

Civile Sent. Sez. 5 Num. 22300 Anno 2022

Presidente: CHINDEMI DOMENICO

Relatore: LO SARDO GIUSEPPE

Data pubblicazione: 15/07/2022

41
2022

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 12874/2016 R.G., proposto

DA

l'Agenzia delle Entrate, con sede in Roma, in persona del Direttore Generale *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'Avvocatura Generale dello Stato, con sede in Roma, ove per legge domiciliata;

RICORRENTE

CONTRO

la "S.E.I. Società Escavazione Inerti S.p.A.", con sede in Ferrara, in persona dell'amministratore unico *pro tempore*;

INTIMATA

AVVERSO

la sentenza depositata dalla Commissione Tributaria Regionale di Bologna il 26 febbraio 2016 n. 520/08/2016, notificata il 17 marzo 2016;

dato atto che la causa è decisa in camera di consiglio ai sensi dell'art. 23, comma 8-*bis*, del D.L. 28 ottobre 2020 n. 137, convertito, con modificazioni, dalla Legge 18 dicembre 2020 n.

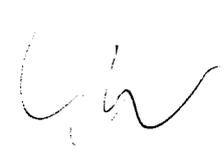
ck

176, in virtù della proroga disposta dall'art. 16, comma 3, del D.L. 30 dicembre 2021 n. 228, convertito, con modificazioni, dalla Legge 25 febbraio 2022 n. 15, non essendo stata fatta richiesta di discussione orale;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata (mediante collegamento da remoto, ai sensi dell'art. 27, comma 1, del D.L. 28 ottobre 2020 n. 137, convertito, con modificazioni, dalla Legge 18 dicembre 2020 n. 176, in virtù della proroga disposta dall'art. 16, comma 3, del D.L. 30 dicembre 2021 n. 228, convertito, con modificazioni, dalla Legge 25 febbraio 2022 n. 15, con le modalità stabilite dal decreto reso dal Direttore Generale dei Servizi Informativi ed Automatizzati del Ministero della Giustizia il 2 novembre 2020) del 16 giugno 2022 dal Dott. Giuseppe Lo Sardo;

FATTI DI CAUSA

L'Agenzia delle Entrate ha proposto ricorso per la cassazione della sentenza depositata dalla Commissione Tributaria Regionale di Bologna il 26 febbraio 2016 n. 520/08/2016, notificata il 17 marzo 2016, la quale, in controversia avente ad oggetto l'impugnazione di avviso di classamento ed attribuzione di rendita catastale in relazione ad un'area adibita a cava estrattiva e censita d'ufficio in catasto urbano con la categoria D/1, ha rigettato l'appello proposto dalla medesima nei confronti della "S.E.I. Società Escavazione Inerti S.p.A." avverso la sentenza depositata dalla Commissione Tributaria Provinciale di Ferrara il 25 luglio 2011 n. 239/05/2011, con condanna alla rifusione delle spese giudiziali. La Commissione Tributaria Regionale ha confermato la decisione di prime cure, sul presupposto che le aree destinate a cava estrattiva dovessero essere censite in catasto terreni senza alcuna attribuzione di rendita. Il ricorso è affidato a sei motivi. La



"S.E.I. Società Escavazione Inerti S.p.A." è rimasta intimata. Con conclusioni scritte, il P.M. ha chiesto l'accoglimento del ricorso.

MOTIVI DI RICORSO

1. Con il primo motivo, si deduce la nullità della sentenza impugnata per incomprendibilità del dispositivo, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 4 cod. proc. civ., per aver fatto riferimento il giudice di secondo grado all'esito dell'appello proposto avverso la sentenza depositata dalla Commissione Provinciale di Ferrara l'8 febbraio 2010 n. 26/04/2010, che è diversa da quella effettivamente impugnata, cioè la sentenza depositata dalla Commissione Provinciale di Ferrara il 25 luglio 2011 n. 239/05/2011. Peraltro, neppure sarebbe stato correttamente individuato l'oggetto del contendere. Nell'appello, si era rilevato come la sentenza di prime cure facesse riferimento ad un'unità immobiliare (particelle 8, 15, 20 e 29 del folio 90) soppressa nel 2003. Pur rilevando l'errore, il giudice di appello non avrebbe disposto alcunché in proposito, prescindendo dall'esatta individuazione dell'immobile oggetto della controversia, così impedendo di dedurre con certezza l'oggetto della controversia.

2. Con il secondo motivo, si denuncia violazione o falsa applicazione dell'art. 18 del R.D. 8 ottobre 1931 n. 1572, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 cod. proc. civ., per aver erroneamente ritenuto il giudice di secondo grado che le aree destinate a cava estrattiva devono essere censite in catasto terreni senza alcuna attribuzione di rendita. La richiamata disposizione escluderebbe le cave dalla stima fondiaria, sicché esse sarebbero prive di reddito agrario e dominicale al catasto terreni, ma non dalla attribuzione di una rendita. Le cave,

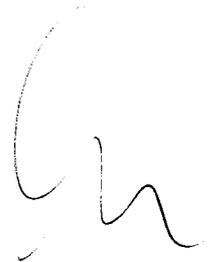
pertanto, dovrebbero essere iscritte al catasto fabbricati, essendo ascrivibili ai redditi d'impresa.

3. Con il terzo motivo, si denuncia violazione o falsa applicazione degli artt. 4 e 5 del R.D.L. 13 aprile 1939 n. 652, convertito, con modificazioni, dalla Legge 11 agosto 1939 n. 1239, 1 e 2, comma 1, del D.M. 2 gennaio 1998 n. 28, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 cod. proc. civ., per aver erroneamente ritenuto il giudice di secondo grado che le aree destinate a cava estrattiva devono essere censite in catasto terreni, non tenendo conto che, trattandosi di terreni caratterizzati da autonomia funzionale e reddituale, essi devono essere censiti in catasto fabbricati con attribuzione della relativa rendita.

4. Con il quarto motivo, si denuncia la violazione o falsa applicazione degli artt. 3 e 61 del D.P.R. 1 dicembre 1949 n. 1142, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 cod. proc. civ., per aver erroneamente ritenuto il giudice di secondo grado che l'attribuzione della rendita catastale ad un immobile è subordinata alla inesistenza di altre imposte sul medesimo cespite, negando l'autonomia dell'ordinamento catastale.

5. Con il quinto motivo, si denuncia violazione o falsa applicazione degli artt. 1, 2 e 7 del D.L.vo 30 dicembre 1992 n. 504, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 cod. proc. civ., per aver erroneamente ritenuto il giudice di secondo grado che l'iscrizione dei terreni adibiti a cava nel catasto terreni, senza l'attribuzione di rendita fondiaria, porterebbe ad esentarli da IMU al di fuori delle ipotesi previste dalla legge.

6. Con il sesto motivo, si denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 1, comma 336, della Legge 30 dicembre 2004 n. 311, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 cod. proc. civ., per aver erroneamente ritenuto il giudice di secondo grado



che tale disposizione subordina la possibilità di rivedere un classamento catastale alla inesistenza di un precedente giudicato in materia fiscale. Secondo la ricorrente, l'art. 1, comma 336, della Legge 30 dicembre 2004 n. 311 legittima un nuovo accertamento per correggere eventuali errori, al fine di migliorare il livello di qualità ed equità delle rendite, in modo che il nuovo classamento sia il presupposto per l'imposizione fiscale futura.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo è infondato.

1.1 Benché la sentenza impugnata faccia riferimento in dispositivo alla sentenza depositata dalla Commissione Provinciale di Ferrara l'8 febbraio 2010 n. 26/04/2010, tuttavia, dall'oggetto e dal frontespizio, i quali indicano quale oggetto dell'impugnazione la sentenza depositata dalla Commissione Provinciale di Ferrara il 25 luglio 2011 n. 239/05/2011, risulta chiaro che la sentenza impugnata si riferisce a quest'ultima pronunzia. Sicché, appare evidente che l'indicazione in dispositivo di altra sentenza costituisca un mero errore materiale, che, comunque, non ha determinato alcuna incertezza nell'individuazione dell'oggetto dell'appello.

Analoga conclusione vale per il rilievo concernente l'identificazione del bene oggetto dell'atto impugnato con riguardo ai suoi estremi catastali, non essendovi alcun dubbio in ordine a quale fosse il terreno cui si riferivano sia la pronuncia del giudice di primo grado che la pronuncia del giudice di secondo grado.

2. I restanti motivi - che possono essere congiuntamente scrutinati, involgendo questioni strettamente connesse - sono fondati.

2.1 La questione sottesa a tutte le censure concerne il censimento delle cave estrattive nel catasto fabbricati, nonché il valore da attribuire all'art. 18 del R.D. 8 ottobre 1931 n. 1572.

Sul punto, questa Corte si è recentemente pronunciata con argomentazioni condivise dal collegio, che si ritiene di ribadire e confermare anche in questa sede (Cass., Sez. 5[^], 18 gennaio 2022, n. 1404).

2.2 Ciò posto, occorre considerare che l'art. 1 del R.D. 8 ottobre 1931 n. 1572 (recante l'«*Approvazione del testo unico delle leggi sul nuovo catasto*»), dispone che: «Sarà provveduto, a cura dello Stato, in tutto il Regno, alla formazione di un catasto geometrico particellare uniforme fondato sulla misura e sulla stima, allo scopo: 1) di accertare le proprietà immobili, e tenerne in evidenza le mutazioni; 2) di perequare l'imposta fondiaria».

Ai sensi dell'art. 11 del R.D. 8 ottobre 1931 n. 1572: «*La stima dei terreni ha per oggetto di stabilire la rendita imponibile, sulla quale è fatta la ripartizione dell'imposta, mediante la formazione di tariffe di estimo, nelle quali è determinata, comune per comune, la rendita stessa per ogni qualità e classe*».

L'art. 13, comma 1 e comma 3, del R.D. 8 ottobre 1931 n. 1572 stabilisce che: «*La tariffa esprime, in moneta legale, la rendita imponibile di un ettaro per ciascuna qualità e classe. La rendita imponibile è quella parte del prodotto totale del fondo che rimane al proprietario, netta dalle spese e perdite eventuali*»; e che: «*Agli effetti attuali del catasto, le tariffe d'estimo rappresentano la parte dominicale del reddito medio, ordinario, continuativo ritraibile dai terreni al 1° gennaio 1914*».

Con specifico riferimento ai terreni adibiti a cave, l'art. 18, comma 1, del R.D. 8 ottobre 1931 n. 1572 dispone che: *«Saranno escluse dalla stima fondiaria le miniere, le cave, le torbiere, le saline ed i laghi e stagni da pesca, con la superficie stabilmente occupata per la relativa industria, e le tonnare»*. Tale disposizione non esclude che le cave siano iscritte in catasto, ma dispone soltanto che esse saranno escluse dalla sola operazione di stima fondiaria.

Pertanto, i terreni adibiti a cava devono essere iscritti al catasto al fine di essere identificati per rilevare l'estensione delle singole proprietà e delle diverse particelle catastali e per essere ivi graficamente rappresentati con mappe planimetriche.

Ciò comporta che la precedente formazione (come nel caso di specie) di un eventuale giudicato su una pronunzia del giudice tributario che riconosca l'esenzione dalla stima fondiaria ex art. 18, comma 1, del R.D. 8 ottobre 1931 n. 1572 non preclude il successivo classamento d'ufficio dell'area per tener conto della vocazione estrattiva.

2.3 I redditi derivanti dall'attività di sfruttamento di miniere, cave, torbiere, saline, laghi, stagni e altre acque interne sono qualificati dall'ordinamento come redditi d'impresa (art. 55, lett. b, del D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917, quale modificato dall'art. 1, comma 1, del D.L.vo 12 dicembre 2003 n. 344), la cui tassazione avviene sulla base del reddito effettivamente prodotto, e non sull'attitudine del bene a produrre reddito, con esclusione, quindi, della rilevanza degli estimi catastali.

2.4 Nel caso in esame, con l'atto impugnato, l'amministrazione finanziaria ha provveduto, ai sensi dell'art. 1, comma 336, della Legge 30 dicembre 2004 n. 311 al classamento del terreno su cui insiste la cava della contribuente, iscrivendolo al catasto fabbricati in categoria D/1 (opifici industriali).

Con riferimento ai presupposti per l'inventariazione nel catasto urbano, l'art. 3 del R.D.L. 13 aprile 1939 n. 652, convertito, con modificazioni, dalla Legge 11 agosto 1939 n. 1239, concernente l'accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano, stabilisce che l'accertamento generale degli immobili urbani è fatto per «*unità immobiliare*».

Ai sensi dell'art. 4 del R.D.L. 13 aprile 1939 n. 652, convertito, con modificazioni, dalla Legge 11 agosto 1939 n. 1239, si considerano come «*immobili urbani i fabbricati e le costruzioni stabili di qualunque materiale costituite, diversi dai fabbricati rurali*», ivi compresi «*gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo*».

L'art. 5 del R.D.L. 13 aprile 1939 n. 652, convertito, con modificazioni, dalla Legge 11 agosto 1939 n. 1239, prevede che costituisce «*unità immobiliare urbana*» «*ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per sé stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio*».

L'art. 1 del D.M. 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") stabilisce al comma 1 che: «*Il catasto dei fabbricati rappresenta l'inventario del patrimonio edilizio nazionale*»; e al comma 2 che: «*Il minimo modulo inventariale è l'unità immobiliare*».

A mente dell'art. 2 del D.M. 2 gennaio 1998 n. 28: «*L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale*».

2.5 Sulla base di tali disposizioni, questa Corte ha affermato che l'accatastamento viene dalla normativa riferito non al fabbricato in quanto tale, bensì alla nozione di unità immobiliare urbana (UIU), a sua volta rapportata ad una componente immobiliare (rilevante ex art. 812 cod. civ.) suscettibile di autonoma funzionalità e redditività (Cass., Sez. 5[^], 23 maggio 2018, n. 12741; Cass., Sez. 5[^], 18 gennaio 2022, n. 1404). Tali caratteristiche sono state valorizzate dalla giurisprudenza di legittimità proprio ai fini dell'accertamento dei presupposti di accatastabilità anche con specifico riguardo agli immobili aventi destinazione industriale o di produzione energetica (per le discariche pubbliche: Cass., Sez. 5[^], 23 maggio 2018, n. 12741; per le centrali elettriche: Cass., Sez. 5[^], 11 febbraio 2015, n. 2621; Cass., Sez. 6^{^-5}, 20 febbraio 2015, n. 3500; per i parchi eolici: Cass., Sez. 5[^], 14 marzo 2012, n. 4028; Cass., Sez. 5[^], 21 novembre 2014, n. 24815; Cass., Sez. 6^{^-5}, 23 febbraio 2015, n. 3354; per le centrali telefoniche: Cass., Sez. 5[^], 6 dicembre 2016, n. 24924; per le piattaforme petrolifere: Cass., Sez. 5[^], 24 febbraio 2016, n. 3618), sicché l'accatastabilità di tali unità immobiliari è sempre stata riconosciuta. Non vi sono, pertanto, ragioni per escluderla con riferimento alle cave, trattandosi di immobili suscettibili di autonoma funzionalità e redditività.

2.6 Ciò premesso, l'area classificata come D/1, ancorché concretamente destinata unicamente a cava e ad attività estrattiva, non è perciò solo qualificabile come agricola, in quanto avente potenzialità edificatoria, sia pure limitata alla sola realizzazione di fabbricati strumentali (Cass., Sez. 5[^], 28 novembre 2019, n. 31079; Cass., Sez. 5[^], 18 gennaio 2022, n. 1404).

Problema differente è quello relativo alla quantificazione della rendita catastale a fini impositivi. Come si è detto, l'art. 18, comma 1, del R.D. 8 ottobre 1931 n. 1572 esclude le cave dalla stima fondiaria. La Corte Costituzionale (con ordinanza n. 285 del 14 luglio 2000), in materia di imposta di registro - e, specificamente, del criterio di valutazione automatica ai fini della determinazione della base imponibile - ha affermato che *«l'art. 18 del r. d. n. 1572 del 1931 esclude le cave dalla stima fondiaria per la determinazione del reddito dominicale, sicché il reddito del terreno formalmente risultante in catasto di natura agricola non è espressivo dell'effettiva ricchezza derivante dalla sua pacifica destinazione e dallo sfruttamento del medesimo a finalità estrattiva, essendo riconducibile l'utilizzazione a cava ad una attività di carattere esclusivamente industriale»*.

Ancora in materia di imposta di registro, e con riguardo al sistema di valutazione automatica fondata sulla rendita catastale (art. 52, comma 4, del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131), questa Corte ha già rilevato che, nel caso di terreni sfruttati come cave, *«la valutazione di cui si tratta deve essere operata con il metodo del valore venale di cui al citato art. 52, n. 1 avuto riguardo alla circostanza che il R. D. 8 ottobre 1931, n. 1572, art. 18 esclude le cave dalla stima fondiaria, e che la eventuale indebita iscrizione delle aree nel catasto terreni non può valere a ravvisare nella rendita fondiaria erroneamente risultante da tale iscrizione l'idoneità ad esprimere la potenzialità reddituale derivante dallo sfruttamento dei terreni stessi per una finalità estrattiva di natura esclusivamente industriale»* (Cass., Sez. 5[^], 17 gennaio 2001, n. 649 – nel medesimo senso: Cass., Sez. 5[^], 19 ottobre 2001, n. 12774; Cass., Sez. 5[^], 23 novembre 2005, n. 24568; Cass., Sez. 5[^],

30 agosto 2006, n. 18755; Cass., Sez. 5[^], 29 luglio 2009, n. 17571; Cass., Sez. 5[^], 18 settembre 2013, n. 21277; Cass., Sez. 5[^], 6 dicembre 2018, n. 31604; Cass., Sez. 5[^], 5 marzo 2020, n. 6207; Cass., Sez. 5[^], 26 gennaio 2021, n. 1571).

Si è, inoltre, precisato con riguardo all'imposta di registro e all'INVIM, nonché all'IMU, come *«la qualificazione agricola (con relativa attribuzione di rendita), non più attuale, di un terreno destinato ad attività industriale estrattiva renda possibile la rettifica del valore dello stesso secondo il valore venale, non coincidendo necessariamente l'attribuzione di rendita con la stima fondiaria, perché un tale errato presupposto interpretativo non tiene conto (come ha precisato la Corte costituzionale con sentenza n. 285 del 2000) del fatto che il R.D. 8 ottobre 1931, n. 1572, art. 18 esclude comunque le cave dalla stima fondiaria per la determinazione del reddito dominicale, sicché, in tali casi, le risultanze catastali non corrispondono all'effettiva e giuridica destinazione del terreno, benché non sia stata denunciata al catasto la variazione»* (Cass., Sez. 5[^], 23 novembre 2005, n. 24568; Cass., Sez. 5[^], 16 febbraio 2021, n. 3978).

Questa Corte ha altresì affermato che, *«ove l'area sia adibita ad attività estrattiva secondo il regolamento urbanistico e suscettibile, in conformità allo stesso, di edificazione, ancorché limitata alla realizzazione di fabbricati strumentali, la base imponibile deve essere determinata avendo riguardo al valore venale»*. Si è in particolare osservato che *«l'area di cui si tratta, seppure è adibita ad attività estrattiva secondo lo strumento urbanistico, il che induce ad escludere la sua natura agricola ai fini della determinazione della base imponibile, è altresì suscettibile di edificazione, ancorché limitata alla realizzazione di fabbricati strumentali, così come indicato dalla ricorrente nel*

ricorso. Ciò fa sì che il terreno debba essere qualificato come edificabile ai fini dell'Ici e che la base imponibile debba essere determinata sulla base del valore venale» (Cass., Sez. 5[^], 9 giugno 2017, n. 14409; Cass., Sez. 5[^], 5 febbraio 2019, n. 3267).

2.7 Non vi sono ragioni per discostarsi da tale indirizzo, volto ad escludere che terreni urbanisticamente destinati allo svolgimento di attività industriale, quale quella in esame, possano considerarsi agricoli. Nella specie, non vi è dubbio che il terreno di proprietà della contribuente ha destinazione estrattiva ed è stato classificato in categoria D/1, sicché esso non è qualificabile come agricolo.

2.8 Da tanto deriva che il giudice di appello ha violato la normativa di riferimento, nel momento in cui egli ha escluso nell'immobile in esame i connotati dell'unità immobiliare urbana suscettibile di accatastamento.

3. Alla stregua delle suesposte argomentazioni, valutandosi l'infondatezza del primo motivo e la fondatezza dei restanti motivi, il ricorso può essere accolto entro tali limiti e la sentenza impugnata deve essere cassata in relazione ai motivi accolti; non essendo necessari ulteriori accertamenti in fatto, la causa può essere decisa nel merito ex art. 384 cod. proc. civ. con il rigetto del ricorso originario della contribuente.

4. Considerando le alterne vicende processuali, le spese dei giudizi di merito possono essere compensate tra le parti in ragione del loro svolgimento, mentre le spese del giudizio di legittimità seguono la soccombenza e sono liquidate nella misura fissata in dispositivo.

P.Q.M.

La Corte rigetta il primo motivo ed accoglie i restanti motivi; cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e,

decidendo nel merito, rigetta l'originario ricorso della contribuente; compensa le spese dei giudizi di merito; condanna la contribuente alla rifusione delle spese del giudizio di legittimità in favore dell'amministrazione finanziaria, liquidandole nella misura di € 2.000,00 per compensi, oltre a spese prenotate a debito.

Così deciso a Roma nella camera di consiglio del 16 giugno 2022.