

Rigettata l'istanza volta ad ottenere lo svincolo di un maso chiuso per riduzione permanente del reddito ricavabile dall'attività agricola

Cons. Stato, Sez. VI 7 ottobre 2025, n. 7835 - Montedoro, pres.; Agostini, est. - Alton (avv. Ganner) c. Provincia Autonoma di Bolzano (avv.ti Roilo, Segna e Windegger).

Maso chiuso - Proprietario - Istanza volta ad ottenere lo svincolo del maso per riduzione permanente del reddito ricavabile dall'attività agricola - Rigetto.

(Omissis)

FATTO

1. L'odierno appellante chiede la riforma della sentenza del T.R.G.A. di Bolzano n. 106/2024, che ha respinto il ricorso dal medesimo proposto avverso la deliberazione della commissione provinciale per i masi chiusi n. 2276 del 28 settembre 2023, notificata a mezzo PEC in data 6 ottobre 2023, con la quale, a sostanziale conferma della delibera reiettiva della commissione masi chiusi locale, era stata respinta l'istanza del ricorrente, presentata il 17 maggio 2023 in qualità di proprietario del maso chiuso Tannenhof, sito nel Comune di Laces, tavolarmente identificato dalla P.T. 38/I C.C. Laces, volta ad ottenere lo svincolo del maso ai sensi dell'art. 36 della L.p. 28 novembre 2001, n. 17 ("Legge sui masi chiusi"), in quanto, secondo l'assunto dell'istante, il reddito ricavabile dall'attività agricola, avrebbe subito una riduzione permanente tale da non garantire più almeno la metà del reddito medio annuo sufficiente per assicurare un adeguato mantenimento ad almeno quattro persone, stabilito dall'art. 2 della stessa legge provinciale quale requisito sostanziale per la costituzione di un maso chiuso.

2. La commissione provinciale per i masi chiusi, in sede di reclamo, aveva ritenuto che, tenuto conto di una gestione ordinaria e normale dell'azienda agricola secondo gli usi locali, la stessa non avesse perso la capacità reddituale minima considerata dal legislatore indispensabile ai fini della conservazione come maso chiuso; la commissione ha ritenuto che il reddito anno netto ricavabile dalla attività frutticola possa essere stimato in € 30.519 e il ricavo netto conseguibile dall'attività di agriturismo, qualificata dall'art. 2135 cod. civ. come attività connessa, possa essere stimato in € 26.536 e che in applicazione di siffatti criteri il reddito ricavabile dalla conduzione del maso è di gran lunga superiore alla soglia minima richiesta ai sensi dell'art. 36 per lo svincolo se si fa riferimento, come sinora avvenuto in questi casi, al reddito annuo medio previsto dai contratti collettivi per un lavoratore agricolo specializzato di € 23.395 (1/2 = € 11.698).

4. Ad esito del giudizio, con l'appellata sentenza il T.r.g.a., ha rigettato il ricorso ritenendo corretta la valutazione della commissione sotto tutti i profili censurati e quindi infondati il primo e secondo motivo; ha invece dichiarato assorbito il terzo motivo di ricorso.

5. Ne è seguito l'odierno appello che è affidato a tre motivi di impugnazione che sostanzialmente ricalcano i motivi proposti in primo grado e che sono come segue compendati:

I. *"Error in iudicando - Erroneità della sentenza per violazione e falsa applicazione della legge provinciale n. 17/2001 (legge sui masi chiusi), in particolare dell'art. 36, L.P. n. 17/2001 in connessione con l'art. 2, L.P. n. 17/2001; eccesso di potere per motivazione illogica in merito all'ammontare del reddito medio annuo del maso sufficiente ad assicurare un adeguato mantenimento ad almeno quattro persone di cui all'art. 2, dimezzato ai sensi dell'art. 36 della legge sui masi chiusi; eccesso di potere per motivazione illogica in merito all'ammontare del reddito medio annuo del maso per manifesta contraddittorietà; inadeguatezza del calcolo"*;

II. *"Error in procedendo - Mancata ammissione di mezzo istruttorio; omissis esame di prova documentale"*;

III. *"Error in procedendo - Omissis esame del terzo motivo di impugnazione della decisione n. 2276 del 28.09.2023 della commissione provinciale per i masi chiusi"*.

5. Nel giudizio d'appello si è costituita in data 23 ottobre 2024 la Provincia Autonoma di Bolzano chiedendo il rigetto del ricorso. Nei termini di rito l'appellante ha depositato una memoria difensiva ex art. 73 c.p.a. per ulteriormente specificare le proprie ragioni.

6. All'odierna udienza pubblica la causa è stata trattenuta in decisione.

DIRITTO

1. L'appello è infondato.

Occorre premettere che l'ordinamento dei masi chiusi, disciplinato dalla legge provinciale 28 novembre 2001, n. 17 e ss.mm.ii., nell'ambito della tradizione e del diritto preesistente (v., dapprima, art. 11, n. 9, dello statuto regionale approvato con legge cost. 26 febbraio 1948, n. 5, e poi, art. 8, n. 8, d.P.R. 31 agosto 1972, n. 670, attributivi alle province autonome della competenza legislativa esclusiva in materia di «ordinamento dei "masi chiusi" e delle comunità familiari rette da



antichi statuti e consuetudini»), è strumentale alla tutela del principio della connessione dell'azienda agricola costituita in maso chiuso con la compagine familiare ed è, *in primis*, caratterizzato dalla indivisibilità dell'azienda per atti negoziali sia *inter vivos* che *mortis causa*, al fine di evitare la parcellizzazione dei fondi e lo snaturamento della funzione economico-sociale assegnata all'azienda agricola.

Le norme imperative di legge sui masi chiusi (v. l'art. 37 L.p. n. 17/2001, che qualifica le relative norme come «*disposizioni di diritto pubblico*» e quindi inderogabili) sono dunque dirette a soddisfare nel pubblico interesse le esigenze dell'economia agricola della zona, attraverso la tutela della proprietà agricola medio-piccola a gestione familiare.

Secondo l'art. 2, comma 1, L.p. n. 17/2001, ai fini della costituzione di un fondo rustico in maso chiuso, sotto il profilo sostanziale sono, in linea, richiesti la presenza di una casa di abitazione con annessi rustici e la capacità reddituale pari al «*reddito medio annuo [...] sufficiente per assicurare un adeguato mantenimento ad almeno quattro persone, senza tuttavia superare il triplo di tale reddito*».

La sussistenza e, rispettivamente, la persistenza di tali requisiti, posti a garanzia della conservazione delle unità produttive agricole medio-piccole, sono accertate dalla commissione locale per i masi chiusi (nominata dalla giunta provinciale) prevista dall'art. 39 L.p. n. 17/2001, le cui deliberazioni sono impugnabili dinanzi alla commissione provinciale di cui all'art. 41 L.p. n. 17/2001, la quale ai sensi del successivo art. 47 «*delibera sul reclamo e decide nel merito*». A norma dell'art. 3, comma 3, L.p. n. 17/2001, «*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*».

Per converso, il maso chiuso, una volta costituito (con l'intavolazione nella sezione I del libro fondiario), non perde la sua qualifica *ipso iure*, qualora vengano meno, per qualsiasi motivo, i requisiti sostanziali sopra delineati - segnatamente, per quanto qui interessa, il requisito della capacità reddituale-, occorrendo all'uopo una deliberazione della commissione locale.

Con specifico riferimento al requisito all'esame, l'art. 36, comma 1, L.p. n. 17/2001, sotto la rubrica «*Presupposti per lo svincolo*», testualmente statuisce: «*Qualora il reddito del maso, a causa di distacchi di appezzamenti di terreno o di altre circostanze, subisse una riduzione permanente tale da non garantire più 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 dei masi chiusi può procedere 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 motivati si può prescindere da tale aggregazione [...]*»; ai sensi del successivo comma 3, sulla base dell'atto di revoca della qualifica del compendio fondiario come maso chiuso, viene disposta la cancellazione tavolare di tutte le iscrizioni che si riferiscono a detta qualifica.

Nel caso di specie, l'oggetto del contendere consiste nel sindacare la legittimità delle valutazioni della commissione provinciale per i masi chiusi espresse nella deliberazione impugnata in primo grado, per cui l'azienda agricola di proprietà dell'odierno appellante non avrebbe perso la potenzialità di reddito minima ritenuta dalla legge indispensabile per la conservazione del maso chiuso.

2. In particolare, nel primo motivo, l'appellante censura la sentenza di primo grado e la sottostante decisione della commissione provinciale laddove ai fini della determinazione del reddito occorrente per l'adeguato mantenimento di almeno quattro persone richiesto dalla norma hanno ritenuto congruo il riferimento al reddito annuo contrattuale di un lavoratore agricolo specializzato che ammonta ad € 23.395 ritenendo quindi assente il presupposto per lo svincolo del maso di cui all'art. 36, L.p. 17/2001, avendo il richiedente indicato una capacità di reddito di € 15.157,21 annui.

Afferma l'appellante che, per determinare il reddito adeguato, ai sensi della norma, dovrebbero essere prese a riferimento le spese occorrenti per il mantenimento della famiglia coltivatrice che sulla base delle indicazioni contenute nella perizia di parte "Gassebner" ammontano a € 52.928,89 all'anno, con la conseguenza che il reddito contrattuale di € 23.395 non può ritenersi sufficiente e adeguato.

Del tutto illogico, poco plausibile e contraddittorio ritiene anche il calcolo effettuato dalla commissione per determinare il reddito medio annuo ricavabile nel maso chiuso di proprietà dell'appellante, determinato in € 30.519 annuo, in quanto non sarebbe stata presa in considerazione la situazione concreta: ovvero la superficie coltivabile di soli 19.360 mq anziché 21.019 mq; il raccolto medio della zona di Laces anziché genericamente quello della Val Venosta; il prezzo pagato dalla specifica cooperativa anziché il prezzo medio; anche le spese di produzione considerate pari al 50% sono considerate arbitrarie.

Il ricorrente ritiene errato anche l'assunto secondo cui, ai fini della determinazione del reddito medio annuo ricavabile dalla gestione del maso chiuso, occorre tenere conto, per gli effetti di cui all'art. 36, L.P. n. 17/2001, di attività connesse (come l'agriturismo) anche qualora per tali attività in concreto mancano i presupposti oggettivi, non trovandosi sul maso in questione spazi attualmente disponibili. Questo, in quanto la normativa in commento non richiede una valutazione di mere potenzialità, ma una valutazione delle potenzialità reddituali ricavabili dall'assetto del maso effettivamente esistente e dalla gestione oculata di un agricoltore medio secondo gli usi locali.

3. Nel secondo motivo di appello si insiste sulla necessità di assunzione di una consulenza tecnica d'ufficio al fine di accertare tutti gli aspetti in contestazione e nel terzo motivo si ripropone in esame il terzo motivo di primo grado, rimasto assorbito, con cui era stata eccepita l'inammissibilità del diniego della commissione provinciale fondato sulla asserito



mancato coinvolgimento dei genitori, titolari del diritto tavolarmente annotato al mantenimento, anche in considerazione del fatto che nelle more del giudizio è stato prodotto il consenso degli stessi allo svincolo richiesto.

4. Le censure possono essere trattate congiuntamente e sono infondate.

Come già evidenziato da questa Sezione, ai fini della determinazione del reddito medio annuo ricavabile dalla gestione della azienda agricola costituita in maso chiuso, per gli effetti di cui all'art. 36 della L.p. n. 17/2001, occorre tener conto non già della gestione concreta che ne abbia fatto il proprietario – cosa proposta nella perizia –, ma bisogna far applicazione del parametro valutativo di una conduzione ordinaria e normale, tendendo conto dell'assetto agricolo della zona di ubicazione del maso, nel caso di specie la Val Venosta, e delle potenzialità reddituali ricavabili da una gestione oculata di un agricoltore medio secondo gli usi locali; ciò, per ancorare le valutazioni a criteri oggettivi e non arbitrari, in aderenza alle finalità della funzione pubblica attribuita alle commissioni per i masi chiusi dalla sopra esposta disciplina imperativa, irrilevanti essendo in tale assetto ordinamentale settoriale, per larghi tratti sottratto all'autonomia privata, le scelte contingenti del singolo proprietario (cfr. Consiglio di Stato, Sez. VI, n. 3021/2020).

Integrando il concetto della capacità reddituale media di un'azienda agricola costituita in maso chiuso, quale posto a base del combinato disposto degli artt. 36, comma 1, e 2, comma 1, L.p. n. 17/2001 con richiamo al «*reddito medio annuo del maso*», un concetto giuridico indeterminato, in mancanza di una disposizione speciale che indichi espressamente la fonte reddituale da considerare ai fini dell'attività agricola, l'individuazione dei relativi criteri di determinazione non può che passare attraverso un'interpretazione sistematica ed evolutiva della legge provinciale sui masi chiusi, nel quadro della legislazione, provinciale e statale, disciplinante l'attività agricola in tutte le sue forme ed esplicazioni.

Fatte queste premesse di tipo sistematico il Collegio, in linea generale, rileva che il potere conferito dalle sopra citate norme di legge alla commissione provinciale e da quest'ultima esercitato ha natura di discrezionalità tecnica, sicché la individuazione dei criteri per la determinazione del reddito annuo cui fa riferimento la norma costituisce apprezzamento di merito, sindacabile soltanto nei limiti assai ristretti di manifesta illogicità o palese erroneità dei fatti.

Questi limiti, contrariamente a quanto assunto dall'appellante, non sono stati travalicati dalla commissione provinciale, la quale sulla base delle indicazioni normative ha preliminarmente determinato il ricavo netto derivante oggettivamente dall'attività agricola principale in un maso in quella zona con quelle caratteristiche ed estensioni. Sul punto la delibera fornisce la seguente motivazione: *“Il reddito medio netto annuo è determinato partendo dal presupposto che l'azienda agricola sia gestita dalla stessa famiglia proprietaria e che la manodopera esterna sia utilizzata solo in misura limitata per un breve periodo di tempo per il raccolto. In base al catasto, il maso chiuso è oggi costituito da 21.019 m² di frutteto. Secondo un estratto del Sistema d'informazione agricola e forestale (LAFIS), la superficie effettiva coltivata (coltura di mele) è di 21.463 m². Si presume un valore medio pluriennale del volume del raccolto e dei prezzi di vendita, come è comune nella frutticoltura convenzionale e nell'agricoltura biologica. Sulla base di varietà di mele coltivate localmente, si prelevano in media 0,45 €/kg di mele. Sulla base di una resa media per ettaro di 6,35 vagoni/ha, ciò corrisponde a 28.389 euro/ha (tenendo conto delle principali varietà della Val Venosta, Golden Delicious, Gala, Red Delicious e Pinova e degli anni 2019, 2020 e 2021, secondo la comunicazione della Cooperativa VIP Val Venosta) e dopo aver dedotto tutte le spese per manodopera esterna, l'uso dei materiali, l'assicurazione, le tasse e le imposte, ecc., nonché l'ammortamento degli edifici, i frutteti, i macchinari e le attrezzature, per un totale del 50%, rimane un fatturato netto di 14.195 euro/ha in media. Per un'azienda agricola con 2,15 ettari di superficie frutticola, questo si traduce in un ricavo netto medio di 30.519 euro”*.

Il Collegio, nella determinazione del reddito ricavabile dalla attività frutticola non ravvisa i vizi denunciati che in parte sono generici per il fatto che, come ricordato poc'anzi, non conta la gestione concreta che ne abbia fatto il proprietario ma la conduzione ordinaria e normale e i dati di riferimento correttamente sono quelli medi rilevabili per la zona della Val Venosta, sia perché in ordine alla minore fruibilità della superficie agricola non è stata fornita alcuna prova sulla sussistenza di circostanze oggettive impeditive.

Anche a voler prescindere dalla ulteriore fonte di reddito ritenuta dalla commissione astrattamente ottenibile dalla attività di “*agriturismo*”, che è stata considerata sulla scorta di alcuni precedenti di questo Consiglio, ma la cui attuabilità in concreto viene contestata dall'appellante, e anche prescindendo dal riferimento al “*reddito contrattuale annuo di un operaio agricolo specializzato*” di € 23.295,00, sino ad ora utilizzato quale parametro, ma ritenuto anche da questo Collegio non più adeguato, il reddito oggettivamente ricavabile dalla sola frutticoltura – come determinato dalla commissione e non ritenuto irragionevole - è comunque di gran lunga superiore alla soglia minima per consentire lo svincolo del maso determinato in sede di riesame dalla commissione provinciale prendendo a riferimento la spesa media di una famiglia di quattro persone nella provincia di Bolzano, sulla base dei dati ISTAT del 2023, pari a € 43.580, andando quindi a determinare una maggiore soglia di € 21.790 (e non più € 11.698) rispetto alla quale il reddito generabile nel maso di € 30.519 è comunque superiore.

L'importo calcolato dalla commissione per la determinazione del reddito annuo generabile dall'azienda è anche superiore alla soglia minima di sopravvivenza indicata nella perizia di parte appellante, che si riferisce a dati dell'anno 2008 proiettati al 2022 e arriva in tal modo ad un reddito di € 52.929, di cui la metà è € 26.465.

Il Collegio ha preso atto della perizia di parte del 5.1.2023 e dell'atto integrativo del 18.7.2023 in cui si propongono criteri e dati diversi, tuttavia si ritiene non necessaria l'assunzione di una consulenza per verificare i risultati proposti per il fatto



che si tratta pur sempre di valutazioni discrezionali – come tali opinabili. La valutazione della commissione provinciale è il risultato di un lavoro di esperti che conoscono molto bene il settore dei masi chiusi nelle diverse zone della Provincia di Bolzano e che per quanto detto sopra non risulta essere viziata da gravi abnormità o illogicità, perché basata su dati oggettivi, pertinenti, specifici ed attuali (libro fondiario, catasto, Sistema informativo agricolo, Istat).

5. Ritenendo di aver esaminato tutti gli aspetti rilevanti ai sensi dell'art. 112 c.p.a. e si dà atto che il terzo motivo è da intendersi assorbito essendo alla luce di quanto esposto comunque irrilevante il mancato coinvolgimento dei genitori stante la natura plurimotivata dell'atto impugnato e gli aspetti non espressamente menzionati, tra cui le questioni relative alla attività di agriturismo, sono stati comunque ritenuti irrilevanti ai fini di una diversa decisione.

Per le ragioni esposte l'appello va respinto.

6. Vi sono, nondimeno, giustificate ragioni per disporre la compensazione delle spese del presente giudizio tra le parti.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta), definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo rigetta.

Spese compensate tra le parti.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

(Omissis)

