

Ruralità dei fabbricati strumentali

Quando un fabbricato può essere considerato strumentale

Recentemente, la Corte di Cassazione (Ordinanza n. 23872 del 22 luglio) si è pronunciata sul requisito della ruralità di fabbricati strumentali, originariamente destinati all'allevamento e successivamente utilizzati, solo in parte, per la conservazione di attrezzi e scorte agricole e per attività connesse alla coltivazione.

L'orientamento espresso dalla Cassazione è coerente con quello dell'Agenzia del Territorio (circolare n. 4/T del 16/5/2006). Riteniamo utile riassumerne i punti principali.

Per riconoscere il carattere di ruralità ad un fabbricato strumentale, devono sussistere contemporaneamente due requisiti:

- oggettivo, riguardante le caratteristiche fisiche del fabbricato
- funzionale, relativo all'effettiva destinazione del bene all'attività agricola.

Non è quindi sufficiente che un immobile venga materialmente utilizzato per depositarvi attrezzi agricoli affinché possa automaticamente qualificarsi come fabbricato rurale strumentale. È anche necessario verificare se la struttura sia oggettivamente idonea a quella funzione.

Inoltre, nel caso di fabbricati agricoli di grandi dimensioni utilizzati solo parzialmente, occorre verificare se l'inutilizzo di una certa superficie rappresenta una semplice situazione contingente o costituisce il sintomo della cessazione dell'asservimento del fabbricato alle esigenze dell'impresa agricola.

Ed ancora: non c'è un rapporto matematico predeterminato tra ettari coltivati e metri quadrati del fabbricato, ma una rilevante sproporzione tra fabbricati e attività aziendale, soprattutto in caso di un utilizzo estremamente limitato delle strutture, può costituire un elemento da approfondire.

Quindi, gli elementi da considerare per il riconoscimento della ruralità sono molteplici, e ogni situazione va valutata nello specifico.