

Cass., civ. sez. VI, del 18 febbraio 2015, n. 3166

3.3. In materia fiscale, la nozione d'immobile per incorporazione si ricava dalla combinazione dell'art. 4 del r.d.l. n. 652 del 1939 e dell'art. 812 del codice civile.

Da un canto, in base all'art. 4, «<si considerano come immobili urbani i fabbricati e le costruzioni stabili di qualunque materiale costituiti, diversi dai fabbricati rurali. Sono considerati come costruzioni stabili anche gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo», là dove per unità immobiliare va considerata «<...ogni unità di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per se stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio» (art. 5 del medesimo r.d.l.): non v'è cenno ai materiali impiegati, né ai sistemi del loro assemblaggio.

D'altro canto, il primo comma dell'art. 812 del codice civile stabilisce che «<sono beni immobili il suolo, le sorgenti e i corsi d'acqua, gli alberi, gli edifici e le altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo», con ciò ammettendo la possibilità di una connessione strutturale realizzata in via transitoria, in virtù della quale qualsiasi collegamento è idoneo a classificare un bene come immobile, irrilevante essendo la sua modalità di collegamento con la struttura principale.

3.4-Secondo la definizione di bene immobile contenuta nell'art. 812 cod. civ., allora, la possibilità di separazione di un impianto dal suolo non esclude che esso mantenga la sua natura immobiliare.

Ne esce evidente l'erroneità dell'affermazione della società, che sunteggia il cuore della dedotta violazione di legge, secondo la quale «<...se le installazioni e i macchinari possono essere rimossi senza alcuna alterazione de/fabbricato, tanto da potere essere venduti o locati separatamente rispetto al fabbricato stesso, essi non diventano "parte integrante" dell'immobile e non possono dare vita ad un unico bene complesso».

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.

4. I precedenti della corte sono coerenti con questa ricostruzione:

-così, Cass. 4 novembre 2008, n. 26441 ha riferito la rendita catastale ad un complesso di elementi, ritenuti funzionalmente collegati, costituiti da strutture murarie e impianti, comprendenti, quest'ultimi, anche le macchine, ad esempio generatori di corrente e relativi motori, che ne siano una componente essenziale;

-in linea si pone Cass. 31 marzo 2011, n. 7372, che ha ritenuto andasse considerato, ai fini della determinazione del valore di un immobile -nella specie destinato a opificio- anche un impianto fisso costituito da una gru a ponte, valorizzando 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 - conformati, quanto ad utilità e capacità reddituale, dal reciproco collegamento.

5 - Le soluzioni emerse in giurisprudenza hanno rinvenuto da ultimo conferma nel comma 244 dell'art. 1 della l. 23 dicembre 2014, n. 190, secondo cui «nelle more dell'attuazione delle disposizioni relative alla revisione della disciplina del sistema estimativo del catasto dei fabbricati, di cui all'articolo 2 della legge 11 marzo 2014, n. 23, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212, l'articolo 10 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni, si applica secondo le istruzioni di cui alla circolare dell'Agenzia del territorio n. 6/2012 del 30 novembre 2012, concernente la «Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare: profili tecnico estimativi».

5.1.- In questo modo, la legge ha stabilito la portata precettiva dell'art. 10 del r.d. n. 652 del 1939, concernente la determinazione, mediante stima diretta, della rendita catastale delle «unità immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati di cui all'art. 28 della legge 8 giugno 1936, n. 1231, costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni»>, fissandola in un contenuto, esplicito da un atto di normazione secondaria, ma già espresso dalla giurisprudenza della corte, che lo stesso atto di formazione secondaria evoca e riporta, richiamando altresì i punti salienti della citata sentenza n. 162/2008 della Consulta.

5.2. La circolare richiamata, difatti, chiarisce, per quanto d'interesse, dopo aver citato esemplificativamente giustappunto anche il carroponete, del quale si discute nell'odierno giudizio, che «parimenti, sono incluse nella stima anche quelle componenti impiantistiche presenti nell'unità immobiliare che contribuiscono ad assicurare alla stessa una autonomia funzionale e reddituale, stabile nel tempo, ovvero risultino essenziali per caratterizzarne la destinazione (ad esempio i grandi trasformatori)».

5.3. Il tratto qualificante è stato dunque definitivamente fissato nella stabilità funzionale, accompagnata a quella fisica, anche nel tempo.

6. Il motivo è allora infondato, emergendo dalla sentenza impugnata l'accertamento in fatto, non adeguatamente contestato e conforme a diritto, che immobile e macchinari costituivano un bene complesso, ossia un bene distinto dai propri singoli componenti: statuisce sul punto il giudice d'appello che si trova di fronte. ad una struttura immobiliare costruita "intorno" agli impianti per la specifica attività industriale». Il che evidenzia la sussistenza e della stabilità funzionale, e di quella fisica, anche nel tempo.

7.-Ne segue il rigetto del ricorso, con l'affermazione del seguente principio di diritto:

"In virtù della combinazione della normativa fiscale e di quella codicistica, 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, come da ultimo confermato dalla norma d'interpretazione autentica contenuta nel comma 244 dell'art. 1 l. 190/2014".