria	Eredi	Quota legittima	Quota disponibile
Coniuge (in mancanza di figli e senza ascendenti)	Coniuge	50% eredità + diritto abitazione	50% eredità
Coniuge + Figlio unico (anche se viventi gli ascendenti)	Coniuge	33,33% eredità + dir. abitazione	33,33% eredità
	Figlio unico	1/3 der Erbschaft	
Coniuge + 2 o più fi-gli (anche se viventi gli ascendenti)	Coniuge	25% eredità + dir. abitazione	25% eredità
	Figli	50% eredità in parti uguali	
Coniuge+Ascendente/i (senza figli e fratelli)	Coniuge	50% eredità + dir. abitazione	25% eredità
	Ascendente/i	25% eredità	

Senza Coniuge			
Situazione ereditaria	Eredi	Quota legittima	Quota disponibile
Figlio unico (anche se viventi gli ascendenti)	Figlio unico	50% eredità	50% eredità
2 o più figli (anche se viventi gli ascendenti)	Figli	66,66% eredità in parti uguali	33,33% eredità
Ascendente/i (senza figli)	Ascendente/i	33,33% eredità	66,66% eredità
Senza figli e ascendenti	Senza figli e ascendenti	Niente	Intera eredità

### Successione legittima (senza testamento) e scelta dell' assuntore (art. 14-20)

Se non vi è accordo fra i chiamati a succedere, decide sulla scelta dell'assuntore l'autorità giudiziaria, rispettando il seguente ordine:

I - I discendenti e loro figli, anche adottivi.

II - Il coniuge, se dall'ultima assunzione sono passati più di 5 anni o se ha collaborato alla conduzione del maso da più di 5 anni prevale su tutti i parenti salvo quelli di cui al punto I (considerando il lavoro domestico quale collaborazione alla sua conduzione).

### III - Altri coeredi.

Fra i discendenti e gli altri coeredi dello stesso grado l'ordine di preferenza è stabilito in base ai seguenti sottocriteri:

- a) coeredi presenti nel maso o che in passato sono cresciuti nel maso;
- b) tra i coeredi con il requisito sub a) chi ha partecipato alla conduzione del maso negli ultimi due anni;
- c) fra più soggetti con il requisito sub a) e sub b) è preferito chi ha un diploma di scuola professionale agraria o di economia domestica o analogo, riconosciuto.

### IV - Il coniuge, se dall'ultima assunzione del maso sono passati meno di 5 anni oppure se ha lavorato nel maso meno di 5 anni.

Valgono inoltre le seguenti regole:

- d) In caso di parità, sulla base dei precedenti requisiti, prevale il parente di grado più stretto.
- e) Se non vi sono né figli e nipoti né coniuge e il defunto ha ricevuto il maso per via ereditaria da uno dei genitori, si seguono i criteri di cui al punto III, lett. a), b) e c).
- f) Se nessun coerede soddisfa alle condizioni elencate, l'assuntore viene scelto dalla Commissione fra chi è ritenuto più idoneo per la diretta gestione del maso. La disposizione è scritta in modo contorto. Essa regola solo il caso in cui vi siano più lontani eredi non presenti nel maso o non cresciuti. Se vi è un solo lontano erede chiamato è lui ad avere diritto alla eredità e alla assunzione del maso.

Inoltre:

- minorenni possono divenire assuntori tramite il loro legale rappresentante e con le autorizzazioni di legge;
- non possono essere assuntori gli inabili, gli interdetti e chi è assistito da un amministratore di sostegno; il concetto di "inabilità" fisica è un po' vago e in caso di contestazione sarà il giudice a doverla valutare;
- se chi ha diritto ad essere assuntore non accetta, subentra il successivo in graduatoria;
- se l'eredità comprende più masi, vige la regola per cui ogni erede può divenire assuntore di un solo maso. (art. 28).

La norma secondo cui a parità di requisiti prevaleva il più anziano è stata abrogata nel 2010.

### **Successione per testamento (art. 16)**

Il proprietario può designare con testamento l'assuntore, anche in persona diversa dagli eredi legittimi, e il prezzo di assunzione. Oppure può escludere determinate persone dalla assunzione. Se l'assuntore o i coeredi non sono d'accordo sul prezzo, questo è determinato a norma art. 20.

Il maso può essere trasferito ad un assuntore anche mediante legato o donazione, reintegrando la quota dei legittimari in base al prezzo stabilito a norma art. 20 (art. 17) e cioè al valore di assunzione.

Sul punto della determinazione del valore da attribuire al maso, si segue la regola generale per cui, se l'assuntore è un erede legittimo, deve pagare l'importo convenzionale calcolato sulla redditività del maso (art. 20); se non è un erede legittimo deve pagare il valore del maso calcolato in base ai valori agricoli medi determinati annualmente ai sensi della legge provinciale 15 aprile 1991, n. 10, sull'espropriazione (art. 19).

Quando manca il testamento, il trasferimento di una quota indivisa del maso a uno degli aventi diritto alla successione conferisce all'acquirente della stessa il diritto di assunzione dell'intero maso ai sensi dell'articolo 20 (art. 17).

Se il defunto ha designato eredi, ma non l'assuntore, si procede come ai punti precedenti. Ma se nessuno rientra fra quelli con i requisiti di cui all'art. 14, ogni erede può chiedere al giudice la divisione dell'eredità e la nomina dell'assuntore. Il giudice deciderà, sentita la Commissione, circa l'idoneità dei pretendenti (art. 18).

### **Determinazione del prezzo di assunzione (art. 20)**

In ogni altro caso la determinazione del prezzo di assunzione viene fatta dal giudice in base al reddito normale annuo presunto, capitalizzato al tasso annuo del 5% (oppure del 9% per il reddito riferibile ad attività accessorie ex art. 2135 comma terzo CC<sup>(38)</sup>). La valutazione del reddito dei boschi viene fatta tenendo conto del parere dell'autori-

---

(38) Art. 2135. Imprenditore agricolo

È imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse.

Per coltivazione del fondo, per selvicoltura e per allevamento di animali si intendono le attività dirette alla cura e allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine.

Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge.

Il regolamento non è stato ancora emanato. Esso dovrà indicare che nella valutazione è necessario tener conto della esistenza o meno di un corretto inventario dei beni aziendali, dello stato delle costruzioni, delle possibilità edificatorie ancora disponibili, del concreto reddito realizzabile, dei pesi e vincoli sui beni, degli oneri che l'assuntore dovrà assumersi.

tà forestale. Beni particolari non agricoli possono essere stimati con criteri diversi. Altri parametri verranno indicati con regolamento di esecuzione, ma è logico ritenere che esso non potrà limitare una oggettiva valutazione mediante parametri innaturali.<sup>(39)</sup> Restano salvi, ovviamente, gli accordi già raggiunti con alcuni degli eredi.

I diritti connessi e le pertinenze non incidono sul prezzo. Il valore di diritti di uso, usufrutto, abitazione, servitù, oneri reali vengono calcolati e dedotti dal prezzo (art. 20). Si è discusso se si debba tenere conto anche dei diritti di usufrutto ed abitazione derivanti dalla morte del de cuius oppure solo di quelli preesistenti. La soluzione non può che essere nel senso che si deve detrarre il valore di tutti i pesi gravanti sul maso perché tutti contribuiscono egualmente a diminuirne la redditività netta e a diminuire la quota spettante ai coeredi esclusi. La redditività di una azienda è ovviamente proiettata verso il futuro.

### **Procedimento (art. 21 e segg.)**

Le contese che concernono la scelta dell'assuntore e la determinazione del prezzo di assunzione di un maso già intavolato come tale, sono di competenza del giudice ordinario. Le contese che concernono creazione, scioglimento, ampliamento, riduzione del maso investono non diritti ma interessi legittimi e quindi rimangono sul piano amministrativo (vedi più avanti). Contese fra eredi, che non investano l'assunzione del maso sono regolate interamente dalle norme ordinarie. Il giudice civile non può contestare le decisioni degli organi amministrativi se non negli stretti limiti in cui può disapplicare un atto amministrativo per vizi di legittimità (L. 2248/1865) e non può sostituire la propria valutazione alle valutazioni di merito riservate ad organi amministrativi<sup>(40)</sup>.

Chi intende proporre in giudizio una domanda concernente un maso chiuso e relativa:

- al diritto vita natural durante a un adeguato mantenimento secondo le condizioni di vita locali e la capacità produttiva del maso chiuso,
- alla successione suppletoria<sup>(41)</sup>,
- all'integrazione della quota riservata ai legittimari,
- alla divisione ereditaria
- oppure una domanda di usucapione del diritto di proprietà su una parte del maso chiuso,

è tenuto a esperire il tentativo di conciliazione ai sensi dell'articolo 46 della legge 3

(39) Il regolamento non è stato ancora emanato. Esso dovrà indicare che nella valutazione è necessario tener conto della esistenza o meno di un corretto inventario dei beni aziendali, dello stato delle costruzioni, delle possibilità edificatorie ancora disponibili, del concreto reddito realizzabile, dei pesi e vincoli sui beni, degli oneri che l'assuntore dovrà assumersi.

(40) Cass. 6532/1994

(41) Il significato del termine si rinviene nell'art. 29 della LP.

maggio 1982, n. 203, in cui la Ripartizione provinciale Agricoltura sostituisce l'Ispezzato provinciale dell'agricoltura.

La norma, nel testo anteriore alla riforma del 2010 conteneva una espressione un po' generica ed aveva dato luogo ad un infinito contenzioso, privo di senso pratico<sup>(42)</sup>.

Su proposta dell'assessore provinciale all'agricoltura la Giunta provinciale può incaricare un'altra persona idonea invece del direttore della Ripartizione provinciale agricoltura, conferendole le relative mansioni. In questo caso alla persona così nominata verrà messo a disposizione un funzionario della Ripartizione provinciale agricoltura in qualità di segretario. Al tentativo di conciliazione possono partecipare su richiesta d'ufficio uno o due esperti in agricoltura.

Alla proposizione della domanda si applica la relativa disciplina di cui all'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28.

Per le cause civili relative alla determinazione dell'assuntore del maso chiuso e la determinazione del prezzo di assunzione è egualmente necessario il tentativo di conciliazione presso la Ripartizione provinciale.

La situazione si è complicata con l'entrata in vigore del D.to L.vo 4 marzo 2010 n. 28 che ha previsto la mediazione obbligatoria per le controversie civili, tra cui quelle in materia di diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia e che non prevede alcuna eccezione per le controversie in materia di maso chiuso<sup>(43)</sup>. Anzi è la stessa legge sui masi chiusi che all'art. 22 comma 4 scrive: *alla proposizione della domanda si applica la relativa disciplina di cui all'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo sulla mediazione*. Perciò ora si dovrà prima esperire il tentativo di conciliazione provinciale e poi il tentativo di mediazione avanti ad un organismo riconosciuto. È prevedibile che il tentativo di mediazione non potrà che essere una vuota formalità. Se questa interpretazione fosse corretta, la norma andrebbe corretta equiparando il tentativo di conciliazione provinciale alla mediazione civile e lasciando a questa le questioni non elencate nell'art. 21.

---

(42) La legge parla, all'art. 21, prima di *contenziosi diretti a far valere un diritto in relazione alla applicazione della presente legge* per cui è competente il giudice ove è sito il maso e, subito dopo, di *controversie in materia di masi chiusi concernenti l'assunzione e la determinazione del prezzo* e solo per queste prevede il rito speciale del lavoro e il tentativo di conciliazione. Si tratta pertanto di norma eccezionale di stretta interpretazione. Pare quindi fosse ingiustificata la tendenza del Tribunale di Bolzano di estendere ad altre ipotesi il tentativo di conciliazione e il rito speciale. Una volta deciso il destino del maso, non vi è motivo alcuno di privilegiare le liti su diritti reali e di interessare ad esse un ufficio amministrativo.

(43) La norma sulla obbligatorietà della mediazione è stata dichiarata illegittima dalla Corte Costituzionale con sentenza 272/2012 per contrasto con la legge delega; non si sa se e quando verrà reintrodotta. Perciò quanto scritto nel paragrafo non è al momento applicabile.

Fallito il tentativo di conciliazione o mediazione si può iniziare la causa avanti al giudice del luogo in cui il maso è intavolato<sup>(44)</sup> seguendo il rito per le controversie in materia di lavoro, un po' più celere di quello normale. È necessaria l'assistenza di un legale trattandosi ora di procedura contenziosa<sup>(45)</sup>. La determinazione del prezzo e dell'assuntore deve formare oggetto di un'unica causa.

Se però alla causa per determinare assuntore e prezzo di assunzione si riuniscono per i svariati motivi (connessione, domande riconvenzionali) cause o domande relative alle questioni di cui all'art. 21, allora il procedimento non segue il rito del lavoro ma quello ordinario.

Il giudice deve scegliere i consulenti tecnici da un apposito elenco tenuto dalla Giunta provinciale.

Il Tribunale stabilisce il prezzo con sentenza soggetta alle normali impugnazioni e quindi può passare un tempo piuttosto lungo prima della decisione. Se pende un giudizio avanti al TAR o al Consiglio di Stato il giudice ordinario non è tenuto a sospendere il processo in attesa della decisione (art. 295 CPC). Si consideri che spesso per il giudice civile sarà difficile superare decisioni della Commissione adottate in base a valutazioni di merito possibili solo a chi abita in un dato territorio e è in grado di valutare tutte le situazioni che possono influire sul reddito del maso e sulla sua gestibilità. Prima delle modifiche del 2010 chi aveva vinto la causa ed era stato dichiarato assuntore, poteva tirarsi indietro e non accettare, con possibilità anche di "giocare al ribasso" sul prezzo di assunzione<sup>(46)</sup> poiché, in sostanza il maso veniva messo all'asta fra i coeredi. Chiaro perciò che la sentenza era considerata puramente dichiarativa (accertava chi aveva titolo a diventare assuntore e la somma che doveva pagare, ma non lo obbligava a nulla; né a diventare assuntore, né a pagare somme.

Ora questa procedura è venuta meno e occorre comprendere che cosa intendeva il legislatore provinciale quando ha scritto (art. 24) che *Passata in giudicato la sentenza che determina il prezzo d'assunzione del maso, l'erede chiamato all'assunzione diventa assuntore del maso e debitore della massa ereditaria per l'ammontare del prezzo d'assunzione determinato nella sentenza.*

---

(44) Nel corso del 2013 verranno abolite le sedi distaccate del Tribunale di Bolzano ed esso quindi sarà l'unico ufficio competente.

(45) In precedenza la determinazione del solo prezzo di assunzione era trattata come procedimento di volontaria giurisdizione (art. 25 DPGP 1962 n. 8).

(46) I commi 2, 3, e 4 dell'art. 24, ora abrogati, regolavano il caso in cui chi aveva ottenuto il diritto alla assunzione, non accettasse nel modo seguente: l'assuntore ha 30 giorni di tempo per decidere se accettare o meno; se accetta o se lascia trascorrere il termine senza depositare una dichiarazione di non accettazione, diviene l'assuntore. Se rifiuta, vengono convocati i coeredi i quali dichiarano se intendono o meno assumere loro il maso al prezzo stabilito, secondo l'ordine di preferenza esposto nell'art. 14. Se nessuno si offre il giudice fissa nuova udienza con prezzo diminuito di 1/6 e così via, di udienza in udienza, fino a che qualcuno non accetta.

L'unica interpretazione coerente è che il legislatore abbia voluto dire che la sentenza è una sentenza costitutiva che crea l'assuntore e lo obbliga al pagamento; se egli non è contento del prezzo stabilito può fare appello, ma alla fine gli eredi hanno un titolo per costringerlo a pagare.

Il prezzo di assunzione entra a far parte dell'asse ereditario in luogo del maso; alla divisione dell'asse ereditario partecipa anche l'assuntore, se erede. Dice l'art. 24 che egli diventa debitore della massa ereditaria per l'ammontare del prezzo d'assunzione determinato nella sentenza. Se vengono lasciati in eredità più masi gli eredi possono scegliersene uno ciascuno nell'ordine di cui all'art. 14 (art. 28). Le disposizioni appena viste sono state oggetto di dibattito dottrinale del tutto astratto, come se il diritto servisse a costruire teorie invece che a risolvere nel modo migliore problemi pratici. Se si rimane con i piedi per terra e si tiene sempre presente la ragion d'essere dell'istituto, la maggior parte dei problemi trova facile soluzione. La qualità di assuntore può derivare da un testamento e, a sua richiesta, essa viene immediatamente intavolata. Ciò comporta che passa all'assuntore la proprietà del maso chiuso, salvo il rispetto di diritti reali altrui non travolti, e che ogni altro diritto si converte in un diritto di credito. Se invece manca l'assuntore, su tutti i beni del defunto, maso compreso, si apre una comunione legale secondo le norme del codice civile e gli eredi possono disporre dei beni ereditati o loro quote, ferma restando l'indivisibilità del maso e la possibilità che alla fine il diritto reale si converta in un diritto di credito. Chi è "chiamato" ad assumere la qualità di assuntore non ha ancora alcun diritto, ma solo una aspettativa, che non può cedere, e non ha alcun immediato vantaggio dal fatto di essere chiamato. Solo nel momento in cui viene conclusa la procedura per stabilire chi sia l'assuntore, si avrà l'intavolazione dei beni in capo all'assuntore e verrà stabilito il prezzo di assunzione a tale data<sup>(47)</sup>. Invece i requisiti soggettivi dell'assuntore vanno valutati con riferimento al momento dell'apertura della successione (ordine in graduatoria, presenza nel maso, coltivazione del maso per un certo numero di anni), salvo il requisito della maggior idoneità a gestire il maso, che non può essere che attuale.

La mancanza o irregolarità della procedura conciliativa, non rilevata in corso di causa a norma art. 412 bis CPC, non può essere rilevata dalla autorità amministrativa e non pregiudica l'efficacia della sentenza (la conciliazione non è volta a tutelare interessi pubblici diretti, ma solo a semplificare la vita alle parti!).

### **Pagamento del prezzo (art. 27)**

L'assuntore può chiedere alla Commissione che il pagamento del prezzo venga dila-

---

(47) I frutti maturati prima dell'intavolazione diventano di proprietà dei coeredi ai sensi degli artt. 820 - 821 C. C. (Cass. 17-3-93 n. 3155), salvo ovviamente gli effetti di annotazioni di lite che facciano retroagire gli effetti della intavolazione.

zionato fino ad un massimo di 5 anni dalla assunzione effettiva; se fra i coeredi vi è minorenni, può chiedere dilazione superiore a 5 anni, ma non oltre il compimento della maggiore età<sup>(48)</sup>. Sulle somme prorogate devono essere corrisposti annualmente gli interessi legali con decorrenza dal giorno in cui è divenuta definitiva la determinazione del prezzo di assunzione.

La norma non si applica (a nostro parere), quando vi è un contratto fra eredi ed assuntore con fissazione delle modalità di pagamento.

Il pagamento è garantito da ipoteca legale, salvo rinuncia degli interessati, e gli importi dovuti vengono aggiornati secondo gli indici ISTAT dei prezzi al consumo.

Se il maso viene trasferito a terzi (vendita, donazione, conferimento) il prezzo deve essere versato immediatamente.

### **Eredità comprendente più masi (art. 28)**

Gli eredi, secondo la graduatoria di preferenze sopra vista, scelgono ognuno il maso di cui intendono divenire assuntori.

Se l'erede è comproprietario di quote di due o più masi, può scegliere di assumere la porzione vacante di uno solo dei masi.

### **La divisione suppletoria (art. 29)**

È un istituto che regola il caso in cui l'assuntore, entro dieci anni dalla assunzione, ceda il maso o una sua parte mediante vendita o donazione, oppure il maso o sue parti vengano venduti in una esecuzione immobiliare oppure vengano espropriati. In tal caso l'assuntore deve versare alla massa ereditaria la differenza tra il valore di mercato e il prezzo di assunzione più eventuali migliorie, in quanto il maso non gli è stato dato per farne commercio!

L'assuntore può sottrarsi a questo obbligo solo se comunica immediatamente ai coeredi che intende reinvestire entro due anni il ricavo della vendita in altro maso o altri terreni da incorporare e dà adeguata garanzia.

La divisione suppletoria non scatta se il maso viene venduto al coniuge convivente o ad un parente in linea retta; ma anch'egli non può rivendere prima che siano trascorsi 10 anni dalla prima assunzione.

### **Quote di comproprietà di un maso (art. 30)**

Nei casi in cui la successione abbia per oggetto una quota di comproprietà di un maso chiuso, l'erede chiamato all'assunzione ha diritto di assumere la quota medesima ai

---

(48) È cosa un po' anomala che la Commissione sia competente a valutare non situazioni agricole, ma la situazione personale di un minorenni.



sensi degli articoli da 14 a 20; non sono pregiudicati i diritti degli altri comproprietari. In caso di vendita di singole quote di comproprietà del maso chiuso o di assegnazione delle stesse in via di divisione, il diritto di prelazione spetta al comproprietario che lavora il maso. Detto diritto di prelazione ha la precedenza nei confronti di diritti di prelazione previsti da altre norme.

Si seguono le norme procedurali della legge 590/1965 (Disposizioni per lo sviluppo della proprietà coltivatrice) oppure, se nessuno degli eredi ha i requisiti o diritti di prelazione si applica l'art. 732 C.C.

Il valore delle quote di un maso ai fini dei diritti dei legittimari e della colazione è sempre calcolato a norma dell'art. 20 (art. 31)

#### **Certificato di eredità (art. 32)**

Se gli eredi stipulano un accordo su assuntore e prezzo, esso è sufficiente per richiedere il rilascio del certificato di eredità. Il giudice, controllata la corrispondenza tavolare, rilascia il certificato.

Se vi è stata una procedura contenziosa, il certificato viene rilasciato in base a quanto disposto dalla sentenza. Il giudice competente per il certificato ereditario assegna il

maso all'assuntore e lo dichiara debitore del prezzo verso la massa ereditaria e stabilisce l'importo della ipoteca legale a garanzia del pagamento, salvo rinuncia degli interessati.

Se fra gli eredi vi è anche un minorenne, chi lo rappresenta può chiedere che l'assunzione del maso sia rinviata fino alla sua maggiore età, ma non oltre il 31° anno di età di chi avrebbe diritto di assumere il maso se non vi fosse il minorenne.

Il certificato può essere rilasciato anche prima della determinazione del prezzo, ma serve solo ad intavolare il diritto all'assunzione, come se fosse una specie di preliminare (art. 33).

### **Diritti del coniuge superstite e dei figli minori del defunto non assuntori**

(art. 34 e 35)

Il coniuge non assuntore, se non dispone di sufficienti redditi o sostanze proprie (ad es. somme ricevute in conguaglio dell'eredità) ha diritto, vita natural durante, ad adeguato mantenimento secondo le condizioni di vita locali e la capacità produttiva del maso<sup>(49)</sup>. Se non collabora nel maso, si deve tener conto anche della possibilità concreta di avere un reddito da lavoro.

Il diritto di abitazione e di usare dell'arredo della casa può essere esercitato se fattibile (spazio, relazione con la nuora, ecc.).

In caso di problemi è il giudice a decidere sulla misura e modalità del mantenimento. I figli minorenni del defunto hanno diritto di vivere nel maso fino alla maggiore età, ma nel frattempo non possono esigere la loro quota. Anche per essi deve ritenersi valere la regola che il mantenimento deve essere adeguato all'ambiente e alla produttività del maso.

Altre situazioni (invalidità, povertà, ecc.) dell'erede escluso non sono regolate dalla legge sui masi, ma dalle norme del codice civile sugli alimenti (art. 433 e segg.).

Si è discusso sulla applicabilità delle regole dettate per l'impresa familiare (art. 230 bis C.C.) o per l'impresa familiare coltivatrice (art. 48 L. 203/1982) a chi rimane nel maso e collabora alla sua conduzione. La scarsa giurisprudenza è contrastata ma pare più logica la soluzione che considera prevalenti le norme sul maso chiuso. Questo è già configurato come un'entità unitaria con un solo ed unico responsabile, rappresentato dall'assuntore, che diviene, di regola, unico proprietario dei beni, unico responsabile per la gestione dell'azienda, unico responsabile degli obblighi di mantenimento, così che è impossibile immaginare che possa nascere una comunione di fatto, assimilabile

---

(49) Questo istituto che regola l'assistenza agli anziani e al coniuge prende il nome in Austria e Sudtirolo di *Ausgedinge* o *Altenteil* (questo solo per gli anziani); in Baviera di *Austrag*. La casa separata a loro destinata prendeva il nome di *Korbhaus*, *Ellerhaus*, *Austraghaus*, *Ausgedingehaus*, *Auszughaus*, *Stöckli*.

ad una società semplice, in cui i membri hanno diritto di deliberare sulla gestione dei beni. Soluzione che del resto corrisponde a quella consuetudinaria, per le quali chi rimane nel maso lo fa come soggetto subordinato, senza voce in capitolo e con diritto solo ad un salario. Conferma questa interpretazione la circostanza che l'art. 38 limiti l'applicazione delle norme sulla impresa familiare solo all'ipotesi in cui di fatto "il maso chiuso sia gestito come impresa familiare, fermi restando i principi contenuti nella regolamentazione dei masi chiusi".

Non è stato previsto alcun particolare diritto per i discendenti invalidi che rimangono nel maso, pur proposto nei lavori preparatori.

#### **Altre particolarità (art. 37 segg.)**

- La mancanza del parere della Commissione, quando richiesto, o il contrasto con norme della legge sui masi, rendono inefficaci gli atti giuridici compiuti fino a quanto non intervenga un parere favorevole. La legge prevede espressamente che il parere della Commissione può essere successivo nella procedura di conciliazione; la legge avrebbe dovuto dire più chiaramente che la conciliazione viene subordinata al parere favorevole della Commissione, se richiesto.
- Il diritto di assumere il maso non può essere ceduto e non si estingue per prescrizione o decadenza<sup>(50)</sup>. Si estingue in 10 anni il diritto di accettare l'eredità (art. 180 C.C.). Può essere ceduta l'eredità.
- I beni immobili si considerano beni personali non soggetti a comunione legale con il coniuge. Sorge un problema perché l'art. 38 stabilisce che "Nel caso in cui vengano distaccate parti di un maso chiuso o venga svincolato il maso stesso, i beni acquistati posteriormente all'entrata in vigore della legge 19 maggio 1975, n. 151, sulla riforma del diritto di famiglia, sono da intestare anche a favore del coniuge ai sensi dell'articolo 84 della legge tavolare emanata con regio decreto 28 marzo 1929, n. 499, qualora ne sussistano i presupposti e l'acquisto sia avvenuto durante il matrimonio." Non è chiaro a quali fattispecie possa applicarsi la norma. Il bene acquistato dal proprietario del maso coniugato può essere intavolato solo a suo nome e ciò può avvenire solo se il coniuge dichiara espressamente nell'atto di acquisto che il bene è stato acquistato con mezzi personali dell'acquirente. Come può poi, al momento del distacco, rivivere la presunzione di comunione?

#### **Le Commissioni locali per i masi chiusi (art. 39 e segg.)**

La Commissione locale esiste in ogni Comune e talvolta vi è una commissione per ogni frazione o comune catastale. È formata da tre membri effettivi, ciascuno con un pro-

---

(50) Sfuggono le ragioni per cui il diritto di assumere un maso sia stato dichiarato imprescrittibile: logica vorrebbe che le situazioni giuridiche incerte, vengano definite al più presto.

prio supplente, proposti, il presidente dal direttivo della associazione degli agricoltori più rappresentativa nel distretto, i due membri dal direttivo della associazione più rappresentativa nel Comune o frazione. Uno dei tre componenti deve essere donna<sup>(51)</sup>. La nomina dei membri è fatta dalla Giunta Provinciale e restano in carica 5 anni. Il presidente può ricevere un compenso mensile ed i membri gettoni di presenza. La Commissione provinciale è composta da 5 membri (nominati dalla G.P. nel rispetto della proporzionale) fra i quali l'assessore provinciale all'agricoltura, che la presiede, e un magistrato del Tribunale.

La Commissione locale deve decidere<sup>(52)</sup> entro 60 giorni sulle istanze che le vengono rivolte. Le decisioni adottate su istanza di un unico proprietario e la richiesta concorde dei coeredi, sono immediatamente esecutive, ma, ovviamente, soggette ad impugnazioni di eventuali controinteressati e il giudice potrà anche sospendere l'efficacia della decisione. La legge (art. 43) stabilisce le modalità di presentazione delle istanze in caso di accordo fra le parti. La Commissione, se lo ritiene necessario, convoca di ufficio le parti controinteressate (art. 43); la legge non stabilisce nulla al riguardo, ma ora è necessario osservare tutte le disposizioni sulla trasparenza amministrativa.

La Commissione non può rilasciare autorizzazioni condizionate.<sup>(53)</sup>

Le sole decisioni con cui si autorizzano la costituzione o lo svincolo di masi o il distacco di costruzioni devono essere inviate entro 15 giorni alla Ripartizione Provinciale Agricoltura per il controllo e l'eventuale impugnazione. Le altre decisioni su distacco di terreni o accorpamenti non sono soggette a controllo e ad impugnazione da parte della Ripartizione Provinciale e perciò diventano esecutive entro 30 giorni dalla notifica agli interessati.<sup>(54)</sup>

Contro le decisioni delle Commissioni locali, sia la Ripartizione Provinciale Agricoltura a cui le decisioni devono essere inviate e che svolge la funzione di organo di controllo, sia ogni altro interessato, possono proporre ricorso alla Commissione Provinciale entro 30 giorni. Questa decide sia nel merito che sulle questioni di legittimità, ma, se crede, può limitarsi ad annullare la decisione della Commissione locale ed a richiedere una seconda delibera.

La decisione della Commissione provinciale è atto amministrativo definitivo e come tale può essere impugnato di fronte al TAR di Bolzano. Se non viene impugnato, diviene esecutivo. Si devono osservare tutte le norme sul processo amministrativo. La

---

(51) Ci si è dimenticati di dire se, nel caso vi siano due donne, il terzo membro debba essere un uomo.

(52) La Commissione non è un collegio perfetto ed eventuali irregolarità nella sua composizione non comportano invalidità del parere od autorizzazione. (TAR Bolzano 29-11-2002 n. 530).

(53) TAR Bolzano 185/2004

(54) Forse sarebbe stato opportuno prevedere il controllo e la possibilità di ricorso per ogni tipo di atti delle Commissioni locali, stante il prevalente interesse pubblico.

decisione esecutiva, sia essa di primo o di secondo grado, conserva la sua efficacia solo per due anni.

## Maso chiuso e legge urbanistica

I masi chiusi sono soggetti a regole particolari della legge urbanistica provinciale la quale si preoccupa di evitare che essi vengano stravolti da operazioni edilizie speculative.

La legge provinciale 11 agosto 1997 n. 13 e relativo regolamento DPGP 23 febbraio 1998 n. 5 sono state rese più restrittive con le modifiche apportate dalla L. P. 2 luglio 2007 n. 3; la situazione attuale è la seguente.

Regola base è che non si può costruire al di fuori della *sede dell'azienda* e cioè al di fuori del nucleo di fabbricati già destinati ad usi abitativi o rurali. Le costruzioni a scopo residenziale devono essere realizzate entro un raggio tale da quelle esistenti da formare un complesso organico e funzionale idoneo a conservare il carattere tradizionale del paesaggio.

Ciò posto, il proprietario di un maso può costruire fino a 1000 metri cubi di edilizia residenziale fuori terra (più il quintuplo della superficie coperta in locali interrati) a condizione che il maso sia effettivamente coltivato. Non può costruire se al fine di costituire il maso sono stati aggregati terreni di altri masi chiusi che hanno già sfruttato la possibilità di edificare i mille metri cubi.

A ciò può aggiungersi una cubatura massima di 250 metri cubi, da destinarsi esclusivamente all'attività di agriturismo, a condizione che il proprietario dei terreni sia coltivatore diretto e in possesso di tutti gli altri requisiti previsti dalla legge per l'esercizio di questa attività. La realizzazione di bagni di fieno e di maneggi rientra nell'attività di agriturismo. I fabbricati così realizzati rimangono parte integrante della sede dell'azienda, non possono esserne distaccati e rimangono vincolati alla destinazione d'uso per 10 anni (il vincolo non viene annotato al tavolare<sup>(55)</sup>).

Infine abitazioni già esistenti nel 1973 e che inoltre nel 1997 avevano un volume abitativo di oltre 300 metri cubi possono essere ampliati fino a 850 metri cubi e quelle abitazioni che nel 1973 erano già esistenti e che nel 2000 avevano un volume superiore a 700 metri cubi possono essere ampliati di 150 metri cubi.

La cubatura così costruita diviene parte integrante del maso, salvo in futuro l'autorizzazione al distacco. In tal caso sul maso residuo viene intavolato il divieto di edificazione per tanti metri cubi quanti distaccati.

---

(55) Art. 108 c. 3 L. Urb.

Il distacco non può essere autorizzato se nel maso non rimane volume residenziale pari ad almeno mille metri cubi. Il Conservatore tavolare deve accertare che sia stato rilasciato il prescritto parere della Commissione locale per i masi chiusi che è condizione di efficacia per l'atto di distacco.

Il maso non può essere sciolto per 20 anni dopo che si è ottenuto di utilizzare la possibilità edificatoria. Il vincolo relativo viene intavolato.

Il trasferimento della sede dell'azienda agricola oppure di fabbricati rurali aziendali del maso chiuso dalla zona residenziale in una zona residenziale rurale o nel verde agricolo è consentito solo per dimostrate ed oggettive esigenze aziendali. È possibile trasferire la sede anche in un altro comune, purché la maggior parte dei terreni agricoli del maso chiuso siano situati in quest'ultimo comune, l'azienda coltivi gli stessi da almeno dieci anni antecedenti alla presentazione della domanda e la distanza tra l'ubicazione vecchia e quella nuova venga considerata congrua e previo parere della apposita commissione innominata<sup>(56)</sup> (art. 107 comma 9 L. Urb.).

L'area lasciata può essere utilizzata a fini edificatori nel rispetto della densità edilizia del piano urbanistico o di attuazione. Non sono soggetti alla presente prescrizione i fabbricati rurali esistenti al 24 ottobre 1973. È vietato continuare l'attività agricola nella vecchia sede, ma il volume già esistente e quello nuovo possono essere trasformati in volume residenziale, ferme le norme sulla edilizia convenzionata.

La legge regola poi dettagliatamente le ipotesi di demolizione e ricostruzione della sede di un maso chiuso.

- La demolizione è consentita per lo spostamento della sede nell'abito dello stesso comune, da zona di verde agricolo ad altra nel verde agricolo. Occorre il nulla osta della citata commissione innominata, ma la vecchia sede va demolita; se non viene demolita il sindaco non può rilasciare il certificato di abitabilità per la costruzione nuova.

---

(56) Nel linguaggio burocratico tedesco è detta Sonderkommission o Soko.

## APPENDICE LEGISLATIVA

- 1 - Legge provinciale 28 novembre 2001, n. 17 Legge sui masi chiusi
- 2 - Decreto del Presidente della Provincia 3 maggio 2006, n. 19 - Regolamento relativo alla legge provinciale sui masi chiusi (*titoli di studio*)
- 3 - Legge provinciale 26 marzo 1982, n. 10 Modifica del testo unificato delle leggi provinciali sull'ordinamento dei masi chiusi (*Erbhof*).
- 4 - Legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13 modificata con L. P. 2 luglio 2007 n. 3 Legge urbanistica provinciale urbanistica (*estratto dell'art. 107 e dei soli commi riferiti ai masi chiusi*)

### Legge provinciale 28 novembre 2001, n. 17

#### Legge sui masi chiusi <sup>1)</sup>

##### CAPO I

##### Disposizioni generali

#### Art. 1 - Maso chiuso

- 1 - È considerato maso chiuso il complesso di immobili, compresi i diritti connessi, iscritto nella sezione I masi chiusi del libro fondiario.

#### Art. 2 - Costituzione di un maso chiuso

- 1 - Affinché fondi rustici possano essere costituiti in maso chiuso, nella costituzione del maso stesso deve essere compresa una casa di abitazione con relativi annessi rustici e il reddito medio annuo del maso deve essere sufficiente per assicurare un adeguato mantenimento ad almeno quattro persone, senza tuttavia superare il triplo di tale reddito.
- 2 - È considerata casa d'abitazione, ai sensi del comma 1), ogni edificio, vano o gruppo di vani, destinato alle esigenze abitative del proprietario e dei suoi congiunti viventi nel maso, compreso il cedente e il suo coniuge, e dei lavoratori agricoli abitualmente in servizio presso il maso, nonché alle attività agrituristiche. È considerato annesso rustico, ai sensi del comma 1), ogni edificio, vano o gruppo di vani, anche se inclusi nella casa di abitazione o con essa comunque collegati, destinato alle scorte vive e morte, nonché al deposito, alla lavorazione e alla commercializzazione dei prodotti del maso.
- 3 - In mancanza di una casa di abitazione con relativi annessi rustici può essere costituito un maso chiuso, qualora vengano incorporate tutte le superfici agricole utilizzabili di proprietà della persona richiedente idonee alla costituzione del maso chiuso e se:
  - a - la superficie aziendale ha un'estensione di almeno tre ettari di vigneto o frutteto ovvero sei ettari di arativo o prato e la persona richiedente è coltivatore diretto ai sensi dell'articolo 31 della legge 26 maggio 1965, n. 590, e si dedica all'attività agricola da almeno cinque anni oppure comprovi di avere un'esperienza professionale in agricoltura almeno quinquennale; se la persona richiedente è un giovane agricoltore ai sensi delle norme vigenti, è in possesso di uno dei titoli di studio o di un diploma fissati con regolamento di esecuzione di cui all'articolo 49 e si dedica all'attività agricola, oppure si dedica all'attività agricola da almeno dieci anni, la superficie aziendale non deve essere inferiore a quella di un compendio unico come determinato dalla Giunta provinciale;

<sup>1)</sup> La legge è aggiornata al 1° ottobre 2012. La legge è impostata in modo da garantire la perfetta eguaglianza dei sessi; perciò ogni indicazione di persona fisica è riferita sia all'uomo che alla donna; nel testo ufficiale si usa sempre la doppia dicitura (assuntore/assuntrice, il giudice/la giudice, fratello/sorella, ecc.) che è stata tolta in quanto appesantiva la lettura del testo, già di per sé non facile.

b - la persona richiedente o il suo coniuge non sono o non sono stati negli ultimi cinque anni proprietari di un alloggio idoneo per una famiglia coltivatrice, sia come proprietari o comproprietari, sia come soci di una società, e sussistono per l'azienda agricola oggettive esigenze che giustificano la costruzione di una nuova sede aziendale.

- 4 - Il maso chiuso non perde la sua qualifica se il suo reddito medio annuo supera il reddito massimo di cui al comma 1. In tal caso la commissione locale per i masi chiusi, su istanza del proprietario o della proprietaria, di un comproprietario o di un coerede, adegua la consistenza del maso chiuso alle condizioni previste dal comma 1, determinando i terreni da escorporare dal maso. Le relative istanze devono essere presentate, a pena di inammissibilità, entro e non oltre la data di notifica del decreto con il quale il giudice, nella procedura per la determinazione dell'assuttore e del prezzo di assunzione del maso, fissa l'udienza per la discussione.
- 5 - Il maso chiuso non perde inoltre la sua qualifica se vengono a mancare, per qualsiasi causa, tutti o una parte dei fabbricati di cui al comma 1. La commissione locale per i masi chiusi può tuttavia disporre, su istanza del proprietario, di un comproprietario o di un coerede, la revoca della qualifica di maso chiuso, qualora sussistano gravi ragioni che escludano in modo permanente la ricostruzione dei fabbricati stessi.

### **Art. 3 - Istanza di costituzione di un maso chiuso**

- 1 - Su istanza del proprietario può essere costituito il maso chiuso, previa autorizzazione della commissione locale per i masi chiusi, qualora sussistano i requisiti di cui all'articolo 2.
- 2 - In caso di comproprietà la domanda di costituzione del maso deve essere presentata da tutti i comproprietari.
- 3 - Gli effetti giuridici del maso chiuso entrano in vigore con il rilascio del decreto tavolare di trasferimento degli immobili nella sezione I del libro fondiario.
- 4 - Tutti i masi neo-costituiti su richiesta di giovani agricoltori ai sensi della lettera a), comma 3, dell'articolo 2 non possono essere alienati per un periodo di 20 anni a partire dalla rispettiva iscrizione nel libro fondiario, a meno che l'alienazione non avvenga a favore di parenti entro il terzo grado o di giovani agricoltori che possiedono i requisiti di cui all'articolo 2. La commissione locale per i masi chiusi assieme all'autorizzazione alla neo-costituzione dispone anche il divieto di alienazione ai sensi del presente comma, che viene annotato nel libro fondiario a carico del maso neo-costituito. In casi eccezionali il divieto di alienazione può essere revocato da parte della commissione provinciale per i masi chiusi.

## **CAPO 2**

### **Limitazioni della facoltà di disporre del proprietario del maso chiuso**

#### **Art. 4 - Modificazioni della consistenza di un maso chiuso**

- 1 - Per tutti i cambiamenti nell'estensione di un maso chiuso nonché nella consistenza dei diritti reali connessi con il maso chiuso, che non derivino da espropriazione per pubblica utilità ovvero da operazioni di riordino fondiario approvate dalla Giunta provinciale ai sensi delle vigenti disposizioni, occorre l'autorizzazione della commissione locale per i masi chiusi; la stessa è pure necessaria per la costituzione del diritto di superficie e per la stipulazione di un contratto d'affitto o di locazione con durata superiore ai 15 anni.
- 2 - Nel procedimento giudiziario di accertamento dell'avvenuta usucapione su una parte del maso chiuso deve essere sentita la commissione locale competente. Non sono ammessi i mezzi di prova della confessione e del giuramento decisivo.

#### **Art. 5 - Autorizzazione al distacco e all'aggregazione di fondi rustici**

1 - L'autorizzazione a staccare parti di un maso chiuso può essere concessa se, per la parte da staccarsi, venga contemporaneamente aggregato al maso un altro appezzamento equivalente ai fini dell'economia aziendale.

#### **Art. 6 - Autorizzazione al distacco di fondi rustici senza aggregazione**

1 - Senza aggregazione di appezzamento equivalente non può essere data l'autorizzazione al distacco di parte di un maso chiuso o di diritti reali connessi con la proprietà di esso, salvo che non sussistano gravi ragioni di natura economico-sociale o di interesse agricolo e il distacco non comporti una notevole diminuzione del reddito complessivo del maso chiuso.

2 - Se la proprietà di un maso chiuso da parte di una famiglia diretto-coltivatrice può essere mantenuta solo mediante il distacco di appezzamenti di terreno, si può autorizzare il distacco, anche se ciò comporta una notevole diminuzione del reddito complessivo, purché rimanga garantito il reddito medio annuo di cui all'articolo 2.

3 - Contestualmente all'atto di autorizzazione al distacco di appezzamenti di terreno deve essere disposta l'aggregazione degli stessi ad altri masi chiusi. Solo in casi eccezionali e debitamente fondati si può prescindere da tale aggregazione. L'aggregazione costituisce un'iscrizione ai sensi dell'articolo 97 della legge tavolare, emanata con regio decreto 28 marzo 1929, n. 499.

#### **Art. 7 - Autorizzazione all'aggregazione di altri immobili e unione di più masi chiusi**

1 - L'autorizzazione ad aggregare al maso chiuso altri immobili o diritti di natura agricola, finora non connessi con lo stesso, viene data, fermi restando i presupposti dell'articolo 2.

2 - L'unione di due o più masi chiusi in un unico maso chiuso è ammessa ai fini dell'arrotondamento fondiario e della migliore conduzione, purché il reddito massimo ammissibile ai sensi dell'articolo 2 non venga superato.

#### **Art. 8 - Scioglimento di diritti di comproprietà connessi col maso**

1 - Qualora esistano diritti di comproprietà o altri diritti connessi con la proprietà del maso chiuso e il rapporto di comunione venga sciolto per qualsiasi causa, i singoli fondi assegnati al proprietario del maso chiuso rimangono, in seguito allo scioglimento, a far parte del maso chiuso.

#### **Art. 9 - Distacchi nell'interesse pubblico**

1 - Qualora il distacco sia d'interesse pubblico, l'autorizzazione può essere concessa a prescindere dal reddito residuo del maso.

2 - Il maso chiuso deve, su richiesta del proprietario, venire espropriato integralmente, qualora in seguito all'espropriazione parziale progettata venga a mancare la qualifica di maso chiuso a norma dell'articolo 2.

### **CAPO 3**

#### **Diritto di prelazione sul maso chiuso**

#### **Art. 10 - Diritto di prelazione a favore di affittuari**

1 - Il diritto di prelazione ai sensi dell'articolo 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, e successive modifiche, spetta all'affittuario coltivatore diretto anche se abbia in affitto solo una parte dei fondi del maso chiuso. L'inclusione di una parte del maso chiuso in zone di utilizzazione edilizia, industriale o turistica non esclude l'esercizio del diritto di prelazione.

2 - Nel caso in cui più affittuari o più affittuarie dichiarino di voler esercitare il diritto di prelazione su un maso chiuso, deve essere data la preferenza al coltivatore diretto che ha in affitto la

sede o la maggior parte degli stabili del maso chiuso; a questi succedono gli affittuari di singoli fondi e il diritto di prelazione tra di loro spetta a colui che dimostri di possedere i migliori requisiti per garantire la conduzione e coltivazione diretta e la futura sussistenza del maso.

- 3 - In caso di alienazione di un maso chiuso a parenti entro il quarto grado o al coniuge è escluso ogni diritto di prelazione a favore degli affittuari
- 4 - In caso di alienazione di un maso chiuso o di una parte del medesimo a persone imparentate oltre il secondo grado, i familiari che collaborano nel maso e vivono nel medesimo hanno diritto di prelazione su detti beni. Ai fini di questa disposizione si intendono come familiari il coniuge, i parenti entro il secondo grado e gli affini entro il secondo grado. L'alienante deve comunicare agli aventi diritto alla prelazione la proposta nei modi e termini di cui all'articolo 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, e successive modificazioni e integrazioni. Il diritto di prelazione e il diritto di riscatto, in caso di mancata comunicazione della proposta di alienazione, sono da esercitarsi nei modi e nei termini di cui all'articolo 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, e successive modificazioni e integrazioni.
- 5 - Nel caso di fondi agricoli offerti in vendita e confinanti con fondi agricoli facenti parte di un maso chiuso, il diritto di prelazione di cui alla legge 14 agosto 1971, n. 817, e successive modifiche, spetta anche al proprietario coltivatore diretto del maso chiuso. Nel caso di alienazione di un maso chiuso ai confinanti, anche se in possesso dei requisiti di cui alla legge 14 agosto 1971, n. 817, e successive modifiche, non spetta il diritto di prelazione.
- 6 - Per quanto non disciplinato dalla presente legge e in quanto compatibile con essa, si applicano le disposizioni sul diritto di prelazione contenute nella legge 26 maggio 1965, n. 590, e nella legge 14 agosto 1971, n. 817, e successive modifiche.

#### **CAPO 4**

#### **Disposizioni particolari concernenti la divisione del patrimonio ereditario**

##### **Art. 11 - Indivisibilità del maso**

- 1 - Nella divisione del patrimonio ereditario il maso chiuso, comprese le pertinenze, va considerata unità indivisibile e non può essere assegnato che ad un unico erede o legatario

##### **Art. 12 - Pertinenze del maso**

- 1 - Il codice civile stabilisce quali beni siano considerati di pertinenza del maso. Del maso chiuso fanno parte in ogni caso le scorte vive e morte, in quanto necessarie per la sua regolare conduzione, nonché i diritti e i fattori di produzione connessi alla conduzione del maso, tra cui gli usi civici. In caso di dubbio la commissione locale per i masi chiusi decide quali cose, diritti o fonti di reddito siano da considerare pertinenze del maso.

##### **Art. 13 - Ammissibilità delle domande**

- 1 - Le domande concernenti lo scioglimento del maso o modifiche alla consistenza del maso non possono più essere presentate dopo la notifica del decreto con il quale il o la giudice, nella procedura per la determinazione dell'assuntore o dell'assuntrice e del prezzo di assunzione del maso, fissa l'udienza di discussione.
- 2 - La commissione locale per i masi chiusi decide sulle domande presentate entro i termini e il relativo provvedimento ha effetto immediato sulla determinazione delle pertinenze. È fatto salvo il diritto di adire l'autorità giudiziaria ordinaria.

##### **Art. 14 - Determinazione dell'assuntore del maso in caso di successione legittima**

- 1 - In caso di successione legittima, in mancanza di un accordo tra coloro che secondo il codice

civile sono chiamati a succedere, l'assuntore del maso chiuso è determinato dall'autorità giudiziaria in base al seguente ordine di preferenza:

- a - i coeredi che crescono o sono cresciuti nel maso sono preferiti agli altri coeredi o alle altre coeredi;
  - b - tra più coeredi che crescono o sono cresciuti nel maso sono preferiti coloro che nei due anni antecedenti l'apertura della successione hanno partecipato abitualmente alla conduzione e alla coltivazione del maso;
  - c - tra più coeredi che adempiano i presupposti previsti nelle lettere a- e b- sono preferiti coloro che sono in possesso di un diploma di una scuola professionale ad indirizzo agrario o di economia domestica riconosciuta dallo Stato o dalla Provincia, o di un'altra adeguata formazione riconosciuta dalla Provincia;
  - d - i discendenti che crescono o sono cresciuti nel maso, compresi i figli adottivi e coloro che subentrano per rappresentazione, sono preferiti al coniuge superstite; quest'ultimo però è preferito a tutti gli altri parenti, se dall'ultima assunzione del maso sono passati cinque anni o se da almeno cinque anni ha collaborato alla conduzione del maso, considerando il lavoro domestico svolto nel maso quale collaborazione alla sua conduzione;
  - e - tra più coeredi di pari preferenza secondo le lettere dalla a - alla d - sono preferiti i parenti più vicini di grado;
  - f - se il defunto non ha lasciato discendenti né coniuge superstite e ha assunto l'intero maso o gran parte di esso da uno dei genitori per via ereditaria o per trasferimento in anticipazione della successione ereditaria, trovano applicazione, in caso di presenza di più persone dello stesso grado di parentela, i criteri di cui alle lettere -a , -b e -c;
- 2 - Qualora nessuno dei coeredi soddisfi le condizioni previste al comma 1, quale assuntore viene scelto, sentiti i coeredi o le coeredi e la commissione locale per i masi chiusi, colui che dimostra di possedere i migliori requisiti per la diretta conduzione del maso chiuso.
  - 3 - Sono escluse dal diritto di assunzione del maso le persone che sono coeredi dichiarate inabili o interdette o assistite da un amministratore di sostegno.
  - 4 - Il diritto di assunzione acquisito si trasferisce in caso di morte ai discendenti e al coniuge dell'avente diritto all'assunzione; nella scelta del coerede assuntore si osservano, in quanto applicabili, i criteri previsti dai commi 1 e 2.
  - 5 - Se la persona chiamata all'assunzione non intende assumere il maso, la preferenza passa agli altri coeredi e si applicano i criteri di cui ai commi 1 e 2.

#### **Art. 15 - Assegnazione del maso all'assuntore**

- 1 - In caso di divisione dell'eredità il maso è assegnato all'assuntore designato ai sensi dell'articolo 14, il quale diventa debitore o debitrice della massa ereditaria per l'ammontare del valore del maso concordato o determinato ai sensi dell'articolo 20.

#### **Art. 16 - Determinazione dell'assuntore con disposizione di ultima volontà**

- 1 - Il proprietario può designare, con disposizione di ultima volontà, l'assuntore del maso e fissare il prezzo di assunzione. In caso di mancata accettazione del prezzo stabilito dal testatore da parte dell'assuntore oppure dei coeredi, il prezzo di assunzione è determinato a norma dell'articolo 20.

#### **Art. 17 - Legatario o assuntore con atto tra vivi**

- 1 - Il legatario o il donatario possono tenere il maso chiuso, salva reintegrazione in denaro della quota riservata ai legittimari.

- 2 - Le disposizioni sulla determinazione e sul pagamento del prezzo di assunzione trovano applicazione anche per la determinazione del valore del maso chiuso, di cui sia stato disposto validamente con atto di donazione o per atto tra vivi.
- 3 - In mancanza di disposizioni di ultima volontà, il trasferimento di una quota indivisa del maso a uno degli aventi diritto alla successione conferisce all'acquirente della stessa il diritto di assunzione dell'intero maso ai sensi dell'articolo 20.

**Art. 18 - Più eredi chiamati alla successione senza designazione dell'assuntore**

- 1 - Qualora il testatore non abbia designato l'assuntore e siano chiamate alla successione più persone tra cui almeno un erede legittimo, si applicano le norme di cui agli articoli 14 e 20. Resta salva la facoltà del testatore di escludere dall'assunzione determinate persone chiamate alla successione.
- 2 - Se il testatore ha chiamato alla successione più persone senza designare l'assuntore e se nessuna di esse è fra quelle indicate nell'articolo 14, ciascuno degli eredi chiamati alla successione può chiedere la divisione dell'eredità e la nomina dell'assuntore da parte del giudice, qualora entro un anno dalla devoluzione non si siano accordati sull'assunzione del maso.
- 3 - Per la nomina giudiziale dell'assuntore è richiesto il parere della commissione locale per i masi chiusi, la quale dovrà tener conto dell'idoneità dell'assuntore a condurre personalmente il maso.
- 4 - Qualora non si giunga ad un accordo sul prezzo di assunzione, lo stesso è stabilito a norma degli articoli 20 e seguenti.

**Art. 19 - Esclusione dei legittimari del defunto o della defunta dall'assunzione del maso**

- 1 - Qualora la designazione dell'assuntore venisse fatta a favore di eredi non legittimari con preferenza rispetto ai discendenti del testatore, la valutazione del maso chiuso agli effetti della determinazione delle quote di legittima è effettuata in base ai valori agricoli medi determinati annualmente ai sensi della legge provinciale 15 aprile 1991, n. 10, sull'espropriazione, senza applicazione del coefficiente di rivalutazione; nella valutazione è compreso anche il valore dell'annesso rustico e la cubatura residenziale utilizzata esclusivamente per scopi agricoli.

**Art. 20 - Determinazione dell'assuntore e del prezzo di assunzione del maso**

- 1 - Se il defunto non ha disposto in riguardo all'assuntore o al prezzo di assunzione del maso e se gli interessati non addivengono a un accordo tra di loro, l'assuntore e il prezzo di assunzione del maso sono determinati dal giudice in un unico procedimento.
- 2 - Ai fini della stima del valore di assunzione del maso si tiene conto del reddito medio netto annuo presunto in base alla conduzione del maso secondo gli usi locali. Con riguardo all'attività agricola tale valore è capitalizzato al tasso annuo del cinque per cento e con riferimento alle attività connesse di cui al comma 3 dell'articolo 2135 del codice civile il valore è capitalizzato al tasso annuo del nove per cento. Il valore così determinato viene aumentato o diminuito secondo i criteri determinati dal regolamento di esecuzione di cui all'articolo 49.
- 3 - In caso di cessione di un maso chiuso i diritti connessi con la conduzione del maso così come le pertinenze di cui all'articolo 12, passano a titolo gratuito all'assuntore del maso.
- 4 - Beni utilizzati a scopi non agricoli vengono stimati separatamente; fanno eccezione quei beni che sono di minore rilevanza economica e che sono connessi al maso in modo tale che un eventuale distacco comporterebbe grave pregiudizio per la conduzione del maso, oppure beni la cui permanenza al maso sia necessaria per altri motivi.
- 5 - Se il maso chiuso è gravato da diritti di usufrutto, uso o abitazione, da servitù o da oneri reali,

essi sono stimati separatamente e il loro valore è defalcato dal valore di assunzione calcolato.

- 6 - Per la stima dei boschi facenti parte del maso chiuso a cura del consulente tecnico nominato ai sensi dell'articolo 23, deve essere interpellata l'autorità forestale provinciale, per conoscere quali potranno essere le utilizzazioni realizzabili nel tempo e in rapporto alle norme vigenti in materia forestale.

#### **Art. 21 - Tentativo di conciliazione**

- 1 - Chi intende proporre in giudizio una domanda relativa al diritto vita natural durante a un adeguato mantenimento secondo le condizioni di vita locali e la capacità produttiva del maso chiuso, alla successione suppletoria, all'integrazione della quota riservata ai legittimari o alla divisione ereditaria concernenti un maso chiuso, oppure una domanda di usucapione del diritto di proprietà su una parte del maso chiuso, è tenuto o tenuta a esperire il tentativo di conciliazione ai sensi dell'articolo 46 della legge 3 maggio 1982, n. 203, in cui la Ripartizione provinciale Agricoltura sostituisce l'Ispezzorato provinciale dell'agricoltura.
- 2 - Su proposta dell'assessore provinciale all'agricoltura la Giunta provinciale può incaricare un'altra persona idonea invece del direttore della Ripartizione provinciale agricoltura, conferendole le relative mansioni. In questo caso alla persona così nominata verrà messo a disposizione un funzionario della Ripartizione provinciale agricoltura in qualità di segretario.
- 3 - Al tentativo di conciliazione possono partecipare su richiesta d'ufficio uno o due esperti in agricoltura.
- 4 - Alla proposizione della domanda si applica la relativa disciplina di cui all'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28.

#### **Art. 22 - Procedimento giudiziario**

- 1 - Per le controversie in materia di masi chiusi concernenti la determinazione dell'assuntore o dell'assuntrice del maso chiuso e la determinazione del prezzo di assunzione è competente per materia il tribunale. È competente per territorio il tribunale del luogo dove ha sede l'ufficio tavolare presso il quale il maso è intavolato nel libro fondiario.
- 2 - In tutte le controversie in materia di masi chiusi concernenti la determinazione dell'assuntore o dell'assuntrice del maso chiuso e la determinazione del prezzo di assunzione si osservano le disposizioni dettate dal capo I del titolo IV del libro II del codice di procedura civile. Alla proposizione della domanda si applica la relativa disciplina di cui all'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28. Il tentativo di conciliazione sarà esperito dinnanzi alla Ripartizione provinciale Agricoltura della Provincia autonoma di Bolzano Alto Adige.
- 3 - Qualora cumulativamente con le domande di cui all'articolo 21, comma 1, siano state proposte domande connesse di cui all'articolo 22, comma 2, oppure qualora le relative cause siano state successivamente riunite, il procedimento deve svolgersi secondo le forme del rito ordinario.

#### **Art. 23 - Consulenti ed elenco provinciale dei consulenti**

- 1 - Se la natura della controversia lo richiede, il giudice nomina uno o più consulenti tecnici fra i laureati in materia agraria o forestale, compresi in apposito elenco ufficiale redatto dalla Giunta provinciale e trasmesso al Presidente/alla Presidente del tribunale. La Giunta provinciale compila questo elenco includendovi, su domanda degli interessati, tutti coloro che siano iscritti all'albo professionale della Provincia autonoma di Bolzano-Alto Adige da almeno tre anni e che abbiano adeguata conoscenza delle lingue italiana e tedesca. L'elenco deve essere aggiornato annualmente.

#### **Art. 24 - Prezzo di assunzione ed eventuali riduzioni**

- 1 - Passata in giudicato la sentenza che determina il prezzo d'assunzione del maso, l'erede chiamato/a all'assunzione diventa assuntore/assuntrice del maso (1) Passata in giudicato la sentenza che determina il prezzo d'assunzione del maso, l'erede chiamato/a all'assunzione diventa assuntore/assuntrice del maso e debitore/debitrice della massa ereditaria per l'ammontare del prezzo d'assunzione determinato nella sentenza.
- 2 - Entro il termine perentorio di 30 giorni dalla data in cui è divenuta definitiva la sentenza di determinazione del prezzo di assunzione, l'avente diritto all'assunzione può dichiarare con atto scritto da consegnare al giudice, di non voler assumere il maso al prezzo determinato. In tale caso il giudice ordina la citazione dei coeredi e fissa l'udienza.
- 3 - All'udienza fissata i coeredi possono dichiarare di essere disposti ad assumere il maso al prezzo determinato. Nel verbale dell'udienza il giudice dà atto delle dichiarazioni fatte dai coeredi o dalle coeredi e determina l'assuntore del maso. Fra più dichiaranti, l'avente diritto all'assunzione è scelto secondo l'ordine di preferenza di cui all'articolo 14.
- 4 - In mancanza di dichiarazioni di assunzione, il giudice all'udienza stessa diminuisce di un sesto il prezzo precedentemente determinato e fissa nuova udienza per le eventuali dichiarazioni di assunzione del maso al prezzo così ridotto. La riduzione di un ulteriore sesto continua finché uno dei coeredi di dichiara di assumere il maso.

#### **Art. 25 - Procedimento d'appello**

- 1 - Qualora la Corte d'appello ordini una nuova stima, si procede alla nomina del consulente tecnico di cui all'articolo 23.

#### **Art. 26 - Pagamento del prezzo di assunzione agli eredi**

- 1 - Nella divisione dell'asse ereditario deve comprendersi, in surrogazione del maso, l'importo posto a carico dell'assuntore quale debito, a norma dell'articolo 20.
- 2 - La divisione fra i/le coeredi, compreso/a l'assuntore, avviene peraltro secondo le disposizioni del codice civile e dell'articolo 27.

#### **Art. 27 - Dilazione di pagamento del prezzo di assunzione**

- 1 - Su richiesta dell'assuntore del maso, la commissione locale per i masi chiusi può concedere per il pagamento delle somme dovute ai coeredi un termine non superiore a cinque anni dall'assunzione effettiva del maso. Ove si trattasse di coeredi minorenni, il giudice, sentito il legale rappresentante dei minorenni e la commissione locale per i masi chiusi, può disporre una proroga per il pagamento del conguaglio fino al raggiungimento della maggiore età.
- 2 - Per tutte le somme dovute ai coeredi è prevista ipoteca legale, salvo esplicita rinuncia da parte dei coeredi. Gli importi dovuti sono da adeguare, a partire dalla loro scadenza, alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, accertata dall'Istituto provinciale di statistica.
- 3 - Se il maso viene trasferito per atto tra vivi a un terzo prima della scadenza del termine concesso, le somme di conguaglio spettanti ai coeredi diventano esigibili con effetto immediato.
- 4 - Per le somme di conguaglio il cui pagamento è stato prorogato dalla commissione locale per i masi chiusi o dal giudice a norma del presente articolo, devono essere corrisposti annualmente gli interessi legali con decorrenza dal giorno in cui è divenuta definitiva la determinazione del prezzo di assunzione.

#### **Art. 28 - Disciplina ereditaria nel caso di più masi chiusi**

- 1 - Se l'eredità comprende più masi chiusi e subentrano più eredi ai sensi dell'articolo 14, questi

sono singolarmente chiamati all'assunzione di un maso secondo l'ordine stabilito dalla presente legge e nello stesso ordine spetta loro la scelta fra i vari masi. Si ripete lo stesso procedimento, se esistono più masi che eredi. I discendenti di un erede defunto subentrano al suo posto. Fra questi ultimi o queste ultime la scelta spetta a colui che ha precedenza secondo l'ordine previsto dall'articolo 14.

- 2 - Se il coniuge superstite o uno degli eredi è comproprietario di più masi facenti parte dell'eredità, il suo diritto ad assumere la porzione vacante è limitato a uno dei masi in comproprietà di sua scelta.

#### **Art. 29 - Divisione ereditaria suppletoria**

- 1 - Se l'assuntore trasferisce il diritto di proprietà del maso o parti del medesimo entro dieci anni dall'apertura della successione con uno o più atti tra vivi a favore di terzi, è tenuto a versare alla massa ereditaria per la divisione suppletoria la differenza tra il ricavo conseguibile e il prezzo di assunzione. Per parti del maso il calcolo viene fatto rapportando il loro prezzo di assunzione a quello dell'intero maso. Dal ricavo conseguibile va detratto il valore di eventuali migliorie realizzate dall'assuntore.
- 2 - Il diritto di chiedere la divisione ereditaria suppletoria spetta ai coeredi e ai loro discendenti, fatte salve le disposizioni di legge sulla divisione ereditaria ordinaria.
- 3 - L'obbligo alla divisione ereditaria suppletoria vale anche in caso di esecuzione forzata o di espropriazione di un maso chiuso o di parte di esso. In tali casi il prezzo ricavato dall'asta o l'indennità di esproprio costituiscono oggetto della divisione ereditaria suppletoria.
- 4 - Qualora la persona obbligata di cui al comma 1, entro due anni dal momento in cui sorge l'obbligo alla divisione ereditaria suppletoria, intenda acquistare in provincia di Bolzano un maso ovvero terreni agricoli o forestali equivalenti destinati a essere incorporati nel maso, oppure intenda investire il ricavato in miglioramenti straordinari del maso, può sospendere il versamento ai coeredi per lo stesso periodo e dedurre gli investimenti effettuati, a condizione che dia immediata comunicazione ai coeredi stessi dell'alienazione, dell'esecuzione forzata o dell'esproprio e costituisca una garanzia per i diritti spettanti ai coeredi per il predetto periodo.
- 5 - L'obbligo alla divisione ereditaria suppletoria vale anche per il maso e i terreni acquistati ai sensi del comma 4.
- 6 - La divisione ereditaria suppletoria ai sensi del comma 1 è esclusa nel caso in cui il trasferimento del maso chiuso avvenga tra parenti in linea diretta o a favore del coniuge convivente. Il diritto alla divisione ereditaria suppletoria rimane tuttavia nei confronti del nuovo assuntore per il tempo rimanente fino al raggiungimento dei dieci anni.

#### **Art. 30 - Assunzione di una quota di comproprietà di un maso chiuso**

- 1 - Nei casi in cui la successione abbia per oggetto una quota di comproprietà di un maso chiuso, l'erede chiamato all'assunzione ha diritto di assumere la quota medesima ai sensi degli articoli da 14 a 20; non sono pregiudicati i diritti degli altri comproprietari.
- 2 - In caso di vendita di singole quote di comproprietà del maso chiuso o di assegnazione delle stesse in via di divisione, il diritto di prelazione spetta al comproprietario che lavora il maso. Detto diritto di prelazione ha la precedenza nei confronti di diritti di prelazione previsti da altre norme.
- 3 - Per quanto riguarda le forme procedurali si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni della legge 26 maggio 1965, n. 590, e successive modifiche.
- 4 - Nel caso in cui nessuno dei comproprietari abbia i requisiti previsti o l'avente diritto non inten-

da esercitare il diritto di prelazione, trova applicazione la norma dell'articolo 732 del codice civile.

**Art. 31 - Diritto all'integrazione della quota spettante**

- 1 - Il diritto dei legittimari non viene pregiudicato dalle disposizioni della presente legge.
- 2 - L'integrazione della quota riservata ai legittimari, dovuta dall'assuntore o dall'assuntrice del maso, avviene con il pagamento di un corrispondente importo in denaro, determinato a norma dell'articolo 20, anziché in natura.
- 3 - In ogni caso, sia quando la legge impone la collazione, sia agli effetti della riunione presunta, per determinare le quote della successione nella legittima la valutazione del maso chiuso deve essere fatta in applicazione dei criteri indicati nell'articolo 20.

**Art. 32 - Assunzione del maso di comune accordo e ricorso per il rilascio del certificato di eredità**

- 1 - In qualunque momento del procedimento per la determinazione dell'assuntore e del prezzo di assunzione del maso, gli eredi, purché vi sia unanimità, possono dichiarare di essersi accordati circa l'erede cui spetti il diritto di assunzione, circa l'ammontare del prezzo, le modalità di pagamento, le prestazioni e gli altri oneri e diritti inerenti alla successione. Di tale accordo viene fatta menzione nel ricorso per il rilascio del certificato di eredità; in tale caso il giudice deve verificare l'accordo raggiunto in conformità all'articolo 16 della legge tavolare emanata con regio decreto 28 marzo 1929, n. 499, e darne conferma nel certificato da rilasciare conformemente.
- 2 - Se il/la giudice ha determinato il valore del maso a norma dell'articolo 20, la relativa sentenza è allegata al ricorso per il rilascio del certificato di eredità. Nel certificato di eredità il/la giudice assegna il maso all'assuntore o all'assuntrice, dichiarandolo debitore o dichiarandola debitrice della massa ereditaria per l'ammontare del valore del maso. Nel contempo il/la giudice, sentite le parti, fissa con equo apprezzamento l'importo massimo per il quale deve essere iscritta, assieme all'intavolazione del diritto di proprietà a nome dell'assuntore o dell'assuntrice del maso, l'ipoteca cauzionale per le quote di ogni singolo coerede o di ogni singola coerede, fatta salva la facoltà dell'assuntore o dell'assuntrice del maso di dimostrare al giudice tavolare il raggiungimento di un accordo con i coeredi o le coeredi, ovvero l'avvenuto pagamento delle loro quote ereditarie.
- 3 - Qualora l'eredità comprendente il maso chiuso sia devoluta anche a discendenti minorenni, su richiesta del rappresentante legale dei minorenni, l'assunzione del maso può essere rinviata dal giudice fino al raggiungimento della maggiore età del coerede più giovane, senza tuttavia andare oltre il raggiungimento del 31 anno di età dell'avente diritto all'assunzione. In tale caso il giudice indica il termine dell'assunzione nel certificato di eredità, decretandone anche l'annotazione nel libro fondiario.

**Art. 33 - Rilascio del certificato di eredità e revoca dello stesso**

- 1 - Nel certificato di eredità, rilasciato prima della determinazione del prezzo di assunzione, il giudice certifica che l'assunzione del maso chiuso spetta all'erede chiamato secondo le norme della presente legge. Il certificato così rilasciato costituisce titolo per l'annotazione tavolare del diritto di assunzione a favore dell'erede chiamato.
- 2 - Il giudice, in caso di successivo ricorso consensuale di tutti i coeredi o in base alla sentenza definitiva di determinazione dell'assuntore e del prezzo di assunzione del maso, revoca il certificato di eredità precedente e rilascia un nuovo certificato di eredità ai sensi dell'articolo 20 del regio decreto 28 marzo 1929, n. 499.

### **Art. 34 - Diritti del coniuge superstite**

- 1 - Il coniuge non assuntore del maso ha diritto vita natural durante a un adeguato mantenimento secondo le condizioni di vita locali e la capacità produttiva del maso chiuso. Questo diritto non spetta nel caso in cui il coniuge sia in grado di mantenersi con redditi propri o proprie sostanze. Le somme di conguaglio già versate all'avente diritto in sede di assunzione sono considerate come sostanze proprie.
- 2 - Il diritto di abitazione e l'uso dell'arredamento della casa di abitazione, spettanti al coniuge superstite ai sensi dell'articolo 540, comma 2, del codice civile, viene esercitato tenendo conto della razionale conduzione del maso e delle esigenze familiari dell'assuntore.
- 3 - In caso di mancato accordo tra le parti il giudice determina su quali vani e mobili della casa di abitazione può essere esercitato il diritto di abitazione e quello d'uso.
- 4 - Qualora sussistano gravi motivi, il giudice, su richiesta delle parti interessate, può in qualsiasi momento adeguare il mantenimento alle mutate condizioni di vita locali. Sono considerati gravi motivi sia il peggioramento delle condizioni economiche dell'assuntore che l'aumento delle esigenze del coniuge superstite per cause a loro non imputabili, come anche l'inaccettabilità dell'ulteriore permanenza nel maso del coniuge superstite a causa di dissidi. Il giudice può anche modificare le disposizioni sull'oggetto del diritto di abitazione, qualora attraverso interventi edilizi vengano create altre possibilità abitative nel maso, che devono essere comunque adeguate.
- 5 - Nell'assunzione del maso per atto tra vivi o *mortis causa*, gli obblighi posti a carico dell'assuntore in ordine al mantenimento nel maso dell'alienante e del suo coniuge possono essere garantiti mediante iscrizione nel libro tavolare dell'onere reale di mantenimento.

### **Art. 34/bis Interpretazione autentica**

- 1 - L'articolo 34, comma 5, viene interpretato nel senso che l'onere reale di mantenimento include altresì il diritto di abitazione ai sensi dell'articolo 1022 del codice civile, salva diversa disposizione nell'atto di assunzione per atto tra vivi o *mortis causa*.

### **Art. 35 - Mantenimento dei discendenti del defunto viventi nel maso**

- 1 - I discendenti minorenni del defunto che vivono nel maso e che sono coeredi della persona chiamata all'assunzione conservano, fino al raggiungimento della maggiore età, il diritto di essere mantenuti adeguatamente nel maso finché non sono in grado di provvedere al proprio mantenimento continuativo con propri redditi o proprie sostanze, sempre che non percepiscano tali mezzi da altri. Fino a quando gli eredi del defunto vengono mantenuti nel maso, il loro diritto di essere tacitati non è esigibile.

## **CAPO 5** **Svincolo del maso chiuso**

### **Art. 36 - Presupposti per lo svincolo**

- 1 - Qualora il reddito del maso, a causa di distacchi di appezzamenti di terreno o a causa di altre circostanze, subisse una riduzione permanente tale da non garantire nemmeno la metà del reddito medio annuo ai sensi dell'articolo 2, su richiesta del proprietario o di chiunque ne abbia interesse, la commissione locale per i masi chiusi procede alla revoca della qualifica di maso chiuso. Contestualmente all'atto di revoca la commissione deve disporre l'aggregazione delle particelle ad altri masi chiusi. Solo in casi eccezionali e debitamente fondati si può prescindere da tale aggregazione. Questa aggregazione costituisce un'iscrizione ai sensi dell'articolo 97

della legge tavolare, emanata con regio decreto 28 marzo 1929, n. 499 -.

- 2 - Il proponente è tenuto a comunicare ai proprietari tavolari con mezzi comprovanti di aver presentato l'istanza di svincolo.
- 3 - L'atto di revoca della qualifica di maso chiuso viene presentato all'ufficio del libro fondiario per la cancellazione di tutte le iscrizioni che si riferiscono alla qualifica di maso chiuso.

## **CAPO 6**

### **Disposizioni particolari**

#### **Art. 37 - Mancanza di pareri o autorizzazioni, inalienabilità e imprescrittibilità del diritto di assunzione**

- 1 - La mancanza di un parere o di un'autorizzazione della commissione per i masi chiusi, in quanto previsti dalla presente legge, è rilevata d'ufficio.
- 2 - Atti giuridici espletati senza detto parere o autorizzazione o comunque in contrasto con le disposizioni contenute nella presente legge sono privi di efficacia giuridica.
- 3 - Atti giuridici espletati nel corso del tentativo di conciliazione intrapreso ai sensi dell'articolo 21 sono considerati validi anche quando la relativa autorizzazione della commissione per i masi chiusi è concessa successivamente, purché nel processo verbale di conciliazione venga fatto, a pena di nullità, esplicito riferimento alla necessità di detta autorizzazione.
- 4 - Le disposizioni della presente legge sono disposizioni di diritto pubblico.
- 5 - L'assunzione del maso chiuso costituisce passaggio diretto del maso all'erede chiamato/a all'assunzione.
- 6 - Il diritto di assumere il maso chiuso è inalienabile e non si estingue per prescrizione o decadenza, salvo il caso di prescrizione ai sensi dell'articolo 480 del codice civile.

#### **Art. 38 - Maso chiuso - bene personale - impresa familiare**

- 1 - I beni immobili, soggetti con le loro pertinenze alle norme della presente legge, sono considerati beni personali ai sensi e per gli effetti dell'articolo 179 del codice civile.
- 2 - Nel caso in cui vengano distaccate parti di un maso chiuso o venga svincolato il maso stesso, i beni acquistati posteriormente all'entrata in vigore della legge 19 maggio 1975, n. 151, sulla riforma del diritto di famiglia, sono da intestare anche a favore del coniuge ai sensi dell'articolo 84 della legge tavolare emanata con regio decreto 28 marzo 1929, n. 499, qualora ne sussistano i presupposti e l'acquisto sia avvenuto durante il matrimonio.
- 3 - Qualora il maso chiuso sia gestito come impresa familiare, si applicano le norme contenute nel codice civile, fermi restando i principi contenuti nella regolamentazione dei masi chiusi.

## **CAPO 7**

### **Organi e procedure**

#### **Art. 39 - Commissione locale per i masi chiusi**

- 1 - In ogni comune funziona una commissione denominata "Commissione locale per i masi chiusi". Nei comuni composti da più frazioni o comuni catastali potrà essere istituita una commissione locale separata per ciascuna frazione o comune catastale o soltanto per alcuni di essi. La decisione spetta alla Giunta provinciale.

#### **Art. 40 - Composizione e nomina della commissione locale per i masi chiusi**

- 1 - La commissione locale per i masi chiusi è composta:
  - a - da un presidente proposto/a dal consiglio direttivo dell'associazione degli agricoltori mag-

giornamente rappresentativa a livello distrettuale;

b - da due membri proposti dal consiglio direttivo dell'associazione degli agricoltori maggiormente rappresentativa a livello comunale o di frazione.

Una dei tre componenti della commissione deve essere una donna.

- 2 - Le commissioni locali per i masi chiusi sono nominate dalla Giunta provinciale, rimangono in carica per cinque anni e possono essere riconfermate. Per il presidente e per ogni membro deve essere nominato un membro supplente. Nel caso in cui in seno alla commissione locale per i masi chiusi dovesse venir meno il numero legale, entro il termine di 60 giorni la Giunta provinciale può nominare una nuova commissione locale per i masi chiusi. Le proposte di cui al comma 1 per la nomina dei membri della commissione locale per i masi chiusi devono venir presentate entro 30 giorni dalla richiesta dell'assessore provinciale all'agricoltura. Se le proposte non dovessero essere presentate entro tale termine, la Giunta provinciale nomina un commissario straordinario o una commissaria straordinaria che assume le funzioni della commissione locale per i masi chiusi. La commissione locale per i masi chiusi così nominata, rispettivamente il commissario straordinario o la commissaria straordinaria rimangono in carica fino alla scadenza dell'incarico della commissione locale per i masi chiusi sostituita.
- 3 - Al presidente della commissione e al commissario straordinario può essere concesso un assegno mensile compensativo del lavoro preparatorio compiuto al di fuori delle riunioni. L'ammontare di tale assegno è stabilito con delibera dalla Giunta provinciale su proposta dell'assessore provinciale all'agricoltura e deve essere proporzionale ai compiti istituzionali.

#### **Art. 41 - Commissione provinciale per i masi chiusi**

- 1 - È costituita la "Commissione provinciale per i masi chiusi", che viene nominata dalla Giunta provinciale e rimane in carica per la durata di cinque anni.
- 2 - Essa è composta da:
  - a - l'assessore provinciale all'agricoltura, che la presiede;
  - b - un magistrato o una magistrata, anche a riposo, proposto/a dal/dalla Presidente del Tribunale di Bolzano;
  - c - un esperto in agricoltura proposto dall'assessore provinciale all'agricoltura;
  - d - un agricoltore proposto dall'assessore provinciale all'agricoltura;
  - e - una persona scelta tra tre nominativi proposti dall'associazione dei coltivatori maggiormente rappresentativa a livello provinciale.

Per ogni membro, eccetto il presidente, viene nominato un membro supplente.

- 3 - La composizione della Commissione provinciale per i masi chiusi deve adeguarsi alla consistenza dei gruppi linguistici esistenti a livello provinciale, quale risulta dall'ultimo censimento generale della popolazione, fatta salva la possibilità di accesso del gruppo linguistico ladino.
- 4 - La Commissione provinciale per i masi chiusi è convocata dal presidente e le adunanze sono valide in presenza della maggioranza dei suoi componenti.
- 5 - In caso di impedimento il presidente della Commissione provinciale viene sostituito da un membro eletto dalla Commissione nel proprio seno.
- 6 - Funge da segretario della Commissione provinciale per i masi chiusi un funzionario o in servizio presso la Ripartizione provinciale agricoltura di qualifica non inferiore alla sesta, nominato dal presidente della Commissione stessa.
- 7 - Ai membri e al segretario o alla segretaria della Commissione provinciale per i masi chiusi è corrisposto, in quanto spettante, il trattamento economico e di missione previsto dalla vigente normativa provinciale.

#### **Art. 42 - Competenze della commissione locale per i masi chiusi**

- 1 - Per tutti gli atti d'ufficio che la presente legge attribuisce alla commissione locale per i masi chiusi competente la commissione locale nella cui circoscrizione territoriale è situato il maso chiuso a cui l'atto si riferisce.
- 2 - Se parti del maso chiuso sono situate in diverse circoscrizioni, è competente la commissione locale nella cui circoscrizione si trova la casa d'abitazione del maso chiuso. In mancanza di una casa di abitazione è competente la commissione locale del luogo in cui verrà costruita la casa di abitazione.
- 3 - L'unione di due masi chiusi situati in diverse circoscrizioni in un unico maso chiuso può essere richiesta, a scelta, a una delle due commissioni.

#### **Art. 43 - Istanze alla commissione locale per i masi chiusi**

- 1 - Le istanze dirette alla commissione locale per i masi chiusi devono essere presentate presso il comune nel quale si trova la casa di abitazione del maso. Il comune trasmette l'istanza immediatamente al presidente della commissione locale competente.
- 2 - La commissione per i masi chiusi ha la facoltà di far eseguire i rilievi necessari. Le parti interessate possono essere sentite, d'ufficio o a loro richiesta, dalla commissione.
- 3 - Se i beni per i quali deve iniziarsi un procedimento sono situati anche nella circoscrizione di altra commissione locale, si deve chiedere pure il parere di quest'ultima. Lo stesso vale per l'unione di masi situati in diverse circoscrizioni territoriali.
- 4 - Le istanze dirette alle commissioni per i masi chiusi devono essere firmate dal richiedente o dal suo rappresentante legale oppure da un rappresentante munito di procura speciale che può essere apposta anche a margine o in calce alla domanda.
- 5 - Le istanze alle commissioni locali per i masi chiusi, che abbiano per oggetto un cambiamento della consistenza del maso, devono essere firmate dal proprietario del maso o da tutti i comproprietari o coeredi, salvi i casi in cui sia disposto diversamente.
- 7 - All'istanza che abbia per oggetto un cambiamento della consistenza del maso chiuso sono da allegare l'estratto tavolare, il foglio di possesso e, nel caso di frazionamento di particelle, il tipo di frazionamento vistato dall'ufficio del catasto ed altra documentazione necessaria.
- 8 - Le commissioni locali per i masi chiusi hanno l'obbligo di decidere sulle istanze presentate entro 60 giorni. La commissione locale che non decide entro il termine prescritto può essere sciolta e sostituita da una nuova.

#### **Art. 44 - Deliberazioni soggette al controllo della Ripartizione provinciale agricoltura**

- 1 - Le autorizzazioni delle commissioni locali per i masi chiusi con cernenti la costituzione o lo svincolo di maso chiuso o il distacco di costruzioni di qualsiasi genere devono essere trasmesse con i relativi atti alla Ripartizione provinciale agricoltura entro 15 giorni dalla data del provvedimento stesso. Le autorizzazioni diventano esecutive trascorsi 30 giorni dalla data di arrivo alla Ripartizione provinciale agricoltura, a meno che entro questo termine detta Ripartizione non ponga reclamo alla Commissione provinciale per i masi chiusi, la quale può confermare, modificare o annullare l'autorizzazione.
- 2 - Per le autorizzazioni spedite con lettera raccomandata con avviso di ricevimento vale come data di arrivo quella della ricevuta, per quelle arrivate per posta ordinaria vale la data del protocollo di entrata dell'ufficio competente. Se la consegna viene fatta personalmente, l'ufficio dà conferma immediata del ricevimento.
- 3 - Nel caso di incompletezza degli atti, vengono richieste ulteriori informazioni e il termine di 30 giorni decorre dalla data di arrivo delle informazioni richieste.

4 - Sulle autorizzazioni diventate esecutive la Ripartizione provinciale agricoltura applica la seguente dicitura: "Esecutivo ai sensi dell'articolo 44 della legge sui masi chiusi."

#### **Art. 45 - Numero legale**

1 - Per la validità delle deliberazioni tanto della commissione locale, quanto della Commissione provinciale per i masi chiusi è necessaria la presenza della maggioranza dei loro membri. Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti dei presenti. A parità di voti decide il voto del presidente.

2 - Copia della decisione motivata viene notificata alle persone che hanno preso parte al procedimento o i cui diritti vengono comunque pregiudicati dalla decisione.

#### **Art. 46 - Ricorso alla Commissione provinciale per i masi chiusi**

1 - Contro le decisioni della commissione locale per i masi chiusi è ammesso ricorso alla Commissione provinciale per i masi chiusi entro 30 giorni dalla data di notifica delle stesse.

2 - Ha facoltà di ricorrere chiunque abbia un interesse legittimo all'annullamento o alla modifica della decisione.

#### **Art. 47 - Decisioni della Commissione provinciale per i masi chiusi**

1 - La Commissione provinciale per i masi chiusi delibera sul reclamo e decide nel merito. Può però anche limitarsi ad annullare i provvedimenti della commissione locale per i masi chiusi con rinvio della causa a quest'ultima.

2 - La decisione della Commissione provinciale per i masi chiusi è definitiva in via amministrativa.

#### **Art. 48 - Dichiarazione di esecutorietà delle decisioni**

1 - Le decisioni, disposizioni o dichiarazioni delle commissioni locali per i masi chiusi non diventano definitive ed esecutorie prima della scadenza del termine per il reclamo. Sugli atti trasmessi ad altre autorità o uffici per l'esecuzione deve essere attestata l'esecutorietà. L'efficacia di ogni singola autorizzazione emessa dalle commissioni per i masi chiusi si estingue se non se ne fa uso entro due anni dalla data in cui è diventata definitiva.

2 - Le decisioni, disposizioni o dichiarazioni delle commissioni locali per i masi chiusi che abbiano accolto l'istanza dell'unico proprietario o di tutti i comproprietari o coeredi sono immediatamente esecutive. L'esecutorietà immediata è attestata dal presidente della commissione in calce al relativo atto.

3 - Dai provvedimenti di cui al presente articolo devono risultare, oltre ai dati anagrafici dei proprietari, anche il loro regime patrimoniale se coniugati.

#### **Art. 49 - Regolamento di esecuzione**

1 - Con regolamento di esecuzione sono determinati i titoli di studio e diplomi di cui all'articolo 2, comma 3, lettera a -, la formazione che viene riconosciuta ai sensi dell'articolo 14, comma 1, lettera c -, e i criteri per la stima del valore di assunzione ai sensi dell'articolo 20.

#### **Art. 50 - Disposizione transitoria**

1 - Le disposizioni modificate di cui al comma 4 dell'articolo 21 e comma 2 dell'articolo 22 trovano applicazione anche ai procedimenti non ancora definiti con sentenza passata in giudicato.

#### **Art. 51 - Abrogazione di norme**

1 - Con l'entrata in vigore della presente legge sono abrogate tutte le norme concernenti i masi chiusi, in particolare:

a - il decreto del Presidente della giunta provinciale 28 dicembre 1978, n. 32, "Approvazione del testo unificato delle leggi provinciali sull'ordinamento dei masi chiusi";

- b - la legge provinciale 29 marzo 1954, n. 1;
- c - la legge provinciale 2 settembre 1954, n. 2;
- d - la legge provinciale 25 dicembre 1959, n. 10;
- e - la legge provinciale 25 luglio 1978, n. 33;
- f - gli articoli da 1 a 15 compreso della legge provinciale 26 marzo 1982, n. 10 g - gli articoli da 1 a 7 compreso della legge provinciale 24 febbraio 1993, n. 5.

#### **Art. 52 - Denominazione di questa legge**

1 - La presente legge viene denominata "Legge sui masi chiusi 2001" L. sui m.c. -.

La presente legge sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Provincia.

### **Decreto del Presidente della Provincia 3 maggio 2006, n. 19**

#### **Regolamento relativo alla legge provinciale sui masi chiusi**

##### **Art. 1 - Ambito di applicazione**

Il presente regolamento attua l'articolo 2, comma 3, lettera a) e l'articolo 49 della legge provinciale del 28 novembre 2001, n. 17, e successive modifiche, sui "masi chiusi".

##### **Art. 2 - Titoli di studio e diplomi necessari per la costituzione di un maso chiuso**

Ai fini della costituzione di un maso chiuso ai sensi della lettera a) del comma 3 dell'articolo 2 della legge provinciale del 28 novembre 2001, n. 17, e successive modifiche, sui masi chiusi, un giovane agricoltore o una giovane agricoltrice deve essere in possesso di uno dei seguenti titoli di studio o diplomi:

- a) titolo accademico o diploma di un istituto di formazione tecnica superiore in discipline agrarie, forestali o economia domestica e scienze dell'alimentazione;
- b) diploma di maturità conseguito presso un istituto tecnico agrario;
- c) diploma di una scuola professionale ad indirizzo agrario o di economia domestica.

### **Legge provinciale 26 marzo 1982, n. 10**

#### **Modifica del testo unificato delle leggi provinciali sull'ordinamento dei masi chiusi.**

##### **Art. 16 - Creazione e attribuzione della denominazione di Erbhof ( maso avito )**

Per onorare dignitosamente esempi di fedele e lodevole conservazione delle proprietà contadine tramandate di generazione in generazione, la Giunta provinciale riconosce la denominazione di "maso avito", rispettivamente "Erbhof" ai masi chiusi, rimasti da almeno 200 anni nell'ambito della stessa famiglia in linea diretta o in linea collaterale fino al secondo grado, trasmessi sia per causa di morte, che per atti tra vivi, e coltivati e abitati dal proprietario stesso.

### **Legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13<sup>(1)</sup>**

#### **Legge urbanistica provinciale**

*(estratto dall'art. 107 e dei soli commi riferiti ai masi chiusi e dell'art. 108)*

##### **Art. 107 - Il verde agricolo, alpino e bosco**

1 - Verde agricolo: nelle zone con funzione agricola è consentita, nella misura strettamente necessaria per la razionale conduzione dell'azienda agricola, la costruzione di fabbricati rurali.

(1) Il testo di seguito riportato contiene già le modifiche introdotte dalla Legge Provinciale 2\2013 anche se non ancora entrate in vigore al momento della pubblicazione della presente brochure.

Per fabbricati rurali si intendono le costruzioni ad uso aziendale per il ricovero del bestiame e per il deposito degli attrezzi nonché le costruzioni e gli impianti per la raccolta, la conservazione e la lavorazione dei prodotti agricoli del luogo e per la preparazione e vendita diretta dei propri prodotti, se realizzati da coltivatori diretti singoli o da proprietari di aziende agricole. I suddetti fabbricati rurali non possono in nessun caso essere adibiti ad altra destinazione.

- 7 - I proprietari di masi chiusi effettivamente coltivati possono realizzare nella sede dell'azienda agricola, come precisato nel regolamento di esecuzione, volume residenziale fino alla misura massima di 1.000 metri cubi. La cubatura complessivamente realizzata forma parte inscindibile del maso chiuso. Qualora per i motivi di cui all'articolo 6 della legge provinciale 28 novembre 2001, n. 17, venga autorizzato il distacco di volume residenziale dal maso chiuso, a carico del maso chiuso di cui faceva parte l'immobile viene annotato nel libro fondiario, contestualmente al distacco, il divieto di edificazione in misura corrispondente alla cubatura oggetto di distacco. Il distacco può essere autorizzato soltanto se nella sede del maso chiuso permane volume residenziale in misura non inferiore a metri cubi 1.000. Il maso chiuso non può essere svincolato per la durata di 20 anni dall'utilizzo di questa possibilità edificatoria. Il relativo vincolo viene annotato nel libro fondiario. La realizzazione di volume abitativo ai sensi del presente comma vale anche per i casi di cui al comma 1, ultimo periodo. La possibilità di edificare ai sensi del presente comma è esclusa, qualora per la costituzione del maso chiuso al fine di raggiungere l'estensione minima di superficie aziendale ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge provinciale 28 novembre 2001, n. 17, vengano considerate aree distaccate da altri masi chiusi che hanno già sfruttato questa possibilità di edificare.
- 9 - Il trasferimento della sede dell'azienda agricola oppure di fabbricati rurali aziendali del maso chiuso dalla zona residenziale in una zona residenziale rurale o nel verde agricolo è ammesso soltanto se ciò è necessario per oggettive esigenze aziendali dell'azienda effettivamente coltivata che non possono essere soddisfatte con l'ammodernamento o l'ampliamento in loco, anche prescindendo dalla densità edilizia e dal rapporto di copertura previsti dal piano urbanistico comunale o dal piano attuativo. Aziende effettivamente coltivate, con allevamento di bestiame, che non costituiscono masi chiusi e la cui sede di azienda è sita nella zona residenziale, possono trasferire nel verde agricolo il fabbricato aziendale rurale per oggettive esigenze aziendali sopra specificate. La concessione edilizia è rilasciata dopo aver acquisito il parere vincolante della commissione di cui al comma 29. Tale commissione valuta la sussistenza delle oggettive esigenze aziendali per il trasferimento complessivo o parziale e la nuova ubicazione della sede aziendale o dei fabbricati rurali. La commissione può anche approvare il trasferimento di sedi di masi chiusi nel territorio di un altro comune, purché la maggior parte dei terreni agricoli del maso chiuso siano situati in quest'ultimo comune, l'azienda coltivi gli stessi da almeno dieci anni antecedenti alla presentazione della domanda e la distanza tra l'ubicazione vecchia e quella nuova venga considerata congrua.
- 10 - In caso di trasferimento ai sensi del comma 9 l'utilizzo a fini edificatori dell'area e dei fabbricati della vecchia sede del maso avviene nel rispetto della densità edilizia prevista dal piano urbanistico ed eventualmente delle determinazioni del piano di attuazione o di recupero. Non sono soggetti alla presente prescrizione i fabbricati rurali esistenti al 24 ottobre 1973. È interdetta l'attività agricola nella vecchia sede dell'azienda agricola. Le disposizioni in materia di tutela dei beni culturali e tutela degli insiemi sono comunque da rispettare. Il volume residenziale che può essere realizzato sulla vecchia sede dell'azienda agricola per effetto del trasferimento, sia esso ottenuto mediante nuova costruzione o mediante trasformazione di edifici esistenti non già utilizzati a scopo residenziale, deve essere utilizzato per abitazioni

convenzionate. Gli edifici residenziali del maso chiuso esistenti sono soggetti all'obbligo di convenzionamento ai sensi dell'articolo 79, se per il maso chiuso trasferito viene realizzato un edificio residenziale ai sensi del comma 7. La concessione edilizia ai sensi del comma 9 e del presente comma è condizionata alla presentazione di un atto unilaterale d'obbligo con il quale il sindaco viene autorizzato a far annotare nel libro fondiario il divieto di scioglimento del maso chiuso per 20 anni e l'obbligo di convenzionamento ai sensi del presente comma.

**10/bis** - Lo spostamento della sede di un maso chiuso dall'attuale posizione nel verde agricolo ad un'altra nel verde agricolo del medesimo comune è ammesso previo nulla osta della commissione di cui al comma 29, fatte salve le ipotesi di cui al comma 13-bis. La vecchia sede del maso chiuso deve in ogni caso essere demolita.

**(10/ter)** In caso di demolizione della sede di un maso chiuso, anche in deroga ad altre disposizioni di legge aventi contenuto contrario, si decade dal diritto di realizzare la sede dell'azienda agricola, se il comune non rilascia, contestualmente alla concessione edilizia per la demolizione, anche quella per la realizzazione della nuova sede dell'azienda agricola. Quanto sopra si applica anche nel caso in cui la realizzazione della nuova sede dell'azienda agricola in altra sede nel verde agricolo nell'ambito del territorio comunale avvenga nelle ipotesi di cui al comma 13-bis. A carico del maso chiuso è annotato il relativo divieto di edificazione.

**(10-quater)** Lo spostamento del fabbricato rurale di un maso chiuso situato in una zona residenziale rurale nell'adiacente verde agricolo è ammesso previo nulla osta della commissione di cui al comma 29. Prima dell'esame della domanda va richiesto il parere della Ripartizione provinciale Beni culturali, dal quale risulti se vi sono motivi di natura storica, artistica o di cultura popolare che depongono contro la demolizione del fabbricato rurale. Se il vecchio fabbricato è già stato posto sotto tutela oppure in base al parere della Ripartizione provinciale Beni culturali risulta degno di essere tutelato e di seguito viene posto sotto tutela, il fabbricato non deve essere demolito. Tale commissione valuta, in considerazione delle unità di bestiame del maso chiuso, la necessità dello spostamento e fissa la nuova ubicazione dell'edificio, tenendo conto del contesto edilizio e paesaggistico. Il vecchio fabbricato rurale deve essere demolito.

**13** - Costruzioni situate nel verde agricolo, comprese le zone sottoposte a divieto di edificazione per la tutela del paesaggio, la tutela delle acque o per servitù militari nonché quelle presenti nel verde alpino o nel bosco possono essere demolite e ricostruite con la stessa destinazione d'uso nella stessa posizione o nelle immediate vicinanze.

**13/bis** - Nei seguenti casi può essere autorizzata la ricostruzione ai sensi del comma 13 senza alcun ampliamento dell'edificio in altra sede nel verde agricolo e di edifici esistenti nel verde alpino in altra sede nel verde agricolo o nel verde alpino, comunque nello stesso ambito territoriale nel medesimo comune:

a) se si tratta di costruzioni esistenti su aree sottoposte a divieto di edificazione per la tutela del paesaggio o per le ragioni di cui al comma 3 dell'articolo 66;

b) per eliminare situazioni di pericolo lungo infrastrutture pubbliche.

**13/ter** - Nelle ipotesi di cui al comma 13/bis le situazioni di pericolo ai sensi dell'articolo 66, comma 3, nonché quelle lungo infrastrutture pubbliche sono confermate dall'ufficio provinciale competente. Per la nuova localizzazione degli edifici la concessione edilizia è rilasciata, se si tratta della sede aziendale di un maso chiuso, previo nulla osta della commissione di cui al comma 29, negli altri casi previo nulla osta della commissione urbanistica provinciale.

**13/quater** - Con riguardo ai progetti, per i quali la commissione di cui al comma 29 o la commissione urbanistica provinciale al momento dell'entrata in vigore della legge provinciale 12 dicembre 2011, n. 14, ha già rilasciato il nulla osta di cui al comma 13/ter, si applica la di-

sciplina di cui al comma 13/bis nella versione vigente prima dell'entrata in vigore della legge provinciale 12 dicembre 2011, n. 14.

- 14** - Previa evidenziazione nel piano urbanistico comunale, nel verde agricolo, comprese le zone sottoposte a divieto di edificazione per la tutela del paesaggio, nel verde alpino e nel bosco è consentita la realizzazione di zoo, di impianti da golf, maneggi, piste per slittino naturali, nonché impianti per attività ricreative, che abbiano una destinazione limitata nel tempo e non modifichino le superfici dei terreni.
- 15** - Costruzioni esistenti nel verde agricolo il giorno 24 ottobre 1973 (data di entrata in vigore della legge provinciale 20 settembre 1973, n. 38), adibiti a tale data ad attività produttiva secondaria e che non siano già stati ampliati in base alla legge sopracitata, possono, indipendentemente dalla densità fondiaria, essere ampliati nella misura strettamente necessaria e comunque non oltre il 50 per cento del volume esistente a scopo produttivo. Sopraelevazioni o aggiunte tecniche necessarie per adeguare gli impianti produttivi alla normativa dei settori tutela del lavoro, sicurezza sul lavoro, ambiente ed igiene possono essere realizzate in deroga ai limiti di cubatura, qualora ciò non sia altrimenti possibile per motivi di tecnica edilizia nei limiti delle cubature esistenti.
- 16** Edifici destinati ad abitazioni esistenti alla data del 24 ottobre 1973 o per i quali prima di tale data è stata rilasciata una concessione edilizia e che inoltre alla data del 1° ottobre 1997 avevano un volume abitativo di oltre 300 metri cubi e si trovano nel verde agricolo al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia, possono essere ampliati fino a 850 metri cubi. Edifici destinati ad abitazioni esistenti alla data del 24 ottobre 1973 o per i quali prima di tale data è stata rilasciata una concessione edilizia e che al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia si trovano nel verde agricolo, e che al 1° gennaio 2000 avevano un volume superiore a 700 metri cubi o per i quali prima di quest'ultima data è stata rilasciata una concessione edilizia per tale cubatura, possono essere ampliati di 150 metri cubi. Presso la sede dell'azienda agricola l'ampliamento di cui al secondo periodo può essere realizzato anche in altri fabbricati mediante trasformazione di volume agricolo esistente facente parte della sede dell'azienda agricola e non più necessario per la conduzione della stessa. La nuova cubatura deve essere convenzionata ai sensi dell'articolo 79. In deroga all'articolo 79 essa può essere utilizzata per affittacamere ai sensi della legge provinciale 11 maggio 1995, n. 12, nonché per gli altoatesini all'estero, come queste vengono precisati con deliberazione della Giunta provinciale. Il convenzionamento non è prescritto se il volume residenziale non viene ampliato in misura superiore al 20 per cento.
- 16/bis** - Le possibilità di ampliamento di cui al comma 16 non trovano applicazione per gli edifici distaccati dal maso chiuso siti nella sede dell'azienda agricola.
- 17/bis** - Nella cubatura dei fabbricati rurali annessi alla sede dell'azienda agricola esistenti al 1° gennaio 2011 il coltivatore diretto può realizzare, nella misura strettamente necessaria, locali esclusivamente per la sistemazione temporanea di lavoratori stagionali. Le relative norme igieniche vanno rispettate. Per i lavori necessari è necessaria la denuncia di inizio di attività edilizia di cui all'articolo 132. Rimane comunque ferma la destinazione originaria del fabbricato aziendale rurale. La Giunta provinciale può prevedere con propria deliberazione i criteri per l'individuazione della misura necessaria.
- 21** - Nel verde alpino e nel bosco è consentita la costruzione di fabbricati strettamente necessari per una razionale conduzione agricola e forestale delle aree.
- 22** - Qualora la sede dell'azienda agricola sia costituita da un immobile soggetto ai vincoli di cui alle norme per la tutela e la conservazione del patrimonio storico, artistico e popolare nonché

di quelle per la tutela del paesaggio, gli eventuali contributi concessi dall'assessorato all'agricoltura per il recupero della sede dell'azienda sono cumulabili con i contributi concessi dalla ripartizione provinciale beni culturali ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, o dalla ripartizione provinciale natura e paesaggio ai sensi della legge provinciale 25 luglio 1970, n. 16, e successive modifiche, per coprire la maggiore spesa dovuta all'osservanza dei vincoli. Qualora, a giudizio della ripartizione provinciale beni culturali, l'intervento di recupero per gli immobili facenti parte della sede dell'azienda agricola o per gli immobili soggetti a tutela storico-artistica esistenti nel verde agricolo sia incompatibile con la necessità della conservazione, è ammessa la costruzione di un separato edificio nelle immediate vicinanze nei limiti della cubatura esistente e comunque non superiore a 700 metri cubi e in osservanza dei criteri della tutela degli insiemi.

- 23** - I fabbricati rurali con almeno 400 metri cubi esistenti o autorizzati alla data di entrata in vigore della legge provinciale 20 settembre 1973, n. 38, e al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia siti nel verde agricolo e non più utilizzati per la conduzione di aziende agricole, possono essere trasformati, nei limiti della cubatura esistente, qualora si tratti di edifici più grandi nel limite massimo di 2.000 metri cubi, in abitazioni convenzionate, a condizione che siano situati a una distanza inferiore a 300 metri dal prossimo centro edificato delimitato ai sensi dell'articolo 12 della legge provinciale 15 aprile 1991, n. 10, e successive modifiche, e che vengano allacciati alla rete idrica e alla fognatura comunale. In deroga all'articolo 79 possono essere adibiti ad agriturismo. Dopo la trasformazione in volume residenziale, il volume agricolo eccedente il fabbisogno di cui al comma 1 deve essere demolito prima del rilascio della licenza d'uso per il volume residenziale, a meno che non venga fornita, tramite un parere della ripartizione provinciale agricoltura, la prova che questo volume aziendale sia necessario per la conduzione di un'azienda agricola. Per la durata di 20 anni non può essere realizzato alcun nuovo fabbricato o opera coperta ad uso aziendale, ad eccezione di tettoie per letamai. In caso di demolizione e ricostruzione l'ubicazione può essere spostata nell'ambito della sede dell'azienda oppure è ammesso lo spostamento in direzione dello stesso centro edificato in linea diretta. La Giunta provinciale emana le relative direttive.
- 28** - Fatte salve le norme in materia di tutela del paesaggio, nel verde agricolo e nel bosco, in deroga ai commi 1 e 21 nonché al piano urbanistico comunale, possono essere realizzati depositi per legname. Nell'ambito del deposito di legname possono essere realizzate tettoie. La Giunta provinciale con deliberazione approva le relative direttive e stabilisce la dimensione massima delle tettoie. La Giunta provinciale stabilisce fino a quali dimensioni è necessaria unicamente un'autorizzazione del sindaco. Cessato l'utilizzo, tutte le costruzioni devono essere eliminate e deve essere ripristinato lo stato originario.

**Art. 108 (Disposizioni urbanistiche riguardanti l'esercizio di attività economiche secondarie nella sede dell'azienda agricola)**

- (1) Il coltivatore diretto, proprietario di un maso chiuso, può realizzare nella sede della propria azienda agricola - oltre al volume residenziale massimo attualmente ammesso - una cubatura massima di 250 metri cubi, da destinarsi esclusivamente all'attività di agriturismo, a condizione che egli sia in possesso di tutti gli altri requisiti previsti dalla legge per l'esercizio di questa attività. La realizzazione di bagni di fieno e di maneggi rientra nell'attività di agriturismo. Per la copertura di maneggi e la realizzazione di locali esclusivamente necessari per l'attività equestre è richiesto un parere della commissione di cui all'articolo 107,

comma 29. Le facoltà ai sensi del presente comma valgono anche per i casi di cui all'articolo 107, comma 1, ultimo periodo. 182)

- (2) Il coltivatore diretto proprietario di un maso chiuso e i suoi familiari che permanentemente e abitualmente risiedono nel maso e collaborino alla coltivazione dello stesso possono esercitare un'attività economica secondaria nei fabbricati rurali annessi alla sede dell'azienda agricola. Qualora l'esistente cubatura dei fabbricati rurali non consenta l'esercizio di tale attività, essa può essere aumentata fino ad un massimo di 130 m<sup>2</sup> di superficie lorda a condizione che dal 14 dicembre 1988 non siano avvenute trasformazioni e/o distacchi di fabbricati rurali. Nel senso dell'attività economica secondaria questa disciplina trova applicazione anche per la realizzazione di bagni di fieno. Dopo la cessazione dell'esercizio di bagni di fieno questi vani devono essere adibiti a scopi agricoli o a un'altra attività economica secondaria ai sensi di questo articolo.
- (3) I fabbricati realizzati ai sensi dei precedenti commi rimarranno comunque parte integrante della sede dell'azienda, non potranno esserne distaccati e rimarranno vincolati alla destinazione d'uso per 10 anni.
- (4) I criteri e le modalità per l'applicazione delle disposizioni di cui ai precedenti commi verranno stabiliti con regolamento di esecuzione.



**Testo redatto da:**



**Dott. Edoardo Mori**

Magistrato



**Dott. Werner Hintner**

Direttore dell'Ufficio Proprietà coltivatrice e  
Segretario della Commissione provinciale per i masi chiusi  
nonché Presidente della Commissione di conciliazione

**Ideazione del progetto:**



**Avv. Gaetano Gambarà**

Fondatore e coordinatore generale UPAD

Con il contributo di:



**Südtiroler  
Bauernbund**

AUTONOME PROVINZ  
BOZEN - SÜDTIROL

Assessorato all'agricoltura



PROVINCIA AUTONOMA  
DI BOLZANO - ALTO ADIGE

Assessorat für Landwirtschaft



Comune di Bolzano  
Stadtgemeinde Bozen