

## Le cave pagano l'IMU come area fabbricabile

Testata: **Il Sole 24 Ore, Quotidiano digitale Enti Locali & Pa**

Data: **21/07/2017**

*Di Pasquale Mirto*

La Corte di cassazione, con l'ordinanza n. 14410/2017, interviene per la prima volta sulle modalità di assoggettamento a Ici/Imu delle cave, ritenendo che queste siano da assoggettare come area fabbricabile.

La decisione è di rilevante interesse, anche perché sulle modalità di assoggettamento delle cave si era già espressa l'ex Agenzia del territorio, ritenendo che queste siano da considerare come un fabbricato.

Il caso

Ma partiamo dal caso esaminato dai giudici di Piazza Cavour. Il Comune impositore aveva accertato la cava alla stregua di un'area fabbricabile, considerato che questa era inserita come tale nell'ambito degli strumenti urbanistici comunali, i quali prevedevano un pur minimo indice di edificabilità, anche se limitato all'edificazione di costruzioni strumentali all'attività estrattiva.

Ad avviso del contribuente, invece, l'area in questione non andava qualificata né come terreno agricolo né come area fabbricabile, ed era quindi da ritenersi esclusa dal campo di applicazione dell'Ici. In subordine, comunque, veniva chiesta la determinazione della base imponibile considerando il reddito dominicale del terreno.

La decisione

La Corte, partendo dalla considerazione che l'attività estrattiva è attività industriale e non agricola, ha escluso la possibilità di valorizzarla come terreno agricolo e ha, invece, valorizzato la suscettibilità edificatoria, seppur, come detto, limitata alla realizzazione di fabbricati strumentali.

Occorre però rilevare che in molte realtà territoriali le cave risultano invece accatastate in categoria D/1, anche se avverso gli accatastamenti, di norma sollecitati dai Comuni attraverso il ricorso alla procedura di cui al comma 336 dell'articolo 1 della legge 311/2004, pendono ancora oggi diversi ricorsi.

L'Agenzia del territorio è intervenuta sull'argomento con la nota prot. 75779 del 4 novembre 2008. L'Agenzia parte, anch'essa, dalla considerazione che l'attività estrattiva è attività industriale, così come anche ritenuto dalla Corte costituzionale nell'ordinanza n. 285/2000. Poi precisa che la circostanza che l'articolo 18 del Rd 8 ottobre 1931 n. 1572, esclude dalla stima fondiaria «le miniere, le cave, le saline ed i laghi e stagni da pesca, con la superficie stabilmente occupata per la relativa industria, e le tonnare», comporta che le cave non debbano essere iscritte al catasto terreni, ma al catasto fabbricati. E l'obbligo di accatastamento deriva dall'articolo 2 del Dm 28/1998, il quale precisa

che l'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da "un'area", che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale. Ed è evidente che la cava rappresenta un'area dotata di autonomia funzionale e reddituale.

Volendo coniugare le due soluzioni illustrate, si può ritenere che dall'adozione degli strumenti urbanistici che individuano la zona del territorio destinata ad attività estrattiva, l'area deve essere attratta ad imposizione come area fabbricabile, mentre dalla data di attivazione della cava, questa deve essere assoggettata come fabbricato. Infatti, occorre anche ricordarsi che è ormai pacifico nella giurisprudenza di legittimità che il dato catastale è dato vincolante tanto per il Comune tanto per il contribuente (Cassazione, sezioni unite, sentenza n. 18565/2009).

Ovviamente se il contribuente non ha presentato alcun Docfa e l'Agenzia delle entrate non è intervenuta d'ufficio con l'accatastamento, il Comune sarà legittimato ad attrarre ad imposizione la cava in attività come area fabbricabile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

articolo tratto da: [www.anutel.it](http://www.anutel.it)