



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado del LAZIO Sezione 2, riunita in udienza il 12/10/2023 alle ore 12:00 con la seguente composizione collegiale:

LIOTTA MARCELLO, Presidente
FRATTAROLO FRANCESCA MARIA, Relatore
GIORGIANNI GIOVANNI, Giudice

in data 12/10/2023 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. 4788/2022 depositato il 21/09/2022

proposto da

Terre Doria Pamphilj Srl - 05870511002

Difeso da

Marco Santaniello - SNTMRC63B18H50MH

Rappresentato da Diana Joan Korach - KRCDJN66R62H501R

Rappresentante difeso da

Marco Santaniello - SNTMRC63B18H50MH

ed elettivamente domiciliato presso ma.santaniello@pec.it

contro

Comune di Fiumicino

elettivamente domiciliato presso protocollo.generale@pec.comune.fiumicino.rm.it

Avente ad oggetto l'impugnazione di:

- pronuncia sentenza n. 8959/2022 emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale ROMA sez. 27 e pubblicata il 25/07/2022

Atti impositivi:

- AVVISO DI ACCERTAMENTO n. 17347 IMU 2016

a seguito di discussione in pubblica udienza

Richieste delle parti:

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza n. 8959/27/22 emessa il 6/7/22 (dep. il 25/7/22), la Commissione Tributaria Provinciale di Roma rigettava il ricorso della Terre Doria Pamphilj Srl con sede in Roma, avverso l'avviso di accertamento n.17347 per IMU 2016, emesso dal Comune di Fiumicino e notificato in data 24/7/2021, per il mancato versamento dell'importo di Euro 11.058,32 - oltre sanzioni per Euro 3.317,50 ed interessi per Euro 1.166,48 (per un totale complessivo, comprese spese di notifica, di Euro 15.547,00) - relativamente all'unità immobiliare contraddistinta in catasto al fg 169, cat. D10, part. 18, sub 10.

Il Collegio di primo grado riteneva infondato il primo motivo di ricorso afferente la addotta carenza di motivazione del provvedimento impugnato, ritenendo invece correttamente adempiuto l'obbligo motivazionale, essendo stata la contribuente posta in grado di conoscere la pretesa tributaria nei suoi elementi essenziali e potendo conseguentemente svolgere il suo diritto di difesa; riteneva altresì infondato il secondo motivo di ricorso, in merito alla asserita esenzione dell'immobile oggetto di accertamento ai sensi dell'art. 1, comma 708, L. n. 147/2013, in quanto fabbricati rurali ad uso strumentale, posto che, come risulta dagli atti di causa, l'immobile in questione era stato concesso in locazione in data 9/5/2016, per attività ricettiva alla Azienda Agricola Rio Maggiore, circostanza che esclude il riconoscimento delle agevolazioni suddette con conseguente legittimità della tassazione operata dall'Ente, che ha applicato l'esenzione IMU da gennaio ad aprile 2016.

Ha proposto appello la società Terre Doria Pamphilj s.r.l., in persona del legale rappresentante, premettendo che l'oggetto principale della propria attività è rappresentato dalla *"conduzione di fondi al fine di esercitarvi per conto proprio o di terzi ogni attività agricola ad essa assimilata, quale la coltivazione dei terreni, la silvicoltura, l'allevamento del bestiame, compreso l'allevamento dei cavalli"*; che gli immobili di proprietà situati nella zona agricola di Testa di Lepre (ricadente nel territorio del Comune di Fiumicino) sono destinati a tale attività agricola e costituiti da terreni agricoli ed immobili ad essa strumentali; che tale strumentalità non è venuta meno anche successivamente alla stipula in data 9/5/2016 del contratto di affitto di fondo rustico stipulato con l'Azienda Agricola Rio Maggiore società semplice, a seguito del quale la gestione dell'attività agricola/agrituristica sarebbe proseguita in capo all'affittuario, non vertendosi in una ipotesi di locazione di struttura immobiliare alberghiera, ma agrituristica, comprensiva sia di attività di ricezione – di per sé non ostativa all'applicazione dell'esenzione IMU – sia di quelle più ampie di ospitalità e ristoro in connessione al fondo agricolo.

Eccepisce inoltre che essendo rilevante, per la dimostrazione di ruralità dei fabbricati, ai fini del trattamento esonerativo, l'oggettiva classificazione catastale con attribuzione della relativa categoria (A/6 o D/10), nel caso di specie il Comune non avrebbe contestato specificamente l'accatastamento nella categoria D/10 dell'immobile.

Si è costituito il Comune di Fiumicino depositando controdeduzioni sostenendo che la locazione a scopo di lucro dell'immobile escluderebbe il riconoscimento delle agevolazioni previste dall'art. 1, comma 708, L. n. 147/2013 e rilevando che, pur considerando la destinazione agrituristica data dalla conduttrice Azienda

Agricola Rio Maggiore, sarebbe da ritenere prevalente l'attività economica rispetto a quella agricola, sulla base della documentazione fotografica e contabile presente in atti.

L'appellante ha depositato due successive memorie illustrative, nelle quali contesta le asserzioni del Comune resistente, anche con il richiamo alla giurisprudenza esistente sulla materia oggetto del contenzioso.

MOTIVI DELLA DECISIONE

A giudizio di questa Corte, l'appello della Terre Doria Pamphilij S.r.l. deve essere accolto.

Va comunque premesso che l'avviso impugnato, concernente il mancato parziale versamento dell'IMU 2016, contiene tutti i requisiti normativamente previsti, indicando l'importo dovuto – comprensivo di sanzioni pari al 30% dell'imponibile IMU e di interessi moratori, oltrechè di spese di notifica – e le motivazioni dell'emissione, oltrechè le indicazioni procedurali per le azioni di spettanza del contribuente; in particolare, l'indicazione dell'immobile soggetto ad imposizione – accatastato al Foglio 169, Particella 18, Subalterno 10 - riporta la categoria catastale D/10 (corrispondente a quella per "*Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole*"), dovendosi sul punto respingere l'eccezione sollevata dall'appellante in merito al difetto di motivazione dell'atto impugnato.

L'obbligo motivazionale, secondo giurisprudenza di legittimità da tempo consolidata (tra le più recenti, sez. V, sentenza n. 26431/2017; sentenza n. 30039/2018), deve ritenersi adempiuto tutte le volte in cui il contribuente sia stato posto in grado di conoscere la pretesa tributaria nei suoi elementi essenziali e, conseguentemente, di contestare efficacemente l'*an* ed il *quantum* dell'imposta; in particolare, il requisito motivazionale esige, oltre alla puntualizzazione degli estremi soggettivi ed oggettivi della posizione creditoria dedotta, anche l'indicazione dei fatti astrattamente giustificativi di essa, che consentano di delimitare l'ambito delle ragioni adducibili dall'ente impositore nell'eventuale successiva fase contenziosa, restando poi affidate al giudizio di impugnazione dell'atto le questioni riguardanti l'effettivo verificarsi dei fatti stessi e la loro idoneità a dare sostegno alla pretesa impositiva.

Quanto al merito, la società appellante, costituita nel 1999, sostiene che gli immobili di proprietà situati nella zona agricola di Testa di Lepre (appartenente al territorio del Comune di Fiumicino), costituiti prevalentemente da terreni agricoli, da immobili strumentali per l'attività agricola (quali fienili, depositi, rimesse di attrezzi e mezzi agricoli, magazzini vari, locali destinati ad agriturismo, pollai, stalle, sala mungitura, scuderie, silos) e dalla corte centrale dell'azienda agricola, siano tutti destinati all'attività agricola ivi esercitata, anche successivamente alla stipula, in data 9/5/2016, del contratto di affitto di fondo rustico con il quale la Terre Doria Pamphilij s.r.l. ha ceduto alla Azienda Agricola Rio Maggiore s.s. la gestione dell'attività agricola turistica.

L'appellante evidenzia inoltre che in base alla normativa di settore – art.1, comma 708, della L. n. 147/2013; art. 13 d.l. n. 201/2011; art. 9, comma 3 bis, del d.l. n. 557/93 – l'unità immobiliare in questione sia da ritenere esente da IMU, analogamente alle altre unità accatastate nella medesima categoria, pure indicate nel predetto avviso di accertamento, e per le quali il Comune non ha sollevato alcuna contestazione.

Il Comune resistente, al contrario, nega che nel caso di specie possa applicarsi l'esenzione IMU prevista dalla legge per gli immobili a destinazione rurale, sebbene l'unità qui in esame sia accatastata nella categoria D/10, posto che la stipula del contratto di locazione dell'immobile stesso, in data 9/5/2016, con cessione alla Azienda Agricola Rio Maggiore s.s. dell'attività agrituristica avrebbe reso prevalente l'attività economica rispetto a quella agricola, con conseguente disconoscimento dell'esenzione invocata dalla contribuente, per il periodo da maggio a dicembre 2016, essendo stata invece applicata tale esenzione per il periodo gennaio/aprile 2016, antecedente la detta stipula.

Il contratto di affitto di fondo rustico, stipulato presso la sede di Roma dell'Unione Provinciali Agricoltori, nella

data suindicata tra l'amministratore e legale rappresentante della Terre Doria Pamphilj s.r.l. e il legale rappresentante dell'Azienda Agricola Rio Maggiore s.s., prevede, tra i vari obblighi incombenti sull'azienda affittuaria, quello di *"utilizzare il terreno e i fabbricati per l'esclusivo esercizio di attività agricola principale e connessa ex art. 2135 c.c., secondo le corrette tecniche di conduzione e impiego e in particolare secondo le tecniche di buona conduzione agraria"* ed il divieto tassativo di cedere, anche in modo parziale o temporaneo, a titolo oneroso o gratuito, il rapporto o la destinazione degli immobili, in tutto o in parte, *"ad uso diverso da quello agricolo ex art. 2135 c.c."*, a pena di risoluzione immediata del contratto mediante semplice dichiarazione espressa da parte della proprietà di volersi avvalere di tale clausola risolutiva espressa; il contratto pone inoltre a carico della parte affittuaria *"le imposte e tasse gravanti sulla gestione e l'esercizio dell'attività agricola"*.

A fronte di tale dato documentale, il Comune resistente ha prodotto foto, prive di data, tratte da un sito web ritraenti il Casale Doria Pamphilj, riportante una breve descrizione pubblicitaria delle attività che in esso si svolgono, ma contenente il riferimento all'anno 2017, successivo all'anno qui di interesse, né da tale documentazione fotografica è dato evincere, come sostenuto dal Comune, che la struttura ospiti un numero di ospiti superiore al limite previsto per gli agriturismi dall'art. 4, comma 3, L. n. 96/2016, norma secondo la quale *"l'attività agricola si considera comunque prevalente quando le attività di ricezione e somministrazione di pasti e bevande interessano un numero non superiore a dieci ospiti"*.

L'art. 9, comma 3 bis, del d.l. n. 557/93, stabilisce 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."* (coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento di animali e attività connesse), *"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 conformita' 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 conformita' 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"*.

Come affermato dalla Corte di Cassazione con recente ordinanza (n. 27198/2022), le costruzioni destinate alla ricezione ed ospitalità, nell'ambito dell'attività di agriturismo, svolta da una azienda agricola, rivestono il carattere di strumentalità all'attività agricola che giustifica il riconoscimento della ruralità, ai sensi dell'art. 9, comma 3 bis, del d.l. n. 557/1993, senza che ad esse possa trovare applicazione l'esclusione di cui alla lett. f) dell'art. 9, comma 3, dello stesso decreto, operante per le sole costruzioni rurali destinate ad abitazione. Va poi considerato che, già a fini ICI, la Corte di Cassazione a SSUU (con sentenza n. 18565/2009) ha affermato il principio per cui *"l'immobile che sia stato iscritto nel catasto dei fabbricati come "rurale" con l'attribuzione della relativa categoria (A/6 o D/10), in conseguenza della riconosciuta ricorrenza dei requisiti previsti dall'art. 9 del d.l. n. 557/93, conv. in L. n. 133/94, non è soggetto all'imposta, ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. a) del d.lgs. n. 504/92, come interpretato dall'art. 23, comma 1 bis, del d.l. n. 207/2009, aggiunto dalla legge di conversione n. 14 del 2009. Qualora l'immobile sia iscritto in una diversa categoria catastale, sarà onere del contribuente, che pretenda l'esenzione dall'imposta, impugnare l'atto di classamento, restando, altrimenti, il fabbricato medesimo assoggettato ad ICI. Allo stesso modo, il Comune dovrà impugnare autonomamente l'attribuzione della categoria catastale A/6 o D/10, al fine di poter legittimamente pretendere l'assoggettamento del fabbricato all'imposta"*.

Pertanto, essendo l'unità immobiliare oggetto dell'accertamento accatastata, nell'anno in esame, nella

categoria D/10, in difetto di impugnazione del relativo classamento e categoria, essa risulta esente dalla imposizione IMU di cui all'impugnato avviso di accertamento.

Con riguardo alle spese, ove si consideri che l'art. 15, comma 2, d.lgs. 546/1992 stabilisce che "*le spese di giudizio possono essere compensate in tutto o in parte dalla commissione tributaria soltanto in caso di soccombenza reciproca o qualora sussistano gravi ed eccezionali ragioni che devono essere espressamente motivate*", si ritengono, nel caso di specie, sussistenti le predette ragioni, trattandosi di materia oggetto di interpretazione tuttora controversa.

P.Q.M.

accoglie l'appello e compensa le spese di entrambi i gradi di giudizio.

Roma, 12 ottobre 2023

Il Giudice relatore

Dr.ssa Francesca Maria Frattarolo

Il Presidente

Dr. Marcello Liotta.