COMMISSIONE VI
FINANZE

RESOCONTO STENOGRAFICO

AUDIZIONE

34.

SEDUTA DI MARTEDÌ 22 FEBBRAIO 2011

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE **GIANFRANCO CONTE**

INDICE

PAG.

Sulla pubblicità dei lavori:

Conte Gianfranco, *Presidente* 3

Audizione del Direttore dell'Agenzia del territorio, sulle tematiche relative all'imponibilità a fini ICI degli immobili rurali *(ai sensi dell'articolo 143, comma 2, del Regolamento)*:

Conte Gianfranco, *Presidente* 3, 6, 9, 10, 11, 13, 14

Alemanno Gabriella, *Direttore dell'Agenzia del territorio* 3, 9, 10, 11, 13, 14

PAG.

Ceccuzzi Franco (PD) 11

Comaroli Silvana Andreina (LNP) 7

Fluvi Alberto (PD) 8, 9, 11

Fogliardi Giampaolo (PD) 7, 10

Fugatti Maurizio (LNP) 7

Maggio Franco, *Direttore della direzione centrale catasto e cartografia dell'Agenzia del territorio* 10, 13

Strizzolo Ivano (PD) 11

Ventucci Cosimo (PdL) 6, 10

ALLEGATO: Documentazione consegnata dal Direttore dell'Agenzia del territorio 15

N. B. Sigle dei gruppi parlamentari: Popolo della Libertà: PdL; Partito Democratico: PD; Lega Nord Padania: LNP; Unione di Centro: UdC; Futuro e Libertà per l'Italia: FLI; Italia dei Valori: IdV; Iniziativa Responsabile (Noi Sud-Libertà ed Autonomia, Popolari d'Italia Domani-PID, Movimento di Responsabilità Nazionale-MRN, Azione Popolare, Alleanza di Centro-AdC, La Discussione): IR; Misto: Misto; Misto-Alleanza per l'Italia: Misto-ApI; Misto-Movimento per le Autonomie-Alleati per il Sud: Misto-MpA-Sud; Misto-Liberal Democratici-MAIE: Misto-LD-MAIE; Misto-Minoranze linguistiche: Misto-Min.ling.

PAGINA BIANCA

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE GIANFRANCO CONTE

La seduta comincia alle 10,40.

Sulla pubblicità dei lavori.

PRESIDENTE. Avverto che la pubblicità dei lavori della seduta odierna sarà assicurata anche attraverso l'attivazione di impianti audiovisivi a circuito chiuso e la trasmissione televisiva sul canale satellitare della Camera dei deputati.

Audizione del Direttore dell'Agenzia del territorio sulle tematiche relative all'imponibilità a fini ICI degli immobili rurali.

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, ai sensi dell'articolo 143, comma 2, del Regolamento, l'audizione del Direttore dell'Agenzia del territorio sulle tematiche relative all'imponibilità a fini ICI degli immobili rurali.

Ringrazio la dottoressa Gabriella Alemanno, direttore dell'Agenzia del territorio, che è accompagnata dall'ingegner Franco Maggio, direttore della direzione centrale catasto e cartografia, dal dottor Aldo De Luca, direttore della direzione centrale pubblicità immobiliare e affari legali, e dal dottor Mario Occhi, responsabile dell'area comunicazione e relazioni internazionali.

Tratteremo stamani la questione degli immobili rurali, in merito alla quale è intervenuta l'approvazione di un emendamento, nell'ambito dell'esame di un provvedimento già licenziato dalla Camera dei deputati. Approfitteremo dell'occasione anche per capire meglio la vicenda degli immobili « fantasma », argomento di interesse della Commissione, in particolare nello svolgimento dei lavori di queste ultime settimane.

Do la parola alla dottoressa Alemanno.

GABRIELLA ALEMANNO, *Direttore dell'Agenzia del territorio*. Il tema del trattamento tributario degli immobili « fantasma », principalmente ai fini ICI, deve essere inquadrato anche da un punto di vista catastale, per evidenziare le differenze esistenti tra disciplina catastale e disciplina tributaria.

Le vigenti disposizioni in materia distinguono gli immobili rurali fondamentalmente in due categorie: immobili ad uso abitativo e immobili strumentali connessi allo svolgimento dell'attività agricola, con destinazione diversa da quella abitativa.

In materia di accertamento della ruralità degli immobili appare, quindi, utile evidenziare la divergenza tra la prassi finora adottata dalle agenzie fiscali e il recente orientamento della giurisprudenza. Tale circostanza rende necessarie specifiche riflessioni sulle attuali norme che regolamentano il settore.

Credo sia necessario un breve *excursus* storico. La disciplina originaria in tema di ruralità escludeva in modo esplicito l'obbligo di dichiarazione dei fabbricati rurali al catasto edilizio urbano. In precedenza, quindi, i fabbricati rurali erano solo censiti al catasto terreni, senza alcuna specificazione circa la loro effettiva destinazione d'uso e senza attribuzione di rendita propria, in quanto l'incidenza economico-fiscale dei suddetti fabbricati era ricompresa nel reddito dominicale delle particelle di terreno facenti parte ordinariamente dell'azienda agraria.

In tale contesto, gli ex uffici tecnici erariali, quali organi tecnici, erano chiamati solo ad accertare il carattere rurale dei fabbricati, e a disporne l'iscrizione al catasto edilizio urbano in caso di mancanza dei requisiti previsti dalla normativa vigente. In considerazione del notevole dispendio di risorse che tale attività comportava, l'allora Direzione generale del Catasto e dei servizi tecnici e, successivamente, il Dipartimento del territorio del Ministero delle finanze sollecitarono il legislatore ad avviare un radicale processo di riforma finalizzato a definire i criteri per il riconoscimento del carattere di ruralità dei fabbricati, individuando una particolare specificità per quelli destinati ad uso abitativo, nonché per quelli strumentali all'esercizio dell'attività agricola.

In esito all'analisi degli approfondimenti condotti, sono state emanate le disposizioni di legge che saranno di seguito esaminate, le quali, anche con le successive modificazioni e integrazioni, hanno dato attuazione al processo di riforma sopra richiamato.

Le principali previsioni normative sulle costruzioni rurali sono recate dall'articolo 9 (*Istituzione del catasto dei fabbricati*) del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133. I criteri contenuti in tale disposizione per il censimento degli immobili rurali sono espressamente riferibili alle funzioni svolte dall'Agenzia del territorio, mentre gli aspetti impositivi concernenti gli stessi immobili sono riconducibili alle attività poste in essere dall'Agenzia delle entrate e dagli enti locali per l'accertamento delle imposte, ognuno per la parte di propria competenza.

Assumono, inoltre, particolare rilevanza, ai fini fiscali, le disposizioni recate dal decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 139 (Regolamento recante norme per la revisione dei criteri di accatastamento dei fabbricati rurali, a norma dell'articolo 3, comma 156, della legge 23 dicembre 1996, n. 662), e il decreto di attuazione del Ministro delle finanze del 2 gennaio 1998, n. 28, (Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale). Il citato decreto ministeriale ha unificato, tra l'altro, le modalità di dichiarazione delle costruzioni rurali con quelle già previste per gli immobili urbani, utilizzando la procedura di accertamento catastale denominata DOCFA (Documenti Catasto Fabbricati).

Pertanto, i professionisti non fanno altro che predisporre le dichiarazioni DOCFA, tanto per gli immobili adibiti ad abitazioni rurali, quanto per gli immobili strumentali all'attività agricola, proponendo la categoria da attribuire, scelta tra quelle previste nel quadro di classamento nell'ambito della zona censuaria, attraverso un meccanismo di comparazione delle caratteristiche proprie con quelle dell'unità di riferimento.

Ne consegue – questo è un aspetto abbastanza importante e da mettere in evidenza, anche per i problemi sorti successivamente – che la categoria tipica delle abitazioni civili, ad esempio A2 o A3 (economiche), può essere attribuita anche ad un'abitazione rurale, indipendentemente dalla circostanza che l'abitazione sia utilizzata da un imprenditore agricolo.

In realtà, il quadro di classamento prevede una specifica categoria A6 (abitazioni di tipo rurale), che, tuttavia, sotto il profilo dell'estimo catastale, è utilizzabile solo in presenza di specifici indicatori, quali l'assenza di disimpegni, la mancanza di servizi igienici all'interno dell'unità abitativa, ovvero finiture e pavimentazioni di qualità inferiore a quelle proprie dell'edilizia popolare.

Analogamente, agli immobili strumentali viene attribuita la categoria catastale più appropriata nel rispetto della medesima prassi estimale, individuandola fra quelle proprie delle categorie dei gruppi ordinari (categorie C) o speciali (categorie D), in base alle caratteristiche specifiche di consistenza, presenza di impianti e via di seguito. Nel caso, ad esempio, di un deposito di modesta dimensione, viene attribuita la categoria C2 (magazzini e locali di

deposito) indipendentemente dal suo utilizzo, dalla sua ubicazione e, soprattutto, dalle caratteristiche di ruralità.

Alle unità immobiliari aventi, invece, dimensioni più rilevanti e destinate, a titolo esemplificativo, alla sola produzione vinicola, potrà essere attribuita la categoria D1 (opifici). Alle stesse unità immobiliari può essere attribuita la categoria D10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) solo in presenza di particolari requisiti previsti per la ruralità, quali la connessione delle costruzioni a terreni agricoli, nonché l'utilizzazione delle stesse per attività dirette alla manipolazione, conservazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo.

L'ufficio provinciale dell'Agenzia, nella fase di controllo delle dichiarazioni DOCFA, provvede a verificare la categoria proposta e, in presenza della categoria D10, riscontra l'esistenza dei requisiti per il riconoscimento della ruralità prevista dall'articolo 9 del già citato decreto-legge n. 557 del 1993. Tale articolo, infatti, definisce in modo specifico i predetti criteri ai soli fini fiscali, correlandosi in modo del tutto marginale alla disciplina dettata dall'ordinamento catastale. Per il riconoscimento dei requisiti di ruralità ai fini fiscali, il citato articolo 9, poi integrato con altre norme, opera una distinzione tra immobili destinati all'edilizia abitativa e le costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola.

Riguardo alla prima tipologia di immobili – nella documentazione consegnata alla Commissione sono indicate tutte le norme di riferimento –, il comma 3 del citato articolo 9 specifica i requisiti fiscali che devono essere presenti per il riconoscimento della ruralità, e che concernono, sotto il profilo oggettivo, l'azienda agricola e l'immobile da accertare e, sotto il profilo soggettivo, la qualificazione dell'imprenditore agricolo. Per le costruzioni strumentali allo svolgimento dell'attività agricola, invece, i requisiti da soddisfare sono riportati nel comma 3-*bis* del medesimo articolo.

L'ambito di connessione tra il richiamato articolo 9 del decreto-legge n. 557 del 1993 e la disciplina catastale è stabilito dal comma 3 dello stesso articolo, lettera e), che afferma testualmente: « I fabbricati ad uso abitativo che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alla categoria A1 (abitazioni di tipo signorile) e A8 (abitazioni in ville) ovvero le caratteristiche di lusso previste dal decreto del Ministero dei lavori pubblici del 2 agosto 1969 non possono comunque essere riconosciuti rurali ». Ne consegue, pertanto, che le diverse tipologie di fabbricati appartenenti ad altre categorie del gruppo A possono *de plano* possedere i requisiti di ruralità. Nella documentazione consegnata sono indicati gli ulteriori interventi del legislatore volti a precisare meglio il concetto di fabbricato rurale.

Vorrei fare un breve cenno all'attività ad alta valenza fiscale svolta dall'Agenzia del territorio in relazione ai fabbricati che hanno perso i requisiti di ruralità ai fini fiscali, e poi concludere il mio intervento affrontando il problema del trattamento tributario degli immobili rurali ai fini ICI alla luce della giurisprudenza formatasi in materia.

Nell'ambito delle attività cosiddette « ad alta valenza fiscale », disposte da recenti norme che coinvolgono l'Agenzia negli accertamenti finalizzati al recupero di fenomeni di evasione ed elusione fiscale in ambito immobiliare, l'articolo 2, comma 36, del decreto-legge n. 262 del 2006, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 286 del 2006, ha disposto attività di verifica da parte dell'Agenzia, volte a individuare i fabbricati iscritti al catasto terreni per i quali siano venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali.

Tali verifiche sono state disposte, in particolare, sugli immobili rurali censiti nel catasto terreni in base alle norme previgenti a quelle recate dal più volte citato articolo 9 del decreto-legge n. 557 del 1993.

Tali attività hanno portato ad identificare oltre 872.000 immobili da verificare.

Alla data del 31 dicembre 2010, il numero degli accertamenti conclusi è risultato pari a 450.000, corrispondenti al 52 per cento degli immobili individuati. Tali attività di accertamento hanno condotto a censire al catasto edilizio urbano circa 570.000 unità immobiliari precedentemente ricomprese nell'ambito dei fabbricati rurali in argomento, con un corrispondente incremento di rendita catastale, nel periodo 2008-2010, pari a circa 115 milioni di euro.

Veniamo ora alle criticità sollevate dalle sentenze della Corte di cassazione. Fermo restando quanto finora esposto, sia sotto l'aspetto catastale sia sotto quello fiscale, il tema sollevato dalla Cassazione riguarda, nello specifico, l'esenzione ai fini dell'ICI di particolari categorie di immobili rurali.

Le criticità emerse dopo queste sentenze apparivano definitivamente risolte con il comma 1-*bis* dell'articolo 23 del decreto-legge n. 207 del 2008, che ha fornito un'interpretazione autentica (quindi applicabile retroattivamente), sulla base dell'articolo 1, comma 2, della legge n. 212 del 2000, all'articolo 2, comma 1, lettera a), del decreto legislativo n. 504 del 1992 (ove si definiscono gli immobili assoggettati all'ICI), stabilendo che « non si considerano fabbricati le unità immobiliari, anche iscritte o iscrivibili nel catasto fabbricati, per le quali ricorrono i requisiti di ruralità di cui all'articolo 9 del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557 ».

Anche successivamente all'emanazione di tale norma, tuttavia, recenti sentenze della Corte di cassazione *(ex multis*, le sentenze delle Sezioni unite della Corte di cassazione n. 18565 e n. 18570, entrambe del 21 agosto 2009), hanno confermato un orientamento che, con riferimento alla prassi vigente, fa emergere divergenze interpretative relativa all'assoggettabilità ai fini ICI degli immobili rurali.

In buona sostanza, nelle citate sentenze, con esplicito riferimento all'esenzione dei fabbricati rurali in tema di ICI, si sostiene che le abitazioni riconosciute come rurali e gli immobili strumentali all'agricoltura non sono soggetti all'imposta solo se classificati, negli atti catastali, rispettivamente nelle categorie A6 (abitazioni di tipo rurale) e D10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole). Questa, dunque, è una situazione diversa da quella che abbiamo rappresentato prima dal punto di vista catastale.

Ad oggi si registra il progressivo consolidamento del predetto indirizzo giurisprudenziale. Recenti pronunce della Corte di cassazione (ad esempio, la n. 17054 del 22 giugno 2010), si sono uniformate ai criteri espressi in precedenza dalla medesima Corte a sezioni unite, subordinando l'esenzione dal pagamento dei tributi locali al classamento in via esclusiva degli immobili nelle categorie, sopra menzionate, A6 e D10.

L'Agenzia ha in varie occasioni manifestato il proprio parere, ribadendo, con riferimento ai criteri generali già esposti in precedenza, che i requisiti necessari e sufficienti per il riconoscimento del carattere di ruralità di un immobile devono soddisfare le condizioni richiamate all'articolo 9, commi 3 e 3-*bis*, del decreto-legge n. 557 del 1993, e sono del tutto indipendenti dalla categoria catastale attribuita al medesimo immobile.

In ogni caso, si evidenzia che la questione necessita di una soluzione, che potrebbe essere individuata in una specifica norma volta a consentire la piena e omogenea attuazione del processo di riforma già delineato dal legislatore con il più volte menzionato articolo 9.

PRESIDENTE. Mi sembra che la tematica sia stata chiarita.

Do la parola ai deputati che intendano intervenire per porre quesiti o formulare osservazioni.

COSIMO VENTUCCI. Dall'ultima parte del suo intervento, direttore, sembra emergere una discrepanza tra l'interpretazione della Corte di cassazione e quella dell'Agenzia del territorio. Qual è la normativa effettivamente applicata nei confronti del contribuente ? In altre parole, come si deve porre il contribuente in questa situazione ?

Ritengo che la Cassazione, da un po' di tempo a questa parte, stia invadendo certi

ambiti anche in funzione di scelte normative europee. Come deve porsi il contribuente, e parlo in rappresentanza di quella parte, di fronte alle discrasie determinate, rispetto alla legge vigente, dalle sentenze della Cassazione e dai pareri che l'Agenzia ha più volte espresso in materia ?

MAURIZIO FUGATTI. Dottoressa, nell'esprimerle innanzitutto il mio ringraziamento per l'interessante audizione, le rivolgo una domanda che è già stata posta. Di fatto abbiamo, da una parte, la normativa che dà alcune indicazioni ai fini ICI in merito alla ruralità dei fabbricati e, dall'altra, le recenti pronunce della Corte di cassazione.

Nell'ultima parte del suo intervento lei ha sottolineato la necessità di trovare una soluzione, che potrebbe essere individuata attraverso l'introduzione di una specifica norma. Noi, che facciamo parte di assemblee legislative, dovremmo intervenire per chiarire la situazione. Come si potrebbe « costruire » la norma, in modo da tenere conto delle pronunce della Corte di cassazione ?

GIAMPAOLO FOGLIARDI. Ringrazio anch'io la dottoressa Alemanno per la chiara e molto puntuale relazione.

Più che una domanda, desidero svolgere una riflessione che conferma la sua conclusione, ricollegandomi anche all'intervento del collega Ventucci. Non possiamo far finta di niente di fronte a certe realtà presenti nei nostri territori: il Padreterno non è morto di incidente stradale, come invece a volte si vuole far credere. Parlo, in questo caso, anche contro la categoria dei contribuenti, che spesso siamo portati a difendere. Difatti, ci sono immobili, definiti rurali, che in realtà sono superville di lusso, costruite, ad esempio, in collina, nel Chianti o sul lago di Garda, nella mia terra; questi immobili non possono essere classati come rurali.

Ora, rispetto alla sentenza della Cassazione, devo dare ragione alla valutazione dell'Agenzia del territorio, che fissa requisiti ben precisi. Cosa fare, però, per il futuro, onde evitare che si ripetano simili problemi ? A mio giudizio, un elemento utile di distinzione potrebbe essere costituito dall'attività prevalente del titolare dell'immobile: costui dovrebbe essere un coltivatore diretto o un imprenditore agricolo oppure averne i requisiti, in quanto titolare di una certa dotazione di fondo agricolo, di cui curi anche la conduzione. Infatti, il classamento effettuato dai tecnici, in base all'accertamento che i serramenti non sono di noce massello, cosa che nessuno può andare a controllare, o che il pavimento non è di cotto fiorentino ma di porcellana di Faenza, deve essere fondato su valutazioni attinenti non soltanto ai requisiti edilizi o costruttivi del fabbricato, ma anche ad altri elementi, quali quelli testé menzionati.

Da questo punto di vista, ci sono state contraddizioni da una parte e dall'altra. Infatti, qualche poveraccio, che si è dimenticato di accatastare la sua abitazione come immobile urbano, è stato punito a causa di normative abbastanza repressive; chi, invece, ha agito furbescamente si ritrova con ville considerate abitazioni rurali o agricole, mentre sono, come accennavo poc'anzi, superville di lusso.

Ritengo che, così come sono necessari accertamenti dei requisiti per la conduzione del fondo per avere il riconoscimento della qualifica di coltivatore diretto, allo stesso modo non possa essere considerata « rurale » la villa dell'industriale in determinate zone (e non lo dico per discriminare gli industriali). Svolgo anche io la libera professione e mi trovo spesso di fronte a problemi di questa natura. A mio giudizio, ribadisco, un elemento da valutare potrebbe essere il collegamento tra la ruralità del fondo e l'effettiva attività svolta dal titolare.

Vorrei sapere se la mia riflessione possa essere condivisa anche da voi.

SILVANA ANDREINA COMAROLI. Ho visto che l'Agenzia del territorio effettua controlli per verificare i requisiti di ruralità. Una volta accertati tali requisiti, ed evidenziato che il cittadino ha indicato una categoria che comporta l'inapplicabilità dell'imposta, come vi comportate ? Il

cittadino, di fronte alla giurisprudenza della Corte di cassazione e alla vostra interpretazione della normativa in materia, può non aver agito in malafede. Qualora il cittadino dimostri di aver fatto una certa scelta in base all'interpretazione di una determinata normativa, come vi ponete nei suoi confronti ?

ALBERTO FLUVI. Abbiamo fortemente insistito per svolgere l'audizione odierna. Del resto, la dottoressa Alemanno conosceva molto bene l'argomento su cui volevamo concentrarci, perché abbiamo avuto modo di parlarne con lei anche in altre sedi.

Il testo della relazione, che condivido molto, potrebbe essere portato a sostegno della tesi difensiva di qualunque imprenditore agricolo che si sia visto recapitare un accertamento per il pagamento dell'ICI in relazione a fabbricati cui sia stata attribuita una categoria diversa da A6 o D10. Questo è il punto.

Infatti, da qualche tempo, dopo la sentenza delle Sezioni unite della Corte di cassazione del 2009, alcuni comuni hanno cominciato a inviare agli imprenditori agricoli accertamenti ICI relativi non solo all'anno in corso, bensì anche ai cinque anni precedenti. Peraltro, gli importi richiesti sono anche molto alti perché, al di là dell'abitazione, sono compresi spazi come cantine, stalle, rimessaggi e via discorrendo, che sviluppano una notevole metratura.

Se l'abitazione principale può essere, in qualche modo, esentata dall'applicazione dell'ICI, la questione concerne gli immobili utilizzati per l'attività agricola. Leggendo il testo della relazione, che, ripeto, condivido, qualunque contribuente può dire di essersi conformato a quanto stabilito dalla legislazione vigente. È stata la Corte di cassazione, per motivi che non voglio sindacare, a modificare – mi consenta, presidente – le carte in tavola. E questo ha prodotto alcune conseguenze.

L'esigenza di questo incontro è dovuta anche alla circostanza che, in risposta a una mia interrogazione sull'argomento, il Governo si è recentemente espresso a favore dell'orientamento affermato dalla Corte di cassazione. Signor presidente, se facciamo nostre le motivazioni – che noi condividiamo – della dottoressa Alemanno, cioè dell'Agenzia del territorio, e quindi ammettiamo che i contribuenti si sono comportati per tutti questi anni, adeguandosi alla prassi, in maniera difforme da quella ritenuta corretta dai giudici di legittimità, il Governo si dovrebbe almeno assumere le proprie responsabilità. Ricordo che la Camera ha già approvato una norma, contenuta nella proposta di legge sulla montagna, attualmente in discussione al Senato, che dovrebbe risolvere definitivamente la questione. Occorre aspettare la conclusione dell'*iter* del provvedimento e, nel frattempo, invitare i comuni a sospendere le procedure di recupero, in attesa dell'approvazione definitiva da parte del Senato.

Proprio in questi giorni, in occasione di alcuni incontri nel mio territorio di provenienza, ho riscontrato che sono stati notificati accertamenti recanti importi rilevantissimi, che vanno dai 20.000 ai 30.000 euro ad azienda. Considerando che la Toscana non ha grandi aziende agricole, immagino cosa possa capitare in altre realtà, come la pianura padana, dove gli annessi agricoli sono molto più grandi.

Inoltre, ci sono realtà comunali – io ne conosco alcune in Toscana, non so quale sia la situazione nel resto d'Italia – che hanno già, nei fatti, provveduto non solo a richiedere, ma anche a riscuotere l'imposta. Vi sono, quindi, soggetti che hanno già pagato l'ICI. In questo caso, se la norma è da interpretare così come la intendiamo, dovrebbe essere possibile chiedere il rimborso dell'imposta pagata erroneamente.

Io condivido pienamente questo orientamento; propongo, anzi, di tradurlo in una risoluzione della Commissione Finanze che faccia proprie le considerazioni esposte in questa sede. Se il presidente lo ritiene, potrebbe trattarsi di un atto a sua firma, alla quale si aggiungerebbero le nostre.

Inoltre, chiedo al presidente di farsi parte attiva nei confronti del Governo affinché sia diramato un comunicato –

visto che, ormai, attraverso comunicati stampa, come è prassi dell'Agenzia delle entrate, si prorogano anche le scadenze – per invitare i comuni ad astenersi, in attesa dell'approvazione di un provvedimento (se, poi, sarà quello sulla montagna non lo so) che risolva definitivamente la questione, compreso l'aspetto del recupero delle somme erroneamente versate.

PRESIDENTE. Onorevole Fluvi, quando la Camera ha approvato il testo unificato delle proposte di legge in favore dei territori di montagna, il Governo ha dato parere favorevole sull'emendamento del relatore che sostituiva l'articolo 11, recante la norma di interpretazione autentica cui lei ha fatto riferimento.

ALBERTO FLUVI. Sì, ma il 19 gennaio 2011 lo stesso Governo ha dato una risposta negativa sulla mia interrogazione n. 5-04067, vertente sullo stesso argomento.

PRESIDENTE. Credo che, avendo dato parere favorevole alla norma inserita nel provvedimento sulla montagna, sia quella ormai la linea prevalente.

Penso, inoltre, che bisognerà capire, se effettivamente l'orientamento emerso nel corso dell'esame presso la Camera sarà confermato dal Senato, cosa succederà alle operazioni sospese o alle posizioni di quei contribuenti che hanno già pagato un'ICI non dovuta. Naturalmente, ci dovrebbe essere un *favor* nei confronti dei contribuenti che hanno pagato somme indebite, in seguito a richieste dei comuni basate sull'interpretazione della Cassazione.

A questo proposito, sono assolutamente d'accordo con l'idea di una risoluzione in cui, richiamando il parere espresso in occasione dell'esame della proposta di legge sulla montagna, invitiamo il Governo a chiarire cosa succederà a chi ha pagato, nonché, nelle more dell'approvazione definitiva del provvedimento in favore dei territori di montagna, a fare in modo che i comuni si astengano dalla riscossione. Se i colleghi sono d'accordo, potremmo già cominciare a predisporre la risoluzione, per inserirla all'ordine del giorno della Commissione nelle prossime settimane.

Dottoressa Alemanno, vorrei un chiarimento. Sono stati identificati 872.000 immobili da verificare: di questi, ne avete verificati 450.000 e sono emerse 570.000 unità immobiliari da censire al catasto edilizio urbano. Quando si concluderanno gli accertamenti ?

GABRIELLA ALEMANNO, *Direttore dell'Agenzia del territorio*. È un'attività in corso, che sarà conclusa in breve tempo.

Per quanto riguarda le domande degli onorevoli Ventucci e Comaroli, secondo me abbastanza simili, vorrei sottolineare che l'Agenzia del territorio può soltanto provvedere all'accatastamento degli immobili e, quindi, procedere con un avviso di riclassamento, che è notificato al contribuente. Questo riclassamento – lo ricordo a me stessa più che a voi – attribuisce una rendita catastale, che diventa la base imponibile per i tributi di riferimento. Vi sono, perciò, diverse problematiche. L'accertamento catastale viene notificato al contribuente e poi, sulla base di questo, ci possono essere delle implicazioni di carattere fiscale, di competenza dell'Agenzia delle entrate e, ovviamente, per i tributi locali, dei comuni interessati. Questo è il quadro di riferimento.

Giustamente, l'onorevole Ventucci si chiedeva come si debba comportare il contribuente davanti a una discrasia come quella che si è determinata. Non voglio essere io a dare consigli. Mi rifaccio a un passo della sentenza della Corte di cassazione a sezioni unite 21 agosto 2009, n. 18565, laddove si sostiene che « l'attribuzione all'immobile di una diversa categoria catastale deve essere impugnata specificatamente dal contribuente che pretenda la non soggezione all'imposta per la ritenuta ruralità del fabbricato, restando altrimenti quest'ultimo assoggettato ad ICI: allo stesso modo il comune dovrà impugnare l'attribuzione della categoria catastale A/6 o D/10 [...] ». Non che questo risolva il problema, ma non posso dire altro. È chiaro che il problema esiste e per questo, secondo me, occorre la norma.

Ritornando alle domande dell'onorevole Fogliardi, tutti gli aspetti, che sono pienamente condivisibili, sono puntualmente disciplinati dall'articolo 9. Infatti, se si leggesse con attenzione sia il comma 3 sia il comma 3-*bis*, si noterebbe che il legislatore, in qualche modo, li ha già disciplinati, intervenendo successivamente, con l'articolo 42-*bis* (Fabbricati rurali) – non ho letto questa parte per non appesantire la relazione – del decreto-legge 1° ottobre 2007, n. 159, dove si fa un riferimento all'articolo 2135 del Codice civile (Imprenditore agricolo). Dunque, il richiamo, già presente nell'articolo 9, è ulteriormente precisato dall'articolo 42-*bis*, che ha riscritto i commi 3 e 3-*bis* del citato articolo, mettendo in evidenza altre caratteristiche collegate non tanto al possesso degli immobili a uso abitativo, ma all'utilizzazione degli immobili, anche per periodi saltuari, ai fini dell'esercizio dell'azienda agricola. Si superano, quindi, in tal modo, i concetti precedentemente stabiliti dal legislatore in tema di residenza, abitazione principale o dimora.

PRESIDENTE. Se i colleghi sono d'accordo, quando affronteremo la questione attraverso una risoluzione, il cui *iter* potrà prevedere l'audizione del dottor Befera, direttore dell'Agenzia delle entrate, dovremo occuparci anche del tema degli agriturismi, che credo meriti attenzione. Difatti, stiamo assistendo a fenomeni veramente singolari: si spacciano per attività agricole attività di ristorazione e altre che hanno tutt'altra natura. Ci sono agriturismi che hanno, obiettivamente, livelli di attività tali che sembra francamente inaccettabile spacciarli per attività agricole.

Chiedo se si tratti di un fenomeno che rilevate sul territorio.

GABRIELLA ALEMANNO, *Direttore dell'Agenzia del territorio*. Noi consideriamo l'aspetto catastale.

PRESIDENTE. Come sono classificate queste attività ?

FRANCO MAGGIO, *Direttore della direzione centrale catasto e cartografia dell'Agenzia del territorio*. In categoria D10, ma devono rispettare alcune condizioni. Tra l'altro, per quanto riguarda gli agriturismi, oltre alla normativa nazionale, è necessario fare riferimento anche alle diverse leggi regionali, che complicano il quadro normativo.

L'Agenzia del territorio si limita a verificare le condizioni oggettive relative all'accatastamento dell'immobile. Per gli aspetti fiscali...

COSIMO VENTUCCI. Mi risulta che, per l'agriturismo, una percentuale dei prodotti venduti debba derivare da attività agricola, come giustamente afferma il nostro presidente. Questo avviene ?

In base alle mie conoscenze, nel Lazio neanche il 10 per cento del prodotto è endogeno, cioè proveniente dalla struttura agrituristica. Per questo chiedo quale soggetto sia deputato a eseguire i controlli.

GIAMPAOLO FOGLIARDI. Signor presidente, è giusto il problema posto, ma occorre considerare che l'Agenzia del territorio – senza voler fare il suo avvocato difensore, di cui, peraltro, non ha bisogno – attribuisce la classificazione dopo l'autorizzazione del comune a edificare o a sistemare una struttura. È, dunque, a monte che bisogna intervenire. Poiché oggi, su questi aspetti, l'ente locale non ha più alcun controllo, diviene possibile far passare *relais* e *chateaux* per agriturismi. Questa è la realtà.

Insomma, c'è stata una degenerazione rispetto alla normativa regionale, che contempla l'agriturismo come incentivo per il coltivatore diretto o per l'imprenditore agricolo a rimanere sul fondo. Quindi, anche in relazione all'aspetto cui faceva riferimento il collega Ventucci, è vero che, purtroppo, ci si trova di fronte a casi in cui l'Agenzia non può fare a meno di attribuire la classificazione agricola. Infatti, quando si presenta un progetto approvato e autorizzato, non si può negare la predetta classificazione. Oltretutto, il tecnico autocertifica con il DOCFA e sistema la questione.

Su questo aspetto, presidente, credo che una puntualizzazione con l'Agenzia

delle entrate, in occasione dell'audizione del dottor Befera, sarebbe estremamente importante.

IVANO STRIZZOLO. Dopo aver espresso la mia condivisione rispetto alla proposta avanzata dal nostro capogruppo Fluvi, vorrei chiedere che la relazione svolta stamattina dalla dottoressa Alemanno possa essere assunta come base per la redazione di una risoluzione.

Inoltre, vorrei chiedere alla dottoressa Alemanno se, su una materia così complessa e articolata, l'Agenzia mantenga i rapporti, anche per offrire possibili chiarimenti, con le associazioni di categoria, la CNA, la Coldiretti, oppure con l'ANCI a livello nazionale o con la Conferenza delle regioni, stante il problema sollevato da qualche collega, relativo al fatto che ogni regione disciplina l'attività agrituristica e le caratteristiche per avere titolo a tale qualificazione. Vorrei sapere se l'Agenzia svolga questo compito, oppure se esso sia svolto da qualche altro ente.

GABRIELLA ALEMANNO, *Direttore dell'Agenzia del territorio*. Noi abbiamo avuto contatti sia con le associazioni di categoria sia con i professionisti che ci hanno interpellato, ai quali abbiamo anche dato risposte. Abbiamo avuto anche richieste di chiarimenti da parte dell'Ufficio legislativo del Ministero dell'economia e delle finanze. Quindi, abbiamo affrontato il problema in tutte le sedi in cui è stato proposto, come abbiamo fatto oggi.

Per quanto riguarda l'ANCI, essa, ovviamente, ha interesse a rivendicare l'imposizione dell'ICI, con un atteggiamento un po' divergente, sotto certi aspetti, perché deve sostenere la fiscalità dei comuni. Con l'ANCI non abbiamo avuto un confronto diretto su questo tema, anche perché non ci è stato richiesto; tuttavia, siamo a disposizione di tutti per fornire ogni chiarimento e il nostro contributo alla risoluzione del problema.

ALBERTO FLUVI. Siccome mi sembra che siamo tutti più o meno d'accordo sulla necessità di affrontare questo problema, anche dal punto di vista fiscale, mi permetto di insistere sull'urgenza di un atto di indirizzo in materia. Credo che occorrano pochi minuti per predisporre il testo di una risoluzione, tanto che potremmo anche farlo in questa sede. Voglio sottolineare che sarebbe indispensabile un pronunciamento nostro o del Governo per interrompere questa sorta di circolo vizioso. I funzionari dei comuni sono obbligati a procedere, altrimenti interviene la Corte dei conti.

Mi auguro che la prossima settimana il Senato approvi definitivamente il provvedimento in favore dei territori montani, ma dubito che ciò accadrà. Pertanto, forse sarebbe opportuno un pronunciamento, nostro o del Governo, per invitare i comuni ad attendere che la situazione sia chiarita, ovviamente nella direzione auspicata dal presidente, corrispondente a quella contenuta nella predetta proposta di legge sulla montagna.

PRESIDENTE. Come sa, non è possibile scrivere una risoluzione e votarla immediatamente. Tuttavia, ribadisco il mio pieno impegno a provvedere nel più breve tempo possibile, ricordando, però, che la risoluzione è un atto di indirizzo al Governo, il quale naturalmente ne terrà conto nell'esercizio del proprio potere legislativo e regolamentare.

FRANCO CECCUZZI. Se fosse possibile, nelle more, credo che sarebbe utile ascoltare anche l'ANCI.

PRESIDENTE. Naturalmente. Se riusciamo, in settimana definiremo il testo della risoluzione. Quindi, organizzeremo un paio di audizioni, alla fine delle quali, entro la settimana prossima o quella successiva, discuteremo l'atto di indirizzo.

Avevo chiesto alla dottoressa Alemanno di accennare alla questione degli immobili « fantasma ».

GABRIELLA ALEMANNO, *Direttore dell'Agenzia del territorio*. A questo punto posso fare soltanto una breve ricognizione di ciò che è stato fatto e che stiamo

approntando per affrontare il tema degli immobili mai dichiarati in catasto, più conosciuti, in termini divulgativi, come immobili « fantasma ».

Innanzitutto, ricordate sicuramente che con la manovra della scorsa estate, il decreto-legge n. 78 del 2010, il legislatore aveva provveduto a una sorta di riapertura dei termini per l'adempimento spontaneo, al 31 dicembre 2010, per tutti coloro che avessero un immobile che non risultava iscritto in catasto. Questo perché dal 2007 l'Agenzia del territorio, attraverso un meccanismo di fotoidentificazione aerea e di confronto con le mappe catastali, aveva mappato tutto il territorio nazionale, riscontrando la presenza di circa due milioni di particelle di terreno su cui risultavano presenti fabbricati non dichiarati in catasto.

Poi, seguendo il meccanismo previsto dal legislatore, avevamo pubblicato gli elenchi, reperibili nella *Gazzetta Ufficiale* e sul nostro sito *web*, ponendoli a disposizione dei comuni. I contribuenti avevano sette mesi di tempo per l'adempimento spontaneo, trascorsi i quali si dava corso all'accertamento d'ufficio da parte degli uffici provinciali dell'Agenzia.

Con l'articolo 2, comma 5-*bis*, del decreto-legge n. 225 del 2010 il legislatore ha riaperto i termini già scaduti, per dare la possibilità al contribuente di procedere all'adempimento spontaneo, prevedendo, in luogo dell'accertamento puntuale d'ufficio da parte dell'Agenzia, l'attribuzione di una rendita presunta. Fino al 30 aprile 2011, quindi, i contribuenti potranno adempiere spontaneamente; noi, a giorni, faremo ripartire la nostra campagna di comunicazione, con numero verde e *front-office* degli uffici totalmente a disposizione di chi desideri fruirne.

Del resto, nel mese di dicembre c'era stata un'attività piuttosto convulsa di accatastamento da parte dei professionisti presso i nostri uffici, tant'è vero che erano state revocate le ferie e avevamo fatto tutto quanto si poteva per mettere a disposizione del cittadino contribuente tutte le nostre risorse. Dal 2 maggio partiremo finalmente con la determinazione della rendita presunta da parte dell'Agenzia del territorio.

Cosa stiamo facendo nel frattempo? Stiamo lavorando per procedere nella maniera più idonea all'attribuzione della rendita presunta. Posso avere anche la presunzione di dire che eravamo già pronti il 2 gennaio, ma le pressioni per far slittare il termine, specialmente da parte dei professionisti, sono state accolte dall'autorità politica. Quindi c'è un ritardo, sotto questo aspetto, che comunque è funzionale anche al completamento delle nostre attività in materia.

Stiamo approntando un programma di formazione per gli uffici che partirà il 7 marzo: i direttori centrali dell'Agenzia formeranno trecento persone che, a loro volta, formeranno altri funzionari su tutto il territorio nazionale. Stiamo, inoltre, portando avanti un meccanismo abbastanza sofisticato di verifica di tutte le banche dati, in modo da renderle il più possibile perfezionate, in vista della determinazione della rendita presunta.

La Direzione del catasto e gli uffici tecnici, attraverso una commissione costituita *ad hoc*, hanno determinato i criteri tecnici per attribuire la rendita presunta, che sarà collegata a un sopralluogo eseguito dai nostri uffici *in loco* (un adempimento essenziale). Il fine è quello di compiere accertamenti spediti e massivi, e portarli a conoscenza dei contribuenti. Come più volte è stato rappresentato, possono esserci fenomeni di abusivismo edilizio, che inducono il contribuente a non autodichiararsi catastalmente. Questo tema è, ovviamente, di pertinenza dei comuni.

Per quanto mi riguarda, ho scritto una lettera al presidente dell'ANCI, Chiamparino, e al segretario generale, Rughetti, per chiedere la loro totale collaborazione e per mettere anche i comuni in condizione di dare la maggiore collaborazione possibile.

Del resto, questa è anche un'operazione che deve portare gettito allo Stato: un gettito che, a sua volta, dovrebbe essere riversato ai comuni proprio sulla base dello schema di decreto legislativo sul

federalismo municipale, il quale stabilisce che il recupero di evasione attraverso la procedura concernente gli immobili « fantasma » andrà direttamente ai comuni. Ho chiesto, quindi, anche a loro la massima collaborazione possibile.

Questa è la situazione attuale. A maggio, se siete d'accordo, potremo riferirvi i dati conclusivi sugli adempimenti spontanei in tutta Italia. Successivamente, potremo darvi i riscontri delle attività delle Agenzie.

PRESIDENTE. Rispetto ai due milioni di immobili, al 31 dicembre si erano avuti adempimenti spontanei. Qual è il dato relativo a ciò che è stato accatastato al 31 dicembre ?

GABRIELLA ALEMANNO, *Direttore dell'Agenzia del territorio*. Noi abbiamo sempre cercato di non darlo, ma adesso lo volete !

FRANCO MAGGIO, *Direttore della direzione centrale catasto e cartografia dell'Agenzia del territorio*. L'attività di accertamento d'ufficio dell'Agenzia si è fermata al 1º giugno. Quindi è stato dato il tempo agli interessati di presentare gli adempimenti su iniziativa di parte, come ha detto il Direttore, su tutte le pratiche già scadute, decorsi i sette mesi, relativamente alle pubblicazioni 2007-2010.

Poiché eravamo organizzati per un consuntivo alla data del 31 marzo, il risultato definitivo si conoscerà entro il 30 aprile. Tuttavia, grosso modo, possiamo dire che le posizioni da controllare, che saranno oggetto di attribuzione di rendita presunta, sono circa un milione. Un milione di posizioni sono state esaminate, e sono stati bonificati gli archivi, definendo le posizioni che non erano da accatastare, in quanto per le stesse non sussistevano i requisiti e le condizioni, oppure eliminando doppioni o errori emersi durante le attività di fotoidentificazione.

Comunque, lo sforzo sul quale l'Agenzia si concentra attualmente riguarda – tenuto conto che abbiamo ancora circa due mesi di tempo utile per la presentazione – circa un milione di posizioni. Daremo un dato definitivo alla fine del procedimento. Tra l'altro, l'accatastamento è la prima procedura, alla quale fa seguito l'aggiornamento del catasto terreni e del catasto urbano. Molti procedimenti sono in corso, e soltanto con la chiusura dell'accatastamento al catasto urbano si hanno la conclusione della pratica e la definizione della posizione dal punto di vista fiscale.

PRESIDENTE. Mi rimane un dubbio. Capisco che ci possono essere – e sicuramente saranno di notevole evidenza – casi di abusivismo edilizio, che naturalmente saranno affrontati nelle opportune sedi. Temo, però, lo dico in relazione a un'esperienza personale maturata in un territorio che è stato contraddistinto da una forte emigrazione, che tanti immobili appartenenti a gente che da generazioni è all'estero, siano occupati da soggetti che non ne hanno nemmeno fatto l'usucapione. Quindi ci potremmo ritrovare – per questo vorrei segnalare all'Agenzia l'esigenza di agire con una particolare attenzione in questi ambiti – nella situazione di aver proceduto all'accatastamento di immobili di cui nessuno reclama la proprietà.

Io stesso ho ereditato un immobile che apparteneva a uno zio che viveva in America; quando lo zio è morto, i parenti se ne sono disinteressati, e l'immobile è stato occupato da un agricoltore. Quest'ultimo non si è preoccupato di chiedere che fosse accertato l'acquisto dell'immobile, da parte sua, per usucapione, ma nessuno si sognerà mai di chiedere l'accatastamento perché non c'è l'interesse del proprietario originario, né tanto meno l'interesse dell'attuale occupante. Sarebbe anche interessante capire quale sarà l'atteggiamento dell'Agenzia del territorio rispetto a simili situazioni. Si fa il classamento, si indica una rendita presunta, ma questa rimane inesigibile.

GABRIELLA ALEMANNO, *Direttore dell'Agenzia del territorio*. Signor presidente, intanto, è assolutamente auspicabile la collaborazione del comune. Inoltre,

sempre in base all'emendamento che è stato presentato dal Governo, la notifica si dovrebbe perfezionare con una pubblicazione all'albo pretorio. Quindi, si semplifica il procedimento.

Tuttavia, più che attivare i comuni a darci una mano non possiamo fare. Capisco che ci possono essere situazioni un po' difficili, *borderline*, come quella in cui il proprietario vive all'estero e ha un immobile in stato di abbandono, ma anche queste fanno parte del lavoro che stiamo svolgendo. Forse, più in là potremo fare anche una statistica, per evidenziare quante situazioni siano effettivamente riconducibili a una fattispecie di questo tipo e quante, invece, dipendano, a volte, anche da un'inadempienza abbastanza banale del contribuente.

PRESIDENTE. Naturalmente sarà molto interessante. Lo dico per esperienza diretta, perché nelle comunità da cui molti di noi prevengono ci sono stati fenomeni migratori importantissimi, che hanno coinvolto decine di migliaia di persone. Insomma, è abbastanza frequente il caso di fabbricati la cui proprietà, a seguito delle successioni ereditarie intervenute, risulta estremamente frammentata, dei quali nessuno si interessa proprio perché i proprietari sono moltissimi.

Che fare ? Siamo d'accordo sulla necessità dell'accatastamento, ma poi a chi si impone il pagamento di un'eventuale imposta, quando sono interessati magari numerosissimi soggetti ? Insomma, bisognerà individuare una soluzione, altrimenti non basterà pubblicare la rendita all'albo pretorio.

GABRIELLA ALEMANNO, *Direttore dell'Agenzia del territorio*. Credo si tratti di un tema sicuramente complesso, ma io preferisco, in corso d'opera, affrontare le questioni man mano che si presenteranno.

PRESIDENTE. I due milioni di fabbricati che sono stati rilevati sono suddivisi per categorie, per tipologia ? Avete qualche dato al riguardo ?

GABRIELLA ALEMANNO, *Direttore dell'Agenzia del territorio*. I fabbricati individuati hanno sempre un loro intestatario catastale; magari non sarà aggiornato, ma ce l'hanno, ed è l'intestatario della particella nel catasto terreni, sostanzialmente.

Noi faremo le verifiche cui potremo procedere. Ovviamente, lo ripeto, sarà necessaria la collaborazione dell'Agenzia delle entrate, dell'ANCI e dei comuni, e poi ci renderemo conto di quello che si dovrà ancora fare.

Si tratta di conseguire un obiettivo piuttosto complesso, ma più di quello che ho indicato non possiamo fare.

PRESIDENTE. Ringrazio la dottoressa Alemanno e dichiaro conclusa l'audizione. Autorizzo la pubblicazione in allegato al resoconto stenografico della seduta della documentazione consegnata nel corso dell'audizione *(vedi allegato)*.

La seduta termina alle 11,45.

IL CONSIGLIERE CAPO DEL SERVIZIO RESOCONTI ESTENSORE DEL PROCESSO VERBALE

DOTT. VALENTINO FRANCONI

Licenziato per la stampa il 18 febbraio 2013.

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO

ALLEGATO

Agenzia del Territorio

Camera dei Deputati

Commissione VI Finanze

Audizione del Direttore dell'Agenzia del Territorio
dott.ssa Gabriella Alemanno

Il trattamento tributario degli immobili rurali

Roma, 22 febbraio 2011

Ringrazio il Presidente, On. Gianfranco Conte, e gli Onorevoli della VI Commissione finanze della Camera dei Deputati per l'opportunità offerta all'Agenzia del Territorio (di seguito "Agenzia") di questa audizione sul tema del trattamento tributario degli immobili rurali.

In tale ambito, limitatamente ai profili di interesse dell'Agenzia, illustrerò il quadro normativo che definisce i criteri da adottare per il riconoscimento della ruralità dei fabbricati, argomento di particolare importanza per le rilevanti implicazioni che ne derivano in ambito fiscale.

Le vigenti disposizioni in materia distinguono gli immobili rurali, fondamentalmente, nelle seguenti categorie:

- immobili ad uso abitativo;
- immobili strumentali connessi allo svolgimento dell'attività agricola, con destinazione diversa da quella abitativa.

In materia di accertamento della ruralità degli immobili, appare utile evidenziare, in chiusura di intervento, la divergenza tra la prassi finora adottata dalle Agenzie fiscali e il recente orientamento della giurisprudenza; tale circostanza rende necessarie specifiche riflessioni sulle attuali norme che regolamentano il settore.

Disposizioni normative e di prassi per il riconoscimento della ruralità dei fabbricati

Premessa

La disciplina originaria in tema di ruralità escludeva, in modo esplicito, l'obbligo di dichiarazione dei fabbricati rurali al catasto edilizio urbano[1].

In precedenza, quindi, i fabbricati rurali erano solo censiti al catasto terreni, senza alcuna specificazione della loro effettiva destinazione d'uso e senza attribuzione di rendita propria, in quanto l'incidenza economico-fiscale dei suddetti fabbricati era ricompresa nel "reddito dominicale" delle particelle di terreno facenti parte, ordinariamente, dell'azienda agraria.

In tale contesto, gli ex Uffici tecnici erariali, quali organi tecnici, erano chiamati solo ad accertare il carattere rurale dei fabbricati, disponendone l'iscrizione al catasto edilizio urbano, in caso di mancanza dei requisiti previsti dalla normativa vigente.

In considerazione del notevole dispendio di risorse che tale attività comportava, l'allora Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, e successivamente il Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze,

sollecitarono il Legislatore ad avviare un radicale processo di riforma, finalizzato a definire i criteri per il riconoscimento del carattere di ruralità dei fabbricati, individuando una particolare specificità per quelli destinati ad uso abitativo, nonché per quelli strumentali all'esercizio dell'attività agricola.

In esito alle analisi e agli approfondimenti condotti, sono state emanate le disposizioni di legge che saranno di seguito esaminate, le quali, anche con le successive modifiche ed integrazioni, hanno dato attuazione al processo di riforma sopra richiamato.

Il quadro normativo vigente

Le principali previsioni normative sulle costruzioni rurali sono recate dall'articolo 9 del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133.

I criteri contenuti in queste disposizioni, per il censimento degli immobili rurali, sono espressamente riferibili alle funzioni svolte dall'Agenzia del Territorio, mentre gli aspetti impositivi concernenti gli stessi immobili sono riconducibili alle attività poste in essere dall'Agenzia delle Entrate[2] e dagli Enti locali[3] per l'accertamento delle imposte, ognuno per la parte di propria competenza.

Assumono, inoltre, particolare rilevanza, ai fini catastali, le disposizioni recate dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 139[4] (emanato in materia di revisione dei criteri di accatastamento dei fabbricati rurali) e il decreto di attuazione del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n. 28.

Il citato decreto ministeriale ha unificato, fra l'altro, le modalità di dichiarazione delle costruzioni rurali a quelle già previste per gli immobili urbani[5], utilizzando la procedura di aggiornamento catastale denominata "Docfa"[6].

Pertanto, i professionisti incaricati dalla parte predispongono le dichiarazioni "Docfa" tanto per gli immobili adibiti alle abitazioni rurali quanto per gli immobili strumentali all'attività agricola, proponendo la categoria da attribuire ad essi, scelta fra quelle previste nel quadro di classamento, nell'ambito della zona censuaria, attraverso un meccanismo di comparazione delle caratteristiche proprie con quelle delle unità di riferimento.

Ne consegue, ad esempio, che anche ad una abitazione rurale può essere attribuita la categoria tipica delle abitazioni civili (categoria "A/2") od economiche (categoria "A/3") in modo del tutto indipendente dalla circostanza che l'abitazione sia utilizzata da un imprenditore agricolo.

In realtà, il quadro di classamento prevede una specifica categoria "A/6-abitazioni di tipo rurale" che, tuttavia, sotto il profilo dell'estimo catastale, è utilizzabile solo in presenza di specifici indicatori, quali assenza di disimpegni,

mancanza di servizi igienici all'interno dell'unità abitativa, finiture e pavimentazioni di qualità inferiore a quelle proprie dell'edilizia popolare.

Analogamente, agli immobili strumentali viene attribuita la categoria catastale più appropriata nel rispetto della medesima prassi estimale, individuandola fra quelle proprie delle categorie dei gruppi ordinari (categorie C) o speciali (categorie D) in base alle caratteristiche specifiche (consistenza, presenza di impianti, etc.).

Nel caso, ad esempio, di un deposito di modeste dimensioni, viene attribuita la categoria "C/2–magazzini e locali di deposito", indipendentemente dal suo utilizzo, dalla sua ubicazione e, soprattutto, dalle caratteristiche di ruralità.

Alle unità immobiliari aventi dimensioni più rilevanti e destinate, a titolo esemplificativo, alla sola produzione vinicola, potrà essere attribuita la categoria speciale "D/1–Opifici"; alle stesse unità immobiliari può essere attribuita la categoria "D/10-fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole"[7] solo in presenza di particolari requisiti previsti per la ruralità, quali la connessione delle costruzioni a terreni agricoli nonchè l'utilizzazione delle stesse per attività dirette alla manipolazione, conservazione, commercializzazione e valorizzazione di prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo[8].

L'Ufficio provinciale dell'Agenzia, nella fase di controllo delle dichiarazioni "Docfa", provvede a verificare la categoria proposta e, in presenza della categoria "D/10", riscontra l'esistenza dei requisiti per il riconoscimento della ruralità, previsti dall'articolo 9 del decreto legge n. 557 del 1993. Tale articolo, infatti, definisce, in modo specifico, i predetti criteri ai soli fini fiscali, correlandosi, in modo del tutto marginale, alla disciplina dettata dall'ordinamento catastale.

Per il riconoscimento dei requisiti di ruralità ai fini fiscali, il citato articolo 9 - integrato con le modifiche introdotte dalle disposizioni successive - opera una distinzione tra gli immobili destinati ad edilizia abitativa e le costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola.

Con riferimento alla prima tipologia di immobili, il comma 3[9] del citato articolo 9 specifica i requisiti fiscali che devono essere presenti per il riconoscimento della ruralità e che riguardano, sotto il profilo oggettivo, l'azienda agricola e l'immobile da accertare e, sotto il profilo soggettivo, la qualificazione dell'imprenditore agricolo.

Per le costruzioni strumentali allo svolgimento dell'attività agricola, invece, i requisiti da soddisfare sono riportati al comma 3-*bis*[10] del medesimo articolo.

L'ambito di connessione fra il richiamato articolo 9 del decreto legge n. 557 del 1993 e la disciplina catastale è stabilito dal comma 3, lettera e), che afferma: *"I fabbricati ad uso abitativo, che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1* [abitazioni di tipo signorile] *ed A/8* [abitazioni in ville]*, ovvero le caratteristiche di lusso previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969 …, non possono comunque essere riconosciuti rurali"*.

Ne consegue, pertanto, che le diverse tipologie di fabbricati appartenenti alle altre categorie del gruppo A possono de plano possedere i requisiti di ruralità.

Le considerazioni fin qui espresse, peraltro richiamate nella circolare dell'Agenzia n. 7 del 15 giugno 2007, sono state oggetto, in passato, di varie disposizioni di prassi, emanate dall'Amministrazione finanziaria[11].

Gli ulteriori interventi della legge

Il decreto legge 1° ottobre 2007, n. 159, convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della legge 29 novembre 2007, n. 222, nel razionalizzare la disciplina vigente sulla tematica in oggetto, ha introdotto l'articolo 42-*bis* (Fabbricati rurali), che ha *"riscritto"* i commi 3 e 3-*bis* del citato art. 9 del decreto legge n. 557 del 1993, integrato, successivamente, dall'articolo 1, comma 275, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

Relativamente agli immobili ad uso abitativo, l'innovazione normativa, infatti, ha modificato il concetto di *"possesso"* dell'immobile ad uso abitativo, sostituendolo con quello di *"utilizzazione",* anche per periodi saltuari, ai fini dell'esercizio dell'azienda agricola e superando i concetti di residenza, abitazione principale o dimora.

Il medesimo articolo 42-*bis*, inoltre, ha ulteriormente precisato che i soggetti che utilizzano l'immobile come abitazione - in quanto titolari di diritto reale, affittuari oppure soci o amministratori di società agricole - devono rivestire la qualifica di imprenditore agricolo ed essere iscritti nel registro delle imprese di cui all'articolo 8 della legge 29 dicembre 1993, n. 580[12].

Relativamente alle costruzioni diverse dalle abitazioni, il comma 3-*bis* è stato modificato con la seguente proposizione: *"Ai fini fiscali deve riconoscersi carattere di ruralità alle costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'articolo 2135 del codice civile* [Imprenditore agricolo] *….[13]"*.

Inoltre, sono state esplicitamente introdotte altre specifiche tipologie di immobili riconoscibili come rurali e, precisamente, quelli utilizzati:

- dalle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna;
- per uso di ufficio dell'azienda agricola;
- per la manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228;
- per l'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso.

Altra importante novità introdotta dalla predetta norma consiste nel riferimento all'articolo 2135 del codice civile, concernente la definizione di imprenditore agricolo, per gli immobili diversi dall'uso abitativo, ai fini dell'individuazione della tipologia di destinazione d'uso che ne consenta il riconoscimento di ruralità ai fini fiscali.

Attività di accertamento svolte dall'Agenzia per i fabbricati che hanno perso i requisiti di ruralità ai fini fiscali

Nell'ambito delle attività a cosiddetta "alta valenza fiscale", disposte da recenti norme e che coinvolgono l'Agenzia negli accertamenti finalizzati al recupero di fenomeni di evasione ed elusione fiscale in ambito immobiliare, l'articolo 2, comma 36, del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286 e successive modificazioni e integrazioni, ha disposto attività di verifiche, da parte dell'Agenzia, volte ad individuare i fabbricati iscritti al catasto terreni per i quali siano venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali[14].

Tali verifiche sono state disposte, in particolare, sugli immobili rurali censiti al catasto terreni, in base alle norme previgenti a quelle recate dall'articolo 9 del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557.

Queste attività hanno portato ad identificare oltre 872.000 immobili da verificare.

Alla data del 31 dicembre 2010, il numero di accertamenti conclusi è risultato pari a circa 450.000, corrispondenti al 52 per cento degli immobili individuati. Tali attività di accertamento hanno condotto a censire al catasto edilizio urbano circa 570.000 unità immobiliari, precedentemente ricomprese nell'ambito dei fabbricati rurali in argomento, con un corrispondente incremento di rendita catastale - conseguito nel periodo 2008-2010 - pari a circa 115 milioni di euro.

Il trattamento tributario degli immobili rurali ai fini ICI e la relativa giurisprudenza

Fermo restando quanto finora esposto, una particolare criticità nasce da alcune pronunce della Corte di Cassazione relative all'assoggettamento alla imposta comunale sugli immobili (nel seguito ICI) dei fabbricati rurali.

Tale criticità appariva definitivamente risolta dal comma 1-*bis* dell'art. 23 del decreto legge 30 dicembre 2008, n. 207[15] (aggiunto dalla legge di conversione 27 febbraio 2009, n. 14) il quale ha stabilito, in via interpretativa, che, ai fini dell'assoggettamento alla citata imposta, "*non si considerano fabbricati le unità immobiliari, anche iscritte o iscrivibili nel catasto fabbricati, per le quali ricorrono i requisiti di ruralità di cui all' articolo 9 del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557*".

Anche successivamente all'emanazione di tale norma, tuttavia, recenti sentenze della Corte di Cassazione (*ex multis*, sentenze Corte di Cassazione, Sezioni Unite, n. 18565[16] e n. 18570, entrambe del 21 agosto 2009) hanno confermato un orientamento che, con riferimento alla vigente prassi catastale, fa emergere divergenze interpretative relative alla assoggettabilità ai fini ICI degli immobili rurali.

In buona sostanza, nelle citate sentenze, con esplicito riferimento alla esenzione dei fabbricati rurali in tema di ICI, si sostiene che le abitazioni riconosciute come rurali e gli immobili strumentali all'agricoltura non sono soggette all'imposta solo se classificati, negli atti catastali, rispettivamente, nelle categorie A/6 (Abitazioni di tipo rurale) e D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole).

Ad oggi, si registra il progressivo consolidamento del predetto indirizzo giurisprudenziale: recenti pronunce della Corte di Cassazione, Sezione tributaria (dalla n. 14967 alla n. 15048, depositate il 22 giugno 2010), si uniformano ai criteri espressi in precedenza dalla medesima Corte a Sezioni Unite, subordinando l'esenzione dal pagamento dei tributi locali al classamento in via esclusiva degli immobili nelle categorie, sopramenzionate, A/6 e D/10.

L'Agenzia, in varie occasioni, ha manifestato il proprio parere, ribadendo, con riferimento ai criteri generali già esposti in precedenza, che i requisiti necessari e sufficienti per il riconoscimento del carattere di ruralità di un immobile devono soddisfare le condizioni richiamate all'articolo 9, commi 3 e 3-*bis*, del decreto legge n. 557 del 1993 e sono del tutto indipendenti dalla categoria catastale attribuita al medesimo immobile[17].

In ogni caso, si evidenzia che la questione necessita di soluzione che potrebbe essere individuata in una specifica norma volta a consentire la piena ed omogenea attuazione del processo di riforma già delineato dal Legislatore con il citato articolo 9 del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557.

Si ringrazia per l'attenzione.

Note

---

[1] Si veda il regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652 - convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249 – che ha istituito il nuovo catasto edilizio urbano, fornendo, in particolare, disposizioni in materia di accertamento dei fabbricati urbani.

[2] *Cfr.* capo II (redditi fondiari) del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917.

[3] *Cfr.* decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, di istituzione dell'ICI.

[4] Successivamente modificato dal d.P.R. 30 dicembre 1999, n. 536.

[5] *Cfr.* d.P.R. 1° dicembre 1949, n. 1142 e successive disposizioni di prassi.

[6] Di cui al decreto del Ministero delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701.

[7] Al riguardo, in modo specifico, l'articolo 1, comma 5, del d.P.R. del 23 marzo 1998 n. 139, prevede: "*le costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola diverse dalle abitazioni, comprese quelle destinate ad attività agrituristiche, vengono censite nella categoria speciale "D/10-fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole", nel caso in cui le caratteristiche di destinazione e tipologiche siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella per la quale furono originariamente costruite*".

[8] Per gli specifici approfondimenti si rinvia agli articoli 32 e 40 del testo unico delle imposte dirette.

[9] Articolo 9, comma 3 del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557 (*Condizioni per la ruralità, ai fini fiscali, di immobili destinati ad edilizia abitativa*):

3. 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

all'articolo 2 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale;

a-bis) i soggetti di cui ai numeri 1), 2) e 5) della lettera a) del presente comma devono rivestire la qualifica di imprenditore agricolo ed essere iscritti nel registro delle imprese di cui all'articolo 8 della legge 29 dicembre 1993, n. 580;

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 dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 gennaio 1994, n. 97, 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 dall'articolo 34 del d.p.R. 26 ottobre 1972, n. 633;

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 dell'articolo 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408, e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, non possono comunque essere riconosciuti rurali.

[10] Articolo 9, comma 3-*bis* del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557 (*Condizioni per la ruralità, ai fini fiscali, di costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola*):

3-bis. Ai fini fiscali deve riconoscersi carattere di ruralità alle costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'articolo 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 legge 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'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228;

l) all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso.

[11] Risultano concordanti, in particolare, con le disposizioni di cui alla circolare del Ministero delle Finanze – Dipartimento delle Entrate n. 50 del 20 marzo 2000, alla circolare del Ministero delle Finanze n. 118 del 7 giugno 2000, alla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 38 del 12 agosto 2005 e alla risoluzione della medesima Agenzia n. 207 del 6 agosto 2009.

[12] Criterio già in precedenza introdotto dall'art. 2, comma 37, del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286.

[13] Articolo 2135 del Codice Civile - Imprenditore agricolo.

[I]. È imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse.

[II]. Per coltivazione del fondo, per selvicoltura e per allevamento di animali si intendono le attività dirette alla cura ed 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.

[III]. 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.

[14] L'art. 26-*bis* della legge 28 febbraio 2008, n. 31, recante *"Proroghe in materia di presentazione degli atti di aggiornamento catastale"*, ha prorogato al 31 ottobre 2008, per gli immobili a destinazione abitativa, i termini relativi all'obbligo di dichiarazione in catasto dei fabbricati per i quali sono venuti meno i requisiti di ruralità, in precedenza fissati al 30 novembre 2007 dall'art. 2, comma 38, del citato decreto legge n. 262/2006.

[15] Comma 1-*bis* dell'art. 23 del decreto legge 30 dicembre 2008, n. 207: "ai *sensi e per gli effetti dell' articolo 1, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212, l'articolo 2, comma 1, lettera a), del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504* [ove si definiscono gli immobili assoggettabili all'ICI], *deve intendersi nel senso che non si considerano fabbricati le unità immobiliari, anche iscritte o iscrivibili nel catasto fabbricati, per le quali ricorrono i requisiti di ruralità di cui all' articolo 9 del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557 ...".*

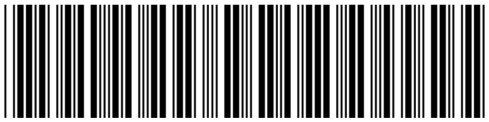
[16] Sentenza Corte di Cassazione, Sezioni unite, n. 18565 del 21 agosto 2009:

Pertanto deve essere affermato il seguente principio di diritto: "in tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), l'immobile che sia stato iscritto nel catasto fabbricati come rurale, con l'attribuzione della relativa categoria (A/6 o D/10), in conseguenza della riconosciuta ricorrenza dei requisiti previsti dal D.L. n. 557 del 1993, art. 9, conv. con L. n. 133 del 1994, e successive modificazioni, non è soggetto all'imposta ai sensi del combinato disposto del D.L. n. 207 del 2008, art. 23, comma 1 bis, convertito con modificazioni dalla L. n. 14 del 2009, e del D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 2, comma 1, lett. a). L'attribuzione all'immobile di una diversa categoria catastale deve essere impugnata specificamente dal contribuente che pretenda la non soggezione all'imposta per la ritenuta ruralità del fabbricato, restando altrimenti quest'ultimo assoggettato ad ICI: allo stesso modo il Comune dovrà impugnare l'attribuzione della categoria catastale A/6 o D/10 al fine di potere legittimamente pretendere l'assoggettamento del fabbricato all'imposta. Per i fabbricati non iscritti in catasto l'assoggettamento all'imposta è condizionato all'accertamento positivamente concluso della sussistenza dei requisiti per il riconoscimento della ruralità del fabbricato previsti dal D.L. n. 557 del 1993, art. 9, e successive modificazioni che può essere condotto dal giudice tributario investito dalla domanda di rimborso proposta dal contribuente, sul quale grava l'onere di dare prova della sussistenza dei predetti requisiti. Tra i predetti requisiti, per gli immobili strumentali, non rileva l'identità tra titolare del fabbricato e titolare del fondo, potendo la ruralità essere riconosciuta anche agli immobili delle cooperative che svolgono attività di manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei

prodotti agricoli conferiti dai soci". Nel caso di specie, l'applicazione dell'enunciato principio conduce al rigetto del ricorso in quanto l'immobile in questione risulta pacificamente classificato nella categoria D/8, e la società cooperativa non ha impugnato tale classificazione, nei confronti dell'Agenzia del Territorio, al fine di ottenerne la variazione in D/10, dimostrando, come in questa sede pretenderebbe di dimostrare, che il fabbricato de quo è un fabbricato strumentale alle attività agricole cui dapprima si è fatto riferimento. Restano così assorbiti gli ulteriori motivi di ricorso, funzionali a censurare la sentenza impugnata sotto il profilo del mancato accertamento della ruralità del fabbricato.

[17] Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 9, comma 3, lettera e) che, come sopra accennato, afferma: *"I fabbricati ad uso abitativo, che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1* [abitazioni di tipo signorile] *ed A/8* [abitazioni in ville]*, ovvero le caratteristiche di lusso previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969 ..., non possono comunque essere riconosciuti rurali".*

€ 2,00



16STC0023380