

*Il principio sancito dai giudici della corte di Cassazione in tema di categoria catastale*

# Agriturismo, l'immobile è rurale

## Anche se di lusso è da considerarsi fabbricato strumentale

DI FABRIZIO G. POGGIANI

I fabbricati strumentali alle attività agricole, comprese quelle agrituristiche, sono da qualificare rurali a prescindere dalla categoria assegnata, anche se di lusso. Ai fini della classificazione catastale delle unità immobiliari, infatti, le costruzioni destinate alla ricezione e all'ospitalità, nell'ambito dell'attività di agriturismo, rivestono il carattere di strumentalità all'attività agricola che giustifica il riconoscimento della ruralità.

Questo il principio sancito dai giudici della Suprema Corte di Cassazione con la sentenza n. 22674/2024 pubblicata lo scorso 12 agosto e avente a oggetto il diniego di un rimborso dell'imposta comunale sugli immobili (Ici) per gli anni dal 2009 al 2013 in esito al disconoscimento della ruralità dell'immobile, destinato alle attività agrituristiche, censito in catasto nella categoria "A/8".

Il ricorso introduttivo era

stato presentato dal legale rappresentante di una società agricola toscana, correttamente inquadrata ai sensi dell'art. 2 del dlgs 29/03/2004 n. 99, proprietaria di un immobile destinato all'esercizio dell'attività agrituristiche ma censito nella categoria "A/8" ("Abitazioni in ville") alla quale era stata negato il rimborso dell'Ici relativamente alle annualità dal 2009 al 2013.

La commissione tributaria regionale (Ctr) della Toscana, con specifica sentenza (n. 463/09/2020) aveva accolto l'appello proposto dall'Agenzia delle entrate e dal Comune di San Casciano Val di Pesa (FI) avverso la sentenza della commissione provinciale (n. 889/02/2016), vinta dai professionisti della società, confermando il rilievo che il fabbricato non potesse conseguire il riconoscimento di ruralità (con relativa annotazione) in base alla classificazione ottenuta ("A/8").

Nella sentenza di secondo grado, i giudici aditi avevano

affermato che non era mai stato messo in discussione l'esercizio dell'attività agrituristiche ma che, facendo riferimento al comma 3 del citato art. 9 del dl 557/1993, la costruzione utilizzata non potesse essere considerata rurale, in quanto esclusa, quale immobile di lusso; la norma indicata, però, riguarda esclusivamente i fabbricati rurali a destinazione abitativa, che devono rispettare requisiti soggettivi e oggettivi, e non anche quelli strumentali, che devono rispettare solo requisiti oggettivi.

La lettera e), del citato comma 3 dell'art. 9 dispone che i fabbricati, si ripete ad uso abitativo, in possesso delle caratteristiche di unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie "A/1" e "A/8", ovvero caratteristiche di lusso indicate dal dm 2/08/1969, non possono essere riconosciuti rurali.

La Suprema Corte, analizzando il ricorso della società, ha evidenziato che le costruzioni destinate alla ricezione

e ospitalità, nell'ambito dell'esercizio delle attività agrituristiche, rivestono il carattere della strumentalità alle attività agricole, di cui all'art. 2135 c.c., con la conseguenza che sono da considerare a tutti gli effetti come fabbricati rurali strumentali.

La conseguenza di questa affermazione è che, correttamente, si deve far riferimento non alle condizioni e caratteristiche indicate nel comma 3 dell'art. 9 del dl 557/1993 ma a quelle contenute nel successivo comma, ovvero nel comma 3-bis, che fanno espresso riferimento ai fabbricati rurali strumentali.

Il citato comma 3-bis, infatti, dispone che ai fini fiscali (quindi anche per l'applicazione dei tributi locali) deve riconoscersi la ruralità alle costruzioni destinate all'esercizio delle attività agricole, di cui al citato art. 2135 c.c. (coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento di animali e attività connesse), con

l'ulteriore precisazione che la lettera e) di tale comma include, tra i rurali strumentali, i fabbricati destinati alle attività agrituristiche (citate nel comma 3 dell'art. 2135 c.c. come attività di ricezione e ospitalità).

I giudici supremi, infine, concludono che la sentenza de quo enuncia un principio di diritto secondo il quale, ai fini della classificazione catastale delle unità immobiliari, i fabbricati destinati alla ricezione e ospitalità, nell'ambito delle attività agrituristiche svolte dall'impresa agricola, sono certamente fabbricati rurali, a prescindere dalla relativa classificazione catastale, in ossequio alle condizioni (solo oggettive) indicate dalle disposizioni vigenti, di cui al più volte citato comma 3-bis dell'art. 9 del dl 557/1993, senza che possa trovare applicazione l'esclusione di cui alla lett. e), del comma 3 dell'art. 9, operante per le sole costruzioni rurali destinate ad abitazione.

—© Riproduzione riservata—

### GIUNGE AL TERMINE LA FASE SPERIMENTALE

## Banca dati strutture ricettive, da settembre l'effettiva operatività

DI MARIA MANTERO

La fase sperimentale della Banca dati strutture ricettive ha raggiunto l'obiettivo. Da ieri è possibile richiedere il codice identificativo nazionale (cin) in tutte le regioni italiane. Ad oggi sono più di 450 mila le strutture registrate con 38 mila i cin rilasciati, circa l'8,43%.

Con l'attivazione del servizio anche nelle ultime regioni tra cui Basilicata, Campania, Friuli Venezia Giulia, Lazio, Toscana, Umbria e della Provincia Autonoma di Trento in tutta Italia i titolari possono visualizzare i dati relativi alle strutture collegate al proprio codice fiscale, integrare le informazioni mancanti, segnalare le eventuali modifiche e ottenere il Cin.

La prossima settimana, con la pubblicazione dell'avviso, entrerà in esercizio la banca dati. "Questa riforma, sottolinea il ministro del Turismo Daniela Santanchè, oltre a rappresentare un'importante risorsa per il coordinamento e la gestione dei dati relativi alle strutture ricettive presenti sul territorio nazionale, è pensata per regolamentare e non criminalizzare gli affitti brevi".

Tra le prime regioni che hanno preso

parte alla fase sperimentale della richiesta del Cin ad inizio giugno 2024 ci sono Puglia e Veneto. I dati di queste due regioni riportano una copertura delle strutture ricettive pari al 16% e al 12% con alcuni picchi nelle principali città turistiche come Bari o Verona.

Lo strumento, spiega Santanchè, si avvale di meccanismi di interoperabilità che consentono un'efficace sinergia informativa tra i dati forniti dalle istituzioni statali e quelle delle amministrazioni locali proprio nell'ottica del piano strategico, che rappresenta la nostra visione industriale.

Infine la ministra conclude: "Tra i principali obiettivi della Banca dati delle strutture ricettive, infatti, c'è quello di fornire una mappatura dettagliata degli esercizi ricettivi mediante il Cin, facilitando così una visione complessiva dell'offerta turistica in Italia. Grazie a questo nuovo impianto normativo, che prevede anche rigorose misure per garantire la sicurezza degli occupanti delle strutture ricettive, poniamo un argine al contrasto delle forme di ospitalità irregolari, contribuendo a garantire un settore turistico più trasparente e disciplinato".



Daniela Santanchè

—© Riproduzione riservata—

### BREVI

**Il decreto Omnibus approderà** la prossima settimana alle commissioni bilancio e finanze riunite del Senato. Il dl approvato dal consiglio dei ministri il 7 agosto contiene misure urgenti di carattere fiscale, proroghe di termini normativi ed interventi di carattere economico. Tra le misure del decreto: il raddoppio dei fondi per il bonus Zes, l'innalzamento da 100.000 a 200.000 euro annui della flat tax per i 'paperoni' che decidono di trasferire la propria residenza fiscale in Italia successivamente alla data di entrata in vigore del decreto e la proroga delle agevolazioni Iva previste per le associazioni sportive dilettantistiche.

**Il 1° settembre si rinnova** l'appuntamento con #domenicalmuseo, l'iniziativa del Ministero della Cultura che consente l'ingresso gratuito, ogni prima domenica del mese, nei musei e nei parchi archeologici statali. Le visite si svolgeranno nei consueti orari di apertura, con accesso su prenotazione dove previsto. Domenica 4 agosto l'affluenza registrata è stata di 227.397 persone. Per informazioni e per consultare l'elenco completo: <https://cultura.gov.it/domenicalmuseo>.

**Ad Accumoli è stata istituita** nel novembre 2019 la "Scuola di Ricostruzione di

Accumoli", coordinata dall'Università per la formazione continua di Krems (Universität für Weiterbildung Krems). Le intenzioni delineate nel memorandum d'intesa del 2019 tra il comune di Accumoli e l'Università per la formazione continua di Krems sono ora consolidate attraverso un accordo di cooperazione. Questo accordo prevede il regolare scambio di esperienze e conoscenze, lo sviluppo, la concezione e l'attuazione di progetti per la ricostruzione olistica delle aree colpite dal terremoto, comprese le loro strutture economiche, sociali e culturali, e la diffusione delle conoscenze acquisite ai soggetti coinvolti nella ricostruzione. A renderlo noto il Commissario alla Ricostruzione Sisma 2016 Guido Castelli.

**A Padova la Gdf**, ha sequestrato tre mln di articoli per scuola e bigiotteria non idonei, a carico di un grossista operante nella zona. I prodotti, come riporta una nota, "venivano immessi in commercio senza alcuna indicazione delle caratteristiche merceologiche, dell'eventuale presenza di materiali o sostanze che possono arrecare danno all'uomo, alle cose o all'ambiente, dei dati di importatore o produttore e, in alcuni casi, in informazioni solo in lingua cinese".

—© Riproduzione riservata—