

INTRODUZIONE. LINEAMENTI GENERALI  
DELL'ISTITUTO DEL MASO CHIUSO  
NELLA DISCIPLINA DELLA LEGGE PROVINCIALE  
28 NOVEMBRE 2001, N. 17

di *Bernhard Lageder*\*

SOMMARIO: 1. La definizione di maso chiuso secondo la legge provinciale 28 novembre 2001, n. 17 (legge sui masi chiusi). Le caratteristiche essenziali dell'istituto. – 2. Brevi cenni sugli antecedenti legislativi della legge prov. n. 17/2001. – 2.1. Parentesi: alcuni dati statistici. – 2.2. Parentesi metodologica. – 2.3. Segue: antecedenti legislativi. – 3. La legge prov. n. 17/2001. – 3.1. Struttura della legge prov. n. 17/2001. – 4. Le disposizioni generali sui requisiti. I limiti posti ai poteri dispositivi del proprietario. – 4.1. Requisiti sostanziali. – 4.2. Costituzione di maso chiuso ancora privo di edifici. – 4.3. L'autorizzazione. – 4.4. Perdita dei requisiti sostanziali. – 4.5. Modifiche dell'estensione e della consistenza del maso chiuso. – 4.6. Organi amministrativi e relativi procedimenti. – 4.7. Regime dominicale singolare. – 4.8. Il potere di disporre del maso intero. – 5. I rapporti privatistici. Il regime successorio. – 5.1. La natura della successione ereditaria nel maso chiuso. – 5.2. La successione necessaria. – 5.3. La successione testamentaria e la successione legittima. – 5.3.1. L'ordine di preferenza nell'attribuzione del diritto di assunzione nella successione legittima. – 5.3.2. Prezzo di assunzione. – 5.3.3. Il certificato di eredità rilasciato ai sensi degli artt. 32 e 33. – 5.3.4. Le cause di determinazione dell'assuntore e/o del prezzo di assunzione. – 5.3.5. Le cause relative all'ordinamento dei masi chiusi, diverse da quelle vertenti sulla determinazione dell'assuntore e del prezzo di assunzione. – 5.4. I diritti del coniuge superstite non assuntore e dei discendenti minorenni coeredi dell'assuntore e viventi sul maso. – 6. Collegamento tra maso chiuso, compagine familiare del proprietario e conduzione/coltivazione personale e diretta. – 6.1. Compagine familiare. – 6.2. Coltivazione/conduzione personale e diretta. – 6.3. "Maso avito" o "Erbhof". – 6.4. Brevi considerazioni *de iure condendo*.

1. *La definizione di maso chiuso secondo la legge provinciale 28 novembre 2001, n. 17 (Legge sui masi chiusi). Le caratteristiche essenziali dell'istituto*

Sulla base del vigente diritto positivo il maso chiuso, con riguardo ai requisiti sostanziali, può essere definito come unitario complesso immobiliare e aziendale

---

\* Presidente di Sezione onorario del Consiglio di Stato.

agricolo, normalmente costituito da una casa di abitazione con relativi annessi rustici e fondi agricoli e boschivi, idoneo a produrre un reddito medio annuo sufficiente per assicurare un adeguato mantenimento ad almeno quattro persone e non superiore al triplo di tale reddito (art. 2, comma 1, legge prov. n. 17/2001).

Sotto un profilo giuridico-formale, il maso chiuso viene ad esistenza con l'iscrizione – ad efficacia costitutiva – degli immobili facenti parte del compendio masale nella sezione I del libro fondiario<sup>1</sup>, dalla quale risulta la consistenza tavolare del maso chiuso (artt. 1 e 3, comma 3, legge prov. n. 17/2001<sup>2-3</sup>). Il titolo per l'iscrizione tavolare è costituito dalla deliberazione della commissione locale per i masi chiusi, la quale provvede su istanza del proprietario (rispettivamente di tutti i comproprietari in caso di immobili in comproprietà) e, previo accertamento della sussistenza dei requisiti sostanziali, adotta il provvedimento autorizzatorio alla costituzione del complesso immobiliare e aziendale in maso chiuso<sup>4</sup>.

Il compendio masale, come sopra costituito, è indivisibile per atto tra vivi e *mortis causa* e trasmissibile *iure hereditatis* ad un unico erede o legatario (il c.d. *assuntore/Hofübernehmer* o erede unico/*Anerbe*) (artt. 4 ss. e 11 legge prov. n. 17/2001), verso un prezzo di assunzione commisurato non al valore di mercato, ma al c.d. valore di reddito (*Ertragswert*)<sup>5</sup>, sulla cui base vengono liquidate le

<sup>1</sup> Ciò, in aderenza al sistema vigente nel *Bundesland* austriaco del Tirolo, dove una sezione speciale del libro maestro (*Hauptbuch*) è riservata ai masi chiusi (§ 69 *Allgemeines Grundbuchsanlegungsgesetz – AllgGAG*, che testualmente recita: “(1) In Tirol hat das Hauptbuch in zwei gesonderten Abteilungen die Einlagen der den gesetzlichen Teilungsbeschränkungen unterliegenden (geschlossenen) Höfe und die Einlagen aller anderen Liegenschaften zu enthalten. (2) Jeder geschlossene Hof enthält eine eigene Einlage und bildet ohne Rücksicht auf die Belastung nur einen Grundbuchkörper. Die für geschlossene Höfe geltenden Sondervorschriften bleiben unberührt”. Il termine “maso chiuso” (“*geschlossener Hof*”) si riferisce all'effetto dell'indivisibilità del complesso immobiliare, derivante dalla sua iscrizione come unico (in sé ‘conchiuso’) corpo tavolare – liberamente alienabile e trasmissibile solo come complesso immobiliare unitario e non frazionabile – nell'apposita sezione del libro fondiario, specificamente connotante la legislazione tirolese.

<sup>2</sup> Il libro fondiario si compone del libro maestro e della collezione dei documenti posti a base delle iscrizioni. Nella provincia di Bolzano, il libro maestro è suddiviso in due sezioni, contraddistinte con cifre romane (che, negli atti, sono riportate in forma di denominatore del numero della partita tavolare): la sezione I comprende le partite tavolari relative ai masi chiusi, mentre la sezione II (la sola esistente nelle altre province in cui vige il sistema tavolare) concerne tutti gli altri immobili.

<sup>3</sup> Invece le particelle fondiarie iscritte nella sezione II del libro fondiario, di proprietà dell'intestatario di un maso chiuso (c.d. particelle volanti – *walzende Parzellen*), anche se dallo stesso coltivate nel contesto dell'azienda agricola, non sono soggette al regime giuridico proprio del maso chiuso, la cui estensione è determinata soltanto dalle particelle iscritte nella sezione I.

<sup>4</sup> La necessità di un'istanza del proprietario (o dei comproprietari) si giustifica per il particolare regime dominicale – che differisce dal comune modello ‘quiritario’ – cui sono assoggettati i masi chiusi e gli immobili che ne fanno parte (v. *infra*, § 4.7).

Le uniche ipotesi di costituzione *ope legis* e, rispettivamente, d'ufficio di masi chiusi erano previste dalla prima legge provinciale che ha (ri)codificato l'istituto nel 1954 (v. *infra*, § 2).

<sup>5</sup> Il valore di assunzione si calcola sulla base del reddito medio netto annuo presunto ricavabile

quote dei coeredi non assuntori, rispettivamente reintegrate le quote dei legittimari (artt. 15, 17, 20 e 31 legge prov. n. 17/2001).

Tali caratteristiche essenziali dell'istituto – la dimensione/consistenza dell'unità masale rapportata alla potenzialità reddituale aziendale e stabilita tra un limite legale minimo e un limite legale massimo, l'iscrizione del complesso immobiliare nella sezione I del libro fondiario, la sua indivisibilità (comprese le pertinenze) per atto tra vivi e *mortis causa*, la trasmissibilità ad un unico erede o legatario, la liquidazione in denaro delle quote dei coeredi non assuntori e dei legittimari con riferimento al valore di reddito anziché al valore venale – sono presenti in tutte le leggi provinciali di Bolzano che, sin dal 1954, hanno disciplinato l'istituto, nonché nella preesistente legislazione tirolese e austriaca.

La *ratio* che sorregge l'istituto può essere individuata:

– nella finalità agro-strutturale di evitare la polverizzazione e frammentazione della proprietà agricola sotto un certo dimensionamento e, al contempo, prevenire la formazione di proprietà fondiarie agricole troppo estese, per conseguire il razionale sfruttamento del suolo;

– nella finalità agro-economica di conservare un assetto imprenditoriale connotato da aziende agrarie medio-piccole, più resilienti a situazioni di crisi macroeconomica;

– nelle finalità economico-sociali di evitare l'indebitamento dell'assuntore del maso in sede di divisione ereditaria, di garantire alla famiglia coltivatrice insediata sul maso un'adeguata fonte di sussistenza e di arginare fenomeni di abbandono delle zone rurali;

– nella finalità socio-politica di mantenere integra una classe di agricoltori, i quali: *i*) siano legati alla propria azienda che a tutt'oggi, anche sul piano della disciplina positiva, presenta forti collegamenti con la compagine familiare del soggetto titolare<sup>6</sup>; *ii*) siano conservatori dell'integrità della propria azienda, anche e soprattutto in una prospettiva intergenerazionale; *iii*) restino naturali tutori dell'ambiente e del paesaggio attraverso la cura della *Kulturlandschaft* tipica delle vallate (sud)tirolese, comprese le zone di alpeggio, conformata da una plurisecolare interazione tra uomo e natura<sup>7</sup>, con importanti externalità positive anche su altri settori dell'economia locale, in particolare sul turismo.

L'enucleazione delle finalità integranti la *ratio* dell'istituto del maso chiuso non ha mera valenza descrittiva, ma assume una centrale rilevanza applicativa

---

dalla conduzione del maso secondo gli usi locali, capitalizzato, per l'attività agricola, al tasso annuo del cinque per cento e, per le attività connesse contemplate dall'art. 2135, comma 3, cod. civ., al tasso annuo del nove per cento (art. 20, comma 2, legge prov. n. 17/2001).

<sup>6</sup> V. sul punto *infra*, § 6.

<sup>7</sup> V., su tale ultimo aspetto, Cons. Stato, 1° luglio 2021, n. 5009, in tema di autorizzazione alla costruzione di una strada di accesso a una malga sita a ca. 2090 m s.l.m.

attraverso lo strumento dell'interpretazione teleologica delle norme disciplinanti l'istituto<sup>8</sup>.

## 2. Brevi cenni sugli antecedenti legislativi della legge prov. n. 17/2001

Nell'ordinamento italiano l'istituto del maso chiuso, per ragioni storiche, trova applicazione limitata al territorio della provincia di Bolzano, dove, fino al 30 giugno 1929 – come in tutti i territori annessi in esito al primo conflitto mondiale – continuava ad essere applicata la legislazione austriaca in materia di ordinamento civile, processuale civile, commerciale e notarile, e dunque anche la legge tirolese sui masi chiusi. Quest'ultima era stata emanata il 12 giugno 1900 sulla base della legge-quadro imperiale del 1° aprile 1889 ed era applicabile nel *Kronland* asburgico della Contea principesca del Tirolo, unito a nord e a sud del Brennero sino al 1918<sup>9</sup>.

Con effetto dal 1° luglio 1929, con r.d. 4 novembre 1928, n. 2325 (*Disposizioni per l'unificazione legislativa nei territori annessi al Regno*), è stata estesa ai territori annessi la legislazione nazionale nei settori ordinamentali sopra indicati, con conseguente abrogazione anche della disciplina tirolese del maso chiuso<sup>10</sup>.

---

<sup>8</sup>In particolare, nelle pronunce della Corte costituzionale che si sono occupate del maso chiuso si nota di frequente il ricorso a tale metodo interpretativo per valutare – sia sotto il profilo competenziale sia sotto quello della ragionevolezza intrinseca – l'aderenza delle disposizioni di volta in volta sospette di illegittimità costituzionale alle finalità dell'istituto (v. ad es., Corte cost. ord. n. 176/2013, riportata per estratto *infra* alla nota 50). Anche in una prospettiva *de iure condendo* – ad es. ai fini dell'eventuale introduzione di limiti alla facoltà di disporre del maso intero – l'aderenza alle finalità dell'istituto costituirà parametro decisivo per valutarne la compatibilità costituzionale (v. *infra*, § 6.4).

<sup>9</sup>La legge, originariamente intitolata “*Gesetz vom 12. Juni 1900 betreffend die besonderen Rechtsverhältnisse geschlossener Höfe, wirksam für die gefürstete Grafschaft Tirol*” (LGBI 47), in seguito alla novella apportata con la legge 29 giugno 2016 (G LGBI 96) porta ora il titolo “*Gesetz betreffend die besonderen Rechtsverhältnisse geschlossener Höfe (Tiroler Höfegesetz – THG)*”.

Alla legge tirolese sono state apportate due importanti novelle:

- la prima, con la legge federale del 13 dicembre 1989 (BGBl 657), entrata in vigore il 1° gennaio 1990, con cui la stessa è stata adeguata ai principi della riforma del diritto di famiglia ed è stata eliminata la discriminazione delle donne in sede di successione ereditaria;

- la seconda, con la citata legge del 29 giugno 2016, con la quale il requisito reddituale per la costituzione di un maso chiuso è stato modificato nel senso della sua idoneità al mantenimento di almeno due persone adulte senza superarne il decuplo.

È, al riguardo, importante rilevare che la disciplina relativa al regime dominicale del maso chiuso, contenuta nei §§ 1-14 della legge, rientra nella competenza legislativa del *Bundesland Tirol*, mentre quella relativa al regime successorio, contenuta nei §§ 15 ss., rientra nella competenza legislativa federale in materia di ordinamento civile (v. sul punto, B. ECCHER, in Schwimann, *ABGB Praxiskommentar*, 3<sup>a</sup> ed., Wien, 2006, 576, Rz 5; G. KATHREIN, *Anerbenrecht*, Wien, 1990, 85-86).

<sup>10</sup>L'effetto abrogativo può ricondursi alla previsione generale di cui all'art. 6 r.d. n. 2325/1928, espressamente abrogativo di “*tutta la legislazione anteriore sulle materie che formano oggetto delle*

Il primo Statuto di autonomia, approvato con legge cost. 26 febbraio 1948, n. 5 (*Statuto speciale per il Trentino-Alto Adige*), nell'art. 11, n. 9), attribuiva alle due Province la competenza legislativa esclusiva in materia di “ordinamento dei masi chiusi”<sup>11</sup>.

La Provincia di Bolzano, nell'esercizio di tale potestà legislativa, emanava la legge prov. 29 marzo 1954, n. 1 (*Ordinamento dei masi chiusi nella Provincia di Bolzano*), entrata in vigore il 1° aprile 1954<sup>12</sup>, la quale ricodificava l'istituto sul modello della legge tirolese<sup>13</sup>.

Sebbene l'istituto nel periodo dal 1° luglio 1929 al 31 marzo 1954 fosse rimasto formalmente abrogato, i relativi principi regolatori avevano continuato a trovare applicazione a titolo consuetudinario, a conferma del suo radicamento nelle tradizioni del ceto contadino sudtirolese. Ed infatti, nel periodo in questione solo il 6% dei masi esistenti al 30 giugno 1929 sono stati sciolti e altrettanti sono stati ridotti nella loro consistenza o estensione<sup>14-15</sup>.

Il legislatore del 1954 riattribuiva all'istituto una base legale (di diritto posi-

---

*nuove leggi, tranne le disposizioni che sono espressamente mantenute in vigore*”, e, comunque, ricollegarsi a un'ipotesi di abrogazione tacita per incompatibilità (v., in tale ultimo senso, la relazione al progetto della prima legge provinciale sui masi chiusi n. 1/1954, p. 3).

<sup>11</sup> Accanto alle altre materie, indicate nello stesso n. 9) dell'art. 11, dell'“ordinamento delle minime proprietà colturali, anche agli effetti dell'art. 847 del codice civile” e “delle comunità familiari rette da antichi statuti e consuetudini”.

<sup>12</sup> Il progetto di legge era stato presentato su iniziativa della Giunta Provinciale, in particolare dell'allora assessore all'agricoltura dott. Peter Brugger e con la collaborazione, in sede redigente, del Prof. Alberto Trabucchi dell'Università di Padova, noto civilista.

<sup>13</sup> La legge provinciale, seppure ispirata a quella tirolese, non era tuttavia con quest'ultima identica. Le principali differenze non erano tanto dovute alle diverse concezioni generali della legislazione austriaca e italiana, o agli sviluppi economico-sociali nella prima metà del secolo, ma erano piuttosto riconducibili all'atteggiamento prudenziale del legislatore provinciale per ottenere più facilmente l'approvazione degli organi governativi (v., in tal senso, A. TRABUCCHI, *Il rinnovato riconoscimento legislativo del maso chiuso*, in *Riv. dir. agr.*, 1954, 442). Infatti, un primo progetto di legge, approvato dal Consiglio provinciale in data 17 giugno 1952, era stato respinto dal Governo per il rilevato contrasto di talune norme con i principi dell'ordinamento giuridico dello Stato e con le norme fondamentali delle riforme economico-sociali della Repubblica.

<sup>14</sup> Su tale dato statistico, v. W. HINTNER-E. MORI, *Il maso chiuso. La sua storia e la normativa vigente*, Upad, Bolzano, 2015, 10.

<sup>15</sup> Il contenzioso sembra essere stato alquanto ridotto. Una delle poche sentenze della S.C., Cass., 25 giugno 1951, n. 1698, sulla premessa della persistente applicabilità della legge tirolese del 12 giugno 1900 alle successioni apertes prima dell'entrata in vigore del r.d. n. 2325/1928, riteneva compatibile con i principi generali dell'ordinamento la regola dell'indivisibilità del maso in sede successoria (con richiamo alla disciplina della minima unità colturale di cui all'art. 846 cod. civ. e alla divisione del patrimonio ereditario in cui siano compresi non comodamente divisibili o il cui frazionamento recherebbe pregiudizio alla pubblica economia, di cui agli artt. 720 e 722 cod. civ.), ma contraria all'ordine pubblico interno la norma contenuta nel § 19 della citata legge tirolese, che riconosceva al giudice il potere di liquidare la quota dei coeredi in misura inferiore al valore venale, in relazione alle condizioni patrimoniali dell'assuntore del maso.

vo scritto)<sup>16</sup>, stabilendo che le aziende agricole, le quali alla data del 30 giugno 1929 erano iscritte nella sezione I del libro fondiario ai sensi della previgente legge tirolese e la cui consistenza tavolare era rimasta inalterata fino al 31 marzo 1954, fossero ricostituite *ope legis* in maso chiuso<sup>17</sup>.

### 2.1. Parentesi: alcuni dati statistici

Per rendersi conto della rilevanza e incidenza fattuale dell'istituto nella realtà economico-sociale sudtirolese, è opportuno riportare brevemente alcuni dati statistici:

– alla data del 30 giugno 1929 risultavano iscritti nella sezione I del libro fondiario 12.111 masi chiusi: poiché in alcuni comuni non era ancora impiantato il libro fondiario<sup>18</sup>, il numero dei masi chiusi costituiti all'epoca può stimarsi in poco meno di 13.000<sup>19</sup>;

– dall'ultimo censimento disponibile effettuato nel settore agricoltura (anno 2020), nella Provincia di Bolzano risultano presenti 20.023 aziende agricole, delle quali 13.429 (quindi ca. due terzi) costituite da masi chiusi che – essendo mediamente di maggiore estensione rispetto alle aziende agricole di diritto comune – ricomprendono gran parte della superficie agricola utilizzabile del territorio provinciale;

– se si considera che nel corso degli ultimi decenni sono stati costituiti in media ogni anno ca. 30-40 masi chiusi e sciolti ca. 15-20<sup>20</sup>, si può affermare che la maggior parte dei masi chiusi oggi esistenti sono riconducibili a compendi masali già esistenti al 30 giugno 1929, rispettivamente alla data della entrata in vigore della prima legge provinciale sui masi chiusi<sup>21</sup>.

---

<sup>16</sup> Come in modo efficace osservato dalla Corte costituzionale, nella fattispecie era l'assetto giuridico ad essersi dovuto “conformare a quello sociale e alla sua evoluzione, anche alla luce delle evidenze storiche, che registrano il fallimento del precedente tentativo del legislatore statale del 1928 di trasformare il regime giuridico dei masi con un atto di imperio”; v. sentenza 14 luglio 2017, n. 193, § 4.1.

<sup>17</sup> Invece per i masi chiusi preesistenti, che avevano subito cambiamenti nel periodo intermedio, le commissioni locali per i masi chiusi erano tenute ad accertare d'ufficio la persistenza, o meno, dei requisiti sostanziali delineati dall'art. 2 legge prov. n. 1/1954 e a disporre eventuali escorporazioni o incorporazioni di fondi a tal fine necessarie.

<sup>18</sup> Nel territorio tirolese il primo impianto del libro fondiario è stato attuato solo alla fine del XIX secolo, mentre negli altri *Kronländer* ciò era avvenuto già nel XVIII secolo, in sostituzione del precedente sistema pubblicitario dei c.d. *Verfachbücher*. Sulle ragioni di tale sfasamento temporale rispetto ad altri territori dell'impero asburgico, v. O. STOLZ, *Rechtsgeschichte des Bauernstandes und der Landwirtschaft in Tirol und Vorarlberg*, Bolzano, 1949, 441, 442.

<sup>19</sup> V. sul punto W. HINTNER-E. MORI, *op. cit.*, 13, con ulteriori citazioni.

<sup>20</sup> V. i censimenti generali dell'agricoltura relativi alla Provincia di Bolzano.

<sup>21</sup> Naturalmente, non necessariamente rimasti nell'ambito di una stessa famiglia (in linea diretta o collaterale).

## 2.2. Parentesi metodologica

Premesso che l'istituto all'esame, per alcuni aspetti di origine consuetudinaria risalente nel tempo, era preesistente ed originariamente estraneo all'ordinamento italiano – per poi essere dallo stesso riconosciuto attraverso la richiamata previsione statutaria, di rango costituzionale –, si osserva che da tale constatazione si possono trarre due conseguenze sul piano interpretativo e applicativo:

– l'importanza dello studio delle origini e dello sviluppo storico nel contesto economico-sociale delle aree geografiche in cui l'istituto – e gli istituti ad esso omologhi e/o affini, seppure di diversa denominazione (“*Erbhöfe*” nella legislazione federale austriaca e nella Carinzia; “*Hofgüter*” o “*Landgüter*” nella legislazione germanica) – ha trovato diffusione, al fine di comprenderne l'essenza nel divenire storico<sup>22</sup>;

– l'importanza di un approccio comparatistico, con la particolarità che, nel presente contesto tematico, lo studio del diritto straniero – nella specie, in primo luogo, di quello austriaco e tirolese – assume una funzione inusuale che supera quella della mera comparazione, potendo offrire spunti utili anche per risolvere concrete questioni applicative di diritto interno<sup>23</sup>.

## 2.3. Segue: antecedenti legislativi

Alla legge prov. n. 1/1954 sono seguiti una serie di interventi legislativi, dal testo unico approvato con d.P.G.P. 7 febbraio 1962, n. 2, al testo unico approvato con d.P.G.P. 28 dicembre 1978, n. 32. Quest'ultimo è rimasto in vigore fino alla nuova legge n. 17/2001, seppur soggetto a ripetuti interventi legislativi, in parte diretti ad adeguare la disciplina alla riforma del diritto di famiglia e a coordinarle con la legislazione statale in materia di affitti rustici, e in parte contenenti modifiche di minor rilievo.

## 3. La legge prov. n. 17/2001

La vigente fonte legislativa dell'istituto del maso chiuso è costituita dalla legge prov. 28 novembre 2001, n. 17 (*Legge sui masi chiusi*)<sup>24</sup> e successive modificazioni e integrazioni<sup>25</sup>.

---

<sup>22</sup> Nell'ambito del presente Convegno, la tematica è trattata dal Professor Wolfgang Meixner, non soltanto in termini di stretta storia del diritto, ma anche da un angolo visuale più ampio, di ordine storico-economico e storico-sociale.

<sup>23</sup> Gli aspetti comparatistici sono specificamente trattati dai Professori Giuseppe Franco Ferrari ed Elisa Bertolini.

<sup>24</sup> Sotto il profilo formale, il testo della legge è redatto pedissequamente in forma grammaticale non discriminatoria per genere, nel senso che tutti i sostantivi abbinati a soggetti personali sono

La legge – emanata nell’esercizio della potestà legislativa esclusiva attribuita alle Province autonome dall’art. 8, n. 8), d.P.R. 31 agosto 1972, n. 670 (*Approvazione del testo unico delle leggi costituzionali concernenti lo statuto speciale per il Trentino-Alto Adige*), in materia di “ordinamento dei ‘masi chiusi’”<sup>26</sup> – ha abrogato espressamente la normativa provinciale preesistente in materia e ridisegnato una disciplina organica dell’istituto, di cui ha mantenuto ferme le caratteristiche fondamentali e, al contempo, ha eliminato alcuni anacronismi ormai incompatibili con i principi costituzionali, *in primis* espungendo dal particolare regime successorio il criterio preferenziale che, tra i chiamati alla successione nello stesso grado, aveva attribuito ai maschi una posizione pozior rispetto alle femmine<sup>27</sup>. Con la nuova legge sono stati inoltre rafforzati gli oneri solidaristici gravanti sull’assuntore-proprietario del maso chiuso nei confronti di alcuni membri della famiglia coltivatrice e riformulati i criteri preferenziali di assunzione del maso in sede successoria con maggiore accentuazione di elementi di legame di vita con il maso e dell’attitudine professionale alla conduzione dell’azienda. Con ciò, sono rimaste definitivamente superate le obiezioni e perplessità sollevate in ordine alla prima legge provinciale sui masi chiusi sotto il profilo dell’insufficienza dei ‘contrappesi’ alla favorevole assunzione del maso da parte dell’*Anerbe* sulla base del valore di reddito<sup>28</sup>.

---

declinati in forma sia maschile sia femminile. Qui, per meri motivi di semplificazione e di comprensibilità dell’esposizione, si usa la forma tradizionale.

<sup>25</sup> Sino ad oggi, la legge – pubblicata nel Suppl. n. 1 al BU 11 dicembre 2001, n. 51 – ha subito ulteriori modificazioni, tra cui le più importanti con le leggi prov. 22 gennaio 2010, n. 2, e 19 aprile 2018, n. 5. In particolare, con la legge prov. n. 2/2010 è stato eliminato il maggiorascato, che prevedeva la preferenza per il coerede (uomo o donna) più anziano, rimasto nell’originaria versione della legge n. 17/2001 come criterio sussidiario di determinazione dell’assuntore nelle successioni legittime, a parità di condizioni rispetto agli altri parametri.

È interessante notare come il criterio dell’anzianità sia tutt’ora presente in alcune leggi sia dell’ordinamento austriaco sia dell’ordinamento germanico (v., ad es., § 15 Abs 3 *Tiroler Höfegesetz*; § 11 *Bremisches Höfegesetz*).

<sup>26</sup> La citata disposizione statutaria è identica alla previsione già contenuta nell’art. 11, n. 9), del primo Statuto di autonomia del 1948.

<sup>27</sup> Sul punto è anche intervenuta la Corte costituzionale con la sentenza n. 193/2017, con riferimento ad una fattispecie in cui trovava applicazione *ratione temporis* la disciplina previgente contenuta nel d.P.G.P. n. 32/1978, dichiarandola costituzionalmente illegittima per contrasto con il principio costituzionale della parità tra uomo e donna, “*il quale assume primazia indefettibile nella valutazione degli interessi di rango costituzionale sottesi all’esame della presente questione*” (così, testualmente, al § 4.2. della sentenza).

Anche qui è interessante uno sguardo oltre confine: nella legislazione austriaca la discriminazione femminile in sede successoria era stata eliminata con la riforma entrata in vigore il 1° gennaio 1990 (v. B. ECCHER, *op. cit.*, 576, Rz 4).

<sup>28</sup> V. al riguardo le osservazioni critiche di A. TRABUCCHI, *op. cit.*, 443: “*Nel maso ora positivamente riconosciuto non si fa invece questione di coltivazione diretta, non essendo valutata come titolo di preferenza nella successione legittima l’attitudine alla conduzione, né essendo più causa di esclusione l’inettitudine fisica, morale o per contingenze esteriori (avviamento a professione liberale, o altro); neppure sono previste decadenze per chi non risiede sul fondo. [...] Sarebbe da chiedere se*

Sulla particolare ampiezza della competenza legislativa della Provincia in materia di ordinamento dei masi chiusi, che si estende agli aspetti di diritto privato e di diritto processuale, si è ripetutamente espressa la Corte costituzionale<sup>29</sup>.

### 3.1. *Struttura della legge prov. n. 17/2001*<sup>30</sup>

Premesse le disposizioni generali definitorie che delineano i requisiti sostanziali e formali per la costituzione di un'azienda agricola in maso chiuso (artt. 1-3), la legge – in sostanziale continuità con la precedente legislazione provinciale che regolava la materia – contiene un primo blocco normativo dedicato alla disciplina dei limiti posti ai poteri dispositivi del proprietario (artt. 4-9 e 36) e degli organi amministrativi competenti al rilascio delle autorizzazioni di costituzione, di scioglimento e di modificazione della consistenza ed estensione dei masi chiusi e dei relativi procedimenti amministrativi (artt. 39-48 *bis*).

Un secondo gruppo di disposizioni è dedicato al regime successorio, regolandone i profili di diritto sostanziale e processuale (artt. 11-33 e 37, commi 5 e 6), alla prelazione agraria (art. 10), ai diritti del coniuge superstite (art. 34) e dei discendenti minorenni del *de cuius* viventi sul maso (art. 35) e al regime patrimoniale della famiglia (art. 38), ossia ai rapporti privatistici<sup>31</sup>.

Particolare valenza sistematica assumono le disposizioni contenute nell'art. 37, commi 1 e 2, per cui gli “*atti giuridici*” posti in essere senza i pareri e le autorizzazioni delle commissioni per i masi chiusi “*sono privi di efficacia giuridica*”, e la relativa mancanza “*è rilevata d'ufficio*”, nonché la previsione del successivo comma 4, per cui “*le disposizioni della presente legge sono disposizioni di diritto pubblico*”.

Secondo la costante giurisprudenza della Corte di cassazione sono affetti da nullità – per impossibilità/indisponibilità dell'oggetto e per contrasto con norme imperative – i contratti definitivi aventi ad oggetto il trasferimento di immobili

---

*tale profonda modificazione rispetto al concetto tradizionale di “maso chiuso”, attuata in favore di un astratto criterio di eguaglianza, non aggravi la difficoltà per giustificare la preferenza verso l'uno o l'altro dei successibili, il quale, in corrispondenza del beneficio, non viene ad assumere alcuno speciale onere, né di coltivazione, né di assistenza verso i familiari”.*

<sup>29</sup> La tematica forma oggetto di apposito contributo curato dal Prof. Daniele Granara, cui si rinvia.

<sup>30</sup> D'ora in poi, gli articoli della legge prov. n. 17/2001 sono indicati senza specificare il provvedimento legislativo e si riferiscono al testo attualmente in vigore.

<sup>31</sup> Anche qui è stata presa a modello la legge tirolese sui masi chiusi che, nella prima parte, disciplina i limiti ai poteri dispositivi del proprietario e, nella seconda parte, detta le regole successorie. In ciò, la legge tirolese si differenzia dalla restante legislazione austriaca in materia di compendi masali, e cioè sia dalla legge della Carinzia (*Kärntner Erbhöfegesetz*) sia dalla legge federale (*Anerbengesetz*), le quali – oltre ad impiegare una differente terminologia per definire il compendio masale (“*Erbhof*” anziché “*geschlossener Hof*”) – si limitano a disciplinarne gli aspetti di diritto successorio, mentre le limitazioni alla circolazione dei fondi (sia agricoli sia edificabili) sono contenute nelle leggi sulla circolazione fondiaria (*Grundverkehrssetze*) rientranti nella competenza legislativa dei singoli *Bundesländer*.

(o relative frazioni) facenti parte di un maso chiuso, stipulati senza previa autorizzazione della commissione locale dei masi chiusi, dovendosi escludere che l'autorizzazione possa qualificarsi alla stregua di *condicio iuris* e possa dunque essere acquisita *ex post* con efficacia retroattiva<sup>32</sup>.

L'espressa qualificazione delle disposizioni della legge come disposizioni di diritto pubblico vale a sancire l'inderogabilità della disciplina legale negli atti negoziali *inter vivos* e *mortis causa*, se non diversamente disposto.

Il carattere inderogabile della disciplina spiega altresì la previsione contenuta nell'art. 4, comma 2, per cui nelle cause civili di accertamento dell'intervenuta usucapione di fondi facenti parte del maso chiuso – nelle quali deve essere sentita la commissione locale dei masi chiusi<sup>33</sup> – non sono ammessi i mezzi di prova della confessione e del giuramento decisorio, attesa la tendenziale indisponibilità dell'oggetto del processo<sup>34</sup>.

Parimenti da rimarcare è il rinvio alla raccolta degli usi per tutti gli aspetti non disciplinati dalla legge, contenuto nell'art. 50 *bis*<sup>35</sup>. Trattasi di norma di chiusura che attribuisce rilevanza agli usi *secundum legem*, quali recepiti nella raccolta degli usi vigenti nella provincia di Bolzano<sup>36</sup>.

Rinvii specifici agli usi vigenti sono, inoltre, contenuti nell'art. 34, comma 1, in tema di diritto al mantenimento del coniuge superstite non assuntore (c.d. *Ausgedinge*) – disciplinato minuziosamente dagli artt. 30 (*diritto all'abitazione*), 31 (*spese legate all'abitazione*), 32 (*vitto*), 33 (*cura*) e 34 (*diritto vincolato al maso*) contenuti nel capitolo 9 della citata raccolta –, nonché nell'art. 20, comma 2,

<sup>32</sup> Cass., 19 ottobre 1994, n. 8524: "L'autorizzazione da parte di apposita commissione amministrativa, che, ai sensi dell'art. 9 della legge della Provincia di Bolzano 29 marzo 1954 n. 1 (recepito nel T.U. delle leggi provinciali sull'ordinamento dei masi chiusi, approvato con decreto del Presidente della Giunta Provinciale di Bolzano 28 dicembre 1978 n. 32), è necessaria, a pena di nullità rilevabile d'ufficio, per gli atti privatistici che comportino modificazione dell'estensione del maso chiuso, non svolge il ruolo di mera "condicio iuris", ma ha l'effetto di rendere commerciabili beni altrimenti indisponibili e, pertanto, deve precedere l'atto per cui è prescritta e non può utilmente seguirlo con effetti di convalidazione"; nello stesso senso, Cass., 14 ottobre 1985, n. 5010, nonché Cass., 7 ottobre 1982, n. 5151.

Invece, con riferimento al contratto preliminare, stante la sua natura meramente obbligatoria, la S.C. (sentenza 31 gennaio 2008, n. 2317) ha escluso la necessità della previa autorizzazione, la cui sussistenza condiziona soltanto la validità del contratto definitivo o, in caso di inadempimento di una delle parti, la possibilità della emanazione della sentenza di cui all'art. 2932 cod. civ.

<sup>33</sup> Si tratta di un mezzo istruttorio diretto ad acquisire informazioni sulla situazione di fatto oggetto del processo, non già di un provvedimento amministrativo di autorizzazione, incompatibile con il titolo originario d'acquisto costituito dall'usucapione, di natura non negoziale.

<sup>34</sup> La *ratio* è identica a quella che sorregge la disposizione contenuta nell'art. 63, comma 5, cod. proc. amm. che, nel processo amministrativo, ammette tutti i mezzi di prova previsti dal cod. proc. civ., esclusi l'interrogatorio formale e il giuramento.

<sup>35</sup> L'articolo è stato inserito dall'art. 20, comma 1, legge prov. 19 aprile 2018, n. 5.

<sup>36</sup> La raccolta – ultima rilevazione 2017/2018, attualmente in vigore – è reperibile sul sito istituzionale della Camera di commercio di Bolzano.