

# LA COMPRAVENDITA DEL FONDO AGRICOLO

di Paolo Tonalini

## IMPORTANTE



Il volume è disponibile anche in versione pdf



Tutte le formule riportate nel Formulario sono disponibili on line e sono personalizzabili.

Le istruzioni per scaricare i file sono a pag. 237

**N.B.:** Nelle versioni elettroniche del volume tutti i rimandi (per es. da Sommario a Paragrafi) sono attivabili (link)

EDIZIONI  
**FAG**  
MILANO

|

|

# Indice sistematico

## Capitolo 1 - Il fondo agricolo

1.1	La compravendita.....	11
1.2	I terreni agricoli.....	12
1.3	I fabbricati rurali .....	12
	1.3.1 Fabbricati rurali strumentali .....	14
	1.3.2 Fabbricati rurali abitativi .....	14
1.4	La riforma dell'impresa agricola.....	18

## Capitolo 2 - Dal compromesso all'acquisto

2.1	Il contratto preliminare .....	19
2.2	La trascrizione del contratto preliminare.....	21
2.3	Le tasse sul contratto preliminare.....	23
2.4	Il mediatore.....	24
2.5	Il notaio .....	25
2.6	I documenti per il notaio.....	26
2.7	L'atto di compravendita.....	27
2.8	Il pagamento del prezzo.....	28
2.9	La certificazione urbanistica dei terreni.....	30
2.10	La regolarità edilizia dei fabbricati .....	31
2.11	La regolarità catastale dei fabbricati .....	32
2.12	La prestazione energetica dei fabbricati.....	37
2.13	La conformità degli impianti .....	41
2.14	L'agibilità dei fabbricati .....	42
2.15	L'azione revocatoria .....	45

### Capitolo 3 - Imposte e agevolazioni

3.1	Le imposte per chi acquista terreni agricoli .....	47
3.2	Il valore normale dei terreni.....	48
3.3	Il coltivatore diretto.....	49
3.4	L'imprenditore agricolo professionale (i.a.p.) .....	50
3.5	Le società agricole.....	52
3.6	La società semplice agricola .....	54
3.7	L'adeguamento delle società agricole.....	55
3.8	La forma giuridica dell'impresa agricola.....	55
3.9	Le agevolazioni p.p.c. ....	56
3.10	La decadenza dall'agevolazione p.p.c.....	64
3.11	Acquistare un fondo affittato .....	65
3.12	L'iscrizione previdenziale e assistenziale.....	66
3.13	Le agevolazioni per il compendio unico .....	68
3.14	Abrogate tutte le altre agevolazioni .....	71
3.15	Le agevolazioni per la montagna.....	72

### Capitolo 4 - Le imposte per chi vende

4.1	Vendita di terreni agricoli .....	73
4.2	Vendita di terreni edificabili .....	74
4.3	La rivalutazione dei terreni edificabili o agricoli .....	75
4.4	Vendita di fabbricati .....	77
4.5	Vendita di terreni oggetto di lottizzazione o fabbricati ivi costruiti.....	78
4.6	Vendita di fabbricati in corso di costruzione .....	79
4.7	L'imposta sostitutiva del 20% .....	80

### Capitolo 5 - La prelazione agraria

5.1	Due diritti di prelazione .....	81
5.2	Compravendita e altri contratti .....	82
5.3	Chi ha diritto alla prelazione .....	84
	5.3.1 Il coltivatore diretto .....	85
	5.3.2 La società di coltivazione diretta .....	88
	5.3.3 L'imprenditore agricolo professionale.....	88
	5.3.4 La famiglia coltivatrice.....	89
	5.3.5 Le cooperative agricole .....	90
5.4	L'oggetto della prelazione.....	91

<b>5.5</b>	La villa con il giardino .....	95
<b>5.6</b>	La prelazione dell'affittuario .....	96
5.6.1	Contratto di affitto in corso da almeno due anni ....	97
5.6.2	Assenza di vendite nel biennio precedente .....	98
5.6.3	Superficie e capacità lavorativa.....	98
<b>5.7</b>	La prelazione del confinante .....	99
5.7.1	Fondo coltivato direttamente dal proprietario.....	101
5.7.2	Assenza di affittuario coltivatore diretto .....	103
5.7.3	Coltivazione almeno biennale.....	105
5.7.4	Assenza di vendite nel biennio precedente .....	105
5.7.5	Superficie e capacità lavorativa.....	106
<b>5.8</b>	Quando il fondo è confinante.....	107
5.8.1	Strada pubblica e ferrovia .....	108
5.8.2	Strada interpoderale.....	108
5.8.3	Strada vicinale .....	109
5.8.4	Corsi d'acqua .....	109
5.8.5	Fossi e canali di scolo.....	110
5.8.6	Striscia di terreno.....	110
<b>5.9</b>	La notifica della proposta.....	110
<b>5.10</b>	L'esercizio della prelazione .....	112
<b>5.11</b>	Il pagamento del prezzo.....	113
<b>5.12</b>	Il diritto di riscatto .....	115
<b>5.13</b>	Il risarcimento del danno.....	116
<b>5.14</b>	La rinuncia alla prelazione .....	117

## **Capitolo 6 - Finanziare l'acquisto**

<b>6.1</b>	Il mutuo agrario .....	119
<b>6.2</b>	Il contratto di mutuo.....	120
<b>6.3</b>	L'ipoteca.....	125
<b>6.4</b>	Il terzo datore di ipoteca.....	126
<b>6.5</b>	La fideiussione.....	126
<b>6.6</b>	L'accollo del mutuo .....	127
<b>6.7</b>	Le tasse sul mutuo .....	128

## **Capitolo 7 - I diritti di servitù**

<b>7.1</b>	Fondi agricoli e servitù .....	129
<b>7.2</b>	Cos'è la servitù .....	130
<b>7.3</b>	Come nasce la servitù.....	130

7.4	L'estinzione e la modifica della servitù .....	131
7.5	La servitù di passaggio .....	132

## Capitolo 8 - L'affitto del fondo agricolo

8.1	Il contratto di affitto.....	135
8.2	Le imposte sul contratto di affitto.....	136
8.3	Il diritto di prelazione sull'affitto .....	137

## Capitolo 9 - Formulario

01_	Contratto preliminare di compravendita di fondo agricolo.....	139
02_	Proposta di alienazione.....	143
03_	Rinuncia alla prelazione dell'affittuario.....	144
04_	Rinuncia alla prelazione del confinante .....	145
05_	Patti sociali di società semplice agricola .....	146
06_	Patti sociali di s.n.c. agricola.....	149
07_	Patti sociali di s.a.s. agricola.....	153
08_	Statuto di s.r.l. agricola.....	157
09_	Clausola per agevolazioni p.p.c. coltivatore diretto .....	167
10_	Clausola per agevolazioni p.p.c. imprenditore agricolo professionale.....	168
11_	Clausola per agevolazioni p.p.c. con impegno a diventare imprenditore agricolo professionale .....	169
12_	Clausola per agevolazioni p.p.c. società agricola.....	170
13_	Clausola per agevolazioni p.p.c. società agricola con impegno a diventare imprenditore agricolo professionale .....	171
14_	Clausola per agevolazioni Ppc da parte del coniuge o parente in linea retta dell'agricoltore .....	172
15_	Clausola per agevolazioni compendio unico .....	173
16_	Clausola per agevolazioni compendio unico con impegno a diventare imprenditore agricolo professionale.....	174
17_	Clausola per agevolazioni sull'acquisto di terreni in territorio montano da parte di coltivatore diretto .....	175
18_	Clausola per agevolazioni sull'acquisto di terreni in territorio montano da parte di i.a.p. ....	175

19_Clausola per agevolazioni sull'acquisto di terreni in territorio montano con impegno a diventare imprenditore agricolo professionale .....	176
---	-----

### **Capitolo 10 - Appendice normativa**

10.1 Codice Civile .....	177
10.2 Legge 26 maggio 1965, n. 590 .....	178
10.3 Legge 14 agosto 1971, n. 817 .....	189
10.4 Legge 3 maggio 1982, n. 203 .....	194
10.5 DLgs 18 maggio 2001, n. 228 .....	218
<b>Indice analitico .....</b>	<b>233</b>