

Fabbricato posseduto ed utilizzato da chi coltiva i terreni È sempre fiscalmente rurale (anche se oggettivamente non è pertinenza del terreno)

Cass. Sez. V Civ. 12 febbraio 2021, n. 3597 - Zoso, pres.; Balsamo, est. - Agenzia delle Entrate (Avv. gen. Stato) c. L.P.U. (avv. Imbrioscia e Ciavarella). (Conferma Comm. trib. reg. Lombardia 24 marzo 2016)

Imposte e tasse - Imposte di registro, ipotecaria e catastale - Trasferimento di un compendio agricolo costituito da terreni e fabbricati - Agevolazioni fiscali - Pertinenzialità dei fabbricati ad uso agrituristico e abitativo - Sono rurali tutti quelli necessari al servizio funzionale dell'attività agricola.

Un fabbricato posseduto ed utilizzato da chi coltiva i terreni è sempre fiscalmente rurale (anche se oggettivamente non è pertinenza del terreno). Per il terreno agricolo prevale quindi una visione economica-funzionale, per cui il rapporto di pertinenzialità viene a configurarsi in funzione dell'attività di impresa e quindi vi rientrano tutti i fabbricati funzionali all'attività agricola quali le costruzioni strumentali destinate ad uso ufficio dell'azienda agricola e agrituristica ed i fabbricati abitativi rurali. Vanno considerati, quindi, fabbricati rurali di servizio quelli strumentali alle attività agricole e connesse ex 2135 c.c., incluse le costruzioni rurali adibite ad uffici dell'azienda agricola, agriturismo nonché gli immobili ad uso abitativo, tali essendo quelli utilizzati quale abitazione dell'imprenditore agricolo o conviventi a suo carico.

(Omissis)

FATTO

1. Con sentenza n. 1714/34/2016, depositata il 24 marzo 2016, la Commissione tributaria regionale della Lombardia ha accolto l'appello del contribuente avverso la decisione di prime cure che, a sua volta, aveva disatteso l'impugnazione di un avviso di liquidazione col quale l'Agenzia delle Entrate, aveva recuperato a tassazione ordinaria le imposte di registro ed ipo-catastali liquidate in relazione ad un contratto di compravendita di un compendio agricolo registrato il 27 settembre 2013 (costituito da terreni e fabbricati).

A fondamento del *decisum*, il giudice del gravame ha rilevato che: - si trattava di acquisto di fondo e pertinenze da parte di soggetto avente i requisiti di cui all'art. 2, d.lgs. n. 99/2004; - che gli immobili ceduti erano destinati al servizio dell'impresa agricola acquirente come lo erano anche prima del trasferimento, in quanto destinati gli immobili ad alloggi, spazi per attività ricreativa, preparazione e somministrazione di pasti (esercitando la venditrice l'attività agrituristica).

L'Agenzia delle Entrate ricorre per la cassazione della sentenza sulla base di un solo motivo.

Il contribuente ha replicato con controricorso e ha proposto ricorso incidentale.

DIRITTO

2. Con l'unico motivo, formulato ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., la ricorrente denuncia violazione di legge con riferimento al d.lgs. n. 99 del 2004, art. 2, comma 2 e 4 *bis*, all'art. 1, Tariffa, parte I, allegata al d.p.r. n. 131/86, all'art. 1, Tariffa, parte I, allegata al d.lgs. n. 347/90, all'art. 10 del d.lgs. n. 347/90, nonché all'art. 817 c.c. e all'art. 2697 c.c., deducendo, in sintesi, che, - in ragione della natura dell'atto di compravendita avente ad oggetto la cessione di azienda - i fabbricati (appartamento per civile abitazione, portico al piano terra con sovrastante fienile e fabbricato ad uso agrituristico) non possono costituire meri accessori del terreno agricolo, in quanto senza di essi non sarebbe possibile utilizzare il fondo secondo la funzione cui è destinato; negando pertanto il rapporto di pertinenzialità tra terreno e fabbricati, i quali, invece, sarebbero strumentali alla svolgimento dell'azienda agricola.

3. Con ricorso incidentale, il contribuente censura la sentenza impugnata per violazione degli artt. 112 e 115 c.p.c. e dell'art. 62 del d.lgs. n. 546/92, ex art. 360 n. 4 c.p.c., per non avere la C.T.R. motivato sul deficit motivazionale dell'avviso impugnato.

4. Il ricorso principale è privo di pregio, assorbito il ricorso incidentale.

In base all'articolo 2 legge cit., «Le agevolazioni tributarie previste dall'art. 1 sono applicabili quando: 1) l'acquirente, il permutante o l'enfiteuta sia persona che dedica abitualmente la propria attività manuale alla lavorazione della terra; 2) il fondo venduto, permutato o concesso in enfiteusi sia idoneo alla formazione o l'arrotondamento della piccola proprietà contadina e, in ogni caso, in aggiunta a eventuali altri fondi posseduti a titolo di proprietà od enfiteusi dall'acquirente o comunque dagli appartenenti al suo nucleo familiare, non ecceda di oltre un decimo la superficie corrispondente alla capacità lavorativa dei membri contadini del nucleo familiare stesso». Dispone poi l'art. 7 cit. che: «Decade dalle agevolazioni tributarie l'acquirente,

il permutante o l'enfiteuta il quale, prima che siano trascorsi cinque anni dagli acquisti fatti a norma della presente legge, aliena volontariamente il fondo o i diritti parziali su di esso acquistati, ovvero cessa dal coltivarlo direttamente».

Il d.lgs. 29 marzo 2004, n. 99, artt. 1 e 2), espressamente prevede che «Al fine di assicurare le agevolazioni per la piccola proprietà contadina, a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, gli atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni e relative pertinenze, qualificati agricoli in base a strumenti urbanistici vigenti, posti in essere a favore di coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale, nonché le operazioni fondiari operate attraverso l'Istituto di servizi per il mercato agricolo alimentare (ISMEA), sono soggetti alle imposte di registro e ipotecaria nella misura fissa ed all'imposta catastale nella misura dell'uno per cento» (d.l. n. 194 del 2009, art. 2, comma 4 *bis*, cit.).

4.1. La Corte, in relazione al previgente assetto regolativo della materia incentrato sulla nozione di coltivatore diretto, prendeva in considerazione «la formazione o (...) l'arrotondamento della piccola proprietà contadina» e, sotto tali finalità, specifici atti indicati nominativamente (legge n. 604 del 1954, art. 1), ha rilevato che detta elencazione di atti non integra un *numerus clausus* in quanto «la nozione di “atti inerenti” alla formazione della piccola proprietà contadina deve considerarsi comprensiva di tutti gli atti diretti a tale scopo, stante la finalità del legislatore di non lasciare scoperto alcun atto comportante il trasferimento dei diritti reali su beni immobili» (v. Cass. 10 maggio 1996, n. 4409 cui *adde, ex plurimis*, Cass. 22 gennaio n. 2014, n. 1251; Cass. 16 giugno 2010, n. 14520; Cass. 14 gennaio 2009, n. 674; Cass. 19 maggio 2008, n. 12609; Cass. 5 dicembre 2005, n. 26394). L'ampia portata della disposizione normativa che individua i presupposti oggettivi dell'agevolazione, - e la stessa evidenza del rilievo secondo il quale la cessione di azienda comporta sempre (anche) il trasferimento (nella fattispecie a titolo oneroso) dei beni che la compongono - rendono ragione della conclusione secondo la quale tra gli atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni e relative pertinenze, qualificati agricoli in base a strumenti urbanistici vigenti, non può non includersi (anche) la cessione di azienda.

4.2. La giurisprudenza di questa Corte ha in effetti affermato che nessun dubbio può porsi qualora i beni costituenti l'azienda ceduta debbano identificarsi (esclusivamente) in terreni agricoli (con relative pertinenze), tenuto conto che la più lata interpretazione dei presupposti oggettivi dell'agevolazione deve correlarsi con l'identificazione dei (corrispondenti) presupposti soggettivi (d.lgs. n. 99 del 2004, artt. 1 e 2), presupposti questi, - la cui sussistenza, nella fattispecie, è indiscussa - che concorrono ad identificare la *ratio legis* dell'agevolazione (giustappunto correlata alla qualità di imprenditore agricolo professionale, individuale o collettivo, che esercita le attività agricole di cui all'art. 2135 c.c. e che, per tale attività, è assicurato presso l'INPS).

Non avrebbe senso la differenziazione del trattamento fiscale dell'atto traslativo di azienda in ragione della (sola) unitaria destinazione della *universitas rerum* quando le (o alcune delle) singole componenti aziendali siano destinate all'impiego in un'azienda agricola, per lo svolgimento delle relative attività da parte di imprenditore agricolo professionale.

Come statuito recentemente da questa Corte: «In relazione all'ampia portata del d.l. n. 194 del 2009, art. 2, comma 4 *bis*, conv. in legge n. 25 del 2010, che, con disposizione di natura non tassativa, individua i presupposti oggettivi delle agevolazioni previste per la piccola proprietà contadina, e avuto riguardo alla *ratio legis* sottesa alla disposizione, tra gli “atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni e relative pertinenze, qualificati agricoli in base a strumenti urbanistici vigenti” deve includersi anche il trasferimento di beni conseguente a cessione di azienda» (Cass. n.15157/2020; n.1251/2014)

Quanto all'accertamento, ai fini fiscali, della sussistenza del vincolo di pertinenzialità alla luce della normativa citata, non può essere semplicemente considerata la destinazione della pertinenza alla coltivazione del fondo.

Come già affermato da Cass. 1948/13 e da Cass. 22001/14 «in tema di imposta di registro, ai fini dell'applicazione delle agevolazioni tributarie per i territori montani previste dall'art. 9 del d.p.r. 29 settembre 1973 n. 601, l'acquirente deve rivestire la qualità di coltivatore diretto, cioè condurre direttamente, nei limiti fissati dalle leggi in materia, il fondo, senza che sia necessaria l'esclusività o la prevalenza dell'attività coltivatrice rispetto alle altre eventualmente esercitate che, quindi, restano irrilevanti». Ciò in quanto lo svolgimento di attività agrituristiche, nel rispetto delle norme di cui alla presente legge, non costituisce distrazione della destinazione agricola del fondi e degli edifici interessati.

Si è in quell'occasione osservato come il beneficio richieda che l'acquirente rivesta la qualità di coltivatore diretto secondo le leggi in materia, le quali (art. 31, legge n. 590/65) si limitano «a stabilire che la forza lavoro del coltivatore e della sua famiglia deve costituire almeno un terzo di quella occorrente per le normali necessità di coltivazione del fondo, senza prescrivere, al contempo, l'esclusività o la prevalenza dell'attività coltivatrice rispetto ad altre eventualmente esercitate, né prevedere comparazioni di sorta tra i redditi ritratti da ciascuna delle attività svolte».

È vero che le ulteriori attività esercitate «possono avere una rilevanza indiretta quando impediscano la possibilità di un effettivo esercizio dell'attività di coltivazione del fondo», ma tale incidenza ostativa deve essere positivamente riscontrata nell'esperimento degli ordinari mezzi probatori; in difetto di che, «da secondarietà o sussidiarietà di tale attività rispetto alle altre è, di per sé, del tutto irrilevante» al fine di negare l'agevolazione. In assenza di ostacoli all'esercizio dell'attività di coltivazione diretta, appare, dunque, evidente come la natura agrituristica dell'attività si ponga, se mai, in termini di complementarietà e connessione con quella di coltivazione diretta; non già di ontologica ed aprioristica incompatibilità con quest'ultima come dedotto dall'amministrazione finanziaria. Diverso è, peraltro, in questa materia, il concetto di pertinenzialità: un fabbricato posseduto ed utilizzato da chi coltiva i terreni è sempre fiscalmente rurale (anche se oggettivamente non è pertinenza del terreno). Per il terreno agricolo prevale quindi una visione economica-funzionale, per cui il rapporto di pertinenzialità viene a configurarsi in

funzione dell'attività di impresa e quindi vi rientrano tutti i fabbricati funzionali all'attività agricola ed alle costruzioni strumentali destinate ad uso ufficio dell'azienda agricola e agrituristica ed i fabbricati abitativi rurali.

Vanno considerati, quindi, fabbricati rurali di servizio quelli strumentali alle attività agricole e connesse *ex* 2135 c.c., incluse quelle adibite ad uffici dell'azienda agricola-agriturismo, nonché i fabbricati ad uso abitativo, tali essendo quelli utilizzati quale abitazione dell'imprenditore agricolo (necessità della iscrizione al R.I.) o conviventi a suo carico.

Sotto altro profilo, si osserva che la C.T.R., con accertamento in fatto, non censurabile nel giudizio di legittimità se non sotto il profilo del vizio di motivazione, ha rilevato che quelli oggetto dell'atto impositivo sono fabbricati al servizio dell'impresa agricola già destinati ad essa dall'impresa alienante.

P.Q.M.

Il ricorso va, dunque, rigettato.

(Omissis)

Fabbricato posseduto ed utilizzato da chi coltiva i terreni È sempre fiscalmente rurale (anche se oggettivamente non è pertinenza del terreno)

Nel rapporto pertinenziale, il collegamento tra la *res* principale e quella accessoria è preso in considerazione dalla legge non già come connessione materiale bensì come relazione economico-giuridica in un rapporto di complementarità funzionale: più propriamente, 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.

In tale contesto, la pertinenza agraria, pur rientrando anch'essa nella previsione normativa dell'art. 817 c.c.¹, ha una prerogativa particolare; quella cioè di assolvere alla funzione di accrescimento della produttività del fondo utilizzato per l'attività agricola per cui tutto quello che è idoneo al conseguimento di un più ampio e razionale sfruttamento del terreno si pone in un rapporto di pertinenzialità con il fondo stesso². Nello specifico, tale funzione è assoluta principalmente dai fabbricati rurali (di abitazione e quelli destinati alle attività connesse) in quanto «strumentali», cioè idonei, all'esercizio dell'attività agricola.

Per l'Amministrazione finanziaria³ la nozione di fabbricato pertinenziale, che implica la sussistenza di una connessione funzionale tra il fabbricato stesso ed il terreno agricolo, non appare coincidente con la nozione di strumentalità che è, invece, volta alla individuazione dei beni necessari per lo svolgimento dell'impresa agricola. Ciò, in ragione di quanto affermato dalla Suprema Corte⁴ la quale ha avuto modo di chiarire che «la nozione di azienda agricola, contenuta nell'articolo 2135 c.c., come complesso di beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa, è idonea a delineare un concetto di azienda agricola (rilevante per definire il concetto di strumentalità) distinta da quella di fondo, (rilevante per definire la nozione di terreno e relative pertinenze) e, in particolare, da quella di *fundus instructus*».

Va da sé che solitamente, il termine «strumentale» è utilizzato per indicare una determinata categoria di fabbricati, individuati dall'art. 9, comma 3 *bis*, del d.l. n. 557/1993, il cui scopo precipuo è quello di soddisfare specifiche esigenze dell'impresa agricola (ad esempio: ricovero attrezzi, stalle, serre, case ad uso ufficio o dei dipendenti, agriturismo etc.) e che si distinguono catastalmente dagli abitativi. Sono, pertanto, deputati ad assolvere le attività previste dall'art. 2135 c.c.

Il decreto, unitamente al comma 3, definisce i requisiti di ruralità delle case di abitazione e degli altri immobili (c.d. strumentali), la cui sussistenza è certificata da apposita «annotazione» apposta negli atti catastali (come la visura). Il rispetto dei requisiti di legge consente a detti fabbricati di poter usufruire, ai fini fiscali, delle agevolazioni previste dalle normative di riferimento; in particolare, quella attinente alla piccola proprietà contadina di cui all'art. 2, comma 4 *bis*, del d.l. n. 194/2009. A tale scopo sono qualificati come pertinenze del fondo e la norma da ultimo richiamata riconosce i benefici tributari (imposte di registro e ipotecaria in misura fissa e quella catastale nella misura dell'1 per cento) agli atti di trasferimento a titolo oneroso di «terreni e relative pertinenze, qualificati agricoli in base a strumenti urbanistici vigenti», posti in essere a favore di coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali (IAP).

¹ Art. 817 c.c.: «Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima».

² Cfr. Cass. Sez. III 8 febbraio 2016, n. 2372, in questa Riv., 2016, 6, con nota di CENICOLA.

³ Agenzia delle Entrate, r.m. n. 26/E del 6 marzo 2015.

⁴ Cfr. Cass. Sez. V. Civ. 27 maggio 1993, n. 5942, in questa Riv., 1993, 602, con nota di LIPARI.

Analogamente, l'art. 1, Tariffa, parte I, allegata al d.p.r. n. 131/1986 (Testo unico imposta di registro - T.U.R.) utilizza la stessa espressione relativamente però agli atti di trasferimento, a titolo oneroso, «di terreni e relative pertinenze» posti in essere da soggetti privi dei titoli professionali (atti che sono tassati al 15 per cento).

Le varie disposizioni di legge non si esprimono, quindi, in termini di «strumentalità» bensì di complementarietà associando le pertinenze (fabbricati) al terreno che costituiscono quindi un unico compendio.

Ai fini fiscali questo legame è consolidato dal fatto che la rendita catastale, attribuita al fabbricato rurale, costituisce un elemento meramente indicativo della potenzialità reddituale autonoma dell'edificio, mentre il reddito dominicale dei terreni è comprensivo anche della redditività delle costruzioni rurali asservite⁵.

In altre parole, in caso di trasferimento del compendio il gravame fiscale ricade unicamente sul terreno e non anche sui fabbricati. Ovviamente se le costruzioni sovrastanti il terreno sono prive dei requisiti di ruralità (soggettivi e oggettivi di cui all'art. 9, commi 2 e 3 *bis* del d.l. n. 557/1993) non possono essere riconosciute quali pertinenze del fondo (e quindi funzionali all'attività agricola) e conseguentemente sono soggette, in caso di trasferimento, ad autonoma tassazione posto che, come già detto, sono comunque munite di propria rendita.

Poiché l'impresa agricola è sostanzialmente costituita da terreni e fabbricati, la cessione del compendio porta inevitabilmente a ritenere che in tale ambito (atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni e pertinenze, qualificati agricoli in base a strumenti urbanistici vigenti) vi rientri anche la cessione di azienda. In tale ipotesi, qualora cioè i beni costituenti l'azienda ceduta siano rappresentati (esclusivamente) da terreni agricoli (e relative pertinenze) i presupposti oggettivi devono correlarsi con quelli soggettivi (artt. 1 e 2 del d.lgs. n. 99/2004); presupposti questi (qualità di imprenditore agricolo professionale, individuale o collettivo, che esercita le attività agricole di cui all'art. 2135 c.c. e che, per tale attività, è assicurato presso l'INPS) che concorrono ad identificare la *ratio legis* dell'agevolazione⁶.

Sul tema della cessione d'azienda (terreni ed annessi agricoli) la Cassazione si è espressa nuovamente con l'ordinanza n. 3597 del 12 febbraio 2021 in epigrafe, esaminando una vicenda non dissimile da altre.

Nei fatti, un imprenditore agricolo professionale (IAP) aveva acquistato, nell'anno 2013, un fondo comprensivo di fabbricati, utilizzati già in precedenza dalla parte venditrice per l'attività agrituristica, e destinati ad alloggi, spazi per attività ricreativa e preparazione e somministrazione di pasti. A tale scopo aveva usufruito dei benefici fiscali a favore della piccola proprietà contadina, previsti dall'art. 2, comma 4 *bis*, del d.l. n.194/2009; benefici che in seguito l'Agenzia delle Entrate contestava in quanto, a suo giudizio, non sussisteva il rapporto di pertinenzialità fra i fabbricati e il fondo sul quale insistevano. Per l'Amministrazione finanziaria l'atto di compravendita, avvenuto sotto forma di cessione di azienda, aveva ad oggetto fabbricati (nello specifico: appartamento per civile abitazione, portico al piano terra con sovrastante fienile e fabbricato ad uso agrituristico) che non potevano essere considerati quali meri accessori del terreno agricolo, in quanto senza di essi non era possibile utilizzare il fondo secondo la sua destinazione. In sostanza erano strumentali allo svolgimento dell'azienda agricola ma non potevano essere considerati come pertinenze del medesimo; quindi, non erano da ritenersi, secondo la norma civilistica, destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa.

Il motivo del contendere era incentrato, quindi, sul fatto che i beni erano stati acquistati nell'ambito di una cessione d'azienda e non già mediante una comune compravendita.

Pertanto l'ufficio, sulla base di una certa prassi già richiamata, aveva notificato un avviso di liquidazione con il quale erano recuperate a tassazione ordinaria le imposta di registro, ipotecaria e catastale⁷.

⁵ Agenzia delle Entrate, c.m. n. 50/E del 20 marzo 2000, r.m. n. 207/E del 6 agosto 2009, r.m. n. 301308 del 18 novembre 1987 (ex Direzione generale delle tasse e delle imposte indirette sugli affari), Catasto, nota 3/3792 del 31 dicembre 1987.

⁶ Agenzia delle Entrate, circ. n. 36/E del 17 maggio 2010.

⁷ Si deve ritenere che abbia applicato: l'art. 1, Tariffa, parte I, allegata al d.p.r. n. 131/86 (imposta di registro: 8 per cento), l'art. 1, Tariffa, parte I, allegata al d.lgs. n. 347/90 (imposta ipotecaria: 2 per cento) e l'art. 10 del d.lgs. n. 347/90 (imposta catastale: 1 per cento). Aliquote applicate fino al 31 dicembre 2013.

La C.T.R., in riforma della decisione dei primi giudici, accoglieva l'appello dell'interessato rilevando che, nella fattispecie, l'acquisto del complesso immobiliare era avvenuto nel rispetto dei requisiti soggettivi e oggettivi richiesti dalla norma di favore (art. 2, comma 4 *bis*, del d.l. n. 194/2009): l'acquirente era un soggetto qualificato (IAP) e i beni ceduti erano, fin da prima del trasferimento, posti al servizio dell'impresa agricola la qual cosa rappresentava, quindi, una sorta di continuità nell'espletamento dell'attività medesima.

Nel ricorso per cassazione l'Amministrazione finanziaria ribadiva le sue considerazioni che però erano rigettate dai giudici di legittimità i quali hanno osservato, sulla base di un consolidato orientamento della giurisprudenza⁸, che, avuto riguardo alla *ratio legis* della norma (art. 2, comma 4 *bis* del d.l. n. 194/2009), l'agevolazione in materia di piccola proprietà contadina è comunque conseguibile indipendentemente dalla tipologia dell'atto stipulato a condizione che il trasferimento dei beni avvenga nel rispetto dei requisiti imposti dalla norma di riferimento. In tale contesto, negli atti di compravendita di «terreni e relative pertinenze, qualificati agricoli in base a strumenti urbanistici vigenti» non può non trovare riscontro anche la cessione dell'azienda agricola.

D'altronde, non avrebbe senso un diverso trattamento fiscale (cessione d'azienda rispetto alla compravendita pura e semplice del terreno e annessi rurali) quando poi gli stessi beni ed i loro componenti sono destinati all'esercizio aziendale. Nella fattispecie, gli immobili acquistati erano principalmente destinati all'attività agrituristica, la quale si pone in termini di complementarità e connessione con quella di coltivazione diretta è non già di incompatibilità con quest'ultima, così come invece aveva ritenuto l'Amministrazione finanziaria.

Soffermandosi poi sul concetto di pertinenzialità la Cassazione si richiama a quanto previsto dalla normativa fiscale in tema di riconoscimento della ruralità dei fabbricati, e cioè che l'immobile posseduto ed utilizzato da chi coltiva i terreni è sempre fiscalmente rurale (nel rispetto però delle condizioni poste dall'art. 9, commi 3 e 3 *bis* del d.l. n. 557/1993) anche se oggettivamente (con riferimento alla norma civilistica in tema di pertinenze quali beni destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa) non è pertinenza del terreno. Per il terreno agricolo prevale quindi una visione economica-funzionale, per cui il rapporto di pertinenzialità viene a configurarsi in funzione dell'attività di impresa agricola e quindi vi rientrano tutti i fabbricati funzionali all'attività medesima ovvero le costruzioni strumentali destinate ad uso ufficio dell'azienda agricola e agrituristica ed i fabbricati abitativi rurali. Costruzioni che, come già sottolineato, sono comunemente denominate come «strumentali».

Luigi Cenicola

⁸ Cfr. Cass. Sez. V Civ. 16 luglio 2020, n. 15157, in *Giust. civ. Mass.* 2020.