



Corte di Cassazione

Sezione V
SENTENZA CIVILE

Sentenza del 06/09/2004 n. 17933

Intitolazione:

Attribuzione di rendita catastale - Centrali idroelettriche -
Macchinari addossati all'edificio - Rilevanza ai fini
dell'attribuzione della rendita - Non sussiste.

Massima:

Nell'attribuzione della rendita catastale di centrali idroelettriche non concorrono alla determinazione del valore catastale i macchinari che, ancorche' collegati funzionalmente alla produzione di energia, non sono in rapporto stabile con la struttura essendo amovibili.

*Massima redatta dal Servizio di documentazione Economica e Tributaria.

Testo:

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

L'X S.p.A., avvalendosi della procedura di documentazione catasto fabbricati (docfa) prevista dal d.m. 19 aprile 1994, n. 701, dichiaro' il 3 luglio 1997 all'Ufficio provinciale di Cuneo dell'Agenzia del Territorio (Ufficio del Territorio) il complesso immobiliare costituente la centrale idroelettrica di xx e propose l'attribuzione ai cespiti della categoria catastale D/1 a della rendita di L.244.000.000.

L'Ufficio, disattendendo la proposta, notifico' alla societa' l'attribuzione della rendita catastale di L. 10.880.000.000 ed avverso tale determinazione l'X ricorse il 19 febbraio 1999, eccependo: a) la nullita' dell'atto per carenza assoluta di motivazione; l'illegittima inclusione delle turbine nella stima diretta ad attribuzione della rendita; l'eccessiva valutazione delle turbine.

La Commissione tributaria provinciale di Cuneo il, 26 ottobre 1999, escludendo dalla valutazione del complesso immobiliare alcuni beni divenuti di proprieta' comunale ed altri non realizzati in sede di esecuzione dell'opere di costruzione della centrale, rigettate le ulteriori eccezioni, determino' in L. 6.440,000.000 la rendita catastale del complesso immobiliare.

La decisione, appellata con distinti atti dall'X e dall'Y S.p.A., conferitaria della centrale, venne parzialmente riformata il 6 luglio 2001 dalla Commissione tributaria regionale del Piemonte, che ridusse a L. 6.210.000.000 la rendita attribuita dall'Ufficio del Territorio.

Osservo' il giudice di secondo grado che:

a) la presenza e l'adeguatezza della motivazione non rilevavano ai fini della legittimita', ma dell'attendibilita' della stima diretta integrante il presupposto dell'avviso di e classamento, e che la societa' era stata poste in grado con la notifica dell'atto di contrapporre alla stima dell'Ufficio una propria valutazione dei cespiti, adeguatamente confrontata in sede contenziosa con quella effettuata dall'amministrazione finanziaria;

b) la stima diretta degli opifici, e, in genere, dei fabbricati costruiti per le particolari esigenze di un'attivita' commerciale o industriale e non suscettibili di una destinazione estranea senza una radicale trasformazione, deve essere effettuata valutando tutti i beni ad essi collegati e finalizzati alla produzione, quali, nell'ipotesi di centrale idroelettrica, le dighe, i canali, le gallerie di adduzione, gli scavi, ecc....;

c) la rendita catastale va determinata con riferimento al reddito medio ordinario ritraibile dai fabbricati e le turbine, anche se non stabilmente infisse nelle strutture degli immobili, devono essere necessariamente computate nel calcolo di quella di una centrale idroelettrica, giacche' senza di esse, e senza radicali trasformazioni, il complesso non e' in grado di produrre alcun reddito;

d) al valore dei manufatti, stimato in base al costo di costruzione, andava

applicato un coefficiente di obsolescenza del 7% ed era congrua la valutazione delle turbine effettuata in sede di ricorso di primo grado. L'X e l'Y hanno ricorso, ciascuno con tre identici motivi, per la cassazione della, sentenza, il Ministero dell'Economia e delle Finanze, l'Agenzia del Territorio e l'Agenzia del Territorio/Ufficio provinciale di Cuneo hanno resistito con controricorso notificato all'Y il 23 ottobre 2002 ed i ricorrenti hanno depositato memorie il 12 maggio 2004.

MOTIVI DELLA DECISIONE

A norma dell'art. 335, c.p.c., deve essere disposta la riunione dei ricorsi separatamente proposti dall'X e dall'Y contro la decisione della commissione tributaria regionale.

Con il primo motivo, dolendosi della nullità della sentenza per violazione e falsa applicazione delle norme e dei principi in materia di motivazione degli atti impositivi, i ricorrenti lamentano che la commissione tributaria regionale abbia respinto il motivo di appello attinente al totale difetto di motivazione dell'avviso di attribuzione della rendita catastale, nonostante l'atto si limitasse a recare l'indicazione degli estremi catastali degli immobili e della rendita attribuita, non contenesse alcuna indicazione dalla tipologia dei macchinari oggetto di accertamento, del valore unitario dei cespiti, della rendita attribuita e dei criteri sulla base dei quali era stata effettuata la valutazione, non rinviasse per relationem alla stima dell'Ufficio e di quest'ultima l'X avesse potuto prendere visione soltanto in epoca successiva alla notifica dell'avviso.

Il motivo è privo di fondamento.

Il giudice di appello, dopo avere premesso che, avendo il giudizio sul valore economico dei beni una natura eminentemente tecnica, la presenza e l'adeguatezza della motivazione dell'avviso di attribuzione di rendita rilevavano non ai fini della legittimità, ma, dell'attendibilità concreta della stima, ha rigettato l'eccezione di nullità dell'atto per carenza di motivazione, riproposta dall'X nel giudizio di secondo grado, sul rilievo che la mancata indicazione nell'avviso dei calcoli posti a base della valutazione del complesso immobiliare all'epoca censuraria non influiva sulla validità del classamento e che la società era stata posta in grado con la notifica dell'atto di contrapporre alla stima diretta effettuata dall'Ufficio una propria valutazione dei cespiti e di confrontarla in giudizio con quella dell'amministrazione finanziaria.

L'indicazione del fondamento del rigetto dell'eccezione nell'adeguatezza della motivazione dell'atto impugnato rispetto al suo scopo di porre l'X in grado di conoscere nei suoi elementi essenziali la pretesa dell'Ufficio e di contestarne efficacemente la determinazione, esclude, dunque, il lamentato vizio di violazione e falsa applicazione di legge e l'espressione in punto di fatto di un apprezzamento di merito non consente, in difetto di censure che attengano alla congruità e logicità degli argomenti addotti, alcun sindacato di legittimità sui motivi che sostengono una tale conclusione.

Con il secondo motivo, denunciando la violazione e falsa applicazione degli artt. 1, 3, 4, 5 e 10, r.d.l. 13 aprile 1939, n. 652. (conv. con l. 11 agosto 1939, n. 1249) e dell'art. 812. c.c., nonché l'omessa, illogica e contraddittoria motivazione sul punto decisivo della controversia costituito dalla determinabilità della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale mediante l'inclusione nella stima diretta del loro valore anche dei beni ad esse collegati e finalizzati alla produzione, i ricorrenti deducono che:

- a) soltanto le unità immobiliari possono essere oggetto di attribuzione della rendita catastale (artt. 1, 3, 4 e 5, r.d.l. n. 652/39 cit.) e la regola non subisce eccezione nell'ipotesi (art. 10, r.d.l. n. 652/39) in cui le loro speciali caratteristiche ne impongano la stima diretta;
- b) una cosa mobile, anche se destinata in modo durevole a servizio di un bene immobile, non perde la propria individualità e natura in assenza di una fisica incorporazione nell'immobile medesimo (art. 812. c.c.);
- c) le turbine di una centrale idroelettrica sono imbullonate alle strutture murarie e liberamente amovibili e non sono al servizio del complesso immobiliare, ma dell'attività produttiva;
- d) anche il valore da porre a base della determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale è quello di mercato (d.m. finanze 20 gennaio 1990) e una centrale idroelettrica ha un

valore locativo autonomo rispetto a quello delle turbine.

Controdeducono l'Amministrazione finanziaria e l'Agenzia delle Entrate che:

- a) una centrale idroelettrica e' classificabile come immobile a destinazione speciale solo se i suoi componenti sono tra loro strutturalmente, anche se transitoriamente, collegati ed il valore dell'immobile e' dato dal complesso dei componenti;
- b) gli immobili a destinazione speciale vanno iscritti in catasto mediante l'elencazione degli elementi costitutivi, tra i quali sono inclusi i generatori di forza motrice (art. 10, terzo comma, l. 11 luglio 1942, n.843);
- c) la preponderanza economico-giuridica delle turbine e la strumentalita' o complementarita' funzionale ad esse degli immobili esclude la ravvisabilita' tra i beni di un vincolo pertinenziale.

Il motivo e' fondato.

Dalla previsione della stima diretta (art. 10, r.d.l. n. 652/39) per la determinazione della rendita catastale "delle unita' immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati... costruiti per le speciali esigenze di un'attivita' industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni" la commissione tributaria regionale ha desunto che la nozione di unita' immobiliare, intesa quale parte d'immobile che, nello stato in cui si trova, e' di per se' stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio (art. 5, r.d.l. n. 652/39), comprendesse, in caso di connaturata destinazione dell'unita' allo svolgimento di un'attivita' industriale, tutti quei beni collegati all'immobile e finalizzati alla produzione, senza il cui concorso gli opifici od i fabbricati assimilati risulterebbero privi di capacita' reddituale.

Ha assedio, quindi, che una centrale idroelettrica deve essere valutata ai fini, catastali annoverando nel complesso immobiliare di cui e' costituita tutte le opere indispensabili alla produzione di energia, quali dighe, canali, gallerie di adduzione, scavi, ecc..., ed includendo tra gli impianti anche le turbine, giacche' il criterio da utilizzare per computare o meno i macchinari nella stima diretta di un immobile non e' quello della loro stabile infissione, ma quello della necessarita' ed insostituibilita' del loro apporto alla capacita' di reddito dell'immobile, ed una centrale idroelettrica, privata delle turbine e senza radicali trasformazioni, non e' idonea a produrre alcun reddito in realta', la previsione della stima diretta delle unita' immobiliari costituite dagli opifici e dagli altri fabbricati indicati nell'art. 10. r.d.l. n. 652/39, in quanto conseguente soltanto all'impedimento frapposto alla formazione delle relative tariffe catastali dalla specificita' ed eterogeneita' delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, non giustifica l'affermazione che l'apprezzamento della "redditivita' media ordinariamente ritraibile" da queste debba avvenire secondo un criterio diverso da quello ordinario del riferimento "ai valori del mercato degli immobili e delle locazioni" (art. 2, d.l. 23 gennaio 1993, n. 16, conv. l. n. 75/93), anche se tali valori, in assenza di prezzi correnti per le locazioni o per la vendita di unita' immobiliari analoghi, vanno calcolati sulla base del costo di ricostruzione adeguato allo stato attuale (art. 27 e segg., d.p.r. 1 dicembre 1949. n. 1142). Peculiare a queste unita' e', invece, l'omesso accertamento della consistenza e la loro descrizione in catasto mediante l'elencazione degli elementi costitutivi (art. 53, d.p.r. n. 1142/49), la cui tipologia e individuata normativamente (art. 10, terzo comma, l. 11 luglio 1942. n. 843) negli edifici, aree, generatori della forza motrice, dighe, canali adduttori o di scarico, reti di trasmissione e di distribuzione di merci, prodotti o servizi, binari anche se posti su aree pubbliche ovvero nel relativo soprassuolo o sottosuolo, gallerie, ponti e simili.

L'esemplificazione e l'omogeneita' postulate dal rinvio ad elementi similari chiariscono che possono costituire parti di un opificio o di un immobile ad esso assimilato unicamente opere naturalmente incorporate al suolo o beni. quali i generatori della forza motrice e le reti di trasmissione e di distribuzione di merci, prodotti o servizi, le cui strutture sono ad esso unite, direttamente od indirettamente, in modo non reversibile, restando irrilevante in questo caso che i singoli componenti dei macchinari possano essere rimossi per esigenze di manutenzione o sostituzione data struttura principale correttamente rileva la commissione di secondo grado che il riscontro della corrispondenza di tali elementi alla nozione civilistica di

beni immobili (art. 812, c.c.) non e' risolutiva in materia catastale, giacche' essa fa riferimento non ai beni in quanto oggetto di diritti (art. 810, c.c.). ma quali cose avanti un'autonoma utilita' e capacita' reddituale, e non agli immobili, ma alle unita' immobiliari, e che queste possono essere costituite tanto da porzioni d'immobili quanto da complessi di beni che soltanto dal loro collegamento acquistano l'utilita' e capacita' reddituale di cui ordinariamente sono privi.

Tuttavia il richiamo al reddito proprio di una unita' immobiliare, in quanto rappresentato dal canone annuo di fitto o dagli interessi sul capitale fondiario, mentre giustifica la determinazione del valore catastale con riferimento all'utilita' e capacita' reddituale derivante all'opificio o fabbricato similare dal collegamento di piu' immobili in funzione di una specifica comune destinazione produttiva, non consente l'inclusione nella stima anche dei macchinari, nel caso in cui, non essendo irreversibilmente fissati al suolo, non integrino un elemento dell'unita' immobiliare, ma rappresentino una componente del compito di beni organizzati per l'esercizio di un'attivita' produttiva, giacche' in tale ipotesi la loro consistenza economica, anche se rilevante, si riflette soltanto nella vantazione dell'azienda.

Ne consegue che, diversamente dalle opere idrauliche, le quali, anche se poste nel soprassuolo o nel sottosuolo di aree pubbliche, vanno valutate quali parti di una centrale idroelettrica, nella stima del complesso immobiliare non possono essere comprese le turbine, di cui non e' controversa la libera amovibilita' per essere le stesse soltanto imbullonate al suolo.

Con il terzo motivo i ricorrenti deducono, facendo riferimento alla violazione e falsa applicazione di legge ed al vizio di motivazione gia' denunciati con il secondo, che non possono costituire unita' immobiliari oggetto di rendita catastale le opere idrauliche di superficie e del sottosuolo di una centrale idroelettrica in quanto inidonee a produrre un reddito proprio.

Il motivo e' inammissibile.

Non risulta dalla sentenza impugnata, nella quale le turbine e le costruzioni idrauliche sono indicate con il loro valore complessivo, che le opere idrauliche siano state oggetto di una attribuzione di rendita distinta da quella del complesso della centrale idroelettrica di cui fanno parte e che questa attribuzione sia stata contestata dall'X, e, non emergendo tali circostanze neppure dai ricorsi per cassazione, la questione formulata con il motivo si prospetta del tutto nuova in sede di legittimita'.

AJ raccoglimento del secondo motivo dei ricorsi seguono la cassazione della sentenza impugnata in relazione al motivo accolto ed il rinvio della causa, anche per la spese, ad altra sezione della Commissione tributaria regionale del Piemonte.

P.Q.M.

Riunisce i ricorsi.

Accoglie il secondo motivo dei ricorsi e rigetta gli altri.

Cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia, anche per le spese, ad altra sezione della Commissione tributaria regionale del Piemonte.