

## IMU E TRIBUTI LOCALI

---

### ***Giacimenti non edificabili, esclusi dal prelievo Imu***

di **Fabio Garrini**

Seminario di specializzazione

## TEMI EMERGENTI DI FISCALITÀ INTERNAZIONALE A INIZIO 2021

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Capita talvolta di constatare che taluni Comuni emettono **avvisi di accertamento** per contestare la qualificazione ai fini **Imu** (e quindi il prelievo) di determinati terreni, in quanto potenzialmente destinati all'attività estrattiva; in particolare, per i terreni coltivati sotto i quali sono presenti **giacimenti**, potrebbe accadere che il Comune possa pretendere l'imposta quale **terreno edificabile**.

Sul punto si deve osservare che, mentre tale **contestazione è legittima** (in quanto in linea con il pensiero della Cassazione) per i terreni **destinati a cava**, al contrario, tale operazione **non ha alcun fondamento quando il terreno è sovrastante un giacimento, ma è preclusa ogni possibilità di edificazione**.

La situazione è di interesse diffuso in quanto **molti territori italiani** sono caratterizzati da un **sottosuolo** che presenta disponibilità di **inerti pregiati** (ghiaia, sabbia, argilla, marmi, graniti, ecc.) per cui vi è il rischio che i possessori di terreni agricoli possano subire una contestazione per certi versi paradossale.

Esaminiamo i contorni della questione.

#### **Le cave e l'Imu**

La questione riguardante il prelievo Imu (e in passato Ici, visto che il presupposto era il medesimo) sulle cave è stata per lungo tempo dibattuta.

Una volta che la **cava risulta essere operativa**, il prelievo Imu opera con riferimento al *genus* dei **fabbricati**; infatti, normalmente le cave sono censite al catasto dei fabbricati in **categoria D** (si veda sul punto la **nota DRE Emilia Romagna 3849/2009** e la **nota Agenzia delle Entrate n.**

128253 del 09.10.2014).

A tal fine, gli edifici funzionali all'estrazione e le aree pertinenziali a questi, sottratte all'attività agricola (comprese le cave in esercizio), devono essere oggetto di **prelievo** sulla base della **rendita che sia attribuita a tali fabbricati**.

Le aree che sono **designate come cava**, ma per le quali l'attività estrattiva ancora non è iniziata, sono soggette a prelievo?

Storicamente si era affermata la tassazione di tali suoli quali **terreni agricoli**, ovvero addirittura l'esonero dal tributo locale in quanto i terreni imponibili sarebbero esclusivamente quelli destinati all'**impiego agricolo** (ossia quelli destinati alle attività di cui all'[articolo 2135 cod. civ.](#)).

La questione è stata oggetto di soluzione ad opera della **Cassazione** (constano sul punto due sentenze, la n. [14409 del 09.06.2017](#) e la n. [3267 del 05.02.2019](#)) la quale li ha ricondotti ai **terreni edificabili** e, in quanto tali, soggetti al prelievo sulla base del **valore venale in comune commercio** (quella delle aree fabbricabili è infatti l'unica fattispecie che poggia la tassazione sul valore di mercato e non sul quello catastale).

### **I giacimenti non edificabili**

Il tema si pone per i **terreni** ubicati in zone dove nel sottosuolo sono presenti **giacimenti**, ovvero in quelle zone, frequentemente molto ampie, ma per le quali l'utilizzo è **fortemente limitato**, se non nullo, e per le quali spessissimo è preclusa la costruzione di edifici finalizzati all'estrazione degli inerti.

Per dette aree, taluni Comuni pretendono il pagamento dell'Imu quali **aree fabbricabili**, assimilandole alle aree destinate a cave, ipotizzando che tali suoli possiedano un valore superiore a quello dell'ordinario terreno agricolo e questo possa giustificare l'assimilazione.

Questa **impostazione è da rigettare**. La disciplina Imu (e un tempo quella Ici) contempla la tassazione del valore dell'immobile esclusivamente quando questo sia un'**area edificabile**.

L'area è edificabile quando può essere utilizzata ai fini edificatori, **a nulla rilevando la possibilità di escavare i suoli**.

Anche la Cassazione si dimostra di questo avviso; nelle due sentenze richiamate ha **rigettato** la tesi in forza della quale l'Imu, **sulle aree qualificate come "fabbricabili", era stata ritenuta dovuta solo per il fatto che su di esse potevano essere costruiti fabbricati** finalizzati all'attività estrattiva, e non per il fatto in sé che l'attività estrattiva fosse possibile.

Si veda, ad esempio questo estratto della [sentenza n. 3267 del 05.02.2019](#): *“l’area di cui si tratta, **seppure è adibita ad attività estrattiva** secondo lo strumento urbanistico, il che induce ad escludere la sua natura agricola ai fini della determinazione della base imponibile, **è altresì suscettibile di edificazione**, ancorché limitata alla realizzazione di fabbricati strumentali, così come indicato dalla ricorrente nel ricorso. **Ciò fa sì che il terreno debba essere qualificato come edificabile ai fini dell’Ici** e che la base imponibile debba essere determinata sulla base del valore venale”.*

Questo significa che i **terreni con sottostanti giacimenti**, se non permettono la costruzione di strutture (e questa è la situazione che normalmente si verifica nella pratica) **non possono essere qualificate come edificabili**.

Pertanto, trattandosi di **terreni agricoli**, il prelievo deve essere effettuato sulla base del reddito dominicale, mentre il **valore** che esso può assumere è del tutto **irrilevante** ai fini Imu.