

Sulla casa rurale in centro storico la Cassazione inverte la rotta

Cass. Sez. III Civ. 8 febbraio 2016, n. 2372 - Petti, pres.; Amendola, est.; Fresca, P.M. (conf.) - P.R. (avv. Massimo) c. Z.G (avv. Paoletti). (Conferma App. Trieste 24 agosto 2011)

Ai fini del riscatto agrario di un fabbricato insistente su un fondo, il requisito della ruralità dell'immobile e la connessa sussistenza di un vincolo pertinenziale tra lo stesso ed il terreno, è del tutto indipendente dalla sua iscrizione nel catasto fabbricati, necessaria ex lege, e può prescindere anche dalla categoria allo stesso attribuita (urbana o rurale), dirimente solo per l'assoggettamento del cespite ad imposta e, al più, indizio della natura e del regime giuridico del bene ad ogni altro effetto. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata che, ai fini dell'accertamento del diritto di riscatto agrario di un fondo e del fabbricato insistente sul terreno, aveva valorizzato la stipula del contratto di affitto del fondo con l'assistenza delle associazioni agricole, la qualifica di coltivatore diretto dell'affittuario, la circostanza che questi abitasse nell'immobile e coltivasse i fondi circostanti, l'avvertimento nell'avviso d'asta che l'edificio era soggetto a prelazione agraria, ritenendo invece irrilevanti l'accatastamento all'urbano del fabbricato ed il suo assoggettamento ad ICI).

(Omissis)

FATTO

Z.L. convenne innanzi al Tribunale di Udine, sezione distaccata di Cividale, P.R. al fine di sentire accogliere la domanda di riscatto agrario di un fondo, con annesso fabbricato, di cui egli, quale coltivatore diretto, era affittuario.

Il convenuto, che si era aggiudicato il cespite all'esito di una gara d'asta indetta dall'Azienda Sanitaria ASS N. (omissis) Medio Friuli, resistette all'avversa pretesa.

Con sentenza in data 11/12 giugno 2007 il giudice adito dichiarò l'inefficacia del contratto stipulato dall'Ente proprietario con il P., ma respinse la domanda dello Z., per non avere lo stesso effettuato il pagamento del prezzo nei termini di legge.

Proposto gravame principale dallo Z. e incidentale dal P., la Corte d'appello di Trieste, con la sentenza ora impugnata, depositata in data 24 agosto 2011, l'ha invece accolta, dichiarando lo Z. proprietario degli immobili oggetto di riscatto, previo pagamento della somma di Euro 120.000,00 entro i termini di legge, decorrenti dal passaggio in giudicato della pronuncia.

Il ricorso di P.R. avverso detta decisione è articolato su due motivi.

Si è difeso con controricorso Z.G.

Entrambe le parti hanno depositato memoria.

DIRITTO

1. Con il primo motivo P.R. denuncia violazione della legge n. 590 del 1965, art. 8, ex art. 360 c.p.c., n. 3.

Le critiche si appuntano contro l'affermazione della Curia territoriale secondo cui l'accatastamento del fabbricato rurale nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano non avrebbe fatto perdere, all'immobile oggetto di riscatto, il vincolo di pertinenzialità con il terreno agricolo, considerato che trattavasi di incombente imposto dalla legge e che, anche dopo il suo espletamento, l'immobile, in quanto fondo rustico, era stato dato in affitto allo Z. con l'assistenza delle rispettive organizzazioni sindacali.

Deduce per contro l'esponente che la stipula di un contratto di affitto agrario non è di per sé idoneo a conferire al bene che ne è oggetto natura agraria, modificandone il regime giuridico. Nella fattispecie - assume - la natura non agricola del cespite in contestazione era desumibile non solo dal fatto che lo stesso era censito quale immobile urbano, ma anche dagli strumenti urbanistici versati in atti: segnatamente, in base al Piano Regolatore del Comune di Manzano, il territorio su cui insisteva il fabbricato era inserito in zona A1, e cioè nel nucleo storico del centro cittadino, relativamente al quale era consentito lo sfruttamento degli immobili a fini residenziali nonché per lo svolgimento di attività terziarie. Sostiene quindi che, in siffatto contesto, andava ragionevolmente escluso qualsivoglia vincolo pertinenziale del fabbricato con il terreno oggetto di sfruttamento agricolo.

2. Le censure sono infondate.

Occorre muovere dalla considerazione che, nel rapporto pertinenziale, il collegamento tra la res principale e quella accessoria è preso in considerazione dalla legge non già come connessione materiale, ma come relazione economico-giuridica di strumentante e complementarità funzionale: segnatamente, ai fini della sussistenza del vincolo pertinenziale, è necessaria la presenza sia del requisito soggettivo, consistente nella effettiva volontà del titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sui beni collegati, di destinare l'uno al servizio o all'ornamento dell'altro, sia di quello oggettivo della contiguità, anche solo di servizio, tra i due cespiti, con la precisazione che il bene accessorio deve arrecare una utilità al bene principale, e non (o almeno non solo) al proprietario dello stesso (cfr. Cass. Civ. 2 marzo 2006, n. 4599; Cass. Civ. 9 maggio 2005, n. 9563).

Non può peraltro sfuggire che la pertinenza agraria costituisce una particolare *species* della pertinenza civile, atteso che, pur trovando comunque il suo referente normativo nell'art. 817 c.c., essa si qualifica per essere funzionalmente destinata ad

accrescere la produttività di un fondo, già destinato ad attività agricola, di talché, in definitiva, comprende tutto ciò, e solo ciò, che risulti idoneo a un più ampio e razionale sfruttamento del terreno.

Tanto premesso, in via generale, nello specifico, la verifica della sussistenza del vincolo pertinenziale, determinante ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione e del succedaneo diritto di riscatto di cui alla legge n. 590 del 1965, art. 8 e legge n. 817 del 1971, art. 7, può presentare profili di particolare delicatezza e complessità posto che, anche in ragione del diverso livello di lievitazione del valore dei fabbricati, rispetto a quello degli altri beni immobili, non sempre è agevole stabilire l'esistenza o meno, tra terreno ed edificio, di un collegamento giuridico-economico attuato dal proprietario alienante, sicché possa dirsi che il fabbricato sia posto a servizio del terreno sul quale insiste, così configurandosi una pertinenza agraria, ovvero che il terreno sia posto a servizio o ad ornamento del fabbricato, così ricorrendo una pertinenza civile.

3. Venendo al caso di specie, il ricorrente affida le sue contestazioni in ordine alla ritenuta configurazione del fabbricato in termini di pertinenza agraria a due considerazioni: le previsioni degli strumenti urbanistici in vigore nel Comune di Manzano e l'accatastamento dello stesso nel Nuovo Catasto edilizio urbano.

Sotto il primo profilo, il richiamo alle previsioni del Piano regolatore costituisce questione nuova, perché non trattata nella sentenza impugnata. Ne deriva che il ricorrente, al fine di evitare una statuizione di inammissibilità per novità della censura - e in applicazione del principio per cui i motivi del ricorso per cassazione devono investire a pena di inammissibilità questioni già comprese nel *thema decidendum* del giudizio di appello - aveva l'onere non solo di allegarne l'avvenuta deduzione dinanzi al giudice di merito, ma anche, per il principio di autosufficienza del ricorso per cassazione, di indicare in quale atto del giudizio precedente lo aveva fatto, onde dar modo alla Corte di controllare *de visu* la veridicità di tale asserzione (confr. Cass. Civ. Sez. Lav. 28 luglio 2008, n. 20518; Cass. Civ. Sez. I 31 agosto 2007, n. 18440).

Né può ritenersi a tal fine esaustivo lo scarso riferimento alle difese svolte nel giudizio di appello [pag. 2, lett. b) del ricorso], per vero assolutamente generiche, nella prospettazione fattane dallo stesso ricorrente, o l'indicazione di certificazione amministrativa versata in atti in ordine alla qualificazione attribuita dal Comune di Manzano al territorio su cui insiste il fabbricato.

Valga considerare che produrre un documento nel processo civile è attività che lo fa entrare nel processo, ma compete poi alla parte allegare le circostanze emergenti dal documento prodotto a sostegno della sua prospettazione, salvo il potere del giudice (irrilevante, ai fini che qui interessano), di desumere dallo stesso d'ufficio i fatti che rappresenta, ove si tratti di fatti il cui potere di rilevazione non sia riservato alla parte. Da tanto consegue l'inammissibilità della denuncia in sede di legittimità di profili che postulino l'esame, da parte del giudice di merito, di un documento del quale la sentenza non si sia occupata, quando non venga precisato che da esso, pur prodotto nel giudizio, erano stati tratti argomenti difensivi e non venga individuato dove gli stessi erano stati svolti (cfr. Cass. Civ. 24 aprile 2015, 8403), argomenti che, proprio per tale carenza deduttiva, risultano in definitiva sviluppati per la prima volta in sede di legittimità.

4. Sotto il secondo aspetto, mette conto evidenziare quanto segue. La storia dell'accatastamento dei fabbricati rurali inizia con il d.l. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla l. 26 febbraio 1994, n. 133, il cui art. 9 prevede, al fine di realizzare un inventario completo ed uniforme del patrimonio edilizio, che il Ministero delle finanze provvede(ss)e al censimento di tutti i fabbricati o porzioni di fabbricati rurali e alla loro iscrizione, mantenendo tale qualificazione, nel catasto edilizio urbano, il quale, proprio perciò, avrebbe assunto la denominazione di «catasto dei fabbricati». Nell'occasione furono segnatamente stabiliti, ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili, agli effetti fiscali, determinate condizioni, quali l'essere il fabbricato utilizzato come abitazione, per esigenze connesse all'attività agricola svolta dal titolare del diritto di proprietà, di altro diritto reale ovvero dal conduttore del terreno a cui l'immobile era asservito, nonché una estensione minima del fondo, variabile a seconda della sua ubicazione o delle colture sullo stesso praticate.

4.1. La successiva, confusa e articolata normativa, ha, da un lato, previsto l'obbligo della iscrizione al catasto urbano di tutti gli immobili che ancora risultassero inseriti in quello dei terreni, e li ha, dall'altro, assoggettati ad IMU, invertendo la rotta rispetto alla legislazione preesistente che aveva esentato dall'ICI i fabbricati rurali.

Peraltro, secondo la consolidata giurisprudenza di questa Corte in tema di ICI, la circostanza che un immobile sia iscritto nel catasto fabbricati come rurale, con attribuzione della relativa categoria (A/6 per le unità abitative e D/10 per gli immobili strumentali), è condizione necessaria e sufficiente per la sua esenzione da quell'imposta, così come l'iscrizione dello stesso in una diversa categoria catastale, lo è per l'assoggettamento all'imposizione: in particolare, esclusa ogni possibilità di accertamento incidentale del corretto classamento del cespite, da parte del giudice tributario, spetta all'interessato impugnare la classificazione attribuita dall'ufficio al fine di ottenerne la variazione e successivamente agire in giudizio per chiedere il pagamento o il rimborso dell'imposta (cfr. Cass. Civ. 12 agosto 2015, n. 16737; Cass. Civ. 5 marzo 2014, n. 5167; Cass. Civ. Sez. Un. 21 agosto 2009, n. 18565).

4.2. Ciò significa che il requisito della ruralità di un immobile, e la connessa sussistenza di un vincolo pertinenziale tra lo stesso e il terreno, che, per quanto innanzi detto, è del tutto indipendente dalla sua (necessaria) iscrizione nel catasto fabbricati, può prescindere anche dalla categoria allo stesso attribuita, trattandosi di un dato dirimente ai fini dell'assoggettamento del cespite all'imposta, nei sensi innanzi precisati, ma al più indicativo, in termini di indizio, della natura e del regime giuridico del bene in contestazione, ad ogni altro effetto.

È il caso di precisare, per puro scrupolo di completezza, che non può giovare all'esponente il richiamo alla sentenza di questa Corte 17 novembre 1999, n. 12755 che, in vista dell'esclusione del vincolo di pertinenza agraria, ha sì valorizzato

l'accatastamento all'urbano del fabbricato, ma in un contesto in cui l'edificio era stato staccato, insieme a un tratto di terreno, da una più ampia unità fondiaria, ristrutturato, adibito a civile abitazione e quindi venduto con annesso accessorio, posto che semmai l'arresto convalida l'assunto della non automaticità dell'iscrizione di un immobile in catasto ai fini della esclusione della sua natura di pertinenza.

5. Se tutto questo è vero, deve ritenersi che la sentenza impugnata resista alle critiche svolte nel mezzo.

Valga considerare che la Corte d'appello, chiamata a valutare se nell'economia del contratto aveva avuto prevalenza la finalità di coltivazione del fondo o, invece, quella di godimento dell'edificio, il cui uso costituiva congiuntamente oggetto del contratto - nella condivisibile ottica che, affinché un contratto sia causalmente qualificabile come affitto di fondo agricolo è necessario non solo che esso abbia ad oggetto una cosa potenzialmente produttiva, ma anche che la disponibilità del bene sia concessa al fine di consentire all'affittuario l'utile gestione del predio - ha non irragionevolmente considerato dirimenti dati quali la stipula, avvenuta in tempi successivi, di un contratto di affitto di fondi rustici, con l'assistenza delle rispettive associazioni agricole; la qualifica di coltivatore diretto dello Z.; la non contestata circostanza che lo stesso abitasse nell'immobile e coltivasse i fondi circostanti; l'avvertimento, infine, nell'avviso d'asta, che l'edificio era soggetto a prelazione agraria, ritenendo invece affatto irrilevante l'accatastamento all'urbano del fabbricato oggetto di retratto ed espressamente svalutando anche il fatto che lo stesso, in quanto classificato in Cat. A/4, era stato assoggettato ad ICI. Ed è significativo che il ricorrente non solo ha omesso di prendere posizione sulle emergenze valorizzate dal giudice di merito, ma, pur incentrando le sue difese sull'inserimento del cespite nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, ha ignorato del tutto la problematica, pur trattata nella sentenza impugnata, della obbligatorietà del censimento in catasto anche dei fabbricati rurali.

Mette allora conto ricordare che l'accertamento della sussistenza o meno di un vincolo pertinenziale - il quale implica che una cosa sia in funzione strumentale di accessorietà rispetto ad un'altra - costituisce apprezzamento di fatto riservato al giudice del merito ed incensurabile in sede di legittimità, se sorretto da adeguata e logica motivazione (cfr. Cass. Civ. 17 novembre 1999, n. 12755; Cass. Civ. 2 marzo 2006, n. 4599). Il motivo in definitiva è respinto.

6. Con il secondo mezzo, lamentando violazione della legge n. 590 del 1965, art. 8, *ex* art. 360 c.p.c., n. 3, l'esponente si duole che lo Z. non sia stato dichiarato decaduto dal diritto di esercitare la prelazione per non avere provveduto al pagamento del corrispettivo nel termine di tre mesi, stabilito dalla legge n. 590 del 1965, art. 8, comma 6: il che comportava che gli era precluso l'esercizio della succedanea azione di riscatto.

A confutazione dell'assunto secondo cui non sarebbe stato equo pretendere dal prelazionante il pagamento del prezzo, in un contesto in cui l'Amministrazione alienante aveva comunicato la temporanea sospensione della procedura al fine di verificare possibili discordanze in merito alla destinazione urbanistica del lotto, deduce l'impugnante che le disposizioni che regolano la prelazione e il riscatto agrari sono di ordine pubblico, come tali, cogenti e inderogabili. Infine il ricorrente ripropone la questione, ritenuta assorbita dalla Corte territoriale, della illegittimità della declaratoria di inefficacia del contratto stipulato tra l'Ente proprietario e il P., pronunciata dal Tribunale, pur dopo il rigetto della domanda attrice.

7. Le critiche non hanno pregio.

Il giudice di merito ha ritenuto fondata la domanda attrice rilevando, in punto di fatto: a) che lo Z., il quale aveva dichiarato di volere esercitare il diritto di prelazione, non aveva tuttavia proceduto al pagamento del prezzo, essendogli stato comunicato dall'Ente proprietario la sospensione temporanea della procedura; b) che, avuta notizia della determinazione dell'Amministrazione in punto di insussistenza dei presupposti per l'esercizio della prelazione agraria, con conseguente definitività dell'aggiudicazione in favore del P., aveva esercitato il diritto di riscatto.

A fronte di tale, non contestato svolgimento dei fatti, del tutto improprio è il richiamo alla improrogabilità del termine stabilito per il versamento del prezzo.

È sufficiente al riguardo considerare che la sospensione del procedimento di vendita decisa dalla controparte, preludio del successivo ritiro dello stesso, in via di autotutela, rendeva inoperante ogni formalità in ordine al versamento del - corrispettivo, che non avrebbe del resto avuto alcuna ragion d'essere, conseguentemente, giustificando, e anzi imponendo, il ricorso alla domanda di riscatto, poi di fatto azionata.

Segnatamente, l'avvertimento che l'acquisto del P. veniva considerato dall'Ente alienante definitivo, non lasciava altra strada all'affittuario che l'azione di retratto, con contestuale contestazione della ritenuta insussistenza dei presupposti per l'esercizio della prelazione.

Ne deriva che anche sotto questo profilo le censure dell'esponente non possono essere condivise.

Infine, correttamente il giudice a quo ha ritenuto assorbiti i rilievi in ordine alla inefficacia del contratto tra l'Azienda Sanitaria e il P., dichiarata in prime cure, trattandosi di statuizione chiaramente travolta dall'accoglimento della domanda di riscatto e difettando conseguentemente gli stessi di ogni decisività.

Il ricorso è respinto.

(Omissis)

Sulla casa rurale in centro storico la Cassazione inverte la rotta

Una casa di abitazione, anche se situata nel centro storico di un Comune, può considerarsi comunque asservita ad un fondo ed essere rurale a prescindere dal suo inquadramento catastale.

A stabilirlo è la Cassazione che, pronunciandosi su di una controversia in materia di riscatto agrario di un fondo agricolo con annesso fabbricato ubicato nel centro storico di un Comune, con la sentenza n. 2372/2016, in epigrafe, ha affermato che «la pertinenza agraria costituisce una particolare *species* della pertinenza civile, atteso che, pur trovando comunque un referente normativo nell'art. 817 c.c., essa si qualifica per essere funzionalmente destinata ad accrescere la produttività di un fondo, già destinato ad attività agricola, di talché, in definitiva, comprende tutto ciò, e solo ciò, che risulti idoneo a un ampio e razionale sfruttamento del terreno».

La Suprema Corte ribadisce un principio già consolidato nella giurisprudenza¹ secondo il quale «nel rapporto pertinenziale, il collegamento tra la *res* principale e quella accessoria è preso in considerazione dalla legge non come mera connessione materiale quanto piuttosto come relazione economico-giuridica strumentale e complementare all'attività agricola».

Ancor più incisivo, il successivo chiarimento riguardante l'iscrizione al Catasto del fabbricato rurale. Per i giudici di legittimità «il requisito della ruralità di un immobile, e la connessa sussistenza di un vincolo pertinenziale tra lo stesso e il terreno, che è del tutto indipendente dalla sua (necessaria) iscrizione nel Catasto dei fabbricati, può prescindere anche dalla categoria allo stesso attribuita».

Di particolare rilievo quest'ultima puntualizzazione poiché costituisce una inversione di tendenza rispetto alle motivazioni contenute nella precedente sentenza n. 25497 del 2 dicembre 2015, in materia di ICI².

In quella circostanza è stato accolto il ricorso di un Comune il quale sosteneva che la casa del contribuente, essendo stata censita al Catasto urbano prima dell'entrata in vigore del d.lgs. n. 504/1992, non poteva essere considerata rurale atteso che tale iscrizione, antecedente al provvedimento istitutivo dell'ICI, costituiva una ragione di per sé ostativa ai fini del riconoscimento dei benefici fiscali derivanti dalla ruralità dei fabbricati. Trattandosi di un immobile adibito ad abitazione non strumentale all'attività agricola, l'esenzione era fruibile qualora, prima dell'emanazione del d.l. n. 557/1993, fosse risultato iscritto nel catasto terreni in quanto non produttivo di reddito autonomo.

Sebbene la Corte sia stata chiamata a pronunciarsi su una controversia non avente ad oggetto la rivendicazione di tributi, come nella fattispecie antecedente, quanto, invece, la richiesta di riscatto agrario di un fondo con annesso fabbricato da parte dell'affittuario coltivatore diretto, sta di fatto che le conclusioni alle quali perviene partono da considerazioni che hanno quale premessa la normativa relativa alla costituzione del Catasto dei fabbricati, attuata con il citato d.l. n. 557/1993³.

A tale riguardo è opportuno sottolineare che la ruralità di un fabbricato, ed in particolare di quello ad uso abitativo, è associata solitamente al rapporto pertinenziale dello stesso rispetto al fondo nel senso che deve (o dovrebbe) insistere sul terreno al quale è asservito.

Per tale motivo, i fabbricati rurali sono stati, da sempre, iscritti al Catasto terreni senza attribuzione di rendita, proprio perché ritenuti asserviti direttamente al fondo. La loro rendita, infatti, era assorbita dal reddito dominicale del terreno⁴.

Questo, fino a quando è intervenuto il suddetto d.l. n. 557/1993 la cui finalità era quella di «realizzare, da subito, un inventario completo ed uniforme dell'intero patrimonio edilizio nazionale».

L'art. 9, comma 1, prevede(va), pertanto, il censimento di tutti i fabbricati rurali, sia ad uso abitativo che

¹ Cass. Sez. II Civ. 2 marzo 2006, n. 4599, in *Guida al dir.*, 2006, 16, 90; Cass. Sez. II Civ. 9 maggio 2005, n. 9563, in *Giust. civ. Mass.*, 2005, 5.

² In questa Riv., 2016, 2, con nota di L. CENICOLA.

³ Convertito dalla legge n. 133/1994

⁴ Circ. Agenzia delle Entrate n. 50/E del 20 marzo 2000.

strumentale censiti al Catasto terreni, ed il loro trasferimento, con attribuzione di rendita, 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 in quanto, nel corso degli anni, la normativa è stata rivista e aggiornata fino a giungere a una riformulazione dell'art. 9, commi 3 e 3 *bis*, del d.l. n. 557/1993, operata dall'art. 42 *bis* del d.l. n. 159/2007, sulla base delle novità recate dal d.lgs. n. 228/2001 all'art. 2135 c.c., 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.

Poiché la prerogativa dei fabbricati rurali è quella di usufruire di determinate agevolazioni fiscali, consegue che devono rispondere a determinati requisiti, soggettivi ed oggettivi.

Sommariamente, le case di abitazione rurale non possono avere i requisiti di lusso, tipici delle unità immobiliari censite nelle categorie A/1 e A/8, e 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;
- 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. Infine, il volume di affari IVA 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.

Per il riconoscimento della ruralità della case di abitazione devono, quindi, sussistere tutte le suddette condizioni, individuate dall'art. 9, comma 3, del decreto.

Per i fabbricati strumentali (art. 9, comma 3 *bis*, del d.l. n. 557/1993), 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.

Ma l'art. 9 del d.l. n. 557/1993 prevede anche particolari fattispecie in cui è fatta comunque salva la ruralità dei fabbricati ad uso abitativo. Il comma 4 dispone, infatti, 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».

È il caso, molto frequente, di quelle case di abitazione che non insistono direttamente sul fondo ma che sono ad esso comunque asservite in funzione dell'esercizio preminente dall'attività agricola.

Basterebbe citare, a titolo esemplificativo, le coltivazioni a «terrazzo» tipiche di alcune località della Liguria o della costiera amalfitana, dove l'asperità del terreno ha impedito di fatto qualsiasi insediamento abitativo

per cui le case rurali si trovano situate, da sempre, all'interno dello stesso Comune. Di conseguenza, risultano iscritte al Catasto edilizio urbano prima ancora della costituzione del Catasto dei fabbricati.

Ma la norma dice anche che l'abitazione può essere ubicata in un Comune confinante, senza limitazioni in termini di distanze fra il fondo e la stessa abitazione.

Ovviamente il legislatore dell'epoca aveva ben chiare queste particolari situazioni (dovute alla conformazione orografica del territorio nazionale) che, per forza di cose, non potevano essere espressamente elencate nella legge, per cui si è limitato a generalizzare una fattispecie che nella realtà rurale è ricorrente.

Per il riconoscimento della ruralità, pertanto, la normativa di riferimento richiede esclusivamente che il fabbricato risulti asservito ad un terreno situato nello stesso Comune o in altro confinante, fermo restando il rispetto dei requisiti individuati dall'art. 9, comma 3, del d.l. n. 557/1993.

Quantunque chiaro, il comma 4 del suddetto decreto è stato spesso disatteso, sia da parte dei Comuni che della stessa Amministrazione finanziaria (come si vedrà in seguito). Questo perché, in molti casi, le abitazioni si trovano situate ormai in un contesto urbano di tipo residenziale che, anche dal punto di vista estetico, potrebbero ritenersi prive di qualsiasi vocazione agricola.

Una unità immobiliare «rurale» facente parte di un complesso condominiale certamente pone qualche dubbio ma occorre rilevare che dal punto di vista catastale questo dovrebbe costituire un falso problema, atteso che le case rurali, in termini di inquadramento, non sono per nulla dissimili dalle comuni abitazioni di tipo civile, non di lusso.

Va anche detto, per inciso, che a creare ulteriore incertezza sull'argomento è stata la stessa Cassazione, allorquando, le Sezioni Unite, con sentenza n. 18565/2009⁵, hanno affermato che i fabbricati rurali di abitazione e quelli strumentali erano esenti da ICI solo se iscritti al catasto edilizio urbano rispettivamente nelle categorie A/6 e D/10.

Anche la sentenza in commento ne fa espresso richiamo, al pari di tutte quelle che si sono succedute nel tempo⁶, ignorando, tuttavia, che con il decreto ministeriale 29 luglio 2012, attuativo delle disposizioni recate dal d.l. n. 201/2011, l'Amministrazione finanziaria (*ex* Agenzia del Territorio) ha chiarito che, ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili (di abitazione e strumentali), e quindi dei benefici fiscali connessi, è indifferente il rispettivo inquadramento catastale atteso che la ruralità medesima è asseverata, su istanza di parte, da apposita annotazione presente negli atti catastali (ad esempio, le visure). Oggi il Catasto dei fabbricati è una realtà, nel senso che esiste un catasto edilizio urbano nel quale sono censiti tutti i fabbricati, anche quelli rurali, con attribuzione di rendita e la ruralità è certificata.

La sentenza n. 2372/2016, pur esaminando, come già sottolineato, una questione non attinente alla materia tributaria (ad occuparsene è stata la III Sezione Civile), quale il riscatto agrario di fondo agricolo con annesso fabbricato ubicato nel centro storico di un Comune, sembra sostanzialmente allinearsi al disposto dell'art. 9, comma 4, del d.l. n. 557/1993 e, in parte, ai criteri catastali.

Relativamente poi a quello che può essere il rapporto pertinenziale (così come disciplinato dall'art. 817 c.c.) fra fabbricato rurale e fondo, la citata sentenza sottolinea, come già riportato in premessa, che il collegamento tra bene principale e bene accessorio è da valutarsi non come mera connessione materiale, quanto piuttosto come una relazione strumentale e funzionalmente complementare all'attività del fondo a cui il fabbricato stesso è asservito.

Tale chiarimento merita una particolare riflessione, alla luce delle delucidazioni fornite dall'Amministrazione finanziaria in materia di agevolazioni; in particolare quelle riguardanti la piccola proprietà contadina e la prima casa.

Con risoluzione n. 26/E del 6 marzo 2015, l'Agenzia delle Entrate ha fatto presente che, diversamente dalla precedente disposizione agevolativa (legge n. 604/1954), l'art. 2, comma 4 *bis*, del d.l. n. 194/2009 non agevola le case rustiche non situate sul fondo, pertanto, la disciplina di favore trova applicazione solo

⁵ Cass. Sez. Un. 21 agosto 2009, n. 18565, in Giust. civ. Mass., 2009, 7-8. 1203.

⁶ Cass. Sez. Trib. 12 agosto 2015, n. 16737, in *Giust. civ. Mass.*, 2015; Cass. Sez. Trib. 5 marzo 2014, n. 5167, *ivi*, 2014.

con riferimento al trasferimento del fabbricato che costituisce pertinenza del terreno agricolo e che risulti situato sul medesimo terreno. Nello specifico, a giudizio dell'Agenzia, non soccorrono le disposizioni previste dall'art. 9, commi 3 e 3 *bis*, del d.l. n. 557/1993 (riconoscimento della ruralità dei fabbricati) in quanto prevalgono i concetti civilistici legati alla pertinenza (che sottintendono tale connessione).

In questi casi, cosa succede? Le agevolazioni non competono in quanto la casa di abitazione, non insistendo sul fondo, non è qualificabile come pertinenza?

Con circolare n. 38/E del 12 agosto 2005 la stessa Agenzia, argomentando in tema, questa volta, di agevolazioni sulla prima casa, ha fatto presente che, ai sensi del comma 3 della nota II *bis*, dell'art. 1, tariffa parte I, del d.p.r. n. 131/1986 (Testo unico imposta di registro), i benefici fiscali, ricorrendo le condizioni, competono anche alle pertinenze destinate in modo durevole al servizio della casa di abitazione.

In tale circostanza, è stato chiarito che l'agevolazione in parola non si applica, qualora la pertinenza non possa essere oggettivamente destinata in modo durevole a servizio o ornamento dell'abitazione principale, circostanza, quest'ultima, che ricorre, a giudizio dell'Agenzia, normalmente quando la pertinenza è ubicata in un punto distante o addirittura si trovi in un Comune diverso da quello dove è situata la prima casa.

Pur non definendo i limiti della distanza (alcuni uffici hanno inteso il limite territoriale del Comune), ha ammesso, sostanzialmente, che il box pertinenziale non deve essere necessariamente situato nello stesso fabbricato in cui si trova l'abitazione principale ma nelle vicinanze.

La C.T.R. della Lombardia, con la sentenza 555/45/2016, ha, ad esempio, affermato che un immobile e la sua pertinenza, ai fini ICI, possono trovarsi su mappali diversi e avere indirizzi differenti: perché il vincolo pertinenziale sia riconosciuto è sufficiente che il bene accessorio sia parte dello stesso complesso dove si trova l'immobile principale.

La stessa C.T.R., con sentenza n. 14/19/2016, rigettando la tesi dell'Agenzia che riteneva che le agevolazioni sulla prima casa non spettassero quando il terreno non è graffato al fabbricato abitativo ma censito autonomamente (per cui non poteva essere considerato pertinenza dell'edificio), ha sottolineato che la mancata graffatura di un terreno al bene principale non può essere considerata come segno inequivocabile della volontà di non destinare il terreno in questione al servizio o ad ornamento dell'edificio principale. Per i giudici tributari nessuna limitazione in tal senso è presente nella normativa in materia di imposta di registro; gli unici requisiti indicati sono la destinazione durevole del terreno al servizio o ad ornamento del fabbricato principale e la volontà del proprietario di effettuare tale destinazione.

Se, quindi, per la prima casa è ammessa, ai fini agevolativi, una tolleranza per cui la pertinenza può distare dall'abitazione principale entro limiti comunque non definiti, trovarsi su mappali ed indirizzi diversi dall'abitazione medesima, non sia graffata (come terreno) al bene principale, non si comprende perché anche per la casa di abitazione rurale non si debba applicare un criterio simile.

Trattandosi di fattispecie analoghe è intuitivo chiedersi perché vi siano disparità di trattamento quando l'art. 9, comma 4 del d.l. n. 557/1993, nel riconoscere la ruralità anche alla casa di abitazione che, pur non insistendo direttamente sul fondo, è situata nello stesso Comune, sembra evidenziare proprio la sussistenza del vincolo pertinenziale fra il terreno e l'abitazione anche quando particolari circostanze impediscono di fatto che tale rapporto non si concretizzi mediante una loro connessione diretta.

La sentenza n. 2372/2016 dovrebbe fare, quindi, chiarezza sulla specifica questione rilevando che, a prescindere dalla connessione diretta fra casa e fondo, esiste una relazione strumentale e funzionalmente complementare all'attività agricola.

Luigi Cenicola