

L'abitazione con caratteristiche di lusso non può essere rurale. A nulla vale il richiamo alla disciplina dei fabbricati strumentali

Cass. Sez. VI Civ. 26 ottobre 2021, n. 30078 ord. - Greco, pres.; Crolla, est. - Old Farm s.s. di M.P. e L. società agricola (avv. Manzi ed a.) c. Agenzia delle Entrate (Avv. gen. Stato). (*Conferma Comm. trib. reg. Veneto 16 luglio 2019*)

Imposte e tasse - Fabbricati rurali - Richiesta di accatastamento di una casa di abitazione nella categoria catastale A/6 - Esclusione - Variazione del classamento nella categoria A/7 - Superficie eccedente i 240 mq. - Caratteristiche tipiche della casa di lusso - Mancanza dei presupposti per il riconoscimento della ruralità - Nessuna analogia con la casa dei dipendenti dell'azienda agricola.

Ai fini fiscali deve riconoscersi carattere di ruralità alle costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'art. 2135 c.c., e in particolare destinate ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento. Ciò significa che, secondo il combinato disposto del d.l. n. 557/1993, commi 3 e 3 bis, un immobile di fatto adibito ad abitazione del coltivatore diretto e della sua famiglia o utilizzato per altre esigenze abitative che non siano quelle poc'anzi descritte, avente una superficie superiore a quella indicata dal citato d.m. 2 agosto 1969, non può essere considerato rurale.

(*Omissis*)

RITENUTO

che:

1. A seguito di procedura catastale DOCFA, promossa dalla società semplice Old Farm s.s. di M.P. e L. Società Agricola relativa ad un fabbricato ubicato in Comune di (*omissis*), foglio (*omissis*), particella (*omissis*), sub (*omissis*), che proponeva la categoria A/6 (abitazione rurale), l'Amministrazione finanziaria notificava alla contribuente due distinti avvisi: con il primo si disponeva la variazione del classamento proposto in A/7 (villino); con il secondo si disconosceva la ruralità dell'immobile in quanto munito delle caratteristiche di lusso ai sensi del combinato disposto di cui al d.l. n. 557 del 1993, art. 9, comma 3, lett. d), e al d.m. 2 agosto 1969, artt. 5 e 6.
2. Con distinti ricorsi, successivamente riuniti, la ricorrente impugnava entrambi gli accertamenti e la Commissione Tributaria Provinciale di Treviso rigettava i motivi relativi ai dedotti vizi formali degli atti e, nel merito, accoglieva il ricorso con riferimento alla natura di ruralità del fabbricato pur confermando la categoria A/7.
3. La sentenza veniva sottoposta a gravame dall'Amministrazione finanziaria e il contribuente proponeva appello incidentale, la Commissione tributaria regionale del Veneto accoglieva l'appello dell'Ufficio rilevando che il fabbricato presentava le caratteristiche dell'abitazione di lusso e, quindi, non poteva godere del trattamento riservato agli edifici rurali.
4. Avverso la sentenza della C.T.R. ha proposto ricorso per Cassazione la contribuente affidandosi a due motivi. L'Agenzia delle Entrate si è costituita depositando controricorso e memoria.
5. Sulla proposta avanzata dal relatore ai sensi del novellato art. 380 *bis* c.p.c., risulta regolarmente costituito il contraddittorio.

CONSIDERATO

che:

1. Con il primo motivo di impugnazione denuncia la ricorrente violazione e falsa applicazione del d.lgs. n. 546 del 1992, artt. 49, 53, degli artt. 342 c.p.c. e 112 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4; si sostiene la nullità della sentenza per non essersi pronunciata sul motivo di appello incidentale con il quale era stata censurata la nullità degli avvisi di accertamento per carenza di motivazione e mancanza di contraddittorio procedimentale.
 - 1.1. Con il secondo motivo si deduce la violazione del d.l. n. 557 del 1993, art. 9, comma 3 *bis*, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3. Si argomenta che la C.T.R. ha errato nell'escludere la natura rurale al fabbricato, strumentale allo svolgimento dell'attività agricola.
2. In difformità con la proposta del relatore il Collegio ritiene che il primo motivo sia infondato.
 - 2.1. Secondo la consolidata giurisprudenza dalla quale non vi è motivo di discostarsi «ad integrare gli estremi del vizio di omessa pronuncia non basta la mancanza di un'espressa statuizione del giudice, ma è necessario che sia stato completamente omesso il provvedimento che si palesa indispensabile alla soluzione del caso concreto: ciò non si verifica quando la decisione adottata comporti la reiezione della pretesa fatta valere dalla parte, anche se manchi in proposito una specifica argomentazione, dovendo ravvisarsi una statuizione implicita di rigetto quando la pretesa avanzata col capo di domanda non espressamente

esaminato risulti incompatibile con l'impostazione logico-giuridica della pronuncia» (Cass. n. 20311 del 2011, Cass. n. 24155 del 2017).

2.2. Nella specie la circostanza che la C.T.R., investita della duplice questione relativa all'omessa motivazione degli avvisi di accertamento e del mancato esperimento del contraddittorio che involge la valutazione di profili pregiudiziali della vicenda posta al suo esame, si sia pronunciata nel merito della pretesa induce a ravvisare un'impostazione della decisione in cui le dedotte questioni risultano implicitamente rigettate, risultando invero la pronuncia adottata logicamente e argomentativamente inconciliabile con l'accoglimento delle riportate eccezioni preliminari.

3. Il secondo motivo è infondato.

3.1. Il d.l. n. 557 del 1993, art. 9, comma 3, nella versione applicabile *ratione temporis* alla controversia per cui è causa stabilisce che «Ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili agli effetti fiscali, i fabbricati o porzioni di fabbricati destinati ad edilizia abitativa devono soddisfare le seguenti condizioni: a) il fabbricato deve essere utilizzato quale abitazione: 1) dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno per esigenze connesse all'attività agricola svolta; 2) dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che con altro titolo idoneo conduce il terreno a cui l'immobile è asservito; 3) dai familiari conviventi a carico dei soggetti di cui ai numeri 1) e 2) risultanti dalle certificazioni anagrafiche; da coadiuvanti iscritti come tali a fini previdenziali; 4) da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura; 5) da uno dei soci o amministratori delle società agricole di cui al d.lgs. 29 marzo 2004, n. 99, art. 2, aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale; a *bis*) i soggetti di cui al presente comma, lett. a), nn. 1), 2) e 5), devono rivestire la qualifica di imprenditore agricolo ed essere iscritti nel registro delle imprese di cui alla l. 29 dicembre 1993, n. 580, art. 8; b) (lettera abrogata); c) il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. Qualora sul terreno siano praticate colture specializzate in serra o la funghicoltura o altra coltura intensiva, ovvero il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi della l. 31 gennaio 1994, n. 97, art. 1, comma 3, il suddetto limite viene ridotto a 3.000 metri quadrati; d) il volume di 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. Se il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi della citata legge n. 97 del 1994, il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore ad un quarto del suo reddito complessivo, determinato secondo la disposizione del periodo precedente. Il volume d'affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini dell'IVA si presume pari al limite massimo previsto per l'esonero dal d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 633, art. 34; e) i fabbricati ad uso abitativo, che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 ed A/8, ovvero le caratteristiche di lusso previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, adottato in attuazione della l. 2 luglio 1949, n. 408, art. 13, e pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 218 del 27 agosto 1969, non possono comunque essere riconosciuti rurali».

3.2 La CTR, con accertamento in punto in punto di fatto non sindacato nelle forme di legge, ha motivato il diniego di ruralità con riferimento al possesso dell'immobile delle caratteristiche di lusso dell'abitazione sulla base dell'applicazione del regolamento di cui al Decreto 2 agosto 1969 essendo la superficie dell'unità immobiliare risultata superiore a mq 240.

3.3 Invoca la ricorrente l'applicabilità alla fattispecie in esame della disciplina dei fabbricati strumentali la cui disciplina, regolamentata dal d.l., art. 3 *bis*, non contempla l'esclusione della ruralità per il superamento della superficie di mq 240. In particolare si assume che il carattere strumentale necessario per lo svolgimento dell'attività agricola di cui all'art. 2135 c.c., comporta in ogni caso ruralità anche se abitativo.

3.4. Il rilievo è destituito di fondamento.

3.5. La circostanza che il fabbricato avesse destinazione abitativa è confermata dalla stessa domanda di variazione catastale presentata dal contribuente che ha proposto l'accatastamento in categoria A/6 (abitazione di tipo rurale).

3.6. Ciò chiarito il comma 3 *bis*, lett. f), dispone che «ai fini fiscali deve riconoscersi carattere di ruralità alle costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'art. 2135 c.c., e in particolare destinate ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento».

3.7. Ciò significa che, secondo il combinato disposto del citato d.l., commi 3 e 3 *bis*, un immobile di fatto adibito ad abitazione del coltivatore diretto e della sua famiglia o utilizzato per altre esigenze abitative che non siano quelle poc'anzi descritte, avente una superficie superiore a quella indicata dal citato d.m. 2 agosto 1969, non può essere considerato rurale.

3.8. La contribuente non ha neanche prospettato la destinazione del fabbricato alle particolari necessità abitative previste dal d.l. n. 557 del 1993, art. 9, comma 3 *bis*, lett. f).

4. In conclusione il ricorso va rigettato.

5. Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

(*Omissis*)

L'abitazione con caratteristiche di lusso non può essere rurale. A nulla vale il richiamo alla disciplina dei fabbricati strumentali

Con l'ordinanza n. 30078 del 26 ottobre 2021, in epigrafe, la Cassazione ha rigettato la pretesa di una società agricola, la quale aveva chiesto il riconoscimento della ruralità di un'abitazione, presumibilmente utilizzata da uno dei soci, in quanto aveva una superficie superiore ai 240 mq. per cui era da considerarsi come una «casa di lusso» e, quindi, priva dei requisiti di ruralità.

Fin qui nulla da eccepire. Come noto, l'art. 9, comma 3, lett. e) del d.l. n. 557/1993, prevede che i fabbricati ad uso abitativo che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 (abitazione di tipo signorile) ed A/8 (abitazione in villa), ovvero le caratteristiche di lusso previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969 (in materia di edilizia abitativa), non possono essere riconosciuti come rurali. Trattasi in particolare delle unità immobiliari:

- singole, aventi superficie complessiva superiore a 240 mq.;
- composte di uno o più vani costituenti unico alloggio padronale, con una superficie utile complessiva superiore a 200 mq. (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine) ed aventi, come pertinenza, un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta;
- unifamiliari, dotate di piscina di almeno 80 mq. o di campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 mq.;
- facenti parte di fabbricati con cubatura superiore a 2.000 mq. e realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a 25 mq. V.v.p.p. (vuoto per pieno)¹ per ogni 100 mq. di superficie asservita;
- 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.

Va detto, a tale proposito, che fino al 2013 il decreto ministeriale del 1969 era preso a parametro anche dalle imposte di registro ed IVA ai fini delle agevolazioni per l'acquisto della «prima casa».

Le modifiche introdotte con l'art. 10, comma 1, lett. a) del d.lgs. n. 23/ 2011 alla tassazione dei trasferimenti immobiliari a titolo oneroso, nel sostituire il secondo comma dell'art. 1, Tariffa, parte I, allegata al d.p.r. n. 131/1986, hanno sancito il superamento del criterio di individuazione dell'immobile di lusso – non ammesso, in quanto tale, al beneficio «prima casa» – sulla base dei parametri di cui al d.m. 2 agosto 1969. Pertanto, ai fini dell'imposta di registro, l'unico limite di riferimento è quello in base al quale le unità immobiliari non possono essere censite nelle categorie A/1, A/8 e A/9 (castelli) a prescindere dalla loro superficie.

Lo stesso criterio è stato adottato ai fini IVA; l'art. 33 del d.lgs. n. 175/2014, nel modificare la tabella A, parte II, n. 21, allegata al d.p.r. n. 633/1972, fa espresso richiamo al criterio catastale quale parametro di valutazione per cui anche ai fini di tale imposta, i benefici inerenti la prima casa non competono per gli immobili rientranti in una delle suddette categorie.

Gli interventi normativi di cui sopra non hanno tuttavia inciso sulla disciplina attinente alla ruralità dei fabbricati cosicché l'art. 9 del d.l. n. 557/1993, richiede ancora oggi per le abitazioni ad uso agricolo di cui al comma 3, lett. e) il rispetto sia del criterio catastale (non possono essere di categoria A/1 e A/8) che delle condizioni previste dal d.m. 2 agosto 1969, n. 1072; in particolare, quanto richiesto dall'art. 6 circa la superficie che non può eccedere il limite dei 240 mq.

Conseguentemente, le case rurali di abitazione (utilizzate: dal proprietario del terreno, dall'affittuario, dai familiari conviventi di tali soggetti, dai titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività

¹ Volume complessivo di un edificio. È contraddistinto con l'acronimo V.v.p.p.

svolta in agricoltura, da uno dei soci o amministratori delle società agricole aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale) sono tali solo se iscritte in catasto nelle categorie intermedie, verosimilmente nelle tipologie da A/2 ad A/7².

Proprio questo aspetto induce ad una prima riflessione legata al caso di specie. Tornando all'ordinanza in commento la società agricola, a seguito della presentazione di un DOCFA (documento catasto fabbricati)³, aveva proposto l'accatastamento dell'unità immobiliare nella categoria A/6, propria delle abitazioni rurali, uniformandosi (si ritiene) ad un indirizzo consolidato della giurisprudenza della Cassazione⁴.

Per l'Amministrazione finanziaria tale richiesta non era ritenuta accettabile per cui, con distinti avvisi, disponeva:

- la variazione del classamento proposto nella categoria A/7 (villino);
- il disconoscimento della ruralità dell'immobile in quanto munito delle caratteristiche di lusso ai sensi del combinato disposto dell'art. 9, comma 3, lett. c) del d.l. n. 557/1993 e degli artt. 5 e 6 del d.m. 2 agosto 1969.

Stando dunque all'avviso, l'abitazione aveva:

- una pertinenza verosimilmente costituita da un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta (art. 5 del decreto ministeriale);
- una superficie utile complessiva superiore a mq. 240, esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine, (art. 6 dello stesso decreto);
- i requisiti delle unità immobiliari urbane di lusso per cui non poteva essere considerata rurale.

La valutazione operata dall'Ufficio sembra discostarsi dalle norme in materia: se ha ritenuto di dover attribuire all'immobile la categoria A/7 (villino) non si comprende perché poi abbia disconosciuto la ruralità qualificando lo stesso come abitazione di «lusso»

L'attribuzione della categoria A/7 non è preclusiva, per quanto già detto, del riconoscimento della ruralità atteso che questa tipologia immobiliare rientra nel novero di quelle che, per esclusione, possono ritenersi agevolate a tale scopo.

Tuttavia il diniego si è fondato essenzialmente su questo presupposto la qual cosa pone un ulteriore problema e cioè se una casa di «lusso», possa avere comunque la categoria A/7.

La giurisprudenza si è espressa al riguardo con riferimento alle agevolazioni «prima casa» sottolineando che solo le case rientranti nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 si considerano di «lusso» e, pertanto, non possono usufruire del *bonus* prima casa⁵. Il chiarimento è attinente alle modifiche introdotte dal legislatore ai fini delle imposte di registro e IVA, con le quali è stato superato il criterio dei 240 mq. previsto in precedenza. Nella circostanza, i giudici tributari hanno affermato che l'unico elemento da considerare per stabilire se un immobile sia di lusso o meno è la classificazione catastale e non la superficie.

Diversamente, per i fabbricati rurali permane la rigidità del d.l. n. 557/1993 con il rispetto sia del requisito inerente alla superficie, che non può eccedere il limite di 240 mq., che di quello relativo all'inquadramento catastale (con esclusione delle categorie A/1 e A/8).

Va da sé che sarebbe quanto mai auspicabile una parificazione delle norme onde evitare situazioni assurde come quella ipotizzabile per cui una casa, di superficie superiore a 240 mq., censita nella categoria A/2 (abitazione di tipo di civile), può comunque godere delle agevolazioni «prima casa» in quanto non qualificata «di lusso» mentre lo stesso fabbricato, destinato però ad uso agricolo, non è rurale e, quindi, escluso dagli annessi privilegi fiscali.

² A/2 Abitazioni di tipo civile; A/3 Abitazioni di tipo economico; A/4 Abitazioni di tipo popolare; A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare; A/6 Abitazioni di tipo rurale; A/7 Abitazioni in villini.

³ A partire dal 1° gennaio 1997, la dichiarazione in catasto delle nuove costruzioni e delle variazioni delle unità immobiliari urbane già censite è presentata attraverso uno specifico documento prodotto con la procedura informatica DOCFA, con la quale, ai fini dell'iscrizione in Catasto, le unità immobiliari, gli atti e le denunce, sono presentati su supporto digitale.

⁴ Una per tutte: Cfr. Cass. Sez. Un. 21 agosto 2009. n. 18565, in *Giust. civ. Mass.*, 2009, 7-8, 1203 e in *Giust. civ.*, 2010, 6, I, 1431.

⁵ Commissione tributaria regionale del Lazio, sent. n. 4449 del 29 luglio 2015.

Si ritiene che, nel caso di specie, sarebbe stato più logico attribuire da subito all'unità immobiliare abitativa la categoria di «lusso» (A/1 o A/8), ritenuta più consona, evitando così possibili fraintendimenti.

D'altronde, a seguito del contenzioso che si era instaurato, la Commissione tributaria provinciale aveva accolto il ricorso della società, con riferimento alla ruralità del fabbricato, confermando la categoria A/7. Di parere contrario, invece, la C.T.R. che, accogliendo l'appello dell'Amministrazione finanziaria, ha condiviso l'accertamento dell'Ufficio ribadendo che il fabbricato in questione aveva le prerogative dell'abitazione di lusso e, quindi, difettava della ruralità.

Del tutto singolari e inconcludenti, però le motivazioni addotte dalla società nel ricorso per cassazione, a sostegno della ruralità dell'abitazione. La ricorrente si è, infatti, appellata alla disciplina dei fabbricati strumentali, regolamentata dall'art. 9, comma 3 *bis*, del d.l. n. 557/1993, per i quali non sono previsti limiti alla superficie; nello specifico, il riferimento era alla casa dei dipendenti dell'azienda agricola.

Ai sensi del comma 3 *bis*, lett. *f*), rientrano nell'ambito delle abitazioni strumentali le case dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento⁶.

L'interessata sosteneva, erroneamente, che il carattere strumentale, necessario per lo svolgimento dell'attività agricola di cui all'art. 2135 c.c., comportasse in ogni caso l'attribuzione della ruralità anche nel caso di uso abitativo dell'immobile.

In sostanza, non ha tenuto in debito conto che il decreto n. 557/1993 prevede distinti requisiti per le case di abitazione utilizzate dagli agricoltori (art. 9, comma 3) e per gli strumentali (comma 3 *bis*). Ha così associato le condizioni richieste per le prime unità con quelle, invece, imposte per i secondi fabbricati dimenticando che in quest'ultima tipologia di unità immobiliari strumentali sono comprese sia le case dei dipendenti che i fabbricati destinati ad uso ufficio dell'azienda agricola [lett. *b*)] a cui è attribuita, necessariamente, una categoria catastale del gruppo «A» rappresentativa proprio delle unità immobiliari ad uso abitativo in quanto non era possibile attribuire loro, vista la destinazione, una funzione diversa.

Ma questo è chiaramente descritto al successivo comma 3 *ter*, dov'è fatto presente che le porzioni di immobili di cui al comma 3 *bis*, destinate ad abitazione, sono censite in catasto, autonomamente, in una delle categorie del gruppo A⁷.

⁶ Ai fini fiscali deve riconoscersi carattere di ruralità alle costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'art. 2135 del codice civile e in particolare destinate:

- a) alla protezione delle piante;
- b) alla conservazione dei prodotti agricoli;
- c) alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;
- d) all'allevamento e al ricovero degli animali;
- e) all'agriturismo, in conformità a quanto previsto dalla l. 20 febbraio 2006, n. 96;
- f) ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento;
- g) alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna;
- h) ad uso di ufficio dell'azienda agricola;
- i) alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all'art. 1, comma 2, del d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228;
- j) all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso.

⁷ Vale in proposito citare quanto affermato dalla C.T.P. di Ravenna con sent. n. 247/18 del 15 ottobre 2018 la quale, accogliendo il ricorso di un'azienda agricola, ha affermato che «Con riferimento ai fabbricati rurali strumentali, per effetto della autonoma previsione (comma 3 *bis* e non 3, dell'articolo 9, d.l. 557/1993), il requisito è solo oggettivo (Cassazione, sentenze n. 24277/2009 e 24300/2009) dovendo l'immobile essere soltanto destinato allo svolgimento delle attività agricole, a prescindere dal classamento e dalla rendita attribuita e dalle dimensioni del fabbricato. La disposizione di legge, di cui al citato al comma 3 *bis* dell'articolo 9, d.l. 557/1993, come più volte acclarato anche dalla giurisprudenza (tra le altre, C.T.R. Firenze, sentenza 2003/2014 e C.T.P. Firenze, sentenza 760/2016), non fa alcun riferimento al classamento catastale, al fine del riconoscimento del carattere rurale delle costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola, nemmeno

Atteso che per gli strumentali è stata istituita un'apposita categoria catastale speciale (categoria D/10) il legislatore ha ritenuto opportuno attribuire necessariamente a quei fabbricati ritenuti tali, ancorché aventi finalità abitative, la categoria propria di appartenenza; così alla casa dei dipendenti può essere attribuita una categoria fra quelle riportate in nota mentre l'ufficio è censito nella categoria prestabilita A/10.

Inoltre, ai fini della ruralità, i fabbricati strumentali non hanno gli stessi vincoli di superficie, come quelli richiesti per le case di abitazione, in quanto sono destinati esclusivamente a soddisfare le finalità richieste per l'esercizio delle annesse attività agricole indicate dall'art. 2135 del codice civile.

La Suprema Corte, rigettando il ricorso, ha giustamente affermato che, secondo il combinato disposto dell'art. 9, commi 3 e 3 *bis*, del d.l. n. 557/1993, un immobile di fatto adibito ad abitazione del coltivatore diretto e della sua famiglia o utilizzato per altre esigenze abitative, ma non quelle della casa dei dipendenti, avente una superficie superiore a quella indicata dal citato d.m. 2 agosto 1969, non può essere considerato rurale.

Sebbene l'esito fosse scontato, il caso ha comunque messo in evidenza come da entrambe le parti vi sia stata una interpretazione del tutto particolare delle rispettive norme prese a riferimento.

Luigi Cenicola

quando si tratta di unità abitative, come nel caso delle abitazioni dei dipendenti [lett. *ff*] enunciando chiaramente e semplicemente che tutte le costruzioni asservite alle attività agricole, di cui all'articolo 2135 cod. civ., sono ai fini fiscali da qualificare come "fabbricati rurali strumentali"».