

Impianti fotovoltaici

# Ma ... la Tour Eiffel è un bene mobile? (Riflessioni sulla natura immobiliare dell'impianto fotovoltaico)

di Angelo Busani

Nell'articolo, con riferimento alla specifica fattispecie dell'impianto fotovoltaico, si analizzano gli indici che, secondo la dottrina e la giurisprudenza, consentono di individuare la distinzione tra i beni mobili e i beni immobili e quindi di definire qual è la normativa applicabile ai contratti che hanno per oggetto detti impianti.

In una nota recente sentenza (1) attinente il classamento catastale delle centrali elettriche, nella quale è stata esaminata la rilevanza che, in tale classamento, assumono le turbine (2) installate nella centrale elettrica, la nostra Corte Suprema ha deciso la qualificazione, in termini di (componente del) bene immobile, del bene di per sé mobile (nella fattispecie: la turbina, appunto) una volta che esso venga "incorporato" in un bene immobile (e cioè, nel caso della turbina, nell'edificio adibito a centrale elettrica). Ebbene, in tale sentenza si definisce «irrelevante la circostanza che le turbine siano ancorate al suolo mediante un sistema di bulloni anziché mediante "incorporazione", non essendo il concetto di incorporazione evocato dall'art. 812 cod. civ., legato ai particolari tecnici mediante i quali il fenomeno si realizza [...]». Alla luce delle tecniche costruttive contemporanee, invero, l'uso di sistemi di fissaggio elastici, come quello adottato per le turbine Enel, potrebbe condurre alla aberrante conclusione che», ove fosse rilevante la metodologia di fissaggio o di ancoraggio al suolo, «molti edifici, sia civili che commerciali, "e finché la Tour Eiffel", devono considerarsi beni mobili».

Si tratta di considerazioni che si rendono estremamente preziose per valutare un'altra questione di qualificazione, in termini mobiliari o immobiliari, casualmente sempre nell'ambito delle infrastrutture vocate alla produzione di energia, vale a dire quella che inerisce l'assai attuale tema degli impianti foto-

voltaici. L'incentivazione tariffaria concessa dallo Stato per la realizzazione di tali impianti (D.Lgs. 29 dicembre 2003, n. 387) ha infatti determinato l'impetuoso sorgere di una particolare contrattualistica, sconosciuta fino a pochi mesi fa, che ha ad oggetto questi impianti: ad esempio, i contratti di locazione di aree o di lastrici solari destinati a ospitare gli impianti fotovoltaici, i contratti di concessione del diritto di superficie di detti aree o lastrici sempre al fine di posizionarvi gli impianti, i contratti di vendita della proprietà superficaria degli impianti realizzati sfruttando il diritto di superficie, i contratti con società di leasing aventi a oggetto prima l'acquisizione dell'area o dell'impianto da parte dell'istituto finanziatore e poi la loro concessione in godimento all'utilizzatore, i contratti di finanziamento con concessione di garanzie (pegno, privilegio e ipoteca) aventi a oggetto i pannelli solari o l'impianto fotovoltaico nel suo complesso, eccetera. Non necessita di approfondimento l'affermazione che dalla natura mobiliare o immobiliare dell'impianto deriva, a questi contratti, l'applicabilità di normative completa-

**Note:**

(1) Cass. 27 ottobre 2009, n. 22690, in *Corr. Trib.*, 2009, 48, 3957.

(2) Secondo Gabrielli, *Grande dizionario Hoepli - Italiano*, 2008, voce *Turbina*, la turbina è una «macchina motrice che trasforma l'energia cinetica di un getto violento d'acqua, di vapore o di gas, diretto contro le palette di una ruota, in un movimento meccanico rotativo e continuo».

mente diverse (3) e che quindi tale qualificazione si pone come un problema, da risolvere a monte del contratto, di notevolissima rilevanza.

## Il bene immobile per unione o incorporazione

Per accertare la natura mobiliare o immobiliare di un dato bene, evidentemente occorre anzitutto rifarsi alla nozione che, dei beni, mobili e immobili, offre il codice civile, vale a dire all'articolo 812 c.c., il quale, dopo aver delineato, nei suoi primi due commi, il concetto di bene immobile, dedica ai beni mobili il terzo comma, affermando che «*Sono mobili tutti gli altri beni*»; questa norma, determinando positivamente la sola categoria dei beni immobili, individua pertanto quella dei mobili in modo "negativo", e cioè quale tipologia generale alla quale dunque appartengono residualmente tutte quelle entità del mondo materiale, giuridicamente rilevanti (poiché sono «beni» solo le «cose che possono formare oggetto di diritti»: art. 810 c.c.), prive delle caratteristiche e dei presupposti espressamente attribuiti al *genus* degli immobili.

Procedendo quindi all'individuazione di ciò che il codice civile intende con l'espressione "bene immobile", va primariamente notato che il predetto articolo 812 c.c. distingue i beni contemplati nel suo primo comma, e qui più oltre elencati (affermando che essi «sono» beni immobili), da quelli elencati nel secondo comma, i quali «sono reputati» (4) beni immobili, a significare che questi ultimi («i mulini, i bagni e gli altri edifici galleggianti quando sono saldamente assicurati alla riva o all'alveo o sono destinati ad esserlo in modo permanente per la loro utilizzazione») di per sé non sarebbero immobili (in quanto galleggianti sull'acqua) ma, appunto, vanno "reputati" come tali ove, pur non avendo essi contatto fisico con il suolo, abbiano pur sempre la caratteristica della stabile connessione con il suolo nonché la caratteristica della loro destinazione funzionale permanente in ragione della loro utilizzazione (5).

Osservando poi l'elenco che è contenuto nel predetto primo comma dell'articolo 812, tale norma sancisce dunque che «sono» beni immobili:

- a) «*il suolo, le sorgenti e i corsi d'acqua*»;
- b) «*gli alberi*»;
- c) «*gli edifici e le altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio*»;
- d) «*e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo*».

È evidente notare, leggendo questa elencazione, non solo che si tratta di un catalogo "aperto", ma anche che essa contempla beni i quali, osservati da

un punto di vista naturalistico, presentano una notevole differenza sotto il profilo dell'origine della loro immobilità (6): «*il suolo, le sorgenti e i corsi d'acqua*» (7) sono invero ontologicamente e irreversibilmente immobili per effetto di fenomenologia naturale, mentre tutti gli altri beni dell'elenco sono immobili in quanto siano uniti o incorporati al suolo per effetto o di fenomeno naturale o per opera dell'uomo (8).

### Note:

(3) Cambia totalmente, ad esempio, il regime fiscale applicabile: a parte il trattamento tributario della cessione e della locazione dei beni oggetto di detti contratti, ai fini della deducibilità dei canoni di leasing la durata minima del contratto di locazione finanziaria non può essere inferiore a 7 anni e 5 mesi oppure a 16 anni e 7 mesi a seconda che si ritenga trattarsi, rispettivamente, di un investimento mobiliare o immobiliare; ancora, se si tratta di un bene mobile, non si applica la disciplina dello scorporo del valore del terreno disposta dall'art. 36 D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito in L. 4 agosto 2006, n. 248.

(4) La norma riproduce il disposto dell'art. 409 del codice civile del 1865: «*Sono altresì reputati immobili i mulini, i bagni e tutti gli altri edifici galleggianti, ove siano o debbano essere con corde o catene saldamente attaccati a una riva, e su questa trovansi una fabbrica espressamente destinata al loro servizio. I detti mulini, bagni od edifici galleggianti si considerano come formanti una cosa sola con la fabbrica loro destinata, e col diritto che ha il proprietario di tenerli anche sopra acque non sue*».

(5) Questi beni, che sono dunque immobili per "connessione funzionale", pur postulando, comunque, un qualche collegamento con il suolo, conseguono il carattere dell'immobilità dalla natura strumentale del legame stabilito con il suolo, nel senso che l'immobilizzazione è finalizzata al perseguimento di un certo scopo o di una certa utilità, come indicato in via esemplificativa dalla norma, che definisce immobili gli edifici galleggianti «*saldamente assicurati alla riva o all'alveo*», in ragione di «un legame funzionale [tra i beni galleggianti] e lo svolgimento di un'attività sulla terraferma» (Scozzafava, *I beni*, in Perlingieri (diretto da), *Trattato di Diritto Civile del Consiglio Nazionale del Notariato*, III, 1, Napoli, 2007, 49). Tali beni, insomma, afferiscono alla categoria degli immobili, più che per un qualche rapporto di unione materiale con il suolo - o con un altro bene immobile - per la "connessione funzionale" che questa stessa unione integra, in quanto volta a realizzare un determinato utilizzo e a trarre una certa utilità dal bene, con una stabilità e una continuità tali da aver determinato il legislatore a sancirne l'immobilizzazione. Cfr. sul punto Pugliatti, *Beni immobili e beni mobili*, Milano, 1967, 62, secondo cui «la immobilizzazione di fatto è un presupposto necessario a produrre l'immobilizzazione legale, per la quale occorre l'elemento formale della destinazione».

(6) Cfr. Costantino, *La disciplina dei beni. Beni immobili e beni mobili*, in Rescigno (diretto da), *Trattato di Diritto Privato*, II, 7, Torino, 2005, 71, secondo cui «l'art. 812 detta un elenco, non tassativo, dei beni che secondo la legge sono immobili, ma chiaramente prescinde, in tale valutazione, dai requisiti materialistici».

(7) Le sorgenti e i corsi d'acqua sono ovviamente considerati dalla norma come (probabilmente inutili) specificazioni del concetto di "suolo" e non sotto il profilo del liquido che dalle sorgenti promana o che nel corso d'acqua scorre. In altri termini, si tratta di quelle particolari porzioni del suolo che hanno come caratteristica quella di essere ambiti conformati in modo tale da permettere lo sgorgare o il defluire dell'acqua.

(8) L'accumunare in un'unica categoria beni ontologicamente diversi deriva dall'esigenza che la qualificazione giuridica del mon-

(segue)

Al riguardo, quella degli «alberi» è una fattispecie assai sintomatica, poiché, a differenza di molti altri beni immobili, l'albero è un bene che, incorporato al suolo o scorporato dal suolo, non perde la propria natura e la cui incorporazione nel suolo o scorporazione dal suolo non pare presentare, almeno di solito, problemi di particolare complessità tecnica: ebbene, non v'è alcun dubbio (9) che un albero è un bene immobile quando è infisso nel suolo e che esso invece è un bene mobile quando dal suolo sia divelto (10); e ciò non solo se, dopo esser stato estratto dal suolo, esso sia destinato a una funzione diversa da quella svolta in precedenza (ad esempio a servire quale legname da ardere o per lavori di costruzione), ma anche se esso conservi la sua precedente funzione (ad esempio, perché, dopo esser stato espiantato dal suolo, venga collocato in un vaso destinato ad ornamento di un giardino o di un edificio).

L'esempio dell'albero, tra l'altro, serve per ricordare che alcuni beni, diversi da quelli ontologicamente immobili (che, come detto, sono «il suolo, le sorgenti e i corsi d'acqua»), hanno la capacità di mutare più volte la loro natura da mobile a immobile, e viceversa: come già osservato, un albero collocato in un vaso, che è ovviamente un bene mobile, può essere messo a dimora in un giardino (divenendo con ciò un immobile) e poi, una volta che sia nuovamente espiantato e ricollocato nel vaso, torna inevitabilmente ad assumere la qualità di bene mobile. Lo stesso ragionamento può essere poi ripetuto per ogni bene che (per usare le stesse parole dell'art. 812 c.c.), divenuto immobile per essere stato «naturalmente o artificialmente [...] incorporato al suolo» (e ciò «anche a scopo transitorio»), sia poi tecnicamente possibile scorporare dal suolo, ciò che è ottenibile se l'avvenuta incorporazione al suolo non ne abbia compromesso il ritorno allo *status quo erat ante* (si pensi, ad esempio, un traliccio, a un'antenna, a un box prefabbricato, a un edificio costruito appoggiando l'uno all'altro moduli prefabbricati, eccetera); in tutti questi casi si ha dunque che un bene, in origine mobile, diventa immobile per effetto di questa incorporazione e che esso può poi ritornare ad essere mobile per effetto della sua possibile scorporazione. Cos'è dunque che qualifica un bene come "immobile", qualora si tratti di un bene diverso da quelli che, per effetto di fenomeno naturale (come accade nel caso de «il suolo, le sorgenti e i corsi d'acqua»), sono immobili (per loro stessa natura, e cioè) a prescindere dalla legge? Gli indici che la norma in commento («costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio»; «in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo») ci fornisce sono, come già accennato:

a) la "incorporazione" di un dato bene nel «suolo» o la sua "unione" al «suolo» (come accade nel caso dell'albero o dell'edificio) (11) senza che occorra una specifica volontà (12) in tal senso manifestata da alcun soggetto ed essendo sufficiente il verificar-

**Note:**

(continua nota 8)

do fisico comporta sempre un'astrazione dalla sua dimensione naturalistica, in quanto per l'ordinamento rileva non la struttura materiale o immateriale di una cosa e neanche la sua attitudine alla dinamicità o alla staticità, bensì gli interessi che su di essa si appuntano, in quanto di tali interessi l'ordinamento deve approntare un'apposita regolamentazione e di conseguenza un'apposita tutela. Se questo procedimento di astrazione dalla realtà concreta non è immediatamente percepibile per il suolo (dal momento che la qualifica immobiliare con la quale questo bene è connotato dall'ordinamento giuridico ha piena rispondenza nella condizione di naturale inamovibilità in cui il suolo si trova nella realtà, come entità del mondo sensibile), viceversa esso risulta ben più evidente con riguardo ai beni immobili diversi dal suolo, per i quali è il loro rapporto di connessione con il suolo che interviene come discriminante, onde ricomprenderli, appunto, nella categoria dei beni immobili: in tale caso, una certa entità, di per sé astrattamente mobile, viene unita al suolo, perché tale unione rende l'entità stessa finalizzabile alla soddisfazione di una certa esigenza o di un certo interesse, alla cui realizzazione la stessa entità non era idonea senza la connessione con il suolo.

(9) Si tratta di un principio talmente ovvio che, per trovarne conferma, bisogna ricorrere a un Massimario: per Cass. 14 febbraio 1980, n. 1109, in *Mass. Giur. it.*, 1980, «l'art. 812 c.c. enumerando fra i beni immobili anche gli "alberi" designa tutto ciò che appartiene all'ordine dei vegetali e trae necessariamente vita dal suolo; tuttavia, gli alberi, intesa l'espressione nella suddetta ampia eccezione, cessano di essere immobili con il distacco dal suolo e vanno considerati del pari beni mobili quando formino oggetto di contratto che li contempri per l'epoca in cui saranno divelti (cosiddetti beni mobili per anticipazione)».

(10) Nel codice civile del 1865 l'articolo 410 sanciva che «gli alberi sono immobili finché non vengono atterrati».

(11) In tal caso il bene incorporato o unito al suolo si considera come un prolungamento del suolo e ad esso si trasmette il connotato della immobilità che contraddistingue il suolo. Cfr. De Martino, *Dei beni in generale*, in Scialoja - Branca (a cura di), *Commentario del Codice Civile*, sub art. 812, Bologna - Roma, 1946, 13, secondo cui «l'immobilità del suolo rende immobile tutto ciò che è aderente alla terra o naturalmente o artificialmente. Si hanno qui gli immobili per incorporazione, con il qual termine si suole designare quelle cose, che, non essendo parte del suolo, sono congiunte alla terra in modo stabile».

(12) L'elemento volitivo pare invece rilevante nel caso dei beni «reputati» immobili («i mulini, i bagni e gli altri edifici galleggianti quando sono saldamente assicurati alla riva o all'alveo») in quanto la immobilità di detti beni dipende dal fatto che questo "saldo" ancoraggio «alla riva o all'alveo» sia frutto di una "destinazione" impressa a tali beni «in modo permanente per la loro utilizzazione». Cfr. Scozzafava, *I beni*, cit., 48: «La particolarità [...] risiede nella mancanza di qualsivoglia riferimento al rapporto di accessione esistente tra il fabbricato ed il suolo, rilevando, ai fini della qualificazione, le modalità di utilizzazione del bene». Contra De Martino, *Dei beni in generale*, cit., 19: «non può ora sussistere alcun dubbio intorno all'esattezza della dottrina, già prevalsa sotto l'impero del codice abrogato, per la quale si riconosceva rilevanza soltanto all'elemento obiettivo dell'unione col suolo e si ripudiava quello soggettivo dell'intenzione del dominus o di colui che avesse compiuto la costruzione».

si, naturale o per opera umana, del mero risultato di queste «incorporazione» o «unione» (13);

b) la non necessarietà del fatto che si tratti di una «incorporazione» o di una «unione» stabile, duratura, «permanente» (14), imperitura o irreversibile (15), visto che la norma legittima l'«incorporazione» o l'«unione» effettuate anche solo «a scopo transitorio» (16);

c) che la «incorporazione» o la «unione» siano avvenute «naturalmente» oppure «artificialmente».

Altro la norma non dice, se non esemplificare con il riferimento agli immobili più «comuni» (gli «alberi», gli «edifici» e le «altre costruzioni») e se non, come già detto, lasciare aperta la lista dei beni immobili riferendosi alle già dette «altre costruzioni» e, ancor più in generale, a «tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo»: non vi sono, in particolare, menzioni al fatto che il bene unito o incorporato al suolo (e che prima di questa sua destinazione era evidentemente un bene mobile) debba con ciò perdere, per essere considerato immobile, la propria individualità (17); né al fatto che occorra un'incorporazione o un'unione al suolo di tipo «organico», tale cioè da impedire definitivamente il distacco dal suolo del bene che vi è stato unito o incorporato o da renderlo oltremodo difficile, o che da detta scorporazione consegua, in capo al bene scorporato dal suolo, la perdita della propria precedente identità o natura (18); né al fatto che, una volta avvenuta la scorporazione (19), il bene scorporato sia, o meno (e facilmente, o meno), trasportabile o utilizzabile altrove (20); né al fatto che la incorporazione o la unione al suolo debbano avvenire con particolari metodologie tecniche (21); o che infine la in-

## Note:

(13) Cfr. in tal senso Scozzafava, *I beni*, cit., 42.

(14) Alla destinazione «in modo permanente» si riferisce invero il secondo comma dell'art. 812 c.c., riferito ai beni «reputati» immobili i quali, non essendo uniti al suolo, ma «solo» «assicurati alla riva o all'alveo» necessitano appunto del carattere di tale destinazione permanente per essere qualificati come immobili. Invece, per i beni del primo comma, quelli che «sono» immobili, il carattere della permanenza non è accennato, in quanto per la qualificazione immobiliare è sufficiente, come detto, un'unione o un'incorporazione con il suolo anche solamente «a scopo transitorio».

(15) Cfr. De Martino, *Dei beni in generale*, cit., 15, secondo cui «È così prevalsa nella moderna legislatura la più giusta idea che la destinazione a *perpétuelle demeure* non sia un requisito essenziale» cosicché il codice civile «espressamente esclude la perpetuità della congiunzione, ammettendo che siano immobili le costruzioni, anche unite al suolo a scopo transitorio. [...] Ma l'incorporazione deve essere certo valutata anche in funzione della durata. Perché un'unione transitoria è sufficiente, ma un'unione effimera non può reputarsi nemmeno un'unione ai fini della norma in esame».

(16) Ma cfr. Scozzafava, *I beni*, cit., 49: «per le ipotesi c.d. di confine, cioè per quei casi in cui risulta difficile stabilire se si sia in presenza di un bene mobile o immobile, è necessario verificare l'esistenza di un collegamento con il suolo che sia però funzionale alla utilizzazione, in modo permanente, del bene, dovendosi, dunque, avere riguardo all'elemento soggettivo della volontà di colui che ha posto in essere il collegamento. In caso positivo il bene andrà qualificato come immobile, mentre sarà mobile in caso contrario, come, ad esempio, nell'ipotesi di un prefabbricato unito al suolo in via transitoria per il soddisfacimento di interessi di natura transitoria». Questa tesi non appare condivisibile in quanto non solo la norma in esame esplicitamente ammette l'immobilità anche in presenza di una «incorporazione» o di una «unione» effettuate solo «a scopo transitorio» ma anche perché la norma stessa sembra osservare la mera situazione oggettiva, a prescindere da qualsiasi requisito volitivo (senza poi considerare che si potrebbe trattare di una situazione di fatto, verificata anche indipendentemente da concorso di una volontà umana).

(17) Dall'incorporazione da cui si origina l'immobilità del manufatto incorporato al suolo va infatti distinta la «commistione»: cfr. Trib. Macerata 8 novembre 2006, in *Nuova giur. civ.*, 2007, I, 931, secondo cui «l'incorporazione al suolo, di cui all'art. 812 c.c., diverge dalla commistione - che rappresenta un legame più forte tra i beni - poiché quest'ultima implica la impossibilità di operare la separazione tra i due oggetti se non con la distruzione di quanto risultante dalla unione di essi».

(18) Coincide infatti con una visione ampiamente superata la considerazione che l'incorporazione da cui deriva il carattere immobiliare del bene incorporato al suolo debba essere di natura tale da determinare la perdita di identità del bene incorporato: cfr. Cass. 9 maggio 1962, n. 931, in *Foro it.*, 1962, I, 1097, per la quale «secondo le disposizioni del codice civile 1865, la cosa mobile poteva trasformarsi in immobile per incorporazione soltanto quando diventava parte integrante materiale dell'immobile, si da perdere, fino a che durava la situazione di fatto, la propria natura originaria e da immedesimarsi con l'immobile».

(19) Cfr. Cons. Stato 23 gennaio 1995, n. 97, in *Riv. giur. edilizia*, 1995, I, 441: «Il carattere di provvisorietà di una costruzione edilizia deve essere indotto dall'uso realmente precario e temporaneo, per fini specifici e cronologicamente delimitati, sicché la precarietà dell'opera edilizia va esclusa quando [...] si tratti di costruzione destinata a dare un'utilità prolungata nel tempo, indipendentemente dalla facilità della sua rimozione»; Trib. Pisa - Pontedera 24 settembre 1999, in *Toscana giur.*, 1999, 851: «il concetto di precarietà è connesso all'oggettiva natura e destinazione funzionale dell'opera essendo irrilevante la possibilità di suo agevole spostamento o di sua rapida rimozione».

(20) Il criterio della mobilità concreta della cosa è un indice di distinzione tra mobili e immobili che la legislazione ha bensì conosciuto, ma che è oggi completamente superato: nel Codice Civile del 1865, all'articolo 417 si sanciva infatti che «Sono mobili per loro natura le cose che possono trasportarsi da un luogo ad un altro, o si muovano per propria forza, come gli animali, o vengano mossi da forza esteriore, come le cose inanimate, ancorché tali cose formino collezione od oggetto di commercio».

(21) Cfr. Corte Cost. 20 maggio 2008, n. 162, in *Giur. cost.*, 2008, 3, 1951: «Proprio l'art. 812, primo comma, cod. civ., secondo cui «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», prevede la possibilità di una connessione strutturale realizzata in via transitoria, ed introduce il concetto di bene immobile per incorporazione, non specificando l'esatto significato di tale ultimo termine; qualsiasi collegamento, infatti, è idoneo a classificare un bene quale bene immobile, essendo irrilevante la modalità di collegamento di un impianto con la struttura principale».

fissione al suolo debba presentare un certo carattere di solidità (22).

Dall'analisi fin qui svolta fuoriesce dunque che l'indice rilevante per la qualificazione di un bene come immobile è la connessione del bene con il suolo (tanto è vero che, come detto, si deve trattare di un bene oggetto di "incorporazione" al «suolo» o di "unione" con il «suolo»), nel senso che un bene in tanto è da considerarsi immobile in quanto abbia la capacità di essere oggetto di diritti non in sé isolatamente considerato, ma in quanto rapportato alla sua dimensione spaziale, e cioè in quanto incorporato o unito con il suolo. Se ciò accade, si ha dunque un bene immobile, a prescindere, si ripete, dalla stabilità del rapporto tra il suolo e il bene ad esso unito o incorporato, dal tipo di tecnica usata per realizzare il contatto tra suolo e manufatto, dall'irreversibilità o meno dell'unione o dell'incorporazione al suolo, dalla capacità o meno del bene incorporato o unito al suolo di conservare la propria individualità in esito alla operazione della sua unione o incorporazione con il suolo.

In altri termini, si ha un bene immobile ogni qualvolta un bene sia riguardato per la funzione (23) che esso svolge in quanto unito al «suolo» o incorporato con il «suolo»; si ha invece un bene mobile quando un bene è riguardato per la funzione che esso svolge a prescindere dalla sua collocazione e quindi dal suo rapporto con il «suolo». Invero, trattandosi di diversificare queste due categorie di beni sotto il profilo giuridico, e quindi trattandosi di applicare a ciascuna categoria le proprie regole, occorre considerare che qualunque "cosa" assume rilievo per l'ordinamento non di per sé, perché esiste nella realtà, ma perché è idonea a fornire una certa utilità e, quindi, a «formare oggetto di diritti» (art. 810 c.c.) (24); il criterio cui l'ordinamento fa ricorso per classificare un certo bene come immobile o mobile prescinde dun-

1996, I, 1, 1002: «deve qualificarsi come "costruzione" qualunque opera edilizia che per struttura, ubicazione e destinazione abbia carattere di consistenza e di stabilità e sia altresì saldamente infissa al suolo». Si veda anche la normativa in tema di individuazione delle porzioni del mondo materiale di cui vi è l'obbligo di accatastamento, che, per quanto non esaustiva, è pur sempre significativa essendo il Catasto l'inventario (realizzato per fini precipuamente fiscali, ma con indubbe "ricadute" civili) dei beni immobili esistenti sul territorio nazionale: ai sensi dell'art. 2, comma 3, D.M. 2 gennaio 1998, n. 28, sono da considerare unità immobiliari «anche le costruzioni ovvero porzioni di esse, ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costruite, nonché gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo [...]». Del pari sono considerate unità immobiliari i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale». Nella Circolare n. 4/2006 del 16 maggio 2006 dell'Agenzia del Territorio si precisa che «nelle diverse definizioni di unità immobiliare sopra richiamate non si fa alcun riferimento ai materiali utilizzati, né ai sistemi di assemblaggio degli stessi. Detti materiali potranno quindi essere, per le costruzioni poste sulla terra ferma, di natura lapidea, di acciaio, ovvero di altra natura, e per quelle galleggianti, di natura lignea o ferrosa. Del pari l'assemblaggio delle componenti costruttive potrà avvenire con la chiodatura, l'imbullonatura, la saldatura, ovvero attraverso malte e calcestruzzi basati su reazioni chimico-fisiche dei relativi componenti».

(23) Cfr. Costantino, *La disciplina dei beni*, cit., 75: «non vale la pena di individuare la differenza fra un collegamento realizzato mediante viti e bulloni ed un altro realizzato mediante calce o cemento. Occorre, invece, verificare se il collegamento con un luogo, ovvero, come dice la legge, con il suolo, è funzionale in modo permanente, o almeno duraturo, all'utilizzazione del bene: sembra essere questo il criterio fondamentale della distinzione fra immobili e mobili che emerge dalle soluzioni prospettate per le ipotesi di confine. Non è dubbio che un prefabbricato (casa, scuola, piscina) unito al suolo a scopo transitorio e artificialmente incorporato al suolo è da considerare bene mobile se risulta che la sua collocazione non è funzionale alla sua utilizzazione, ma alla realizzazione di altri interessi, quali ad esempio, quelli relativi all'esposizione al pubblico; viceversa è da considerare bene immobile se risulta che la relazione con il luogo è destinata in modo permanente, o almeno duraturo, alla sua utilizzazione». Di queste parole appaiono peraltro condivisibili solo quelle che danno rilevanza della connessione funzionale tra un bene e il suolo, ma non quelle che sostengono la necessità del carattere duraturo di tale connessione, e ciò in quanto la norma in esame dà rilievo anche alla connessione al suolo che sia effettuata «a scopo transitorio»; si può convenire invece sul punto che, pur trattandosi di una connessione «a scopo transitorio», essa non deve essere talmente effimera da impedire il concretarsi del consenso stesso di "connessione" tra bene e suolo.

(24) Cfr. Costantino, *La disciplina dei beni*, cit., 65, secondo cui «l'art. 812 c.c., nello stabilire che suolo è bene immobile, presuppone la nozione di bene giuridico, non quella di cosa. Tuttavia, generalmente si ritiene che la nozione di bene immobile sia rappresentata dal suolo in quanto bene (*rectius*: cosa) immobile per natura. [...] quando oggetto della proprietà è il suolo, questo si configura per le utilità che l'ordinamento determina, non per quelle deducibili da speculative concezioni sulla "natura"; e Scozzafava, *I beni*, cit., 39, secondo cui «preliminare ad ogni analisi è la considerazione che le norme che distinguono i beni presuppongono l'art. 810 c.c., vale a dire la definizione di bene in senso giuridico. Il che postula che la definizione di bene immobile e di bene mobile non può essere assunta in senso naturalistico, ma in senso giuridico, nel senso che tali entità rileveranno per il diritto solo grazie al collegamento ad esse di un interesse umano giuridicamente tutelato. Il suolo, ad esempio, che in astratto è bene immobile per eccellenza sotto il profilo giuridico è tale solo nella misura in cui ad esso si collegano interessi umani giuridicamente tutelati dalla norma».

**Note:**

(22) Cfr. De Martino, *Dei beni in generale*, cit., 14, secondo cui «l'incorporazione artificiale [...] comprende tutti gli edifici, tanto quelli che aderiscono immediatamente al suolo, quanto quelli che vi poggiano mediamente, con pilastri od altri sostegni. [...] Indifferente è il mezzo dell'unione»; e Diana, *La proprietà immobiliare urbana*, in Cendon (a cura di), *Il diritto privato oggi*, Milano, 2004, 44, secondo cui «per il dettato della norma di cui all'art. 812 c.c. non importa rilevanza il dato concernente il rapporto tra il bene ed il suolo, nel senso che è indifferente che il bene sia unito in modo stabile o solamente transitorio al suolo, in modo naturale o artificiale». Secondo Cass. pen. 15 novembre 1983, in *Riv. pen.*, 1985, 39, «la mancanza di fondazioni non è di per sé indice di opera precaria, se la struttura complessiva denoti una destinazione non provvisoria, ma finalizzata ad un mutamento stabile e significativo dell'assetto urbanistico ed edilizio del territorio»; nel senso della occorrenza di un "saldo" legame con il suolo, cfr. invece Cass. 16 febbraio 1995, n. 1673, in *Giur. it.*,

que dalla percezione che se ha nel mondo sensibile, di modo che la convergenza tra il dato giuridico e quello naturalistico è solo fortuita (25). La mobilità o la immobilità di un certo bene sarebbe infatti del tutto indifferente, se non ai fini degli interessi che si appuntano sul bene; ne deriva che l'immobilità o la mobilità di un bene, ai fini giuridici, rilevano in quanto esse risultino determinanti per gli interessi che si concentrano su detto bene, dal momento che rendono il bene atto a soddisfare esigenze peculiari (e gli immobili evidentemente soddisfano esigenze diverse da quelle che tipicamente competono ai beni mobili, proprio perché connesse alla condizione di collocazione spaziale nella quale si trova il bene immobile).

Un bene è dunque un bene immobile, in senso giuridico, in quanto gli interessi che è atto a soddisfare sono determinati proprio dalla sua staticità, nel senso che il bene soddisfa determinate esigenze solo in quanto collocato in un certo luogo (26).

Pertanto, eccettuato il «suolo» (per il fatto che esso è immobile per sua stessa originaria natura), la categoria dei beni immobili non coincide con una loro qualità intrinseca, ma, piuttosto, con lo stato in cui essi si trovano, per effetto di un rapporto di accessione funzionale con un altro bene immobile, il quale sia tale propriamente, come è il «suolo», o «per derivazione», cioè in quanto a sua volta unito al «suolo». In generale, allora, un certo bene deve qualificarsi immobile quando sia incorporato o unito al «suolo» e quando questa connessione sia strumentale al suo utilizzo, secondo il particolare interesse che su di esso si appunta. Per i beni diversi dal «suolo», la loro collocazione in un dato luogo non è quindi una loro qualità intrinseca, com'è per il suolo, ma è una condizione per la loro considerazione in termini di beni immobili; ne deriva che, eccettuato il «suolo», non esistono beni immobili di per sé, ma esistono piuttosto beni «immobilizzati», i quali sono sottoposti dall'ordinamento alla medesima disciplina degli immobili, proprio per effetto della loro connessione funzionale con il suolo. Nel momento in cui il legislatore identifica la categoria dei beni mobili in termini negativi, ricomprendendovi tutti i beni che non siano considerati immobili, ciò implica che, di per sé, tutti i beni sono mobili, se e fino a quando non presentino le qualità oggettive e soggettive proprie degli immobili; cosicché la categoria degli immobili è, fatta eccezione per il «suolo», tutta composta da beni che, di per sé, ove considerati soltanto intrinsecamente, sarebbero mobili, ma che, a causa della loro connessione strumentale con il suolo, subiscono un processo, per così dire, di «immobilizzazione» (27). È

importante dunque notare che l'assunzione di un certo bene, di per sé mobile, alla categoria degli immobili; non muta la sua essenza tipica, nel senso che, sotto un'ottica meramente naturalistica, il bene rimane sempre il medesimo, sia che debba essere considerato mobile, sia che debba essere considerato immobile: ciò che muta è solo la percezione giuridica del bene e, quindi, la disciplina applicabile, dal momento che l'ordinamento prescrive regimi di utilizzazione, circolazione e tutela specifici, in corrispondenza con i diversi interessi che ciascun bene, mobile o immobile, è in grado di soddisfare.

### Gli indici dell'immobilità rilevati in giurisprudenza

Sussiste un vasto florilegio di decisioni giudiziarie

#### Note:

(25) Cfr. De Martino, *Dei beni in generale*, cit., 11, secondo cui «la distinzione tra immobili e mobili è, al pari di tutte le altre distinzioni sulle cose, ispirata da criteri economico-sociali, non naturalistici»; Costantino, *La disciplina dei beni*, cit., 70, secondo cui «in effetti, anche quando si vorrebbe ricavare dall'art. 812 c.c. una nozione assolutamente oggettiva del suolo, dicendo che questo è l'unico bene immobile per natura, è difficile credere che si voglia perpetuare l'equivoco di ritenere che l'individuazione di un luogo, sia pure determinato, sia sufficiente a configurare l'oggetto dei rapporti fra soggetti regolati dalla legge»; Scozzafava, *I beni*, cit., 41, secondo cui «assume rilievo per il diritto non il suolo inteso come "la superficie della terra nella sua configurazione naturale", ma quest'ultimo in rapporto alle utilità offerte, e di cui l'ordinamento garantisce l'appropriazione attraverso la qualificazione di bene in senso giuridico». In senso contrario, invece, si esprimeva parte della dottrina più risalente: cfr. D'Amelio, *Dei beni*, in D'Amelio - Finzi (diretto da), *Codice Civile: commentario*, III, Firenze, 1942, 16, secondo cui «l'art. 812 c.c. si affida ad un rigoroso criterio naturalistico».

(26) Cfr. Costantino, *La disciplina dei beni*, cit., 69, secondo cui «il suolo non rileva giuridicamente come porzione dello spazio, ma per le utilità che l'ordinamento vi collega al fine di consentire la realizzazione di interessi meritevoli di tutela. In parole più povere, la "natura" del suolo è determinata dalla legge, non dalla realtà»; Scozzafava, *I beni*, cit., 40, secondo cui «l'oggettivazione avviene pur sempre con riguardo all'interesse che si appunta sulla cosa, con la particolarità che in tal caso si dovrà verificare se l'entità è suscettibile di essere utilizzata in modo permanente nel luogo in cui si trova. [...] Pertanto, una entità dovrà essere considerata bene immobile, quando il collegamento con il suolo è in grado di soddisfare gli interessi che su di essa si appuntano».

(27) Cfr. Pugliatti, *Beni immobili e beni mobili*, Milano, 1967, 55, secondo cui «certi beni perdono la loro autonomia e sono immobilizzati rispetto ad altri»; Scozzafava, *I beni*, cit., 38, secondo cui «soltanto i terreni [...] non perdono giammai il carattere della stabilità, là dove le fabbriche sono beni immobili, unicamente a causa del rapporto di accessione con il suolo [...], dovendosi più correttamente parlare di bene "immobilizzato", dal momento che bene immobile è il suolo che lo sopporta. [...] il codice vigente [...] prevede una sorta di "immobilizzazione" di entità che tali non sono dal punto di vista naturalistico. [...] La genericità della definizione, contenuta nella norma, ha così consentito ad entità che fisicamente sarebbero mobili di essere considerate immobili, se incorporate o congiunte al suolo anche in modo non permanente».

che, occupandosi di numerosi casi concreti, esplicitano gli indici dai quali è stata derivata la natura immobiliare del bene di volta in volta considerato.

Quanto innanzitutto al profilo della «unione» o della «incorporazione» con il «suolo», è stato deciso che, perché si realizzi il requisito della incorporazione al suolo, è sufficiente che il manufatto si trovi in un rapporto di materiale accessione con il suolo, potendo esservi unito con qualunque materiale o mezzo tecnico (28); ed è stato precisato che, per il concretarsi del concetto di «costruzione», non occorre necessariamente l'esecuzione di opere murarie o proprie tecnicamente della tecnica edilizia, ben potendosi fare ricorso a qualunque materiale e sistema di costruzione (29), che non è rilevante la dimensione del bene (30) e che nell'ambito di «tutto ciò che è ... artificialmente incorporato al suolo» rientra anche il manufatto che non sia infisso né incorporato al suolo mediante fondazioni, essendo sufficiente la sua immedesimazione con il terreno sottostante anche soltanto per «forza di gravità», con la conseguenza che la connessione del manufatto al suolo ben può realizzarsi mediante il suo mero appoggio, e non soltanto attraverso l'incorporazione o il collegamento fisso ad una preesistente fabbrica (31).

Con riferimento poi alla stabilità della infissione al suolo, è stato ritenuto che l'incorporazione con il suolo può essere anche di carattere meramente tran-

quali materiali, peraltro, sono ormai usati frequentemente per la costruzione di veri e propri edifici; né rileva, al predetto fine, che la costruzione non sia stata assorbita dall'imposta sui fabbricati, poiché l'imposizione tributaria relativa ad un bene non può valere a qualificarne la natura ad effetti diversi»; Cass. 28 maggio 1984, n. 3264, in *Ced Cassazione*, Rv. 435303, e in *Rep. Foro it.*, voce *Distanze legali*, 1984: «è "costruzione", in senso tecnico-giuridico, non soltanto l'opera che abbia le caratteristiche di un edificio o di una fabbrica in muratura, anche se fatta di diverso materiale (nella specie: la sentenza impugnata, confermata dalla Suprema Corte, aveva considerato costruzioni un manufatto, adibito ad autofficina, avente strutture portanti di profilati metallici, tompagnature esterne verticali in vetro opaco e coperture in "ondulina tipo eternit", e un forno per verniciatura, costituito da un manufatto chiuso prefabbricato in lamiera metallica, dotato della stessa copertura dell'autofficina e, come questa, stabilmente immobilizzato per incorporazione al suolo)»; Cons. Stato 27 gennaio 2003, n. 419, in *Nuovo Dir.*, 2003, 1, 771: «La nozione di costruzione [...] si configura in presenza di opere che attuino una trasformazione urbanistico-edilizia del territorio, con perdurante modifica dello stato dei luoghi, a prescindere che essa avvenga mediante realizzazione di opere murarie. Infatti è irrilevante che le opere siano realizzate in metallo, in laminati di plastica, di legno o altro materiale»; Cass. 26 febbraio 2009, n. 4679, in *Imm. e propr.*, 2009, 5, 317: «Ai fini delle norme codicistiche sulla proprietà, la nozione di costruzione non è limitata a realizzazioni di tipo strettamente edile, ma si estende ad un qualsiasi manufatto, avente caratteristiche di consistenza e stabilità, per le quali non rileva la qualità del materiale adoperato»; Cass. 19 ottobre 2009, n. 22127, in *Giust. civ.*, 2010, 7-8, 1681: «la nozione di "costruzione" comprende qualsiasi opera, non completamente interrata, avente i caratteri della solidità ed immobilizzazione rispetto al suolo (nella specie, si è ritenuto che integrasse la nozione di "costruzione" [...] una baracca di zinco costituita solo da pilastri sorreggenti lamiere, priva di mura perimetrali ma dotata di copertura» (nel medesimo senso anche Cass. 21 giugno 1985, n. 3727, in *Riv. giur. edilizia*, 1985, I, 564).

(30) Cass. pen. 29 ottobre 1980, in *Riv. penale*, 1981, 355: «nel concetto tecnico giuridico di costruzione deve farsi rientrare qualsiasi opera diretta a trasformare in modo durevole l'area scoperta preesistente, senza alcun riguardo al tipo, alla grandezza o all'ubicazione dei manufatti realizzati, ovvero al tipo dei materiali usati od alla tecnica costruttiva».

(31) Cfr. T.a.r. Lombardia 27 settembre 1988, n. 312, in *Riv. giur. edilizia*, 1988, I, 979: «poiché per "costruzione edilizia" si intende anche un manufatto prefabbricato non infisso né incorporato al suolo mediante fondazioni, ma che, per forza di gravità, si immedesima con il terreno sottostante, inerendovi con caratteristiche di stabilità e con capacità di trasformare in modo durevole l'area occupata ed utilizzata definitivamente a scopo edilizio, non può ritenersi costruzione precaria un "chiosco", prefabbricato destinato alla vendita di fiori e piante»; Cass. pen. 16 maggio 1988, in *Riv. pen.*, 1990, 141: «è costruzione edilizia [...] l'installazione di un prefabbricato non infisso, né incorporato al suolo mediante fondazioni, ma che, per forza di gravità, si immedesima con il terreno sottostante, inerendovi con caratteristiche obiettive di stabilità e con capacità di trasformare in modo durevole l'area occupata ed utilizzata definitivamente a scopo edilizio»; Cass. 28 settembre 2007, n. 20574, in *Imm. & dir.*, 2008, 5, 72: «deve considerarsi costruzione qualsiasi manufatto non completamente interrato che abbia i caratteri della solidità, stabilità e immobilizzazione al suolo, anche mediante appoggio, incorporazione o collegamento fisso a corpo di fabbrica preesistente o contestualmente realizzato, e ciò indipendentemente dal livello di posa e di elevazione dell'opera, dai caratteri del suo sviluppo volumetrico esterno, dall'uniformità o continuità della massa, dal materiale impiegato per la sua realizzazione e dalla sua funzione o destinazione» (nel medesimo senso cfr. anche Cons. Stato 10 ottobre 1984, n. 714, in *Cons. Stato*, 1984, I, 1191; Cass. 5 maggio 2000, n. 45, in *Giur. it.*, 2000, 1140).

#### Note:

(28) Cfr. Cass. 22 febbraio 1955, n. 535, in *Ced Cassazione*, Rv. 881375, e in *Mass. Giur. it.*, 1955: «Ai sensi dell'art. 812, comma 1, c.c., devono considerarsi beni immobili anche le cose mobili incorporate al suolo sia pure artificialmente (nella specie: macchine per frantoio di olive infisse al suolo e a questo assicurate mediante opere murarie)»; Cass. 5 novembre 1990, n. 10608, in *Ced Cassazione*, Rv. 469626, e in *Rep. Foro it.*, voce *Distanze legali*, 1990: «la nozione di costruzione non si identifica con quella di edificio ma si estende a qualsiasi opera non completamente interrata avente i requisiti della solidità, della immobilizzazione rispetto al suolo anche mediante appoggio, incorporazione o collegamento fisso con una preesistente fabbrica»; Cass. 5 novembre 1992, n. 12002, in *Riv. giur. edilizia*, 1993, I, 776: «deve qualificarsi "costruzione" [...] ogni opera di particolare consistenza e stabilità che risulti infissa al suolo in modo stabile e, quindi, sia immobilizzato rispetto ad esso, a nulla rilevando che tale collegamento sia avvenuto mediante malta cementizia, ovvero con mezzi meccanici i quali consentano, mediante procedimenti o manovre inversi, una nuova mobilitazione o l'asportazione del manufatto».

(29) Cfr. Cass. 20 luglio 1962, n. 1964, in *Foro it.*, 1962, I, 1904: «A norma del I comma, dell'art. 812 c.c., sono, tra l'altro, considerati immobili, "gli edifici e le altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio". L'espressione legislativa, assai ampia e generica, "altre costruzioni" fa ritenere che essa sia stata usata per designare qualsiasi costruzione, a qualunque uso adibita, fatta con qualsiasi materiale. Non vale, pertanto, a negare ad un chiosco per la distribuzione di carburante la circostanza che esso sia stato fabbricato con una cabina di metallo e vetri, i

sitorio (32), che l'ancoraggio al suolo può essere effettuato ricorrendo a mezzi meccanici che consentano, mediante procedimenti o manovre o procedimenti inversi, una nuova mobilizzazione o l'asportazione del manufatto (33) e che la solidità e stabilità della costruzione, indici indicativi dell'assoggettamento del bene alla disciplina degli immobili, non difettano quando il bene medesimo presenti condizioni di immobilizzazione tali da consentirne, comunque, l'agevole spostamento o, addirittura, la rimozione: la reversibilità dell'immobilizzazione del bene, pertanto, non vale ad escluderne l'immobilità per tutto il tempo in cui si conservi il suo rapporto di accessione con il suolo (34).

Passando poi all'esame dei casi specifici, sono stati ritenuti beni immobili, ad esempio: un traliccio metallico alto oltre trenta metri con annessa cabina, destinata alla diffusione radiomobile (35); una piattaforma petrolifera per l'estrazione di idrocarburi (36); un deposito di materiale e un'autorimessa dell'altezza entrambi di tre metri (37); una costruzione emergente settanta centimetri fuori terra (38); due box in ferro e materiale plastico ancorati al suolo, ma dotati di ruote che ne consentono il loro migliore utilizzo (39); «un prefabbricato», sia che, pur essendo dotato di ruote, venga incardinato «al suolo con accorgimenti tecnici per garantirne la stabilità» (40) sia che venga incorporato al suolo soltanto «per forza di gravità» (41); un manufatto coperto da tettoia formata da travi con soprastanti lamiera destinato a fienile, magazzino e pollaio (42); un manufatto «incorporato al suolo in virtù del suo stesso peso» (43); un «chiosco» prefabbricato, pur se non infisso al suolo, ma aderente in modo stabile al suolo, destinato ad un'utilizzazione perdurante nel tempo (44); un «chiosco» annesso all'impianto di distribuzione di carburante (45); un impianto per la distribuzione di carburante (46); un «chiosco» prefabbricato destinato alla vendita di fiori e piante (47); un «chiosco» prefabbricato adibito a bar (48); un'edicola prefabbricata (49); un forno di verniciatura di una autocarrozzeria (50); alcuni pannelli fonoisolanti (51); una rete di recinzione (52); una baracca di zin-

#### Note:

(32) Cass. 4 marzo 1968, n. 679, in *Giust. civ.*, 1968, I, 1920: «costituisce bene immobile qualsiasi costruzione, di qualunque materiale formata, che sia incorporata o materialmente congiunta al suolo, anche se a scopo transitorio (nella specie è stato ritenuto bene immobile l'impianto di distribuzione di carburante costituito da un chiosco in muratura e metallo e dagli apparecchi di distribuzione)».

(33) Cfr. Trib. Taranto - Ginosa 12 gennaio 2004, in *Arch. Locazioni*, 2006, 441: «deve intendersi "costruzione" qualsiasi opera che, pur difettando di una propria individualità, abbia tuttavia i caratteri della solidità, stabilità e immobilizzazione rispetto al suolo,

a nulla rilevando che tale collegamento al suolo avvenga mediante mezzi meccanici che consentano, mediante procedimenti, manovre o procedimenti inversi, una nuova mobilizzazione e l'asportazione del manufatto»; Cass. 5 novembre 1992, n. 12002, in *Riv. giur. edilizia*, 1993, I, 776: «deve qualificarsi "costruzione" [...] ogni opera di particolare consistenza e stabilità che risulti infissa al suolo in modo stabile [...] con mezzi meccanici i quali consentano, mediante procedimenti o manovre inversi, una nuova mobilizzazione o l'asportazione del manufatto» (nello stesso senso cfr. Cass. 26 giugno 2000, n. 8691, in *Giur. bollettino legisl. tecnica*, 2001, 137).

(34) Cass. 12 luglio 1995, n. 364, in *Rep. Foro it.*, voce *Edilizia e urbanistica*, 1996, n. 364: «la natura precaria di un manufatto, ai fini dell'esenzione dalla concessione edilizia [...] deve ricollegarsi ad un uso realmente precario e temporaneo, per fini specifici e cronologicamente delimitati, non essendo sufficiente che si tratti di un manufatto smontabile e non infisso al suolo; in base a tale principio non potrebbe negarsi evidente precarietà ad una costruzione per il tempo occorrente alla gestione di un cantiere e ad essere subito eliminata».

(35) Cass. 27 ottobre 2008, n. 25837, in *Imm. & dir.*, 2009, 5, 36. Sulla natura immobiliare e quindi sulla necessità di accatastamento dei ripetitori radiotelevisivi e delle antenne di telefonia mobile, cfr. Agenzia del Territorio, Circolare n. 4/2006 del 16 maggio 2006.

(36) Cass. 27 giugno 2005, n. 13794, in *Riv. trib. loc.*, 2005, 4, 411.

(37) Cass. 22 ottobre 2007, n. 22086, in *Ced Cassazione*, Rv. 600086, e in *Rep. Foro it.*, voce *Distanze legali*, 2007, 1745.

(38) Cass. 4 dicembre 1995, n. 12489, in *Foro it.*, 1996, I, 111.

(39) Trib. Pisa - Pontedera 24 settembre 1999, in *Toscana giur.*, 1999, 851.

(40) Cons. Stato 3 aprile 1990, n. 317, in *Riv. giur. polizia locale*, 1991, 86: «un prefabbricato [...] pur avendo parvenza della mobilità (come nella specie avendo le ruote carattere soltanto simbolico costituendo soltanto congegni esterni che potenzialmente consentono gli spostamenti) costituisce una vera e propria costruzione in quanto incardinata al suolo con accorgimenti tecnici per garantire la stabilità».

(41) Cass. pen. 16 maggio 1988, in *Riv. pen.*, 1990, 141.

(42) Cass. 24 maggio 1997, n. 4639, in *Riv. giur. edilizia*, 1998, I, 331.

(43) Cons. Stato 10 ottobre 1984, n. 714, in *Cons. Stato*, 1984, I, 1191.

(44) Cons. Stato 24 febbraio 2003, n. 986, in *Giornale dir. amm.*, 2003, 521.

(45) Cass. 9 giugno 1992, n. 7067, in *Ced Cassazione*, Rv. 477615, e in *Rep. Foro it.*, voce *Distanze legali*, 1992.

(46) Cass. 20 luglio 1962, n. 1964, in *Foro it.*, 1962, I, 1904; Cass. 4 marzo 1968, n. 679, in *Giust. civile*, 1968, I, 1920.

(47) T.a.r. Lombardia 27 settembre 1988, n. 312, in *Riv. giur. edilizia*, 1988, I, 979.

(48) Cons. Stato 22 dicembre 2007, n. 6615, in *Riv. giur. edilizia*, 2008, III, 862.

(49) Pret. Pontassieve 15 ottobre 1981, in *Riv. giur. edilizia*, 1981, I, 1152.

(50) Cass. 28 maggio 1984, n. 3264, in *Ced Cassazione*, Rv. 435303, e in *Rep. Foro it.*, voce *Distanze legali*, 1984.

(51) Trib. Venezia 18 luglio 2005, in *Merito*, 2005, 10, 16: «configura [...] costruzione anche una barriera costituita da pannelli modulari fonoisolanti e fonoassorbenti in lamiera di alluminio [...] ed avente un'altezza di circa tre metri dal suolo».

(52) Cons. Stato 18 dicembre 1979, n. 1200, in *Foro amm.*, 1979, 12; T.a.r. Campania 10 febbraio 1982, n. 86, in *Trib. Amm. reg.*, 1982, I, 1326.

co costituita solo da pilastri sorreggenti lamiere, priva di mura perimetrali ma dotata di copertura (53); un impianto di trasformazione di biogas in energia (54); uno stabilimento balneare (55); un impianto per l'allevamento di trote (56); un impianto eolico (57).

### Il pannello e l'impianto fotovoltaico

Senza pretesa di accuratezza tecnica nella descrizione che segue, l'impianto fotovoltaico (o, come viene più spesso definito, il "parco" o "campo fotovoltaico") è un apparato che sfrutta le radiazioni solari per la produzione di energia elettrica, attraverso appunto l'effetto fotovoltaico, e cioè attraverso la capacità del macchinario in questione di trasformare la luce in energia elettrica: l'impianto consta di dispositivi, detti "moduli fotovoltaici" (i quali, a loro volta, «possono essere meccanicamente preassemblati a formare un pannello fotovoltaico» (58)), atti a captare l'energia solare (59) e a trasformarla in corrente continua; l'impianto comprende poi un *inverter*, e cioè un macchinario che trasforma l'energia elettrica prodotta dal pannello da corrente continua a corrente alternata (e, dunque, per renderla idonea alle esigenze delle comuni apparecchiature elettriche) e di un contatore, che è il dispositivo utile a controllare e contabilizzare la quantità di energia elettrica prodotta e poi eventualmente immessa nella rete cui l'impianto è connesso (l'impianto può infatti essere "in isola", e cioè produrre energia da accumulare e conservare in batterie, oppure, come accade più spesso, può essere un impianto "in rete", cioè connesso o a una rete privata, e quindi produrre energia destinata all'uso del produttore, o a una rete pubblica, attraverso la quale l'energia prodotta viene venduta dal produttore a terzi).

Il pannello solare, utilizzato singolarmente o, come accade più spesso, unito ad altri, viene per lo più adagiato e fissato su una particolare struttura di sostegno, appositamente predisposta (negli impianti "a terra", e cioè posati sul suolo o su un lastrico solare, essa può consistere in un reticolato formato da pali metallici verticali sormontati da binari orizzontali) (60); i pali verticali della struttura di sostegno, infine, sono stabilizzati mediante loro infissione (61) alla superficie su cui poggiano (il suolo o un lastrico solare) o mediante la realizzazione di plinti o altri basamenti.

Che innanzitutto sia da qualificarsi in termini di bene immobile la struttura di sostegno dell'impianto non pare revocabile in dubbio: si tratta di un manufatto che, anche a non volerlo far rientrare nelle ambito delle «altre costruzioni», rientra senz'altro co-

munque nel novero di «*tutto ciò che [...] artificialmente è incorporato al suolo*»: come detto, non solo non rileva lo strumento o il materiale concretamente utilizzati per la sua infissione al suolo ma, ancor prima, la sua connessione al suolo può avvenire per effetto del mero "appoggio" del manufatto e quindi per effetto del suo stesso peso e della forza di gravità. Parimenti, non vale ad escludere la natura immobiliare della struttura di sostegno dell'impianto fotovoltaico la considerazione che si tratta di una unione suscettibile di essere rimossa e di essere una struttura utilizzabile altrove: la norma di cui all'articolo 812 del codice civile, infatti, non prescrive che dall'immobilizzazione del bene incorporato al suolo consegua l'irreversibilità dell'unione del bene infisso al suolo con il suolo medesimo; anzi, la norma, come detto, precisa che la connessione può essere realizzata anche «*a scopo transitorio*», con ciò evidenziando che la natura immobiliare dell'entità unita al suolo può ben essere temporanea, e cioè limitata al periodo compreso tra il momento dell'unione del bene al suolo e il momento in cui questa unione viene fatta cessare.

#### Note:

(53) Cass. 19 ottobre 2009, n. 22127, in *Giust. civ.*, 2010, 7-8, 1681.

(54) Trib. Milano 3 ottobre 2002, in *Foro ambrosiano*, 2003, 155.

(55) Comm. Trib. Centr. 20 giugno 1990, n. 4829, in *Giur. e impr.*, 1990, 477; Comm. Trib. Centr. 17 febbraio 1988, n. 1527, in *Comm. Trib. Centr.*, 1988, I, 167.

(56) Cons. Stato 13 aprile 1989, n. 204, in *Foro amm.*, 1989, 1004.

(57) Comm. trib. prov. Foggia 15 novembre 2006, n. 139, in *Banca Dati BIG*, Ipoa; Comm. trib. prov. Foggia 20 dicembre 2006, n. 168, in *Banca Dati BIG*, Ipoa; Comm. trib. prov. Foggia 9 maggio 2007, n. 85, in *Banca Dati BIG*, Ipoa; Comm. trib. prov. Foggia 11 maggio 2007, n. 93, in *Banca Dati BIG*, Ipoa; Comm. trib. Prov. Bologna 12 gennaio 2009, n. 11, in *GT Riv. giur. trib.*, 2009, 10, 917. Sull'obbligo di accatastamento degli impianti eolici (la cui «tipica configurazione» è costituita da «un aerogeneratore ad asse orizzontale», composto «da: una robusta fondazione, un sostegno, le pale, una navicella contenente i meccanismi di controllo, il generatore, il moltiplicatore di giri, il rotore ed un sistema frenante») cfr. Agenzia del Territorio, Circolare n. 14/2007 del 22 novembre 2007.

(58) Agenzia del Territorio, Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare, Risoluzione 6 novembre 2008, n. 3.

(59) In Italia, l'ideale esposizione dei pannelli ai raggi solari, ai fini della loro maggior produttività energetica, avviene con orientamento in direzione sud e mediante l'inclinazione dei pannelli di 30-35 gradi rispetto al piano.

(60) Negli impianti cosiddetti "integrati", vale a dire quelli che sono incorporati nella struttura stessa dell'edificio nel quale sono inseriti, i pannelli sono fissati mediante binari o altre apposite strutture di ancoraggio, tali da realizzare la inclinazione idonea e da assicurare la occorrente stabilità.

(61) Per la immobilizzazione conseguente a incorporazione mediante «paletti o tubolari metallici», cfr. T.a.r. Campania, sez. Napoli, 10 febbraio 1982, n. 91, in *Trib. Amm. Reg.*, 1982, 1327.

Se poi si osserva il singolo pannello fotovoltaico, esso, in sé e per sé, è senz'altro un bene mobile: lo è quando esso si trova nell'opificio del suo produttore (per essere in corso di costruzione oppure, una volta ultimato, per essere giacente nel magazzino in attesa di essere venduto), lo è nel corso del trasporto (quando si trova sul camion che ne effettua la consegna), lo è quando è scaricato nel luogo prescelto dall'acquirente (ad esempio, un suo magazzino oppure un'area adiacente a quella ove è posato il reticolato di sostegno dei pannelli, in vista del suo montaggio). Ma il pannello è ancora un bene mobile dopo esser stato imbullonato o incastrato nella struttura di sostegno?

Pare proprio di no. Il pannello solare, una volta ancorato nella sua struttura di sostegno, assume «senza dubbio» (62) natura immobiliare per essere parte componente (63) di un bene immobile, tanto quanto le turbine della centrale elettrica (così come divengono parte di un edificio gli infissi destinati a servire da porte e finestre: pur essi erano mobili prima di essere montati) (64). È assorbente in tal senso l'osservazione che il pannello e la struttura che lo stabilizza e che lo sostiene non possono non essere considerati (se non addirittura rientranti nel concetto di «altre costruzioni» di cui all'articolo 812, comma 1, c.c.), quale entità senz'altro interna al perimetro di «tutto ciò che [...] artificialmente è incorporato al suolo» (e, tra l'altro, se già ciò non bastasse, si tratta di una infissione che, per usare le parole del secondo comma del medesimo articolo 812, è destinata a essere tale «in modo permanente per la» sua «utilizzazione»): in particolare, già si è dimostrato sopra come non occorra che, per essere considerato immobile, il bene unito o incorporato al suolo debba perdere la propria individualità, che la incorporazione debba avvenire con particolari metodologie tecniche (65), che occorra un'incorporazione tale da impedire il distacco del bene incorporato, che la scorporazione non possa avvenire se non causando al bene scorporato la perdita della propria precedente identità o natura (66), che il bene scorporato non

### Note:

(62) Secondo Ris. Agenzia del Territorio n. 3 del 6 novembre 2008, in relazione alla manifestazione di «incertezze, relativamente all'obbligo della dichiarazione in catasto ed alla prassi da adottare per la determinazione della rendita catastale da attribuire a tali impianti, concernenti l'inclusione o meno dei pannelli fotovoltaici nella stima dell'immobile, in considerazione degli elementi di unione dei pannelli stessi alla struttura portante, che ne caratterizzerebbero, in linea generale, una facile amovibilità», è da rilevare «che gli impianti in argomento sono collocati in aree sottratte alla produzione agricola, dando luogo ai co-

siddetti parchi fotovoltaici la cui produzione di energia è immessa nel mercato per il tramite della rete elettrica nazionale. Pertanto, gli immobili ospitanti gli impianti fotovoltaici del tipo in esame, si qualificano senza dubbio come unità immobiliari». Inoltre, in ordine «alle incertezze che potrebbero sorgere riguardo al considerare i pannelli fotovoltaici come impianti fissi ovvero macchinari in funzione degli elementi di unione alla struttura, si osserva che nell'ambito degli impianti in argomento tali dispositivi ne determinano, senza ombra di dubbio, il carattere sostanziale di centrale elettrica e quindi di "opificio", con specifico riferimento alle categorie catastali». Cfr. anche l'articolo 2, D.M. 2 gennaio 1998, n. 28 ("Regolamento di costituzione del Catasto Fabbricati e adeguamento della nuova cartografia catastale") secondo il quale «1. L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato o da un fabbricato o da un insieme di fabbricati o da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale. [...] 3. Sono considerate unità immobiliari anche le costruzioni ovvero porzioni di esse, ancorate o fissate al suolo, di qualunque materiale costituite, nonché gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo, purché risultino verificate le condizioni funzionali e reddituali di cui al comma 1. Del pari sono considerate unità immobiliari i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale».

(63) Correttamente, l'art. 1-quinquies D.L. 31 marzo 2005, n. 44, convertito in L. 31 maggio 2005, n. 88, interpretando in via di interpretazione autentica il concetto di fabbricato destinato a centrale elettrica, ai fini del suo accatastamento, ha sancito che «i fabbricati e le costruzioni stabili sono costituiti dal suolo e dalle parti ad esso strutturalmente connesse, anche in via transitoria, cui possono accedere, mediante qualsiasi mezzo di unione, parti mobili allo scopo di realizzare un unico bene complesso. Pertanto, concorrono alla determinazione della rendita catastale, [...] gli elementi costitutivi degli opifici e degli altri immobili costruiti per le speciali esigenze dell'attività industriale [...] anche se fisicamente non incorporati al suolo».

(64) Cfr. Cass. 27 febbraio 1976, n. 655, in *Foro it.*, 1976, I, 976: «Gli ascensori sono parti integranti degli edifici nei quali sono installati, e non semplici pertinenze; essi, infatti, non hanno una funzione propria, ancorché complementare e subordinata rispetto a quella degli edifici, ma partecipano alla funzione complessiva e ed unitaria degli edifici medesimi, quali elementi essenziali alla loro destinazione».

(65) Pertanto, la conclusione non muterebbe ove si rilevassero modalità di posizionamento del pannello sulla struttura, diverse dal materiale ancoraggio mediante viti, staffe, ganasce o affini, ma parimenti idonee a garantirne una certa stabilità. Infatti, alla luce di quanto già detto sopra, circa l'irrelevanza del mezzo di connessione utilizzato, ai fini della determinazione dell'immobilizzazione, in nulla si differenzia un pannello fissato da uno semplicemente incastrato alla struttura di sostegno. Cfr. Cass. 4 marzo 1968, n. 679, in *Giust. civ.*, 1968, I, 1920: «l'art. 812 c.c. contiene una dizione quanto mai ampia e generica, riguardando qualsiasi costruzione a qualsiasi scopo eseguita e fatta con qualsiasi materiale. Quello che si richiede affinché cose, che fisicamente sarebbero mobili, diventino immobili, è l'incorporazione o congiunzione al suolo, occorre, cioè, che mediante un mezzo tecnico qualsiasi, diverso secondo la diversa natura della cosa, questa formi un solo tutto con il suolo».

(66) È quindi evidente l'equivoco in cui cade l'Agenzia delle Entrate, Circolare n. 38 del 23 giugno 2010, ove si legge che «a parere della scrivente, pertanto, si è in presenza di beni immobili quando non è possibile separare il bene mobile dall'immobile (terreno o fabbricato) senza alterare la funzionalità dello stesso o quando per riutilizzare il bene in un altro contesto con le medesime finalità debbono essere effettuati antieconomici interventi di adattamento».

possa essere (facilmente) spostabile o utilizzabile altrove (67).

Invero, ciò che rileva è, come già detto, la funzione di un dato bene in quanto collocato in un dato contesto spaziale (e cioè in connessione con il suolo): se quel bene, in quel contesto, ha giuridica rilevanza poiché fornisce utilità mediante il suo posizionamento in un certo luogo (in quanto bene "produttivo" e quindi bene che è suscettibile di formare oggetto di rapporti giuridici), allora esso è un bene immobile (68), poiché la sua potenziale mobilità diviene latente al cospetto della funzione che il bene svolge essendo immobile, e cioè in quanto collocato in un dato contesto. La nozione di bene immobile recata dal codice civile evidenzia con chiarezza che i beni non vanno considerati di per se stessi, ma in ragione degli interessi che su di essi si appuntano: se un bene mobile viene immobilizzato, questa condizione viene elevata a criterio di qualificazione di quel bene in termini di bene immobile (69); e questa stessa qualificazione il bene conserva per tutto il tempo in cui perdura la sua condizione di immobilità, vale a dire fino a quando il vincolo di immobilità non sia rimosso. Ne consegue che il pannello "immobilizzato" non perde la propria identità (per così dire) reale, nel senso che, rispetto all'immobile cui è unito, esso rimane un'entità oggettivamente distinta, una cosa avente qualità e caratteristiche intrinseche immutate; ciò che invece risulta modificata è la considerazione giuridica di questo bene, dal momento che, stante la sua condizione di connessione funzionale con il suolo, l'ordinamento non considera più il pannello in sé, ma come parte componente di un bene immobile che il pannello concorre a formare a causa degli effetti che conseguono alla sua "immobilizzazione" (70). Pertanto, se pur permane una sua fisica e potenziale mobilità, la sua destinazione ne comporta l'immobilità giuridica (71): insomma, la Tour Eiffel, anche se del tutto "sbullonabile" e ricostruibile altrove, è purtuttavia, come la Torre di Pisa, un bene decisamente immobile.

**Note:**

(67) È invece luogo comune che il pannello solare discenda la sua natura mobiliare dall'essere una fonte produttiva d'energia a prescindere dal suolo e dal fatto della sua facile amovibilità: di questo completamente erroneo convincimento si trova ad esempio evidente espressione in Pacieri - Truttali, *L'assoggettabilità ad ICI delle centrali fotovoltaiche*, in *Corr. Trib.*, 2009, 22, 1803, ove si legge «Il suolo non costituisce elemento essenziale dell'impianto, ma solo un accessorio; la sua connessione con il pannello non riveste cioè carattere strutturale e la funzionalità di quest'ultimo non è in alcun modo condizionata dalla superficie su cui esso insiste, bensì dalla attitudine a ricevere ed elaborare la radiazione solare anche qualora trasferito altrove (ad esempio, sul tetto di una abitazione, sull'ala di un aereo o sul ponte di una nave). In altre parole il suolo,

al pari di qualsivoglia altro supporto, costituisce elemento solo occasionale dell'impianto fotovoltaico il quale, in astratto, potrebbe essere addirittura sospeso in aria senza che ciò deprima, alteri o modifichi la sua attitudine ed effettiva funzionalità alla produzione di energia elettrica». Sulla stessa falsariga l'Agenzia delle Entrate in varie sue espressioni (oltre che nella Circolare n. 38 del del 23 giugno 2010): nella Circolare n. 46 del 19 luglio 2007, ove si afferma che «l'impianto fotovoltaico situato su un terreno, non costituisce impianto infisso al suolo, in quanto normalmente i moduli che lo compongono (i pannelli solari) possono essere agevolmente rimossi e posizionati in altro luogo, mantenendo inalterata la loro originaria funzionalità»; nella Circolare n. 38 dell'11 aprile 2008, ove si afferma che non possono essere considerati «infixi al suolo [...] gli impianti e i macchinari che possono essere agevolmente rimossi e posizionati in altro luogo, mantenendo inalterata la loro originaria funzionalità. Ciò vale anche per i beni "stabilmente" e "definitivamente" incorporati al suolo, purché gli stessi possano essere rimossi e utilizzati per le medesime finalità senza "antieconomici" interventi di adattamento». L'Agenzia delle Entrate pare però rientrare sommessamente sui suoi passi con la laconica espressione (contenuta nella Circolare n. 12 dell'11 marzo 2011) secondo cui «L'imposta» sostitutiva delle imposte ipotecaria e catastale di cui all'art. 1, comma 16, legge 13 dicembre 2010, n. 220, «deve essere, inoltre, versata anche con riferimento ai contratti di leasing di impianti fotovoltaici censiti/da censire al catasto fabbricati come opifici industriali (cat. D1)».

(68) Cfr. Corte Cost. 20 maggio 2008, n. 162, in *Giur. Cost.*, 2008, 1951: «alla luce della definizione di bene immobile contenuta nell'art. 812 cod. civ., si può concludere che la possibilità di separazione di un impianto dal suolo non esclude che esso mantenga la sua natura immobiliare; piuttosto il disposto codicistico è tale per cui tutto quello che viene collegato al suolo in unità strutturale - qualunque sia la natura dello stabilimento - acquista natura immobiliare».

(69) Cfr. Cass. 7 febbraio 1966, n. 396, in *Mass. Giur. it.*, 1966: «la cosa incorporata, pur rimanendo entità distinta, perde la propria oggettività economica e giuridica e, pertanto, il bene mobile incorporato in un immobile deve essere considerato come cosa immobile, a norma dell'art. 812, I comma, c.c.». Erronea quindi è la posizione dell'Agenzia delle Entrate, Circolare n. 46/E del 19 luglio 2007, secondo la quale «l'impianto fotovoltaico situato su un terreno, non costituisce impianto infisso al suolo, in quanto normalmente i moduli che lo compongono (i pannelli solari) possono essere agevolmente rimossi e posizionati in altro luogo, mantenendo inalterata la loro originaria funzionalità»; posizione ribadita nella Circolare n. 38/E dell'11 aprile 2008, ove, commentandosi il credito di imposta per l'acquisizione di beni strumentali nuovi in aree svantaggiate (articolo 1, commi 271-279, legge 27 dicembre 2006, n. 296), si afferma, con riferimento agli impianti e macchinari «diversi da quelli infissi al suolo» (di cui al comma 273), che «siano diversi da quelli infissi al suolo [...] gli impianti fotovoltaici» in quanto si tratta di [...] impianti e [...] macchinari che possono essere agevolmente rimossi e posizionati in altro luogo, mantenendo inalterata la loro originaria funzionalità».

(70) Cfr. Soria, *Assoggettabilità ad ICI degli impianti di produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica*, in *Ambiente e sviluppo*, 2009, 12, 1115, secondo cui «la possibilità di separazione di una cosa dal suolo non esclude che essa acquisisca e mantenga la natura immobiliare fino a quando sia al suolo incorporata, o, anche, unita in via transitoria. A tal fine [...] con riguardo ai pannelli (*rectius*, moduli fotovoltaici) questi sono beni mobili incorporati al fine di costituire il necessario complemento produttivo dell'impianto grazie alla loro funzione di generatore».

(71) Cfr. Costantino, *La disciplina dei beni*, cit., 75: «la distinzione tra immobili e mobili non risiede nella natura delle cose, ma nella valutazione che l'ordinamento ne compie in quanto oggetto di diritti e di rapporti. Se risulta che l'utilizzabilità di un bene è giuridicamente rilevante e riconosciuta idonea realizzare interessi meritevoli di tutela in relazione ad un luogo determinato, si dirà che il suo oggetto è immobile».