

## Escluso il carattere rurale dell'abitazione di un coltivatore diretto ubicata nel centro storico di una città

Cass. Sez. Trib. 2 dicembre 2015, n. 25497 - Di Blasi, pres.; Zoso, est.; Cuomo, P.M. (parz. diff.) - G.F. (avv. Manzi ed a.) c. Comune di Verona (avv. Clarich ed a.). (*Dichiara inammissibile Comm. trib. reg. Sez. dist. Verona 15 maggio 2008*)

*La circostanza che un immobile ad uso abitativo, ubicato nel centro storico del Comune, fosse censito al catasto urbano prima dell'entrata in vigore del d.lgs. n. 504 del 1992 costituiva ragione ostativa al riconoscimento dei benefici fiscali derivanti dalla ruralità dei fabbricati, posto che, trattandosi di immobile adibito ad abitazione e non strumentale all'attività agricola, esso avrebbe potuto beneficiare dell'esenzione se prima dell'emanazione del d.l. n. 557 del 1993 fosse stato una costruzione rurale iscritta nel Catasto terreni in quanto non produttiva di reddito autonomo distinto da quello del fondo cui ineriva. Tuttavia la normativa relativa all'istituzione del «Catasto dei fabbricati», nata con l'intento di stimare l'intero patrimonio edilizio urbano, ha individuato particolari fattispecie, come quella di cui sopra, in cui la ruralità non viene meno anche se il rapporto pertinenziale fra fondo e abitazione non è espressamente tangibile.*

(*Omissis*)

### FATTO

C.M. inoltra al Comune di Verona istanza di rimborso per l'ICI versata per gli anni 2001, 2002 e 2003 relativamente alla casa di abitazione di sua proprietà sita nella zona centrale della città di Verona. Sosteneva la ricorrente che dovevano essere riconosciuti all'immobile i benefici connessi alla ruralità e derivanti dal possesso dei requisiti previsti dal d.l. n. 557 del 1993, art. 9 in quanto ella era coltivatrice diretta di un fondo agricolo sito nel confinante Comune di Sona. L'istanza di rimborso veniva rigettata e la contribuente proponeva ricorso alla Commissione tributaria provinciale di Verona, la quale lo accoglieva ritenendo che l'asservimento del fabbricato al terreno dovesse essere inteso nel senso di utilizzazione del fabbricato quale abitazione da parte del coltivatore diretto e che era irrilevante la circostanza che l'immobile si trovasse nel centro storico e fosse scritto fin da prima nel catasto edilizio urbano; inoltre il limite dimensionale dell'immobile fissato in cinque vani, oltre ad un vano in più per ogni altro familiare, era previsto solo per il caso di utilizzo di più unità ad uso abitativo.

Proposto appello da parte del Comune, la Commissione tributaria regionale, con la sentenza qui impugnata, riformava la sentenza di primo grado rilevando che non sussistevano tutti i presupposti richiesti dal d.l. n. 557 del 1993, art. 9, comma 3, convertito in legge n. 133 del 1994 e successivamente modificato con il d.p.r. n. 139 del 1998, art. 2. E ciò in quanto la casa, costituita da ben 10,5 vani catastali ed iscritta in catasto alla categoria A/3 classe 5, superava per dimensioni il limite massimo di cinque vani catastali e comunque di 80 mq. per abitante previsto dalla norma. Inoltre il fabbricato, per essere considerato rurale, doveva risultare asservito al fondo ubicato nel Comune di Sona o comunque doveva risultare strumentale all'attività agricola che veniva svolta sul terreno stesso mentre, in realtà, esso distava 17 km dal luogo in cui si trovava il terreno agricolo. Infine il riconoscimento della ruralità, per essere effettivo, avrebbe dovuto essere accertato dall'Agenzia del territorio la quale, su documentata istanza della parte interessata, riconosciuta la ruralità dei cespiti, avrebbe poi riclassificato il fabbricato nella più pertinente categoria D/10 in luogo di quella attuale e non pertinente A/3 classe 5.

Avverso la sentenza della Commissione tributaria provinciale ha proposto ricorso per cassazione G.F., quale erede universale della signora C.M., svolgendo cinque motivi di ricorso e depositando memoria. Si è costituito il Comune di Verona depositando controricorso notificato.

### DIRITTO

Con il primo motivo di ricorso il ricorrente deduce violazione di legge in relazione al d.l. n. 557 del 1993, art. 9, comma 3, convertito in legge n. 133 del 1994 e successivamente modificato con il d.p.r. n. 139 del 1998, art. 2 in quanto la C.T.R. ha errato nel ritenere che il limite dimensionale dell'abitazione, per avere il requisito della ruralità, era quello di 5 vani catastali e 80 mq. per abitante in quanto tale limite era previsto dalla norma nel solo caso di utilizzo di più unità ad uso abitativo da parte dei componenti lo stesso nucleo familiare mentre la C. era l'unica abitante del fabbricato. Ha formulato il seguente quesito di diritto: «Dica la Suprema Corte se, in base al d.l. n. 557 del 1993, art. 9, comma 5, convertito in legge n. 133 del 1994, in caso di unica primaria abitazione di un nucleo familiare composto da un unico soggetto, sia operante o meno, per la sussistenza del requisito della ruralità, ai fini dell'esenzione dall'imposta ICI, la limitazione massima di cinque vani catastali e di 80 mq. per abitante».

Con il secondo motivo deduce violazione di legge in relazione al d.l. n. 557 del 1993, art. 9, comma 3, convertito in legge n.

133 del 1994 e successivamente modificato con il d.p.r. n. 139 del 1998, art. 2 per avere la commissione tributaria regionale ritenuto che il fabbricato non fosse asservito al fondo rustico per il fatto che tra l'uno e l'altro intercorreva la distanza di 17 km; invero la norma richiedeva unicamente che il fabbricato fosse ubicato in un Comune confinante a quello in cui si trovava il terreno. Ha formulato il ricorrente il seguente quesito di diritto: «Dica la Corte Suprema se, in base al d.l. n. 557 del 1993, art. 9, comma 4, convertito in legge n. 133 del 1994, possa essere considerato asservito al fondo un immobile (per il quale si chiede il riconoscimento del requisito della ruralità, ai fini dell'esenzione ICI) che sia situato in un Comune confinante a quello in cui il fondo stesso è ubicato, indipendentemente dalla distanza chilometrica tra i due cespiti».

Con il terzo motivo deduce violazione e falsa applicazione delle circolari dell'Agenzia del territorio numero 96/T del 1998 e numero 4/2006 del 2006 in quanto erroneamente la C.T.R. ha affermato che il contribuente avrebbe dovuto richiedere l'accertamento dei requisiti della ruralità all'Agenzia del territorio onde ottenere la riclassificazione del fabbricato nella categoria D/10; ed, invero, le circolari citate prevedono che la valutazione della sussistenza delle condizioni per il riconoscimento, ai fini fiscali, della ruralità delle costruzioni è compito precipuo degli uffici preposti all'accertamento delle imposte sugli immobili. Ha formulato il ricorrente il seguente quesito di diritto: «Dica la Suprema Corte se in base alle circolari dell'Agenzia del territorio numero 96/T del 1998 e numero 4/2006 del 2006 sia onere del contribuente chiedere la valutazione della sussistenza delle condizioni per il riconoscimento ai fini fiscali della ruralità dell'immobile con contestuale richiesta di riclassificazione del fabbricato nella categoria D/10».

Con il quarto motivo deduce violazione e falsa applicazione del d.l. n. 557 del 1993, art. 9, comma 3, lett. e) per aver la C.T.R. erroneamente ritenuto che il fabbricato dovesse essere assoggettato ad ICI in quanto, oltre a risultare accatastato prima dell'entrata in vigore del D.lgs. n. 504 del 1992, il cespite apparteneva alla categoria catastale A/3 per la quale la disciplina dell'ICI non prevedeva l'esenzione. Ha formulato il ricorrente il seguente quesito di diritto: «Dica la Suprema Corte se, in base al d.l. n. 557 del 1993, art. 9, comma 3, lett. e) possa essere dichiarato rurale un immobile già accatastato nella categoria catastale A/3».

Con il quinto motivo deduce violazione di legge in relazione al d.l. n. 557 del 1993, art. 9, comma 3 *bis* e delle circolari numero 96/T del 1998 e 4/2006 del 2006 in quanto C.T.R. ha erroneamente affermato che il riconoscimento della ruralità dei fabbricati strumentali alle attività agricole di cui all'art. 29 del T.U.I.R. dovesse essere subordinata la classificazione del bene nella specifica categoria catastale D/10. Ed, invero, vi era piena autonomia fra il profilo catastale e quello fiscale potendo ritenersi rurali ai fini fiscali anche fabbricati iscritti al catasto fabbricati, purché strumentali all'attività agricola e, quindi, esenti da imposta sui redditi dei fabbricati. Ha formulato il seguente quesito di diritto: «Dica la Suprema Corte se, in base al d.l. n. 557 del 1993, art. 9, comma 3 *bis* come modificato dal d.p.r. n. 139 del 1998, art. 2 ed alle circolari dell'Agenzia del territorio numero 96/T del 1998 e numero 4/2006 del 2006 il riconoscimento della ruralità dei fabbricati, iscritti nel catasto dei fabbricati costruzioni (abitazioni) con rendita attribuita, ma strumentali alle attività agricole sia subordinata alla classificazione del bene nella specifica categoria catastale D/10».

Preliminarmente la Corte rileva che il controricorrente ha eccepito che i cinque motivi formulati dal ricorrente costituiscono impugnazione parziale in quanto non censurano l'intero *iter* logico motivazionale della sentenza impugnata dato che i rilievi non sono stati rivolti contro quell'autonoma parte della decisione nella quale la C.T.R. ha affermato che non sono stati comprovati i requisiti soggettivi di coltivatore diretto e/o di imprenditore agricolo della contribuente. Da ciò il controricorrente inferisce l'inammissibilità del ricorso fondata sul principio, ormai consolidato nella giurisprudenza di legittimità, secondo cui, nel caso in cui la decisione impugnata sia fondata su una pluralità di ragioni, tra loro distinte ed autonome, ciascuna logicamente e giuridicamente sufficiente a sorreggerla, il ricorso, per qualificarsi come ammissibile, deve rivolgersi contro ciascuna di queste, in quanto l'eventuale suo accoglimento non toccherebbe le ragioni non censurate e la decisione impugnata resterebbe ferma in base ad esse (cfr., *ex pluribus*, Cass. n. 22753 del 3 novembre 2011).

Osserva la Corte che l'eccezione è fondata. Invero si legge nella motivazione della sentenza impugnata: «A parte il fatto che la contribuente, avendo all'epoca l'età di anni 85, doveva ritenersi priva dei requisiti soggettivi di coltivatore diretto e/o di imprenditore agricolo, requisiti che, in ogni caso andavano dimostrati mediante l'iscrizione negli appositi elenchi comunali di cui alla l. 9 gennaio 1963, n. 9, art. 11 e dimostrare, altresì, di essere soggetta al corrispondente obbligo delle assicurazioni per invalidità, vecchiaia e malattia. Anche quest'ultima condizione non era stata comprovata». Tale asserzione costituisce una ragione autonoma della decisione che, seppur scarsamente motivata, avrebbe dovuto essere censurata specificamente dal ricorrente in quanto idonea di per se sola a sorreggere l'accoglimento dell'appello proposto dal Comune. Il ricorso è, perciò, inammissibile.

Peraltro va rilevato che il ricorso andrebbe comunque rigettato nel merito in considerazione della infondatezza del quarto motivo, che ha carattere assorbente degli altri motivi. Ciò in quanto, in base al d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, art. 1 il presupposto dell'imposta comunale sugli immobili consiste nel possesso di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli. Il successivo art. 2 chiarisce che per fabbricato deve intendersi l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano. Coordinando le due norme, emerge che il legislatore, mantenendosi nel solco di una tradizione risalente, ha voluto escludere l'assoggettamento all'imposta di quelle costruzioni rurali che in allora venivano iscritte nel catasto terreni in quanto non produttive di reddito autonomo distinto da quello del fondo cui inerivano per essere asservite allo stesso o appartenere al proprietario di esso. Il d.l. n. 557 del 1993, art. 9 al fine di realizzare un inventario completo ed uniforme del patrimonio edilizio, ha demandato al Ministero delle finanze il compito di provvedere al censimento di tutti i fabbricati rurali

ed alla loro iscrizione nel catasto edilizio urbano che, per questo motivo, avrebbe perduto l'originaria denominazione per assumere quella di catasto dei fabbricati. Anche dopo tale iscrizione, però, le costruzioni rurali che prima non erano iscritte in catasto avrebbero potuto continuare a godere dei benefici fiscali della ruralità sempreché venissero rispettate le condizioni elencate nel d.l. n. 557 del 1993, art. 9. In seguito si è ritenuto che le condizioni previste dall'art. 9 citato fossero troppo limitative avuto riguardo ai fabbricati strumentali all'attività agricola e, per tale ragione, il d.p.r. 23 marzo 1998, n. 139, art. 2 ha modificato il predetto art. 9 operando una distinzione tra i fabbricati utilizzati come abitazioni e quelli aventi finalità strumentali all'agricoltura. È stato, così, introdotto il comma 3 *bis* al d.l. n. 557 del 1993, art. 9 e, mentre la previgente normativa concernente i presupposti elencati nell'art. 9 continuava ad essere applicabile per i fabbricati adibiti ad abitazione, agli altri fabbricati doveva riconoscersi carattere rurale purché fossero strumentali alle attività agricole di cui al d.p.r. n. 917 del 1986, art. 29 ovvero destinate all'agriturismo od alla protezione delle piante, alla conservazione dei prodotti agricoli oppure alla custodia delle macchine, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione (cfr. Cass. n. 6884 del 1 aprile 2005; Cass. 15321 del 10 giugno 2008).

Tutto ciò considerato, la circostanza che l'immobile della contribuente, sito in *(omissis)*, come accertato dalla C.T.R., fosse censito al catasto urbano prima dell'entrata in vigore del d.lgs. n. 504 del 1992 costituiva ragione ostativa al riconoscimento dei benefici fiscali derivanti dalla ruralità dei fabbricati, posto che, trattandosi di immobile adibito ad abitazione e non strumentale all'attività agricola, esso avrebbe potuto beneficiare dell'esenzione se prima dell'emanazione del d.l. n. 557 del 1993 fosse stato una costruzione rurale iscritta nel catasto terreni in quanto non produttiva di reddito autonomo distinto da quello del fondo cui ineriva. All'inammissibilità del ricorso consegue la condanna del ricorrente alla rifusione delle spese processuali, liquidate come da dispositivo.

*(Omissis)*

## Escluso il carattere rurale dell'abitazione di un coltivatore diretto ubicata nel centro storico di una città

In linea di principio, il fabbricato di abitazione, per essere considerato rurale, deve essere ubicato sul fondo cui è asservito in quanto pertinenza dello stesso.

La storia insegna, invece, che gli insediamenti rurali, dapprima isolati, sono stati nel corso degli anni sempre più assorbiti nel tessuto cittadino, fino addirittura a divenire parte integrante del centro della vita sociale.

Gli espropri dei terreni agricoli conseguenti all'espansionismo urbanistico hanno indotto gli agricoltori a ricercare altrove la terra sulla quale esercitare l'attività senza per questo rinunciare alla loro abitazione «di città».

In alcuni casi è stato possibile fare questo all'interno dello stesso Comune mentre in altri è stato necessario ripiegare in Comuni limitrofi.

Altre volte, invece, è stata la stessa conformazione del terreno ad impedire la realizzazione di fabbricati rurali sullo stesso terreno coltivato. Sono a tutti note ad esempio le colture a «terrazzo», realizzate in territori angusti e con parti scoscese. Per non tralasciare, inoltre, quelle situazioni assai frequenti in cui il terreno e la casa di abitazione si trovano divisi dal confine di due Comuni.

Per tutelare queste situazioni, del tutto particolari, l'art. 9, comma 4, del d.l. n. 557/1993 fa salva la ruralità di quelle case di abitazione che non insistono direttamente sul fondo ma che ad esso sono (anche se non materialmente) direttamente connesse in funzione dell'espletamento dell'attività agricola e situate nello stesso Comune o in Comuni confinanti<sup>1</sup>.

La norma citata dispone espressamente che «Fermi restando i requisiti previsti dal comma 3, si considera rurale anche il fabbricato che non insiste sui terreni cui l'immobile è asservito, purché entrambi risultino ubicati nello stesso Comune o in Comuni confinanti».

Ai fini, pertanto, del riconoscimento della ruralità è sufficiente che il fabbricato risulti asservito ad un terreno situato nello stesso Comune o in altro confinante, fermo restando la sussistenza dei requisiti fiscali previsti dal citato art. 9, comma 3, del d.l. n. 557/1993.

Questo aspetto ha creato non poche difficoltà con i Comuni e con la stessa Amministrazione finanziaria poiché in molti casi questi fabbricati si trovano situati ormai in zone di tipo residenziale dotate di particolari aspetti, anche estetici, in grado di pregiudicare la loro vocazione agricola.

Di tale problema si è occupata, di recente, la Cassazione con la sentenza in epigrafe, esaminando il contenzioso relativo al riconoscimento della ruralità di un immobile ad uso abitativo situato nel centro storico di un Comune.

Prima di commentare il caso in questione, è opportuno soffermarsi sulla normativa di riferimento che individua i requisiti fiscali, ed anche catastali, dei fabbricati «rurali».

Al fine di «realizzare, da subito, un inventario completo ed uniforme dell'intero patrimonio edilizio nazionale», l'art. 9, comma 1, del d.l. n. 557/1993 aveva previsto il censimento di tutti i fabbricati rurali, sia ad uso abitativo che strumentale precedentemente censiti al Catasto terreni con rendita «zero», e la loro iscrizione nel Catasto edilizio urbano che, da quel momento, avrebbe assunto la denominazione di «Catasto dei fabbricati». Tale progetto si è concretizzato solo nel 2012 con il d.l. n. 201/2011.

Infatti, nel corso degli anni la normativa è stata rivista ed aggiornata a cominciare dal d.p.r. n. 139/1998 che ha introdotto:

---

<sup>1</sup> Convertito dalla legge n. 133/1994.

- la distinzione fra fabbricati rurali di abitazione e strumentali<sup>2</sup>;
- l'istituzione di una categoria catastale speciale D/10 riservata ai soli fabbricati strumentali, per funzioni produttive connesse alle attività agricole.

L'art. 2 del citato decreto, nel confermare i requisiti di cui al comma 3 per le sole case di abitazione, riconosceva carattere di ruralità alle costruzioni strumentali destinate, oltre alle attività agricole di cui all'art. 32 del T.U.I.R.<sup>3</sup>, anche alla protezione delle piante, alla conservazione dei prodotti agricoli, alla custodia delle macchine, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione, nonché ai fabbricati destinati all'agriturismo.

Con l'art. 2, comma 37, del d.l. n. 262/2006, è stato introdotto per le case di abitazione l'ulteriore requisito soggettivo per cui l'utilizzatore della casa di abitazione deve rivestire anche la qualifica di imprenditore agricolo, iscritto nel registro delle imprese di cui all'art. 8 della legge n. 580/1993.

L'incerto quadro normativo è stato completato con la disposizione contenuta nell'art. 42 *bis* del d.l. n. 159/2007, che ha riformulato l'art. 9, commi 3 e 3 *bis*, del d.l. n. 557/1993 sulla base delle novità recate dal d.lgs. n. 228/2001 all'art. 2135 c.c.<sup>4</sup>, e dall'art. 1 e ss. del d.lgs. n. 99/2004 che ha introdotto la figura dell'imprenditore agricolo professionale (IAP).

Le modifiche hanno riguardato, quindi, sia i fabbricati di abitazione che quelli strumentali.

Per le unità immobiliari ad uso abitativo, il concetto di «possesso» dei fabbricati è stato sostituito da quello relativo al loro «utilizzo» esteso anche ad uno dei soci o amministratori delle società agricole, aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale.

Per i fabbricati strumentali, invece, le modifiche disposte dal d.l. n. 159/2007 all'art. 9, comma 3 *bis*, hanno riguardato sostanzialmente l'abbandono dei criteri previsti dall'art. 32 del T.U.I.R. (e quindi dei relativi parametri in particolare relativi alle serre e alle stalle), sostituiti dall'unico requisito di ruralità costituito dalla rispondenza degli stessi immobili all'esercizio delle attività agricole di cui all'art. 2135 c.c.

Infine, con la legge n. 244/2007 è stato chiarito che l'attività di agriturismo, esercitata negli appositi fabbricati strumentali, deve essere conforme a quanto stabilito dalla legge n. 96/2006.

A seguito delle suddette modifiche le costruzioni, diverse dalle unità immobiliari appartenenti alle categorie A/1 e A/8, ovvero aventi le caratteristiche di lusso, devono essere utilizzate da:

- proprietari o titolari di diritti reali sui terreni (ad esempio: usufruttuari, enfiteuti);
- affittuari, conduttori o comodatari dei fondi;
- familiari conviventi a carico dei proprietari, titolari di diritti reali di godimento, affittuari, conduttori o comodatari, risultanti dalle certificazioni anagrafiche;
- coadiuvanti iscritti all'INPS;

---

<sup>2</sup> All'inizio, quando vennero definite le condizioni di ruralità degli immobili, non era prevista una distinzione esplicita fra fabbricati di abitazione e strumentali, per cui i requisiti previsti dall'art. 9, comma 3, del d.l. n. 557 del 1993 dovevano ritenersi riferiti a tutte le costruzioni destinate all'attività agricola. La concreta applicazione della normativa evidenziò, infatti, l'inattuabilità di tale criterio. I fabbricati strumentali, nella maggior parte dei casi, rischiavano di perdere la ruralità ed essere, quindi, soggetti sia ad accatastamento che ad imposizione fiscale. Fra questi, quelli delle cooperative agricole in quanto la titolarità dei terreni appartiene normalmente ai soci delle medesime cooperative.

<sup>3</sup> D.p.r. n. 917/1986, Testo unico delle imposte sui redditi.

<sup>4</sup> «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».



- titolari di trattamenti pensionistici corrisposti per lo svolgimento dell'attività agricola;
- soci o amministratori di «società agricole», aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale (IAP).

I proprietari, i titolari di diritti reali di godimento, gli affittuari, i conduttori, i comodatari e i soci o amministratori di società agricole devono rivestire la qualifica di imprenditore agricolo ed essere iscritti nel Registro delle imprese (CCIAA).

Inoltre, il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere una superficie non inferiore a 10.000 mq. ed essere censito al Catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. In presenza di colture specializzate (in serra, funghicoltura o altra coltura intensiva) o quando il terreno è ubicato in Comune considerato montano, il suddetto limite è ridotto a 3.000 mq.

Infine, il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve essere superiore alla metà del suo reddito complessivo, al netto dei trattamenti pensionistici agricoli. Se il terreno si trova ubicato in Comune considerato montano ai sensi della citata legge n. 97/1994, il volume di affari deve essere superiore ad un quarto del suo reddito complessivo. Per i soggetti esonerati, il volume d'affari si presume pari al limite massimo previsto per l'esonero dall'art. 34 del d.p.r. n. 633/1972.

Va da sé che il riconoscimento della ruralità presuppone che tutte le condizioni previste dall'art. 9, comma 3, risultino soddisfatte per cui la carenza di un solo requisito comporta, per la casa di abitazione, l'automatico disconoscimento della predetta ruralità.

Per i fabbricati strumentali, invece, l'unico requisito richiesto riguarda la loro destinazione ad una delle attività agricole di cui all'art. 2135, ed in particolare:

- alla protezione delle piante (serre);
- alla conservazione dei prodotti agricoli (magazzini, silos);
- alla custodia delle macchine, degli attrezzi e delle scorte per la coltivazione del fondo e l'allevamento;
- all'allevamento e al ricovero degli animali (stalle);
- ad abitazione dei dipendenti dell'azienda;
- alle persone addette all'attività di alpeggio;
- a uso uffici dell'azienda agricola;
- alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli effettuate da aziende, cooperative o consorzi;
- all'esercizio dell'attività in maso chiuso.

In aggiunta ai suddetti requisiti «fiscali», l'art. 9 del d.l. n. 557/1993, prevede ulteriori condizioni.

Oltre a quanto evidenziato in premessa, nel caso di abitazioni rurali utilizzate congiuntamente da più persone, i requisiti fiscali di ruralità (utilizzo, superficie, volume d'affari e inquadramento catastale) devono essere soddisfatti da almeno una di esse. Pertanto, la presenza di un familiare, non a carico del titolare dell'azienda agricola, non comporta la perdita della ruralità dell'unico fabbricato utilizzato dal nucleo familiare.

Inoltre, qualora il terreno sia utilizzato o soltanto condotto da una società semplice, i requisiti di cui sopra devono essere posseduti da ogni singolo socio; il volume di affari da prendere a riferimento è quello conseguito dalla società nell'esercizio dell'attività agricola, ripartito, in rapporto alla propria quota di partecipazione agli utili, fra i soci della società alla data del 31 dicembre. Se sul terreno insistono più unità abitative, i requisiti devono essere soddisfatti distintamente per ciascuna unità immobiliare.

Infine, se più unità abitative sono utilizzate da più persone dello stesso nucleo familiare è necessario che, in aggiunta agli altri requisiti, sia rispettato anche il limite massimo di cinque vani catastali, o di 80 mq. per un abitante e di un vano catastale, o di 20 mq. per ogni abitante oltre il primo per ciascun fabbricato, compreso il primo<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> Art. 9, comma 5, del d.l. n. 557/1993.

Come anticipato, la ruralità implica anche riflessi catastali, come dimostrato dalla Cassazione<sup>6</sup>.

A tale riguardo va fatto presente che le case rurali di abitazione, ai sensi dell'art. 9, comma 3, lett. e) del d.l. n. 557/1993 devono rispondere alle caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie da A/2 ad A/7 con esclusione, quindi, di quelle relative alle categorie A/1 (abitazioni di tipo signorile) e A/8 (abitazioni in ville). Non sono, in ogni caso, rurali le unità immobiliari ad uso abitativo che presentano i requisiti di lusso previsti dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969. In particolare:

- le singole unità immobiliari aventi superficie complessiva superiore a 240 mq.;
  - le abitazioni facenti parte di fabbricati o costituenti fabbricati insistenti su aree destinate all'edilizia residenziale, quando il costo del terreno coperto e di pertinenza è superiore di una volta e mezzo il costo della costruzione;
  - case composte da uno o più vani costituenti unico alloggio padronale avente superficie utile superiore a 200 mq. (esclusi ad esempio balconi, terrazze) ed aventi come pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta;
  - le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 mq. o di campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 mq.;
  - le abitazioni facenti parte di fabbricati con cubatura superiore a 2.000 mc. e realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a 25 mc. v.v.p. per ogni 100 mq. di superficie asservita ai fabbricati.
- In tal senso, la Cassazione, Sez. Trib., con sentenza n. 9760 del 18 giugno 2003<sup>7</sup> ha sottolineato che «la causa di esclusione di cui all'art. 9, comma 3, opera soltanto per i fabbricati abitativi che hanno una superficie superiore ai 240 mq.».

Per completare il quadro sin qui delineato riguardante la normativa sui fabbricati rurali, sia ai fini fiscali che catastali, occorre aggiungere che, ai sensi del d.m. 26 luglio 2012 del Ministero dell'economia e delle finanze (con il quale sono state ridefinite le modalità per l'inserimento negli atti catastali della sussistenza del requisito di ruralità degli immobili), la ruralità dei fabbricati, sia di abitazione che strumentali (diversi da quelli iscritti nella categoria D/10), è attualmente asseverata da una specifica annotazione presente negli atti catastali (ad esempio, le visure).

Ovviamente, per i fabbricati agricoli ad uso abitativo di nuova realizzazione, è necessario presentare, ai fini dell'annotazione della ruralità, apposita domanda utilizzando l'attuale sistema informatizzato (DOCFA) il quale attribuisce, fra l'altro, la categoria del gruppo A più consona (da A/2 a A/7), in base alle caratteristiche oggettive del fabbricato.

Analogamente, nel caso in cui l'immobile perda i requisiti di ruralità, è necessario presentare analogha domanda per la cancellazione dagli atti catastali dell'annotazione.

È stato già evidenziato che i requisiti di «ruralità», previsti dall'art. 9, commi 3 e 3 *bis*, del d.l. n. 557/1993, hanno valenza fiscale in quanto la prerogativa dei fabbricati rurali è quella di essere esenti da tassazione

---

<sup>6</sup> Con sentenza n. 18565 del 21 agosto 2009 (in *Giust. civ.*, 2010, 6, I, 1431) le Sezioni Unite della Cassazione hanno affermato che i fabbricati rurali, oltre a possedere i requisiti previsti dall'art. 9, commi 3 e 3 *bis*, del d.l. n. 557 del 1993, devono essere iscritti nelle apposite categorie catastali A/6 (abitazioni di tipo rurale) e D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole). Nella circostanza, la Suprema Corte non ha tenuto conto del fatto che fino al 1993 i fabbricati rurali erano iscritti al catasto terreni con rendita zero, per cui erano trattati al pari dei fondi agricoli sui quali insistevano. L'iscrizione nel catasto terreni di un fabbricato rurale era paragonata ad una normale variazione colturale, utilizzando il modello 26. I fabbricati di abitazione urbani erano, invece, accatastati al NCEU (Nuovo Catasto edilizio urbano) con attribuzione di rendita ed il loro inquadramento era effettuato in una delle categorie del gruppo A. Le abitazioni di tipo rurale, inquadrate nella categoria A/6, sono delle comuni unità immobiliari urbane che dovrebbero avere le caratteristiche tipiche delle «case rurali». Fra l'altro, la Direzione centrale dei servizi tecnici erariali con circolare n. 5 del 14 marzo 1992 aveva previsto, nell'ambito della revisione del classamento delle unità immobiliari urbane, l'abrogazione delle categorie catastali A/5 ed A/6 in quanto ritenute non più rispondenti alla realtà edilizia attuale poiché rappresentative di tipologie di fabbricati prive di servizi essenziali oramai ritenuti indispensabili. In base ad un censimento effettuato dall'Agenzia del Territorio nel 2010, risultavano esistenti e non ancora accatastate all'urbano ben 954.111 abitazioni di tipo A/6 distribuite sull'intero territorio nazionale.

<sup>7</sup> In *Riv. giur. edil.*, 2004, I, 326.

atteso che sono ritenuti pertinenze del fondo per cui il loro reddito è assorbito da quello dominicale del terreno sul quale insistono<sup>8</sup>.

Pertanto, vigente l'ICI, i fabbricati in possesso dei requisiti di ruralità erano esenti dal tributo.

Il caso esaminato dalla Cassazione nel caso di specie è quello riguardante una casa di abitazione, situata nella zona centrale della città, per la quale la titolare sosteneva che sussistessero i presupposti della ruralità, previsti dall'art. 9 del d.l. n. 557/1993, in quanto era coltivatrice diretta di un fondo agricolo sito in un Comune confinante.

Pertanto aveva presentato istanza di rimborso dell'ICI, versata per gli anni 2001, 2002 e 2003, al Comune che la rigettava.

Prima di commentare il contenzioso che ne è conseguito, sembra opportuno soffermarsi sui pronunciamenti del giudice (di primo e secondo grado) alla luce di quanto fin qui evidenziato in merito alla normativa di riferimento.

La contribuente proponeva ricorso alla Commissione tributaria provinciale di Verona, la quale lo accoglieva ritenendo che l'asservimento del fabbricato al terreno dovesse essere inteso nel senso di utilizzazione del fabbricato quale abitazione da parte del coltivatore diretto e che era irrilevante la circostanza che l'immobile si trovasse nel centro storico e fosse iscritto fin da prima nel catasto edilizio urbano; inoltre, il limite dimensionale dell'immobile fissato in cinque vani, oltre ad un vano in più per ogni altro familiare, era previsto solo per il caso di utilizzo di più unità ad uso abitativo.

La C.T.P. si è espressa, quindi, conformemente a quanto previsto dall'art. 9, commi 4 e 5, del d.l. n. 557/1993. Infatti, sebbene in origine i fabbricati rurali fossero iscritti al Catasto terreni, senza rendita, nulla vietava che il titolare li iscrivesse al Catasto edilizio urbano con attribuzione di categoria, classe e rendita. Ai fini del riconoscimento della ruralità era necessario il rispetto dei requisiti di cui all'art. 9, comma 3, del d.l. n. 557/1993.

Nel successivo appello del Comune, la Commissione tributaria regionale, riformava la sentenza di primo grado ritenendo che, essendo l'immobile costituito da ben 10,5 vani catastali ed iscritto in catasto alla categoria A/3 classe 5, superava per dimensioni il limite massimo di cinque 5 vani catastali e comunque di 80 mq. per abitante previsto dalla norma. Inoltre il fabbricato, per essere considerato rurale, doveva risultare asservito al fondo ubicato nel Comune o comunque doveva risultare strumentale all'attività agricola che veniva svolta sul terreno stesso mentre, in realtà, esso distava 17 km dal luogo in cui si trovava il terreno agricolo.

Le motivazioni con le quali la C.T.R. ha rigettato la sentenza di primo grado, che disattendono la normativa, ingenerano confusione in quanto sono una commistione di norme catastali e fiscali non correlate fra loro.

Ancor più emblematico il fatto di aver ritenuto che il riconoscimento della ruralità, per essere effettivo, avrebbe dovuto essere accertato dall'Agenzia del territorio la quale, su documentata istanza della parte interessata, riconosciuta la ruralità dei cespiti, avrebbe poi riclassificato il fabbricato nella più pertinente categoria D/10 in luogo di quella attuale e non pertinente A/3 classe 5.

Sostanzialmente, il fabbricato ad uso abitativo doveva essere trasformato in uno «strumentale».

Avverso la sentenza della C.T.R. era proposto ricorso per Cassazione da un erede della titolare dell'immobile, articolato sui seguenti punti:

- l'irrilevanza del limite dimensionale dell'abitazione (10,5 vani catastali), utilizzata unicamente dalla proprietaria, rapportato a quello di 5 vani catastali e 80 mq. per abitante;

---

<sup>8</sup> Con circolare n. 50/E del 2000 l'Agenzia delle Entrate ha puntualizzato che il reddito attribuito a un fabbricato rurale deve intendersi come un elemento indicativo della potenzialità reddituale autonoma dell'edificio e che il reddito dominicale dei terreni è comprensivo anche della redditività delle costruzioni asservite. Anche la successiva nota n. 2037 del 6 aprile 2001 ribadisce che la rendita attribuita ai fabbricati rurali assume un'autonoma rilevanza solo nel caso in cui vengano a mancare i requisiti per il riconoscimento della ruralità atteso che l'attribuzione di una rendita catastale non produce alcun effetto ai fini fiscali, anche se denunciati in Catasto con le ordinarie modalità di accatastamento per cui non sono soggetti alle imposte dirette, indirette e all'ICI sui fabbricati.



- l'irrelevanza della distanza del fabbricato asservito al fondo (17 km);
- la competenza degli uffici dell'Amministrazione finanziaria preposti all'accertamento, ai fini fiscali, delle condizioni a ruralità delle costruzioni (demandati a quelli delle imposte sugli immobili e non a quelli dell'Agenzia del Territorio);
- l'esenzione dell'immobile dall'ICI, a prescindere dall'inquadramento catastale dello stesso (A/3);
- l'insussistenza, ai fini del riconoscimento della ruralità dei fabbricati, iscritti nel Catasto dei fabbricati costruzioni (abitazioni) con rendita attribuita, ma strumentali alle attività agricole, del loro accatastamento nella specifica categoria catastale D/10.

Preliminarmente la Corte ha rilevato che tali motivi formulati dal ricorrente costituivano impugnazione parziale in quanto non erano rivolti contro quell'autonoma parte della decisione nella quale la C.T.R. ha affermato che non sono stati comprovati i requisiti soggettivi di coltivatore diretto e/o di imprenditore agricolo della contribuente.

All'epoca dei fatti la contribuente aveva l'età di anni 85, per cui doveva ritenersi priva dei requisiti soggettivi di coltivatore diretto e/o di imprenditore agricolo, requisiti che, in ogni caso andavano dimostrati mediante l'iscrizione negli appositi elenchi comunali di cui all'art. 11 della legge n. 9/1963 e dimostrare, altresì, di essere soggetta al corrispondente obbligo delle assicurazioni per invalidità, vecchiaia e malattia<sup>9</sup>.

Poiché tale condizione non era stata comprovata il ricorso era perciò inammissibile.

La Suprema Corte osserva che in base al coordinato disposto degli artt. 1 e 2 del d.lgs. n. 504/1992 l'esclusione dall'assoggettamento all'ICI riguardava le costruzioni rurali che erano iscritte nel Catasto terreni in quanto non produttive di reddito autonomo, distinto da quello del fondo, al quale erano asservite o appartenevano allo stesso proprietario del terreno<sup>10</sup>.

---

<sup>9</sup> Con nota prot. n. 2208/164688 del 2008 l'Amministrazione finanziaria ha esaminato, ai fini ICI, il caso dell'abitazione del pensionato il quale:

- 1) continua a svolgere l'attività agricola sul fondo;
- 2) ha concesso i terreni a terzi;
- 3) ha cessato l'attività agricola e non ha dato il fondo in uso (affitto) a terzi.

Per quanto riguarda le condizioni soggettive, l'art. 9, comma 3, del d.l. n. 557/1993 menziona i pensionati tra i soggetti che utilizzano il fabbricato quale propria abitazione, ai fini del riconoscimento della ruralità, deve sussistere, unitamente agli altri requisiti richiesti, anche la condizione di cui all'art. 9, comma 3, lett. *d*), la quale dispone che il volume d'affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo, determinato senza far confluire in esso i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura.

Pertanto, nel caso di cui al punto 1), atteso che il soggetto titolare di pensione continua a svolgere attività agricola sul fondo, il requisito relativo all'ammontare del volume d'affari deve essere verificato in capo a quest'ultimo senza tener conto del trattamento pensionistico percepito, ai sensi dell'art. 9, comma 3, lett. *d*) del d.l. n. 557 del 1993.

In tal caso l'attività esercitata direttamente dal pensionato sul fondo deve assumere i connotati di una vera e propria attività economica, produttiva di ricavi, quale, per esempio, l'attività finalizzata alla produzione dei prodotti agricoli per la vendita. A tal scopo può essere indicativo il possesso, da parte del pensionato, della partita IVA. In aggiunta, l'esercizio continuato dell'attività agricola «dovrebbe» comportare la riapertura di una nuova posizione previdenziale (nel caso in cui non sia più iscritto all'INPS) e l'iscrizione alla Camera di commercio con la qualifica di imprenditore agricolo.

Nel caso descritto al punto 2), concernente l'ipotesi in cui il fondo venga concesso a terzi, si devono ritenere validi i chiarimenti resi nelle istruzioni ai modelli di dichiarazione dei redditi (730 e UNICO) in base ai quali il requisito del volume d'affari «è riferito esclusivamente al soggetto che conduce il fondo e (...) tale soggetto può essere diverso da quello che utilizza l'immobile ad uso abitativo sulla base di un titolo idoneo. Così, ad esempio, se il fabbricato è utilizzato ad uso abitativo dal titolare di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolte in agricoltura ed il fondo è condotto da altri soggetti, il requisito di cui al presente punto deve sussistere nei confronti di chi conduce il fondo».

Per quanto concerne il punto 3) in cui il pensionato agricoltore non eserciti più alcuna attività sul proprio fondo e non abbia neppure concesso lo stesso in uso a terzi, deve escludersi il riconoscimento del carattere di ruralità del fabbricato ad uso abitativo di proprietà del pensionato e, conseguentemente, i connessi benefici fiscali, atteso che non sussiste il requisito richiesto dall'art. 9, comma 3, lett. *d*), in capo al pensionato, né in capo a terzi utilizzatori del fondo.

<sup>10</sup> L'art. 1 del d.lgs. n. 504/1992 prevede che il presupposto dell'ICI consiste nel possesso di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli, mentre il successivo art. 2 chiarisce che per fabbricato deve intendersi l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano.

Nel caso di specie, i giudici di legittimità hanno ritenuto, accogliendo le doglianze del Comune, che l'immobile della contribuente era censito al Catasto urbano prima dell'entrata in vigore del d.lgs. n. 504/1992, istitutivo dell'ICI, e questo costituiva una ragione ostativa ai fini del riconoscimento dei benefici fiscali derivanti dalla ruralità dei fabbricati, posto che, trattandosi di immobile adibito ad abitazione e non strumentale all'attività agricola, avrebbe potuto beneficiare dell'esenzione se, prima dell'emanazione del d.l. n. 557/1993, era una costruzione rurale iscritta nel catasto terreni in quanto non produttiva di reddito autonomo distinto da quello del fondo cui ineriva.

Con la sentenza in epigrafe la Corte ha ritenuto, quindi, inammissibile il ricorso.

Le motivazioni della Suprema Corte possono essere condivisibili relativamente alla considerazione che, all'epoca dei fatti, la titolare dell'immobile doveva, ormai, ritenersi priva dei requisiti soggettivi di CD (che in ogni caso andavano dimostrati).

Non del tutto convincenti, invece, le conclusioni da ultimo citate poiché il comma 4 del d.l. n. 557/1993 ha voluto tutelare quelle situazioni in cui, per ragioni anche ambientali, non è possibile la sussistenza di un fabbricato sul suolo al quale è asservito. L'esempio citato in premessa, relativo ai «terrazzamenti» tipici di alcune località della Liguria, è sintomatico dell'impossibilità di realizzarvi sopra della costruzioni per l'asperità e conformazione orografica del terreno stesso.

Tali condizioni proibitive hanno, quindi, imposto di individuare la casa di abitazione all'interno dello stesso Comune dove risulta ubicato il fondo. Pertanto le abitazioni sono state necessariamente iscritte al Catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita.

La norma in questione non pone, comunque, limiti di alcun genere, né si può pensare che l'intento del legislatore fosse quello di escludere dal beneficio tali situazioni, pregresse all'introduzione dell'art. 9 del d.l. n. 557/1993.

La normativa relativa all'istituzione del «Catasto dei fabbricati», nata con l'intento di stimare l'intero patrimonio edilizio urbano, ha individuato particolari fattispecie, come quella di cui sopra, in cui la ruralità non viene meno anche se il rapporto pertinenziale fra fondo e abitazione non è espressamente tangibile.

*Luigi Cenicola*