

Agevolazione ICI e ruralità dei fabbricati strumentali all'attività agrituristica

Cass. Sez. Trib. 17 febbraio 2026, n. 3488 ord. - Balsamo, pres.; Lo Sardo, est. - Co.Ce. (avv. Muccari) c. Comune di Torbole Casaglia (BS) (avv.ti Morotti, Panni e Andreotti). (*Cassa con rinvio Comm. trib. reg. Lombardia, Sez. Brescia 22 dicembre 2016*)

Imposte e tasse - Omessa denuncia e insufficiente versamento dell'ICI - Disconoscimento della natura agricola per alcuni terreni e della destinazione rurale per alcuni fabbricati asserviti all'attività di agriturismo.

(*Omissis*)

FATTO

1. Co.Ce. ha proposto ricorso per la cassazione della sentenza depositata dalla Commissione tributaria regionale per la Lombardia – sezione staccata di Brescia il 22 dicembre 2016, n. 7309/24/2016, la quale, in controversia avente ad oggetto l'impugnazione degli avvisi di accertamento nn. 14898, 14899 e 14901 del 3 dicembre 2010 da parte del Comune di Torbole Casaglia (BS) per omessa denuncia e insufficiente versamento dell'ICI relativa agli anni 2005, 2006 e 2007, essendo stata disconosciuta la natura agricola per alcuni terreni del c.d. "Comparto Fornaci" e la destinazione rurale per alcuni fabbricati in categorie A/3, A/4 e D/1, ha rigettato l'appello proposto in via principale da Co.Ce. e l'appello proposto in via incidentale del Comune di Torbole Casaglia (BS) avverso la sentenza depositata dalla Commissione tributaria provinciale di Brescia il 14 aprile 2014, n. 314/3/2014, con compensazione delle spese giudiziali.

2. Il giudice di appello ha confermato la decisione di prime cure – che aveva parzialmente accolto, all'esito della riunione "per connessione oggettiva e soggettiva", i ricorsi originari del contribuente nel senso di riconoscere l'esenzione da ICI per le sole annualità 2006 e 2007 e con esclusivo riferimento ai fabbricati censiti in catasto con le particelle 58 sub. 1, 58 sub. 2, 58 sub. 3, 58 sub. 4, 58 sub. 12, 58 sub. 13 e 58 sub. 14 del foglio 13, respingendolo per il resto – con la seguente motivazione "Considerata la copiosa documentazione versata in causa dalle parti contendenti, il terreno denominato "ex fornace De." risulta fabbricabile, stante, per altro, il riconoscimento, come tale, da parte dello stesso contribuente, non avendo presentato all'U.T.E. la richiesta di collabenza per non annullare la volumetria esistente, rappresentante il valore commerciale del mappale 1151. Gli appartamenti individuati dal foglio 13, mappale 58, sub. da 1 a 15 e 19 sono di civile abitazione, in base soprattutto alle statuizioni della Corte Suprema di Cassazione, con conferma delle stesse contenute nella Sentenza n. 422 del 10/01/2014 delle SS. UU., secondo cui "... la classificazione catastale costituisce elemento determinante per escludere (o per affermare) l'assoggettabilità all'I.C.I. di un fabbricato... qualora il fabbricato non sia stato catastalmente classificato come "rurale" il proprietario che ritenga, tuttavia, sussistenti i requisiti per il riconoscimento come tale, non avrà altra strada che impugnare la classificazione operata al fine di ottenere la relativa variazione". Nella fattispecie l'accatastamento risulta in A/3, A/4 e D/1 e non risulta che il contribuente abbia impugnato detta classificazione, quindi, per l'effetto, gli immobili sono da considerare di civile abitazione. La richiesta di riconoscimento dello status di ruralità è stata presentata soltanto in data 29/09/2011 e non può valere retroattivamente, come è stato stabilito anche dalla Commissione Tributaria Regionale della Lombardia, Sezione I (Sentenza del 24/05/2012). Detta richiesta non ha valenza per i sub. 6, 7, 8, 9, 10 e 15, categoria A/4, essendo unità abitative non agrituristiche, mancando il requisito di ruralità ex art. 9, comma 3 bis, lett. e), D.L. n. 577/1993. Infine il contribuente ha presentato in data 29/09/2011 la richiesta di riconoscimento dei requisiti di ruralità, pertanto ai sensi dell'art. 2, comma 5, D.L. 102/2013, la medesima richiesta ha valenza soltanto per gli anni d'imposta 2006 e 2007, con esclusione dell'anno d'imposta 2005, decorrendo il riconoscimento del requisito di ruralità dal quinto anno antecedente a quello di presentazione della domanda del contribuente. Ciò premesso e considerato, la Sentenza impugnata va confermata".

3. Il Comune di Torbole Casaglia (BS) ha resistito con controricorso.

4. Co.Ce. ha rinnovato la costituzione in giudizio a mezzo di nuovi difensori.

5. Il consigliere delegato allo spoglio ha formulato proposta di definizione accelerata per manifesta inammissibilità/infondatezza del ricorso per cassazione, rispetto alla quale il ricorrente ha chiesto la decisione della causa.

6. In prossimità dell'adunanza camerale, il ricorrente ha depositato memoria illustrativa. In tale sede, oltre a ribadire le proprie difese sulla vincolatività dei giudicati invocati con i motivi di ricorso, egli ha richiamato la più recente giurisprudenza di questa Corte sui fabbricati destinati ad agriturismo, in relazione alla classificazione catastale in categorie diverse da A/6 e D/10.

DIRITTO

1. Il ricorso è affidato a sette motivi.



2. Con il primo motivo, si denuncia violazione dell'art. 2909 cod. civ., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3), cod. proc. civ., per non essere stato tenuto conto dal giudice di secondo grado del "giudicato formatosi, per il medesimo tributo, con riferimento all'anno 2002, sulla medesima questione di diritto e di fatto, attinente in particolare la natura fabbricabile o meno dell'area denominata "Comparto Fornaci", con riguardo alla sentenza depositata dalla Commissione tributaria provinciale di Brescia il 10 maggio 2010, n. 36/3/2010 ("Tale motivo concerne la pretesa dell'ICI sulla l'area denominata "Comparto Fornaci", anni 2005, 2006 e 2007").

A dire del ricorrente "Nel caso di specie, atteso che gli avvisi di accertamento relativi agli anni 2005, 2006 e 2007 sono stati emessi, per quanto riguarda la ripresa a tassazione dell'ICI sull'area denominata "Comparto Fornaci" in ragione della sua presunta natura di area fabbricabile, sulla base dei medesimi presupposti di diritto e di fatto posti a base dell'avviso di accertamento ICI emesso per l'anno 2002, vista l'assoluta identità della fattispecie e posto che la decisione della CTP di Brescia, intervenuta sul giudizio relativo all'annualità 2002 e passata in giudicato per mancanza di proposizione dell'appello da parte del Comune, ha concluso in senso favorevole al contribuente ritenendo di escludere la natura fabbricabile dell'area e dunque non dovuta l'ICI, deve riconoscersi l'efficacia vincolante del giudicato formatosi con riferimento alla sentenza emessa dalla CTP di Brescia n. 36/3/10 del 10 maggio 2010 per l'anno 2002".

3. Con il secondo motivo, si denuncia violazione dell'art. 2909 cod. civ., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3), cod. proc. civ., per non essere stato tenuto conto dal giudice di secondo grado del giudicato formatosi sulla sentenza depositata dalla Commissione tributaria regionale per la Lombardia – sezione staccata di Brescia il 21 gennaio 2014, n. 31/63/2014, la quale "ha riconosciuto che le costruzioni per le quali il Comune ha preteso l'ICI sono da considerarsi, ai fini fiscali, fabbricati rurali e quindi improduttivi di reddito di fabbricati".

Secondo il ricorrente "La natura rurale degli immobili, riconosciuta ai fini dell'imposizione sui redditi, non può che valere naturalmente anche ai fini dell'imposizione ICI essendo irragionevole che, per uno stesso anno, il medesimo immobile possa essere considerato rurale ai fini dell'imposizione sui redditi e non rurale ai fini dell'ICI" ("Tale motivo concerne la pretesa dell'ICI su n. 16 alloggi agrituristici, identificati con foglio 13, mapp. 58").

4. I predetti motivi – la cui stretta e intima connessione consiglia la trattazione congiunta per la comune attinenza alla questione della pretesa vincolatività dei giudicati esterni invocati dal contribuente nel presente procedimento – sono infondati.

4.1 Come è stato condivisibilmente rilevato nella proposta di definizione anticipata "Le prime due censure non hanno pregio. In primo luogo la sentenza della CTP n. 36/2010 ha dichiarato prescritta la pretesa tributaria del Comune, mentre le successive argomentazioni in merito alla natura agricola o meno dei cespiti rappresentano solo argomenti ad abundantiam; il secondo giudicato (sentenza CTR n. 311/2014) è intervenut(o) in materia di Irpef, con la conseguenza che non può produrre effetti nell'ambito del rapporto di imposta tra due soggetti diversi (contribuente e Comune).

In ogni caso, occorre evidenziare in relazione all'eccezione di giudicato esterno sostanziale, che la preclusione del giudicato opera nel caso di giudizi identici - per soggetti, causa petendi e petitum - ma nei soli limiti dell'accertamento delle questioni di fatto e non anche in relazione alle conseguenze giuridiche, v. Cass. n. 20029/11; n.5727/18; n.26457/17, n.14303/17; n.20257/15; 21395/17).

Nel caso in esame, deve escludersi una preclusione diretta, ed anche una efficacia espansiva esterna nel presente giudizio, del giudicato invocato dalle parti nei precedenti gradi di merito tenuto conto che quello che viene definito "punto comune alle cause" si risolve in una questione di diritto che involge l'attività interpretativa delle norme di diritto demandata al Giudice e che nell'ordinamento processuale non può incontrare vincoli.

Ritiene in conseguenza il Collegio che nella specie non possa, in ogni caso, ravvisarsi alcun vincolo di giudicato determinato dalla sentenza della Commissione tributaria né dalle altre sentenze dei giudici di merito, nel giudizio attualmente pendente non in relazione alla "interpretazione giuridica" della norma tributaria, ove intesa come mera argomentazione giuridica.

È appena il caso di rilevare, infatti, come l'attività interpretativa delle norme giuridiche compiuta da un Giudice, in quanto consustanziale allo stesso esercizio della funzione giurisdizionale, non possa mai costituire limite alla attività esegetica esercitata da un altro Giudice, dovendosi richiamare al proposito il distinto modo in cui opera il vincolo determinato dalla efficacia oggettiva del giudicato ex art. 2909 c.c. rispetto a quello imposto, in altri ordinamenti giuridici, dal principio dello "stare decisis" (cioè del precedente giurisprudenziale vincolante) che non trova riconoscimento nell'attuale ordinamento processuale. (Cass., sez. 5, 21/10/2013, n. 23723; Cass., sez. 5, 15/07/2016, n. 14509; n.15215/2021, in motiv.). Ne consegue che la interpretazione ed individuazione della norma giuridica poste a fondamento della pronuncia sulla domanda/eccezione non limita il giudice dell'impugnazione nell'esercizio del suo potere di individuare ed interpretare la norma applicabile al caso controverso, e non sono quindi suscettibili di passare in giudicato autonomamente dalla domanda o dal capo di essa cui si riferiscono, assolvendo ad una funzione meramente strumentale rispetto alla decisione (cfr. Cass. I sez. 29.4.1976 n 1531; id. sez. lav. 23.12.2003 n. 19679; id. III sez. 20.10.2010 11. 216561; Cass., sez. 5, 21/10/2013, n. 23723)".

4.2 Invero, è pacifico che l'autorità del giudicato sostanziale opera soltanto entro i rigorosi limiti degli elementi costitutivi dell'azione e presuppone, quindi, che la causa precedente e quella in atto abbiano in comune, oltre ai soggetti, anche il petitum e la causa petendi, restando irrilevante, a tal fine, l'eventuale identità delle questioni giuridiche o di fatto da

esaminare per pervenire alla decisione (tra le tante Cass., Sez. 1°, 7 giugno 2021, n. 15817; Cass., Sez. 3°, 14 dicembre 2024, n. 32545; Cass., Sez. 3°, 6 maggio 2025, n. 11887).

Senza contare che l'irrevocabilità della statuizione giudiziale attiene, comunque, all'accertamento in fatto della destinazione e non alla classificazione in diritto degli immobili, trovando applicazione il principio generale che, in materia tributaria, l'effetto vincolante del giudicato esterno opera nel caso di giudizi identici - per soggetti, causa petendi e petitum - ma nei soli limiti dell'accertamento delle questioni di fatto e non anche in relazione alle conseguenze giuridiche (da ultima Cass., Sez. Trib., 11 marzo 2025, n. 6405).

Aggiungasi che, nel processo tributario, l'efficacia espansiva del giudicato esterno non ricorre quando i separati giudizi riguardano tributi diversi (come, nella specie, ICI ed IRPEF), trattandosi di imposte strutturalmente differenti, anche se la pretesa impositiva è fondata sui medesimi presupposti di fatto (Cass., Sez. Trib., 11 settembre 2024, n. 24416).

5. Con il terzo motivo, si denuncia nullità della sentenza impugnata per violazione dell'art. 132, secondo comma, n. 4), cod. proc. civ., e 36, comma 2, n. 4), del D.Lgs. 31 dicembre 1992 n. 546, in connessione con l'art. 111, sesto comma, Cost., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 4), cod. proc. civ., per essere stato rigettato dal giudice di secondo grado il motivo di appello circa il mancato riconoscimento della ruralità (con la conseguente esenzione da ICI) ai fabbricati destinati all'attività agrituristica.

A dire del ricorrente " In particolare la sentenza deve ritenersi nulla perché i giudici di appello nulla hanno motivato in merito alla natura agricola o meno del terreno denominato "Comparto Fornaci", oggetto degli avvisi di accertamento 2005, 2006 e 2007, identificata catastalmente al foglio Omissis. mappale Omissis. non spiegando le ragioni per le quali sarebbe dovuta l'ICI per gli anni 2005, 2006 e 2007, a dispetto di quanto invece affermato dallo stesso Comune secondo cui l'ICI sarebbe dovuta soltanto a decorrere dal 25 novembre 2010".

5.1 Il predetto motivo è infondato.

5.2 Secondo la condivisibile motivazione della proposta di definizione anticipata "La terza censura è infondata, avendo il giudice d'appello motivato l'esclusione della natura agricola del "Comparto Fornaci". La mancanza di motivazione, quale causa di nullità per mancanza di un requisito indispensabile della sentenza, si configura "nei soli casi di radicale carenza di essa, ovvero del suo estrinsecarsi in argomentazioni non idonee a rivelare la "ratio decidendi" (cosiddetta motivazione apparente), o fra di loro logicamente inconciliabili, o comunque perplesse od obiettivamente incomprensibili, e sempre che i relativi vizi emergano dal provvedimento in sé, restando esclusa la riconducibilità in detta previsione di una verifica sulla sufficienza e razionalità della motivazione medesima in raffronto con le risultanze probatorie (Cass. n. 27790/2021). Rimangono quindi estranee al vizio di legittimità "riformato", tanto la censura di "contraddittorietà" della motivazione quanto la censura che, anteriormente alla modifica della norma processuale, veicolava il vizio di "insufficienza" dello svolgimento argomentativo, con il quale veniva imputato al Giudice di merito di avere tratto, dal materiale probatorio esaminato, soltanto alcune delle conseguenze logiche che il complesso circostanziale avrebbe consentito di desumere, pervenendo ad un accertamento meramente parziale della "res litigiosa", ovvero – di non avere considerato elementi costituenti "fatti secondari" che – se pur non decisivi, da soli, a fornire la prova contraria favorevole al ricorrente tuttavia – erano idonei ad inficiare o quanto meno a revocare in dubbio la efficacia dimostrativa (dei fatti costitutivi della pretesa) attribuita ai diversi elementi indiziari utilizzati dal Giudice a fondamento della decisione, ovvero ancora erano idonei ad evidenziare eventuali lacune o salti logici dello stesso ragionamento rispetto alla corretta applicazione dei criteri induttivo-deduttivo della logica formale.

La nuova formulazione del vizio di legittimità, introdotta dall'art. 54 co. 1, lett. b), del DL 22 giugno 2012 n. 83, convertito con modificazioni nella legge 7 agosto 2012 n. 134 (recante "Misure urgenti per la crescita del Paese"), che ha sostituito il n. 5 del comma 1 dell'art. 360 c.p.c., ha infatti limitato la impugnazione delle sentenze in grado di appello o in unico grado per vizio di motivazione alla sola ipotesi di "omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti", con la conseguenza che, al di fuori dell'indicata omissione, il controllo del vizio di legittimità rimane circoscritto alla sola verifica della esistenza del requisito motivazionale nel suo contenuto "minimo costituzionale" richiesto dall'art. 111, comma 6, Cost. ed individuato "in negativo" dalla consolidata giurisprudenza della Corte -formatasi in materia di ricorso straordinario- in relazione alle note ipotesi (mancanza della motivazione quale requisito essenziale del provvedimento giurisdizionale; motivazione apparente; manifesta ed irriducibile contraddittorietà; motivazione perplesse od incomprensibile) che si convertono nella violazione dell'art. 132, comma 2, n. 4), c.p.c. e che determinano la nullità della sentenza per carenza assoluta del prescritto requisito di validità; nello specifico, il prospettato vizio di insufficienza motivazionale non appare attagliarsi alla motivazione che innerva l'impugnata sentenza, avendo la Corte distrettuale congruamente dato conto del proprio convincimento in ordine alla natura non agricola del comparto".

5.3 Come è noto l'art. 36, comma 2, n. 4), del D.Lgs. 31 dicembre 1992, n. 546, sulla falsariga dell'art. 132, secondo comma, n. 4), cod. proc. civ. (nel testo modificato dall'art. 45, comma 17, della legge 18 giugno 2009, n. 69), dispone che la sentenza "(...) deve contenere (...) 4) la concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione; (...)".

Per costante giurisprudenza, invero, la mancanza di motivazione, quale causa di nullità della sentenza impugnata, va apprezzata, tanto nei casi di sua radicale carenza, quanto nelle evenienze in cui la stessa si dipani in forme del tutto inidonee a rivelare la ratio decidendi posta a fondamento dell'atto, poiché intessuta di argomentazioni fra loro logicamente inconciliabili, perplesse od obiettivamente incomprensibili (tra le tante Cass., Sez. 5°, 30 aprile 2020, n. 8427; Cass., Sez.

6°-5, 15 aprile 2021, n. 9975; Cass., Sez. Trib., 20 dicembre 2022, n. 37344; Cass., Sez. Trib., 18 aprile 2023, n. 10354; Cass., Sez. Trib., 22 maggio 2024, n. 14337; Cass., Sez. Trib., 5 marzo 2025, n. 5882; Cass., Sez. Trib., 19 gennaio 2026, n. 1090).

Peraltro, si è in presenza di una tipica fattispecie di "motivazione apparente", allorquando la motivazione della sentenza impugnata, pur essendo graficamente (e, quindi, materialmente) esistente e, talora, anche contenutisticamente sovrabbondante, risulta, tuttavia, essere stata costruita in modo tale da rendere impossibile ogni controllo sull'esattezza e sulla logica del ragionamento decisorio, e quindi tale da non attingere la soglia del "minimo costituzionale" richiesto dall'art. 111, sesto comma, Cost. (tra le tante Cass., Sez. 1°, 30 giugno 2020, n. 13248; Cass., Sez. 6°-5, 25 marzo 2021, n. 8400; Cass., Sez. 6°-5, 7 aprile 2021, n. 9288; Cass., Sez. 5°, 13 aprile 2021, n. 9627; Cass., Sez. 6°-5, 24 febbraio 2022, n. 6184; Cass., Sez. Trib., 18 aprile 2023, n. 10354; Cass., Sez. Trib., 22 maggio 2024, n. 14337; Cass., Sez. Trib., 5 marzo 2025, n. 5882; Cass., Sez. Trib., 19 gennaio 2026, n. 1090).

5.4 Nella specie, tuttavia, non si può ritenere che la sentenza impugnata sia insufficiente ed incoerente sul piano della logica giuridica, dal momento che vi è congrua motivazione, al di là della fondatezza o meno in punto di diritto, sull'edificabilità del terreno in questione, essendo stato argomentato dalla sentenza impugnata che "Considerata la copiosa documentazione versata in causa dalle parti contendenti, il terreno denominato "ex fornace De." risulta fabbricabile, stante, per altro, il riconoscimento, come tale, da parte dello stesso contribuente, non avendo presentato all'U.T.E. la richiesta di collabenza per non annullare la volumetria esistente, rappresentante il valore commerciale del mappale 1151".

6. Con il quarto motivo, si denuncia violazione degli artt. 2, comma 1, lett. b), del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, e 36, comma 2, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3), cod. proc. civ., "per avere i giudici di appello confermato gli avvisi di accertamento con i quali il Comune ha richiesto il pagamento dell'ICI per gli anni 2005, 2006 e 2007 sull'area denominata "Comparto Fornaci" (contraddistinta al catasto al foglio Omissis, mappale 1151) nell'errato presupposto che si tratti di un'area edificabile".

A dire del ricorrente, "il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune (cfr. all. 8) ha ricompreso l'area di qua tra le "aree agricole di salvaguardia" (zona E2), a motivo del fatto che trattasi un'area vincolata a bosco ad uso pubblico, sulla quale insistono i ruderi dell'antica fornace, qualificati "edifici rurali di interesse storico-ambientale" (zona E3). Tale area è stata originariamente definita nel Piano di Governo del Territorio (ex PRG) quale come "area boscata". Soltanto a seguito dell'adozione del nuovo PGT, intervenuta il 25 novembre 2010, è stata attribuita all'area in questione la natura di area fabbricabile".

6.1 Il predetto motivo è infondato.

6.2 Come è stato rilevato in sede di proposta di definizione anticipata "Il quarto motivo non può trovare ingresso. La CTR ha correttamente motivato la natura edificabile del Comparto. Del resto, in disparte il certificato di destinazione urbanistica, risulta che nel PRG del 1999 l'area in questione era qualificata come area agricola E2 e zona di interesse storico ambientale E3, ma le norme di attuazione già depositate nel giudizio di merito ed allegate al controricorso risulta chiaramente che per i fabbricati dismessi o in stato di abbandono parziale o totale, prevedevano il loro recupero a scopo residenziale che per altre attività. L'art. 17 prevede potenzialità edificatorie per le zone E3 e la riqualificazione dei fabbricati dismessi, oltre alla possibilità in zona E2 è prevista l'edificazione fuori dalle aree indicate negli appositi perimetri per determinate attività".

6.3 Invero, al riguardo, la sentenza impugnata ha dato atto che "Considerata la copiosa documentazione versata in causa dalle parti contendenti, il terreno denominato "ex fornace De." risulta fabbricabile, stante, per altro, il riconoscimento, come tale, da parte dello stesso contribuente, non avendo presentato all'U.T.E. la richiesta di collabenza per non annullare la volumetria esistente, rappresentante il valore commerciale del mappale 1151". E tanto basta, nella logica del minimum costituzionale, a giustificare il rigetto del motivo di appello.

7. Con il quinto motivo, si denuncia violazione degli artt. 1,2 e 3 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, in connessione con l'art. 9, comma 3-bis, del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, nonché dell'art. 23, comma 1-bis, del D.L. 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3), cod. proc. civ., "per avere i giudici di appello ritenuto legittimo l'avviso di accertamento con il quale il Comune ha richiesto il pagamento dell'ICI sui fabbricati asserviti all'attività di agriturismo, nell'errato presupposto che si tratti di fabbricati non aventi il requisito della ruralità".

7.1 Il predetto motivo è fondato (per quanto di ragione).

7.2 Ora, il giudice del gravame ha escluso la ruralità in base alla classificazione catastale dei fabbricati in categorie diverse da A/6 e D/10. In tal senso, la sentenza impugnata ha motivato che "Gli appartamenti individuati dal foglio 13, mappale Omissis, sub. da 1 a 15 e 19 sono di civile abitazione, in base soprattutto alle statuizioni della Corte Suprema di Cassazione, con conferma delle stesse contenute nella Sentenza n. 422 del 10/01/2014 delle SS.UU., secondo cui "... la classificazione catastale costituisce elemento determinante per escludere (o per affermare) l'assoggettabilità all'I.C.I. di un fabbricato... qualora il fabbricato non sia stato catastalmente classificato come "rurale" il proprietario che ritenga, tuttavia, sussistenti i requisiti per il riconoscimento come tale, non avrà altra strada che impugnare la classificazione operata al fine di ottenere la relativa variazione". Nella fattispecie l'accatastamento risulta in A/3, A/4 e D/1 e non risulta che il

contribuente abbia impugnato detta classificazione, quindi, per l'effetto, gli immobili sono da considerare di civile abitazione. La richiesta di riconoscimento dello status di ruralità è stata presentata soltanto in data 29/09/2011 e non può valere retroattivamente, come è stato stabilito anche dalla Commissione Tributaria Regionale della Lombardia, Sezione I (Sentenza del 24/05/2012). Detta richiesta non ha valenza per i sub. 6, 7, 8, 9, 10 e 15, categoria A/4, essendo unità abitative non agrituristiche, mancando il requisito di ruralità ex art. 9, comma 3-bis, lett. e), D.L. n. 577/1993. Infine il contribuente ha presentato in data 29/09/2011 la richiesta di riconoscimento dei requisiti di ruralità, pertanto ai sensi dell'art. 2, comma 5, D.L. 102/2013, la medesima richiesta ha valenza soltanto per gli anni d'imposta 2006 e 2007, con esclusione dell'anno d'imposta 2005, decorrendo il riconoscimento del requisito di ruralità dal quinto anno antecedente a quello di presentazione della domanda del contribuente".

7.3 In tale direzione, anche la proposta di definizione anticipata ha argomentato che " Il quinto mezzo è privo di pregio. Gli appartamenti - mappale Omissis sub da 1 a 15 e 19 - sono iscritti in Catasto in cat. Omissis. Le stesse ordinanze di questa Corte citate dalla ricorrente confermano la statuizione dei giudici di appello. Ai fini del trattamento esonerativo rileva l'oggettiva classificazione catastale del cespite come rurale, con l'attribuzione della relativa categoria (rispettivamente, A/6 o D/10), con il conseguente onere di impugnazione del diverso classamento da parte di chi richieda il riconoscimento del requisito di ruralità, né può ritenersi sufficiente a determinare la variazione catastale, nei limiti del quinquennio anteriore, la mera autocertificazione secondo le modalità di cui all'art. 7, comma 2-bis, del D.L. 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla Legge 12 luglio 2011, n. 106, e delle norme successive, se il relativo procedimento non si sia concluso con la relativa annotazione in atti, atteso che, come sottolineato dalla Corte Costituzionale (Corte Cost., 31 maggio 2018, n. 115), il quadro normativo, ivi comprese le disposizioni regolamentari di cui al D.M. 26 luglio 2012, porta ad escludere l'automaticità del riconoscimento della ruralità per effetto della mera autocertificazione (tra le tante Cass., Sez. 6°-5, 30 giugno 2017, n. 16280; Cass., Sez. 5°, 9 novembre 2017, n. 26617; Cass., Sez. 5°, 9 marzo 2018, n. 5769; Cass., Sez. 5°, 19 dicembre 2019, n. 33932; Cass., Sez. 6°-5, 13 ottobre 2020, n. 22124; Cass., Sez. 6°-5, 15 aprile 2021, n. 9971; Cass., Sez. 5°, 16 giugno 2021, n. 17038; Cass., Sez. 5°, 24 giugno 2021, n. 18266; Cass., Sez. 5°, 24 agosto 2021, n. 23386; Cass., Sez. 5°, 21 ottobre 2021, n. 29283; Cass., Sez. 5°, 29 marzo 2022, n. 10002; Cass., Sez. 5°, 5 aprile 2022, n. 10894).

Quanto alla censura relativa ai fabbricati iscritti in Cat. C/2, C/6, la questione sottoposta a questa Corte risulta del tutto nuova rispetto alle censure sottoposte al collegio d'appello, concernenti (p. 12, dell'atto di appello), gli immobili iscritti in cat. A3 e A4; in ogni caso, valgono per detti cespiti, le medesime argomentazioni dedotte in relazione al precedente motivo. A tal fine, si evidenzia che le sentenze citate in memoria dalla contribuente concernono l'iscrizione in catasto degli immobili destinati ad attività agriturbistica, iscrizione che non risulta essere stata disposta dalla ricorrente. Del resto, prima della introduzione delle categorie dedicate agli immobili agricoli, era comunque necessaria l'annotazione della destinazione agricola (Cass. n. 726/25).

Giova ribadire (in proposito Cass. Sez. 5, n. 22674/2024, Rv. 672272 – 01) che la stessa conclusione deve essere riaffermata alla luce dell'ulteriore ius superveniens (D.L. 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106; D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214; D.L. 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124), che ha attribuito al contribuente la facoltà di presentazione di domanda autocertificata di variazione catastale per l'attribuzione delle categorie di ruralità A/6 e D/10, con effetto per il quinquennio antecedente (Cass., n. 7930/2016 cit.; Cass., Sez. 5, n. 21094/2019), il che esclude l'applicazione dell'ICI per le annualità 2006 e 2007 già estromesse dai giudici di merito con riferimento agli alloggi agriturbistici, permanendo la debenza per l'annualità 2005 e per il comparto Fornaci stante la sua natura edificabile come accertato dai giudici di appello".

7.4 Di contro, il contribuente ha dedotto in ricorso che "Sino all'emanazione dell'art. 9 del DL 30 dicembre 1993 n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994 n. 133 (provvedimento che, al fine di realizzare un inventario completo ed uniforme del patrimonio edilizio, ha previsto l'iscrizione dei fabbricati rurali nel catasto edilizio urbano, pur mantenendo tale qualificazione), non essendo prevista l'iscrizione dei fabbricati rurali al catasto edilizio urbano, se ne faceva discendere la non (autonoma) assoggettabilità ad ICI di tali immobili; l'imposizione ICI avveniva quindi esclusivamente sui terreni agricoli cui i fabbricati rurali erano asserviti.

Con l'entrata in vigore dell'art. 9 cit. l'assoggettabilità o meno di un fabbricato all'ICI, invece, si basa necessariamente sulla verifica della presenza del requisito della ruralità come individuato dall'art. 9 del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557.

(...) Per quanto riguarda invece gli altri locali, anch'essi oggetto di contestazione, di cui al Fg. (Omissis), Mappale (Omissis) - sub (Omissis), sub (Omissis) e sub (Omissis), è evidente la loro funzione strumentale all'attività agricola, trattandosi rispettivamente di locale deposito e scuderie" (pagine 29 e 35).

A suo dire, l'art. 23, comma 1-bis, del D.L. 30 dicembre 2008, n. 207, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 febbraio 2009, n. 14, con valore di norma di interpretazione autentica dell'art. 2, comma 1, lett. a), del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, "ha posto rilievo, ai fini del riconoscimento della ruralità di un fabbricato, ai requisiti normativamente individuati dai commi(i) 3 e 3-bis dell'art. 9 del DL n. 557/1993, arrivando ad affermare l'irrelevanza dell'inquadramento catastale del fabbricato" (pagina 32).

Dunque "L'art. 23, comma 1-bis del DL n. 207/2008 è stato abrogato dall'articolo 13, comma 14, del DL n. 201/2011 a

decorrere dal 1 gennaio 2012 (l'abrogazione è intervenuta a ragione del fatto che a far data dal 2012 le costruzioni rurali sono state soggette ad IMU). Tutto ciò conferma che la norma di interpretazione autentica di cui sopra ha esplicato efficacia retroattiva ed ha trovato applicazione fino alla data del 31 dicembre 2011" (pagina 32). Per cui "Anteriormente al 2011 per i fabbricati rurali, sia abitativi che strumentali all'attività agricola (agriturismo), era sufficiente un classamento in base alle regole ordinarie in una delle categorie catastali previste dal quadro generale (A/2, A/3, A/4) senza obbligo specifico di classamento in D/10 o A/6, ma facendo riferimento ai soli requisiti di ruralità ai sensi dell'art.9 del D.L. 577/93" (pagine 33 e 34).

Da qui la conclusione che "Per quanto sopra riferito, si ritiene che al tempo di cui qui si controverte, l'esclusione dall'imposta ICI delle unità immobiliari era legata ai requisiti soggettivi e oggettivi riconducibili all'imprenditore agricolo ed alla sua attività come previsti dall'art. 9 del D.L. 577/1993.

Il ricorrente, in ogni caso, viste anche le incertezze interpretative esistenti in materia, coerentemente con gli interventi normativi nelle more intervenuti, previsti dall'art. 7, comma 2 bis del DL 13 maggio 2011 n. 70, ritenendo sussistere in capo ai fabbricati qui in questione i requisiti di ruralità di cui

all'art. 9 del DL 577/1993, ha comunque presentato domanda di variazione catastale con Prot. 476194 del 29.09.2011, ai sensi dell'art. 7 del DL n. 70/2011 cit., richiedendo l'attribuzione della categoria A/6, per gli immobili rurali ad uso abitativo, e della categoria D/10, per gli immobili strumentali all'attività agricola (agriturismo), in sostituzione delle categorie A/3 e A/4 autocertificandone il possesso dei requisiti di ruralità per gli anni precedenti, fino al quinquennio precedente alla presentazione" (pagine 36 e 37).

7.5 Nella memoria depositata ex art. 380-bis.1 cod. proc. civ., il ricorrente ha altresì richiamato a sostegno del proprio asserto "l'orientamento di codesta Ecc.ma Corte di Cassazione in materia di tassazione ICI sui fabbricati abitativi utilizzati dall'imprenditore agricolo nell'ambito dell'attività di agriturismo", con particolare riferimento agli arresti tematici dell'anno 2022 (Cass., Sez. Trib., 15 settembre 2022, n. 27198), dell'anno 2024 (Cass., Sez. Trib., 12 agosto 2024, n. 22674) e dell'anno 2025 (Cass., Sez. Trib., 1 marzo 2025, n. 5458).

7.6 Lo scrutinio della censura impone un sintetico (ma esaustivo) riepilogo dell'evoluzione subita dal sistema normativo in ordine al regime dell'ICI per i fabbricati rurali.

7.7 Con l'originaria istituzione del tributo (a partire dall'anno 1993), l'art. 1, comma 2, del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, prevedeva che "Presupposto dell'imposta è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli, siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa". L'art. 2, comma 1, lett. a), precisava, altresì, che "a) per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato".

Come è stato rilevato dal ricorrente "Sino all'emanazione dell'art. 9 del DL 30 dicembre 1993 n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994 n. 133 (provvedimento che, al fine di realizzare un inventario completo ed uniforme del patrimonio edilizio, ha previsto l'iscrizione dei fabbricati rurali nel catasto edilizio urbano, pur mantenendo tale qualificazione), non essendo prevista l'iscrizione dei fabbricati rurali al catasto edilizio urbano, se ne faceva discendere la non (autonoma) assoggettabilità ad ICI di tali immobili; l'imposizione ICI avveniva quindi esclusivamente sui terreni agricoli cui i fabbricati rurali erano asserviti" (pagina 29 del ricorso).

Tale impostazione era stata condivisa da questa Corte, la quale aveva sancito che, in tema di ICI, dall'1 gennaio 1993, data di entrata in vigore dell'imposta (art. 50 del D.Lgs. 30 novembre 1992, n. 504), e sino al 30 dicembre 1993, data di entrata in vigore delle modifiche normative introdotte nella disciplina catastale dall'art. 9 del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, i fabbricati rurali (qualifica all'epoca attribuita anche in funzione della loro appartenenza allo stesso proprietario del terreno agricolo cui erano asserviti) non erano iscritti nel catasto edilizio urbano, a norma dell'art. 4 del r.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e degli artt. 38 e 39 del D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142, e quindi non erano autonomamente soggetti al tributo. Successivamente, i medesimi fabbricati, pur mantenendo la qualificazione di rurali, devono essere iscritti nel catasto edilizio urbano, ridenominato "catasto dei fabbricati", e l'iscrizione non comporta di per sé l'autonomo assoggettamento all'imposta, essendo questa ancora ricompresa in quella che grava sui terreni agricoli a cui gli immobili sono strumentali (art. 5, comma 7, del D.Lgs. 30 novembre 1992, n. 504). Per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali, i fabbricati, nel vigore delle nuove disposizioni, devono rispondere alle condizioni soggettive ed oggettive delineate dall'art. 9, commi 3 e 4, del citato D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, ivi compresa quella della identità soggettiva tra il possessore del fabbricato, da un lato, e il titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno, oppure il conduttore del terreno medesimo, dall'altro (tra le tante Cass., Sez. 5°, 21 gennaio 2005, n. 1330; Cass., Sez. 5°, 1 aprile 2005, n. 6884; Cass., Sez. 5°, 27 settembre 2005, n. 18853; Cass., Sez. 5°, 7 ottobre 2008, nn. 23571, 23572 e 23573; Cass., Sez. 5°, 30 giugno 2010, n. 15513; Cass., Sez. 5°, 14 luglio 2010, n. 16527; Cass., Sez. 6°-5, 22 novembre 2021, n. 35855).

In buona sostanza (vedasi, in motivazione Cass., Sez. 5°, 1 aprile 2005, n. 6884), coordinando le due norme, emerge che il legislatore ha voluto escludere l'assoggettamento all'imposta di quelle costruzioni rurali che venivano iscritte nel catasto

terreni in quanto non produttive di reddito autonomo distinto da quello del fondo cui inerivano. Così disponendo, il legislatore si è mantenuto nel solco di una tradizione assai risalente, dato che già la legge 26 gennaio 1865, n. 2136, istitutiva dell'imposta sui fabbricati, ne aveva escluso le costruzioni rurali a condizione che fossero asservite ad un terreno, appartenessero al proprietario di quest'ultimo e fossero destinate ad abitazione dei coltivatori od a ricovero degli animali od alla conservazione e prima manipolazione dei prodotti agricoli.

La legislazione successiva si è mossa sulla stessa linea, ampliando le possibili destinazioni dei fabbricati rurali e riconoscendo che gli stessi potevano appartenere non soltanto al proprietario, ma anche all'affittuario del terreno. Così, l'art. 39 del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, ha recepito i predetti sviluppi, ribadendo che non si consideravano produttive di reddito di fabbricati le costruzioni rurali e le loro pertinenze appartenenti al proprietario od all'affittuario del terreno e destinate ad abitazione delle persone addette alla coltivazione od alla vigilanza dei fondi e dei lavoratori (lett. a), al ricovero degli animali (lett. b), alla custodia delle macchine, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione (lett. c), ed alla protezione delle piante od alla conservazione, manipolazione e trasformazione dei prodotti (lett. d).

Nell'intento di scoraggiare il dilagante fenomeno di spacciare per rurali delle costruzioni che tali non erano, l'art. 1, comma 5, del D.L. 27 aprile 1990, n. 90, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 giugno 1990, n. 165, ha disposto che "Le costruzioni indicate nella lettera a) del comma 1 dell'articolo 39 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, nonché le altre costruzioni o porzioni di costruzioni destinate ad abitazione di persone, devono essere iscritte al catasto edilizio urbano entro il 31 dicembre 1991".

La portata innovativa di tale disposizione è stata, poi, limitata dall'art. 70, comma 4, della legge 30 novembre 1991, n. 413, modificandone il testo nel senso che "Le costruzioni o porzioni di costruzioni attualmente iscritte al nuovo catasto terreni come rurali, destinate invece ad abitazioni di persone e quindi ad uso diverso da quello indicato nella lettera a) del comma 1 dell'articolo 39 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, devono essere iscritte al catasto edilizio urbano entro il 31 dicembre 1993". Tale termine è stato, poi, prorogato al 31 dicembre 1995 dall'art. 9, comma 8, del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133.

7.8 La materia è stata profondamente incisa dal legislatore a distanza di circa un biennio.

Difatti, premesso che "1. Al fine di realizzare un inventario completo ed uniforme del patrimonio edilizio, il Ministero delle finanze provvede al censimento di tutti i fabbricati o porzioni di fabbricati rurali e alla loro iscrizione, mantenendo tale qualificazione, nel catasto edilizio urbano, che assumerà la denominazione di "catasto dei fabbricati" (comma 1), l'art. 9 del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, aveva stabilito (commi 3 e 4) che "3. Ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili agli effetti fiscali, i fabbricati o porzioni di fabbricati devono soddisfare le seguenti condizioni

a) il fabbricato deve essere posseduto dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno, ovvero detenuto dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che ad altro titolo conduce il terreno cui l'immobile viene dichiarato asservito o dai familiari conviventi a loro carico risultanti dalle certificazioni anagrafiche;

b) l'immobile deve essere utilizzato, quale abitazione o per funzioni strumentali all'attività agricola, dai soggetti di cui alla lettera a), sulla base di un titolo idoneo, ovvero da dipendenti esercitanti attività agricole nella azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti nel rispetto della normativa in materia di collocamento;

c) il terreno cui il fabbricato è stato dichiarato 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, ovvero la funghicoltura, 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. Il volume di affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini dell'imposta sul valore aggiunto si presume pari al limite massimo di cui all'articolo 34, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 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.

4. Fermi restando i requisiti previsti dal comma 3, si considera rurale anche il fabbricato che non insiste sui terreni cui l'immobile è stato dichiarato asservito, purché entrambi risultino ubicati nello stesso comune o in comuni confinanti".

7.9 Tuttavia, tale disciplina, tacitamente abrogativa dell'art. 39 del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, è risultata troppo limitativa, per cui se ne è ben presto invocata la riforma principalmente per ciò che riguardava i fabbricati non impiegati come abitazioni.

Dando ascolto a tali richieste, con l'art. 3, comma 156, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, il Parlamento ha delegato il Governo ad emanare a tal fine uno o più regolamenti per "la revisione dei criteri di accatastamento dei fabbricati rurali previsti dall'articolo 9 del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio

1994, n. 133, tenendo conto del fatto che la normativa deve essere applicata soltanto all'edilizia rurale abitativa con particolare riguardo ai fabbricati siti in zone montane e che si deve provvedere all'istituzione di una categoria di immobili a destinazione speciale per il classamento dei fabbricati strumentali, ivi compresi quelli destinati all'attività agrituristica". In esecuzione di tale delega

- l'art. 1, commi 3, 4 e 5, del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 139, ha previsto che "3. Ai fini inventariali, le unità immobiliari già censite al catasto edilizio urbano non sono oggetto di variazione qualora vengano riconosciute rurali, ai sensi dell'articolo 2. 4. Le costruzioni rurali costituenti unità immobiliari destinate ad abitazione e loro pertinenze vengono censite autonomamente mediante l'attribuzione di classamento, sulla base dei quadri di qualificazione vigenti in ciascuna zona censuaria. 5. 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";

- l'art. 2 del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 139, ha modificato l'art. 9, comma 3, del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, e, distinguendo a seconda che i fabbricati venissero utilizzati o meno come abitazioni, ha stabilito che la previgente normativa continuava ad essere applicabile soltanto per i primi, dato che per i secondi doveva riconoscersi carattere rurale a tutte le costruzioni strumentali alle attività agricole di cui all'art. 29 del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, ovvero destinate all'agriturismo od alla protezione delle piante, alla conservazione dei prodotti agricoli oppure alla custodia delle macchine, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione; in particolare, il comma 3 del citato art. 9 è stato così novellato (anche con l'aggiunta di un comma 3-bis) "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 posseduto dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno, ovvero dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che ad altro titolo conduce il terreno cui l'immobile è asservito o dai familiari conviventi a loro carico risultanti dalle certificazioni anagrafiche o da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura o da coadiuvanti iscritti come tali ai fini previdenziali;

b) l'immobile deve essere utilizzato quale abitazione dai soggetti di cui alla lettera a), sulla base di un titolo idoneo, ovvero da dipendenti esercitanti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti nel rispetto 3 della normativa in materia di collocamento ovvero dalle persone addette all'attività di alpeggio in zone di montagna;

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 decreto del Presidente della Repubblica 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.

3-bis. Ai fini fiscali deve riconoscersi carattere rurale alle costruzioni strumentali alle attività agricole di cui all'articolo 29 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917. Deve, altresì, riconoscersi carattere rurale alle costruzioni strumentali all'attività agricola destinate alla protezione delle piante, alla conservazione dei prodotti agricoli, alla custodia delle macchine, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione, nonché ai fabbricati destinati all'agriturismo".

7.10 Ulteriore innovazione in subiecta materia è stata introdotta dall'art. 23, comma 1-bis, del D.L. 30 dicembre 2008, n. 207, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 febbraio 2009, n. 14, a tenore del quale "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, 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, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, e successive modificazioni".

Disposizione, quest'ultima, di chiara natura interpretativa, avendo con essa il legislatore inteso porre fine a dubbi applicativi e contrasti giurisprudenziali sulla non assoggettabilità ad ICI dei fabbricati di proprietà delle cooperative esercenti attività agricole (si vedano Cass., Sez. 5°, 21 gennaio 2005, n. 1330; Cass., Sez. 5°, 1 agosto 2008, n. 20953; in senso

contrario Cass., Sez. 5°, 27 settembre 2005, n. 18853; Cass., Sez. 5°, 27 luglio 2007, n. 16701); a tal fine specificando che non si considerano fabbricati le unità immobiliari, anche iscritte o iscrिवibili nel catasto fabbricati, per le quali ricorrano i requisiti di ruralità di cui all'art. 9 del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557 (Cass., Sez. 5°, 28 dicembre 2016, n. 27088). Tanto è stato ribadito dalle Sezioni Unite di questa Corte, le quali hanno affermato che la norma in questione, mediante il richiamo all'art. 1, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212, è dichiarata espressamente disposizione di interpretazione autentica, ed è quindi applicabile retroattivamente; si tratta, in ogni caso, di una norma che ha effettivamente carattere interpretativo, intervenendo su una materia oggetto di differenziati orientamenti esegetici, sia in giurisprudenza che in dottrina, per chiarire definitivamente, dopo tante incertezze, che i fabbricati rurali non sono soggetti ad ICI e lo fa colmando una lacuna avvertita da tutti gli interpreti, stabilendo cioè un diretto collegamento tra riconoscimento della ruralità e normativa ICI, definendo il senso della disposizione fondamentale in materia circa il concetto di "fabbricato" il cui possesso è presupposto dell'imposizione (Cass., Sez. Un., 21 agosto 2009, n. 18565).

7.11 Alla luce di tali modifiche, quantunque in dissonanza dalle direttive successivamente impartite dall'Agenzia del Territorio (in particolare, vedasi la nota resa il 26 febbraio 2010, prot. n. Omissis, che è stata menzionata e citata dal ricorrente, nel senso che "i requisiti necessari e sufficienti per riconoscimento del carattere di ruralità di un immobile devono soddisfare quanto previsto all'art. 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", mentre, per la "sola categoria D/10, l'eventuale successiva perdita dei suddetti requisiti implic. l'obbligo di dichiarazione di variazione al competente Ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio e la conseguente attribuzione di una diversa categoria catastale"), le Sezioni Unite di questa Corte (Cass., Sez. Un., 21 agosto 2009, nn. 18565 e n. 18570) hanno ritenuto che, in tema di ICI, 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. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, non è soggetto all'imposta, ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. a), del D.Lgs. 30 novembre 1992, n. 504, come interpretato dall'art. 23, comma 1-bis, del 30 dicembre 2008, n. 207, quale aggiunto in sede di conversione dalla legge 27 febbraio 2009, n. 14. Per cui, 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 (vedansi anche Cass., Sez. 5°, 24 marzo 2010, n. 7102; Cass., Sez. 5°, 14 aprile 2010, n. 8845; Cass., Sez. 5°, 30 settembre 2011, n. 20001; Cass., Sez. 5°, 14 novembre 2012, n. 19872; Cass., Sez. 6°-5, 10 gennaio 2014, n. 422; Cass., Sez. 5°, 12 agosto 2015, n. 16737; Cass., Sez. 5°, 20 aprile 2016, n. 7931; Cass., Sez. 5°, 17 maggio 2017, n. 12291; Cass., Sez. 6°-5, 19 dicembre 2018, n. 32787; Cass., Sez. 5°, 21 giugno 2019, n. 16712; Cass., Sez. 6°-5, 30 gennaio 2020, n. 2049; Cass., Sez. 6°-5, 29 settembre 2021, n. 26425; Cass., Sez. Trib., 18 ottobre 2023, n. 28851; Cass., Sez. Trib., 10 aprile 2024, n. 9665; Cass., Sez. Trib., 10 luglio 2025, n. 18855).

Nel prendere in esame, in particolare, quest'ultima disposizione, le Sezioni Unite hanno tratto argomento per affermare come la disciplina sopravvenuta, lungi da smentire la necessaria rilevanza, ai fini ICI, della classificazione catastale, l'abbia ulteriormente confortata e resa imprescindibile; al punto che l'obiettivo di sottrarre il fabbricato strumentale all'imposizione di un tributo che trova il suo presupposto proprio nella natura di fabbricato accatastato o accatastabile del cespite (artt. 1 e 2 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504) è stato perseguito dal legislatore (ex art. 23 del D.L. 30 dicembre 2008, n. 207, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 febbraio 2009, n. 14) mediante, non già l'esenzione dalla classificazione in categoria catastale di ruralità, bensì - e più in radice - attraverso l'espunzione di tali unità immobiliari, così accatastate, dalla nozione legislativa medesima di "fabbricato" (Cass., Sez. Un., 21 agosto 2009, n. 18565 - nello stesso senso Cass., Sez. 5°, 9 marzo 2018, n. 5769; Cass., Sez. 5°, 20 marzo 2019, n. 7799; Cass., Sez. 5°, 7 agosto 2019, n. 21097; Cass., Sez. 5°, 24 agosto 2021, n. 23386; Cass., Sez. 5°, 21 ottobre 2021, n. 29283; Cass., Sez. 5°, 29 marzo 2022, nn. 10002; Cass., Sez. 5°, 5 aprile 2022, n. 10894).

Per cui, riaffermando la "decisività della classificazione catastale come elemento determinante per escludere, o affermare, l'assoggettabilità ad ICI di un fabbricato", le Sezioni Unite hanno osservato che la norma da ultimo citata, di natura interpretativa, "sostanzialmente conferma che la ruralità del fabbricato direttamente ed immediatamente rileva ai fini della relativa classificazione catastale, ma ricollega a questa conseguita classificazione l'esclusione del fabbricato (catastalmente riconosciuto come) rurale dalla stessa nozione di fabbricato imponibile ai fini ICI" (Cass., Sez. Un., 21 agosto 2009, n. 18565). Affermazione, quest'ultima, certamente valida anche nell'interpretazione del comma 3-bis dell'art. 9 del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 novembre 1994, n. 134 (Cass., Sez. 5°, 12 aprile 2019, n. 10283).

7.12 Da ultimo, l'art. 7, comma 2-bis, del D.L. 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, ha previsto che, ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili, i contribuenti avessero la facoltà (esercitabile entro il termine del 30 settembre 2011, poi prorogato al 30 settembre 2012) di presentare all'allora Agenzia del Territorio una domanda di variazione della categoria catastale per l'attribuzione delle categorie "A/6" e "D/10", a seconda della destinazione, abitativa o strumentale dell'immobile, sulla base di un'autocertificazione attestante la presenza nell'immobile dei requisiti di ruralità di cui all'art. 9 del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni,

dalla legge 26 novembre 1994, n. 134, e modificato dall'art. 42-bis del D.L. 1 ottobre 2007, n. 159, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 novembre 2007, n. 222, "in via continuativa a decorrere dal quinto anno antecedente a quello di presentazione della domanda".

Come è stato espressamente riconosciuto dalla circolare emanata dall'Agenzia del Territorio il 22 settembre 2011, n. 6 "La norma recepisce, sostanzialmente, l'orientamento della Corte di Cassazione secondo cui i benefici fiscali connessi alla ruralità degli immobili sono subordinati all'attribuzione delle categorie catastali A/6 e D/10 ai fabbricati, rispettivamente, ad uso abitativo ovvero strumentali all'attività agricola (cfr. C.Cass., SS.UU., n. 18565 e n. 18570 del 21 agosto 2009)" (par. 1).

In seguito, l'art. 13, comma 14-bis, del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214 ha stabilito che le domande di variazione di cui al predetto D.L. 13 maggio 2011 n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, producessero "gli effetti previsti in relazione al riconoscimento del requisito della ruralità fermo restando il classamento originario degli immobili ad uso abitativo".

Ancora, l'art. 1 del D.M. 26 luglio 2012 ha disposto che "Ai fabbricati rurali destinati ad abitazione ed ai fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola è attribuito il classamento, in base alle regole ordinarie, in una delle categorie catastali previste nel quadro generale di qualificazione. Ai fini dell'iscrizione negli atti del catasto della sussistenza del requisito di ruralità in capo ai fabbricati rurali di cui al comma 1, diversi da quelli censibili nella categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), è apposta una specifica annotazione. Per il riconoscimento del requisito di ruralità, si applicano le disposizioni richiamate all'art. 9 del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133".

Da ultimo, l'art. 2, comma 5-ter, del D.L. 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124, ha stabilito che "Ai sensi dell'articolo 1, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212, l'articolo 3, comma 14-bis, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, deve intendersi nel senso che le domande di variazione catastale presentate ai sensi dell'articolo 7, comma 2-bis, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 13 maggio 2011, n. 106, e l'inserimento dell'annotazione negli atti catastali, producono gli effetti previsti per il requisito di ruralità di cui all'articolo 9 del decreto legge 30 dicembre n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994 n. 133, e successive modificazioni, a decorrere dal quinto anno antecedente a quello di presentazione della domanda".

Si tratta, infatti, di disposizioni che disciplinano le modalità (di variazione-annotazione) attraverso le quali è possibile pervenire alla classificazione della ruralità dei fabbricati, anche retroattivamente, onde beneficiare dell'esenzione da ICI, sulla base di una procedura ad hoc, che non avrebbe avuto ragion d'essere qualora la natura esonerativa della ruralità fosse dipesa dal solo fatto di essere gli immobili concretamente strumentali all'attività agricola, a prescindere dalla loro classificazione catastale conforme (Cass., Sez. 5°, 30 dicembre 2020, n. 29864; Cass., Sez. 5°, 21 ottobre 2021, n. 29283; Cass., Sez. 5°, 29 marzo 2022, n. 10002; Cass., Sez. 5°, 5 aprile 2022, n. 10894; Cass., Sez. Trib., 18 ottobre 2023, n. 28851; Cass., Sez. Trib., 12 agosto 2024, n. 22674; Cass., Sez. Trib., 1 marzo 2025, n. 5458).

Pertanto, le richiamate disposizioni rafforzano l'orientamento esegetico già adottato dalle Sezioni Unite (Cass., Sez. Un., 21 agosto 2009, n. 18565), in quanto disciplinano le modalità (di variazione-annotazione) attraverso le quali è possibile pervenire alla classificazione della ruralità dei fabbricati, anche retroattivamente, onde beneficiare dell'esenzione da ICI, sulla base di una procedura ad hoc che non avrebbe avuto ragion d'essere qualora la natura esonerativa della ruralità fosse dipesa dal solo fatto di essere gli immobili concretamente strumentali all'attività agricola, a prescindere dalla loro classificazione catastale conforme (Cass., Sez. 5°, 12 aprile 2019, n. 10283; Cass., Sez. 5°, 24 agosto 2021, n. 23386; Cass., Sez. 5°, 21 ottobre 2021, n. 29283; Cass., Sez. Trib., 25 novembre 2022, n. 34764; Cass., Sez. Trib., 10 ottobre 2023, n. 28851; Cass., Sez. Trib., 31 gennaio 2024, n. 2919; Cass., Sez. Trib., 11 gennaio 2025, n. 726).

Ciò posto, considerando che la domanda ex art. 7, comma 2-bis, del D.L. 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, non può in nessun caso risalire ad un anno diverso dal 2011 (nel quale sono comprese tanto la data di entrata in vigore del D.L. 13 maggio 2011, n. 70, quanto la data di entrata in vigore della legge 22 dicembre 2011, n. 214, di conversione del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201), il quinquennio coperto dall'efficacia retroattiva dell'annotazione negli atti catastali della variazione conseguente alla presentazione di detta domanda è costituito dagli anni 2006, 2007, 2008, 2009 e 2010 (tra le tante Cass., Sez. 6°-5, 10 gennaio 2014, n. 422; Cass., Sez. 5°, 25 novembre 2015, nn. 24019 e 24020; Cass., Sez. 5°, 6 luglio 2016, n. 13763; Cass., Sez. 5°, 3 agosto 2016, nn. 16178, 16179, 16180, 16181 e 16182; Cass., Sez. 5°, 22 dicembre 2017, n. 30815; Cass., Sez. 5°, 21 giugno 2019, nn. 16711, 16714 e 16715; Cass., Sez. 5°, 29 marzo 2022, n. 10009; Cass., Sez. 5°, 5 aprile 2022, n. 10894; Cass., Sez. Trib., 18 maggio 2023, n. 13710; Cass., Sez. Trib., 31 gennaio 2024, n. 2864).

Ne consegue che si deve escludere l'efficacia retroattiva dello ius superveniens per le domande presentate dopo il 30 settembre 2012 (termine ultimo per la domanda di annotazione) (Cass., Sez. 5°, 19 maggio 2017, n. 12663; Cass., Sez. 5°, 17 luglio 2019, nn. 19196 e 19197; Cass., Sez. 5°, 23 luglio 2019, n. 19814; Cass., Sez. 5°, 29 marzo 2022, n. 10009; Cass., Sez. 5°, 5 aprile 2022, n. 10894; Cass., Sez. Trib., 18 maggio 2023, n. 13710; Cass., Sez. Trib., 31 gennaio 2024, n. 2864).

A maggior ragione, poi, se si tratta di un'ordinaria "domanda di variazione" ai sensi dell'art. 1, comma 1, del D.M. 19

aprile 1994, n. 701 (nell'ambito di procedura DOCFA), la quale non ha mai efficacia retroattiva, a meno che la rettifica catastale non sia stata originata dall'esigenza di emendare un errore imputabile all'amministrazione finanziaria (tra le tante Cass., Sez. 6°-5, 28 agosto 2017, n. 20463; Cass., Sez. 5°, 5 febbraio 2019, n. 3273; Cass., Sez. 5°, 11 giugno 2021, n. 16679; Cass., Sez. Trib., 25 ottobre 2022, n. 31556; Cass., Sez. Trib., 24 marzo 2023, n. 8550; Cass., Sez. Trib., 12 settembre 2024, n. 24542; Cass., Sez. Trib., 1 marzo 2025, n. 5454).

7.13 Come è stato chiarito anche dalla circolare emanata dall'Agenzia del Territorio il 7 agosto 2012, n. 2, " ai sensi e per gli effetti delle nuove disposizioni richiamate in premessa, la sussistenza dei requisiti di ruralità è indicata negli atti catastali attraverso la suddetta annotazione, indipendentemente dalla categoria attribuita", " peraltro, (...) in base a quanto previsto dall'art. 9, comma 3, lettera e), del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, permane la preclusione relativa al riconoscimento della ruralità per i fabbricati che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari appartenenti alle categorie A/1 e A/8", né "la qualificazione "rurale" (...) può essere riconosciuta per le abitazioni che hanno le caratteristiche "di lusso" previste dal decreto 2 agosto 1969 del Ministro dei Lavori Pubblici" (par. 1).

Ancora "Alla luce di quanto sopra esposto, gli immobili per i quali sussistono i requisiti di ruralità, già censiti al CEU e oggetto della domanda di cui all'art. 13, comma 14-bis, del decreto- legge n. 201 del 2011, siano essi a destinazione abitativa o strumentale all'attività agricola, mantengono la categoria attribuita e gli altri dati di classamento. Ai fini fiscali, per i fabbricati rurali non è quindi più necessaria l'attribuzione della categoria A/6 e D/10 per gli immobili, rispettivamente, abitativi e strumentali, così come in precedenza previsto dall'articolo 7, commi 2-bis, 2-ter, 2-quater, del decreto-legge n. 70 del 2011, in quanto l'apposizione dell'annotazione prevista dall'articolo 1, comma 2, del "Decreto" ha lo stesso effetto dell'assegnazione delle suddette categorie disciplinate dalla norma abrogata" (par. 1).

Da qui la conclusione che " In particolare, se è stato proposto il classamento in categoria A/6 è necessario, in sede di verifica, attribuire il classamento nella categoria del gruppo A più appropriata in base alle caratteristiche oggettive del fabbricato e apporre, laddove ne sussistano i presupposti, la corrispondente annotazione riguardante il carattere di ruralità. Analoghe considerazioni possono essere svolte per le unità immobiliari strumentali all'attività agricola, non censibili nella categoria speciale D/10, ma inquadrabili in uno dei gruppi delle categorie ordinarie e per questo censibili in tali categorie (C/2, C/6, etc.)" (par. 1).

Viceversa, per i fabbricati non iscritti in catasto, si deve confermare l'orientamento di questa Corte, secondo cui l'esenzione da ICI è condizionata all'accertamento positivamente concluso della sussistenza dei requisiti per il riconoscimento della ruralità del fabbricato previsti dall'art. 9 del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, e successive modificazioni, che può essere immediatamente 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 (Cass., Sez. Un., 21 agosto 2009, n. 18565; Cass., Sez. 5°, 20 aprile 2016, n. 7930; Cass., Sez. 5°, 12 aprile 2019, n. 10283; Cass., Sez. 5°, 6 novembre 2019, nn. 28556 e 28557; Cass., Sez. Trib., 18 ottobre 2023, n. 28851; Cass., Sez. Trib., 25 settembre 2024, n. 25595; Cass., Sez. Trib., 10 luglio 2025, n. 18855).

7.14 Dunque, la stessa conclusione è stata riaffermata alla luce dell'ulteriore ius superveniens (D.L. 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106; D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214; D.L. 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124), che ha attribuito al contribuente la facoltà di presentazione di domanda autocertificata di variazione catastale per l'attribuzione delle categorie di ruralità A/6 e D/10, con effetto per il quinquennio antecedente (Cass., Sez. 5°, 20 aprile 2016, n. 7930; Cass., Sez. 5°, 7 agosto 2019, n. 21094; Cass., Sez. Trib., 18 ottobre 2023, n. 28851; Cass., Sez. Trib., 25 settembre 2024, n. 25595; Cass., Sez. Trib., 10 luglio 2025, n. 18855).

Per costante giurisprudenza di questa Corte, in tema di ICI, ai fini del trattamento esonerativo rileva l'oggettiva classificazione catastale del cespite come rurale, con l'attribuzione della relativa categoria (rispettivamente, A/6 o D/10), con il conseguente onere di impugnazione del diverso classamento da parte di chi richieda il riconoscimento del requisito di ruralità, né può ritenersi sufficiente a determinare la variazione catastale, nei limiti del quinquennio anteriore, la mera autocertificazione secondo le modalità di cui all'art. 7, comma 2-bis, del D.L. 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla Legge 12 luglio 2011, n. 106, e delle norme successive, se il relativo procedimento non si sia concluso con la relativa annotazione in atti, atteso che, come sottolineato dalla Corte Costituzionale (Corte Cost., 31 maggio 2018, n. 115), il quadro normativo, ivi comprese le disposizioni regolamentari di cui al D.M. 26 luglio 2012, porta ad escludere l'automaticità del riconoscimento della ruralità per effetto della mera autocertificazione (tra le tante Cass., Sez. 6°-5, 30 giugno 2017, n. 16280; Cass., Sez. 5°, 9 novembre 2017, n. 26617; Cass., Sez. 5°, 9 marzo 2018, n. 5769; Cass., Sez. 5°, 19 dicembre 2019, n. 33932; Cass., Sez. 6°-5, 13 ottobre 2020, n. 22124; Cass., Sez. 6°-5, 15 aprile 2021, n. 9971; Cass., Sez. 5°, 16 giugno 2021, n. 17038; Cass., Sez. 5°, 24 giugno 2021, n. 18266; Cass., Sez. 5°, 24 agosto 2021, n. 23386; Cass., Sez. 5°, 21 ottobre 2021, n. 29283; Cass., Sez. 5°, 29 marzo 2022, n. 10002; Cass., Sez. 5°, 5 aprile 2022, n. 10894). Va, dunque, ribadito che il requisito della classificazione nelle categorie A/6 o D/10 è imprescindibile ai fini del conseguimento del beneficio fiscale, salva la deroga transitoriamente consentita dalla tempestività dell'annotazione catastale (cioè, fino al 30 settembre 2012) in caso di classificazione diversa dalla categoria D/10.

7.15 Ora, incontestato in punto di fatto che i fabbricati in questione sono classificati in categorie A/3, A/4, C/2, C/6 e D/1

e che la domanda di variazione catastale (ai fini dell'annotazione di ruralità) è stata presentata il 29 settembre 2011, viene in rilievo la diversa questione se dalla destinazione all'agriturismo possa o meno derivare il carattere di strumentalità all'attività agricola che giustifichi il riconoscimento della ruralità ai sensi dell'art. 9, comma 3-bis, del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 novembre 1994, n. 133.

Sul punto, alla stregua della più recente giurisprudenza di questa Corte (con specifico riguardo ai fabbricati con destinazione abitativa Cass., Sez. Trib., 15 settembre 2022, n. 27198; Cass., Sez. Trib., 12 agosto 2024, n. 22674; Cass., Sez. Trib., 1 marzo 2025, n. 5458), nulla osta al riconoscimento della ruralità – in presenza della tempestiva annotazione in catasto della domanda di variazione – a tutte le tipologie immobiliari a carattere abitativo e strumentale per gli anni 2006, 2007, 2008, 2009 e 2010.

7.16 Per cui, attenendosi ai principi enunciati, occorre accertare in fatto se i fabbricati appartenenti al contribuente siano stati effettivamente destinati dalla figlia Co.Be., in qualità di comodataria (sin dal 20 dicembre 1999), all'esercizio dell'attività di ricezione ed ospitalità nell'accezione consacrata, dapprima, dall'art. 2 della legge 5 dicembre 1985, n. 730, e, poi, dall'art. 2 della legge 20 febbraio 2006, n. 96 (nonché dell'art. 2 della legge reg. Lombardia 31 gennaio 1992, n. 3, in vigore *ratione temporis*), al fine dell'eventuale riconoscimento della ruralità, sia pure con limitato riguardo agli anni 2006 e 2007, essendo escluso l'anno 2005 per l'inidoneità a monte delle suindicate categorie catastali.

8. Con il sesto motivo, si denuncia violazione dell'art. 74, comma 1, della legge 21 novembre 2000, n. 342, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3), cod. proc. civ., per non essere stato tenuto conto dal giudice di secondo grado che l'ente impositore aveva liquidato l'ICI sulla base di una rendita mai comunicata in precedenza al contribuente.

8.1 Il predetto motivo è inammissibile.

8.2 Con riguardo a tale censura, si può confermare la valutazione espressa nella proposta di definizione anticipata, secondo cui "Il sesto motivo di ricorso è inammissibile, non risultando la questione sottoposta alla CTR. In ogni caso, non risulta dalla sentenza impugnata che sia stata variata la rendita ma solo applicato l'ICI in relazione alla categoria catastale attribuita ai cespiti".

9. Con il settimo motivo, si denuncia violazione dell'art. 112 cod. proc. civ., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 4), cod. proc. civ., per essere stato omesso dal giudice di secondo grado di pronunciarsi sul motivo di appello circa la nullità degli avvisi di accertamento per mancata esclusione e/o riduzione dell'ICI per inagibilità e fatiscenza del fabbricato censito in catasto con la particella Omissis.

9.1 Il predetto motivo è fondato.

9.2 Secondo la proposta di definizione anticipata "Il settimo motivo è infondato, atteso che non è supportato dalla documentazione richiamata che avrebbe depositato nel giudizio di merito. A tal proposito risulta parte di una perizia di stima che fa riferimento ad altri mappali, diversi da quelli indicati nel motivo sub 7".

9.3 In verità, *melius re perpensa*, verificato che il ricorrente ha rispettato il canone dell'autosufficienza in relazione alla deduzione della questione relativa all'inagibilità nel ricorso originario e nell'atto di appello, si rileva che la sentenza impugnata non ha affatto scrutinato la predetta censura.

9.4 Ora, nel giudizio di legittimità, alla luce dei principi di economia processuale e della ragionevole durata del processo di cui all'art. 111 Cost., nonché di una lettura costituzionalmente orientata dell'attuale art. 384 cod. proc. civ., una volta verificata l'omessa pronuncia su un motivo di appello, la Corte di cassazione può evitare la cassazione con rinvio della sentenza impugnata e decidere la causa nel merito sempre che si tratti di questione di diritto che non richiede ulteriori accertamenti di fatto (Cass., Sez. 5°, 28 ottobre 2015, n. 21968; Cass., Sez. 5°, 20 luglio 2016, n. 14878; Cass., Sez. 5°, 28 giugno 2017, n. 16171; Cass., Sez. 5°, 27 aprile 2018, n. 10217; Cass., Sez. 5°, 16 maggio 2019, nn. 13128 e 13136; Cass., Sez. 1°, 17 dicembre 2020, n. 28903; Cass., Sez. 6°-5, 24 maggio 2021, n. 14208; Cass., Sez. 6°-5, 19 luglio 2022, n. 22605; Cass., Sez. 3°, 16 giugno 2023, n. 17416; Cass., Sez. Trib., 17 ottobre 2023, n. 28794; Cass., Sez. Trib., 7 marzo 2024, nn. 6128, 6138 e 6186; Cass., Sez. Trib., 4 ottobre 2024, nn. 26047 e 26055; Cass., Sez. Trib., 12 gennaio 2025, n. 791).

9.5 In proposito si rammenta che, secondo l'orientamento di questa Corte, secondo l'orientamento di questa Corte, in tema di IMU (e, già prima, di ICI), nell'ipotesi di immobile inagibile, l'imposta va ridotta, ai sensi dell'art. 13, comma 3, lett. b, del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, nel testo novellato dall'art. 4, comma 5, lett. b, del D.L. 2 marzo 2012, n. 16, convertito, con modificazioni dalla legge 26 aprile 2012, n. 44 (e, ai fini dell'ICI, ai sensi dell'art. 8, comma 1, del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504), nella misura del 50% anche in assenza di richiesta del contribuente quando lo stato di inagibilità è perfettamente noto al Comune, tenuto conto del principio di collaborazione e buona fede che deve improntare i rapporti tra ente impositore e contribuente (art. 10, comma 1, della legge 27 luglio 2000, n. 212), di cui è espressione anche la regola secondo cui a quest'ultimo non può essere chiesta la prova di fatti già documentalmente noti al Comune (art. 6, comma 4, della legge 27 luglio 2000, n. 212) (con riguardo all'ICI Cass., Sez. 5°, 10 giugno 2015, n. 12015; Cass., Sez. 5°, 21 settembre 2016, n. 18453; Cass., Sez. 6°-5, 29 maggio 2020, n. 10314; Cass., Sez. 5°, 11 dicembre 2020, n. 28251; Cass., Sez. 6°-5, 22 aprile 2021, n. 10724; – con riguardo all'IMU Cass., Sez. 5°, 30 dicembre 2020, n. 29901; Cass., Sez. 6°-5, 26 marzo 2021, n. 8592; Cass., Sez. 6°-5, 22 aprile 2021, n. 10724; Cass., Sez. 5°, 18 novembre 2021, n. 35474; Cass., Sez. 6°-Trib., 16 gennaio 2023, n. 1016; Cass., Sez. Trib., 2 marzo 2023, n. 6270; Cass., Sez. Trib., 8 maggio 2023, n. 12226; Cass., Sez. Trib., 7 dicembre

2024, n. 31479; Cass., Sez. Trib., 10 luglio 2025, n. 18892).

9.6 Invero, il contribuente ha dedotto di aver comunicato all'ente impositore lo stato di inagibilità e fatiscenza del fabbricato censito in catasto con la particella Omissis, per gli adi riferimento, con nota trasmessa il 7 settembre 1990 e perizia di parte del 3 maggio 2010, che sono state prodotte nella documentazione di parte.

Si tratta, quindi, di omessa pronuncia che, abbisognando di un accertamento in fatto, non può essere emendata dal collegio.

10. Con l'ottavo motivo, si denuncia violazione dell'art. 112 cod. proc. civ., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 4), cod. proc. civ., per essere stato omesso dal giudice di secondo grado di pronunciarsi sul motivo di appello circa la nullità degli avvisi di accertamento per mancato riconoscimento della strumentalità all'attività agricola del fabbricato censito in catasto con la particella 286 sub. 3 del folio 9, giacché "Detta unità immobiliare denominata "ex Cascina To.", indicata con

categoria catastale D/1 dal Comune ma in effetti catastalmente D/10 (vedasi visura catastale), è costituita da stalle, fienili e magazzini agricoli".

10.1 Il predetto motivo è fondato.

10.2 Premesso, anche in questo caso, che il ricorrente ha rispettato il canone dell'autosufficienza in relazione alla deduzione della questione nel ricorso originario e nell'atto di appello, si rileva che la sentenza impugnata si è astenuta dal relativo esame anche per quanto detto in relazione al settimo motivo.

Secondo la prospettazione del ricorrente, "l'unità immobiliare accertata di cui al Fg 13 (recte 9) mapp. 286 sub. 3 con categoria D/1 parificata D/10 (vedasi visura catastale) costituita da stalle, fienili, porticati e magazzini, esso non risulta opificio industriale come accertato erroneamente dal Comune ma risulta essere struttura rurale asservita all'attività agricola condotta dalla figlia dott.ssa Co.Be. in quanto concesso in uso per la conduzione del fondo insieme alle altre unità immobiliari strumentali all'attività agricola. Parimenti all'ex azienda To.Ca. alla quale la figlia è subentrata sia per i terreni che per parte dei fabbricati asserventi al fondo. (ALLEGATO M)".

Si tratta, quindi, di omessa pronuncia che, abbisognando di un accertamento in fatto, non può essere emendata dal collegio.

11. Alla stregua delle precedenti argomentazioni, dunque, valutandosi la fondatezza del quinto motivo (per quanto di ragione), del settimo motivo e dell'ottavo motivo, l'infondatezza del primo motivo, del secondo motivo, del terzo motivo e del quarto motivo, nonché l'inammissibilità del sesto motivo, il ricorso può trovare accoglimento entro tali limiti e la sentenza impugnata deve essere cassata in relazione ai motivi accolti con rinvio della causa alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Lombardia (ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. a), della legge 31 agosto 2022, n. 130), in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il quinto motivo (per quanto di ragione), il settimo motivo e l'ottavo motivo; rigetta i restanti motivi; cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia la causa alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Lombardia, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

(Omissis)