



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE  
DI REGGIO EMILIA

SEZIONE 3

riunita con l'intervento dei Signori:

- |                          |                  |                   |                              |
|--------------------------|------------------|-------------------|------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | <b>MONTANARI</b> | <b>MARCO</b>      | <b>Presidente e Relatore</b> |
| <input type="checkbox"/> | <b>MAININI</b>   | <b>ELISABETTA</b> | <b>Giudice</b>               |
| <input type="checkbox"/> | <b>ROMITELLI</b> | <b>BRUNO</b>      | <b>Giudice</b>               |
| <input type="checkbox"/> |                  |                   |                              |
| <input type="checkbox"/> |                  |                   |                              |
| <input type="checkbox"/> |                  |                   |                              |
| <input type="checkbox"/> |                  |                   |                              |

ha emesso la seguente

**SENTENZA**

- sul ricorso n. 630/14  
depositato il 04/12/2014

- avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° RE0081797 RENDITA CATAST.  
contro: AGENZIA TERRITORIO UFFICIO REGGIO EMILIA

proposto dal ricorrente:

[REDACTED]  
[REDACTED]

difeso da:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

SEZIONE

N° 3

REG.GENERALE

N° 630/14

UDIENZA DEL

09/06/2015

ore 09:00

SENTENZA

N°

264/03/15

PRONUNCIATA IL:

09/06/2015

DEPOSITATA IN  
SEGRETARIA IL

16/06/2015

Il Segretario

[Handwritten Signature]

Svolgimento del processo

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ ricorre nei confronti dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Reggio Emilia-territorio, avverso avviso di accertamento catastale per nuova determinazione di classamento e rendita catastale; assume l'Agenzia ,nell'atto impugnato ,che le verifiche effettuate sull'unità immobiliare, opificio, di proprietà della Ricorrente hanno comportato la modifica dei dati di classamento e di rendita proposti ,con dichiarazione di variazione ,dal tecnico incaricato dalla Stessa; in particolare ,l'atto impugnato evidenzia come abbiano formato oggetto di modifica la valorizzazione degli impianti fissi ,presenti all'interno del fabbricato, che non erano stati elencati nella suddetta proposta; la Ricorrente, nell'atto introduttivo del giudizio ,deduce l'illegittimità dell'atto impugnato , in via preliminare, in quanto i suddetti impianti fissi non sono di sua proprietà, essendo il fabbricato locato ad altra società svolgente l'attività di produzione di smalti, pigmenti ,colori da applicare sui prodotti ceramici ,che è la proprietà dei suddetti impianti ed ,in subordine, *"in quanto gli stessi non sono caratterizzanti la destinazione dell'unità immobiliare (nel senso che senza di essi la struttura non potrebbe funzionare in quanto intrinsecamente parte di essa) ed ,al tempo stesso, non sono caratterizzati da specifiche qualità di immobiliarità nel senso di inamovibilità"*; chiede pertanto ,in accoglimento del ricorso, l'annullamento dell'atto impugnato; l'Agenzia si costituisce in giudizio con controdeduzioni , cui seguirà una memoria illustrativa, con cui , dopo aver ricordato come ai sensi del R.D.L.N°652/1939 *"La rendita catastale delle unità immobiliari costituite da opifici...costruiti per le speciali esigenze di un'attività industriale o commerciali non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni è determinata con stima diretta per ogni singola unità"* e che secondo , le istruzioni tecniche (n. III del 2876/1942) della Direzione Generale del Catasto *"Nel caso di opificio il valore della consistenza immobiliare deve comprendere anche il valore delle installazioni connesse od incorporate coi fabbricati o*

comunque stabilmente infisse ad essi, che ai sensi della legge vigente sull'imposta dei fabbricati sono da considerarsi come facenti parte dell'opificio", e come ,pertanto ,la proposta del tecnico incaricato fosse errata in quanto non comprendeva il valore degli impianti, chiede la conferma della legittimità dell'atto impugnato con conseguente rigetto del ricorso; all'udienza dibattimentale le Parti si riportano alle deduzioni scritte.

### Motivi della decisione

2-La Corte di Cassazione , con costante orientamento, così si esprime in ordine alla materia del contendere dedotta in giudizio: "In tema di classamento, la normativa catastale non fa riferimento ai beni come oggetto di diritti, ma in quanto abbiano una autonoma utilità e capacità reddituale, né, considera a detti fini, "gli immobili", bensì "le unità immobiliari", le quali possono essere costituite sia da porzioni di immobili, sia da complessi di beni, che solo dal loro collegamento acquistano l'utilità e la capacità reddituale di cui sono ordinariamente privi; pertanto, se l'opificio industriale può essere, in quanto tale, oggetto di un contratto di locazione, e, quindi, produrre il relativo reddito, non v'è ragione per escludere, che ,allo stesso, sia riferibile la rendita catastale, quale emergente dalla valutazione del complesso degli elementi costitutivi - strutture murarie e impianti- che caratterizzano le unità immobiliari classificabili come "opifici".(sent.n.°2008/26441); e ancora:" In tema di classamento, il riferimento testuale contenuto nella normativa catastale (in particolare, nel combinato disposto degli artt. 1 e 10 del r.d. 13 aprile 1939, n. 652) alle "unità immobiliari", anziché agli "immobili", evidenzia l'intento del legislatore di assumere, quale base imponibile per la determinazione del reddito fondiario, non solo l'immobile in sé, ovverosia l'opera muraria, ma anche tutti quei beni - fra cui anche gli impianti fissi - i quali solo dal reciproco collegamento acquistano l'utilità e la capacità reddituale di cui sono ordinariamente privi."(sent.n°2011/7372); e ancora "I parchi eolici, in quanto costituiscono centrali elettriche, rispetto alle quali il sistema normativo non offre indicazioni che ne giustifichino un trattamento differenziato, sono accatastabili nella categoria "D/1-Opificio" e le pale eoliche debbono essere

computate ai fini della determinazione della rendita, come lo sono le turbine di una centrale idroelettrica, poiché anch'esse costituiscono una componente strutturale ed essenziale della centrale stessa, sicché questa senza quelle non potrebbe più essere qualificata tale, restando diminuita nella sua funzione complessiva ed unitaria ed incompleta nella sua struttura.(sent.2012/4028);" infine con una recentissima pronuncia" *In tema di classamento di immobili e con riferimento all'attribuzione della rendita catastale alle centrali idroelettriche, l'art. 1 quinquies del d.l. 31 marzo 2005, n. 44, convertito in legge 31 maggio 2005, n. 88 (che fornisce l'interpretazione autentica dell'art. 4 del r.d.l. 13 aprile 1939, n. 652, convertito in legge 11 agosto 1939, n. 1249), includendo nella stima gli elementi costitutivi degli opifici e degli altri immobili caratterizzati da una connessione strutturale con l'edificio, tale da realizzare un unico bene complesso, e prescindendo dalla transitorietà di detta connessione nonché dai mezzi di unione a tal fine utilizzati, impone di tener conto, nel calcolo della rendita, anche del valore delle turbine e delle opere idrauliche di superficie e di sottosuolo, che configurano elementi essenziali della centrale, non separabili senza una sostanziale alterazione del bene.*(sent.n.°2015/3500); se ora facciamo applicazione dei suddetti principi ,da cui non vi è motivo per discostarsi in questa sede, alla fattispecie dedotta in giudizio non può che conseguirne il rigetto del motivo di doglianza dedotto dalla Ricorrente in via preliminare , mentre va accolto il motivo dedotto in via subordinata; insomma mentre appare ininfluyente ai finii delle determinazione della rendita catastale che vi sia differenza tra proprietà del fabbricato e proprietà degli impianti , posto che i secondi valorizzerebbero il fabbricato e dunque la sua capacità reddituale , quello che fa da discriminare è il rapporto con cui gli impianti si pongono verso il fabbricato: gli impianti caratterizzano il fabbricato? potrebbe quel fabbricato ,senza quegli impianti ,mantenere una sua funzione senza una sua radicale trasformazione? insomma se dal fabbricato in cui sono allocate le turbine venissero tolte le turbine potrebbe avere un suo utilizzo commerciale senza radicali trasformazioni? (3.5.- *In definitiva, la combinazione della normativa fiscale e di quella codicistica*

comporta che tutte le componenti, che contribuiscono in via ordinaria ad assicurare, ad una unità immobiliare, una specifica autonomia funzionale e reddituale stabile nel tempo, sono da considerare elementi idonei a descrivere l'unità stessa ed influenti rispetto alla quantificazione della relativa rendita catastale. Cass.sent.n°2015/3166); se ora diamo una risposta alle suddette domande ,riferendole alla fattispecie concreta dedotta in giudizio, questa non può che essere nel senso che il fabbricato de quo, secondo le caratteristiche desumibile dalla descrizione, anche ,fotografica dimessa in atti dall'Agenzia, una volta svuotato degli impianti contenuti, potrebbe benissimo, senza alcuna trasformazione, mantenere una funzione commerciale, potrebbe cioè essere destinato ad es. a magazzino , officina , supermercato; in conclusione l'Agenzia erra nell'includere nella stima del fabbricato ,da cui poi indurre la rendita catastale, il valore degli impianti elencati nell'atto impugnato; il ricorso v'è pertanto accolto e l'atto impugnato annullato; le spese di giudizio vanno compensate stante un non univoco orientamento giurisprudenziale.

P.Q.M.

La Commissione in accoglimento del ricorso annulla l'impugnato atto; spese di giudizio compensate.

Reggio Emilia li 9 giugno 2015

Il Presidente est.

