

## **Sentenza del 20/05/2021 n. 2656 - Comm. Trib. Reg. per il Lazio Sezione/Collegio 10**

### **Intitolazione:**

*Finanza locale - Imu - Ici - Aree destinate ad attività estrattiva - Strutture edilizie a supporto dell'attività - Realizzabilità - Costituiscono aree fabbricabili.*

### **Massima:**

u00C8 dovuta l'Imu per le aree destinate ad attività estrattiva che devono ritenersi edificabili ex art. 1, co. 2, del d.lgs. 504/92 sussistendo tutti e due gli elementi che qualificano il presupposto dell'Imu e cioè l'edificabilità quale deriva dagli strumenti di pianificazione urbanistica e l'edificabilità di fatto riconducibile alla concreta possibilità di realizzare strutture edilizie a supporto dell'attività estrattiva. (G.T.).

### **Testo:**

#### **Svolgimento del processo**

La XXXXX srl impugnava nei confronti della YYYYY s.p.a concessionaria del servizio di accertamento e riscossione dell'IMU nel comune di Guidonia Montecelio un avviso di accertamento ai fini IMU 2015 dell'importo complessivo di euro 7.982,89, per omesso versamento del tributo. Deduceva la mancanza del presupposto impositivo, per inapplicabilità dell'IMU su terreni destinati a cava; la sopravvalutata valutazione delle aree in questione, l'inedificabilità dei terreni, in quanto ricadenti in zona D3, o comunque edificabili per impianti strumentali da demolire cessata l'autorizzazione; contestava in ogni caso l'erroneità del valore determinato rispetto ad atti di transazione in precedenza effettuati.

La Concessionaria del Comune di Guidonia Montecelio, YYYYY si costituiva contestando le deduzioni della ricorrente.

La CTP con sentenza n. 14527/46/18 in data 18 giugno 2018 deliberava il rigetto del ricorso, compensando tra le parti le spese del giudizio.

Ha proposto appello la soc. XXXXX s.r.l. deducendo, oltre la denominazione errata con la quale è stata individuata dai giudici di primo grado:

a) l'assenza di edificabilità dell'area, anche se limitata, come invece ritenuto dalla CTP, ai beni immobili funzionali all'attività estrattiva con limitazione al valore venale ad essi riferito. In ogni caso il valore venale ad essi riferito riconducibile alle aree escavate (D3) non potrebbe essere parametrato alle aree commerciali a piena edificabilità.

Si è costituita la YYYYY s.r.l. deducendo:

a) Illegittimità dell'eccezione in merito alla mancata esatta individuazione della contribuente e all'inapplicabilità dell'IMU sui fabbricati in corso di costruzione;

La circostanza "nominalistica" non ha avuto alcuna incidenza in relazione all'espletamento del diritto di difesa della contribuente che ha pienamente accettato il contraddittorio.

Nel merito ha sottolineato l'infondatezza della dedotta qualità di "*tertium genus*" dei terreni estrattivi non rientranti né fra le aree fabbricabili né fra i terreni agricoli, in contrasto con la giurisprudenza assolutamente prevalente che riconduce l'attività estrattiva al *genus* dell'edilizia, tanto che, per quanto concerne i terreni, sono esclusi dal pagamento dell'IMU a decorrere dal 2016 esclusivamente quelli posseduti e condotti da coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti alla previdenza agricola, mentre per tutti gli tipi di terreni è previsto il pagamento dell'IMU, il cui presupposto è il possesso di immobili.

#### **Motivi della decisione**

L'appello è infondato e deve essere respinto.

In ordine alla eccezione formulata dall'appellante con riferimento alla denominazione errata della contribuente deve rilevarsi come tale circostanza, da ritenersi un mero errore materiale, non ha influito minimamente sulla ritualità della costituzione in giudizio della contribuente, né tantomeno sulla difesa in giudizio sia in primo grado che in grado di appello, ove ha ampiamente espletato la sua difesa nella pienezza del contraddittorio con la YYYYY s.r.l..

Nel merito ritiene la CTR che le valutazioni espresse nella sentenza di primo grado siano condivisibili in quanto esenti da censure logico - giuridiche, una volta ritenuto, secondo la giurisprudenza prevalente, che le aree destinate ad attività estrattiva non possono essere considerate agricole e dunque, non essendo fabbricati, devono ritenersi terreni

edificabili ex **art. 1, comma 2 di d.lgs n. 504/1992**, sussistendo in capo ai terreni utilizzati per attività estrattiva tutti e due gli elementi che qualificano il presupposto dell'IMU, e cioè l'edificabilità di diritto, quale deriva dagli strumenti di pianificazione urbanistica e l'edificabilità di fatto riconducibile alla concreta possibilità di realizzare strutture edilizie a supporto dell'attività estrattiva, come peraltro prevede l'art. 10 del N.T.A del Comune di Guidonia Montecelio, il quale consente su tale tipologia di terreni la realizzazione di fabbricati strumentali all'attività estrattiva. In questo senso deve ritenersi corretto il valore di euro 54, 75 al mq attribuito alle aree in questione e riportato nell'accertamento impugnato, in quanto collegato alla delibera del Consiglio comunale n. 23 del 16 maggio 2007, nelle cui tabelle allegate sono indicate le varie zone urbanistiche (nel caso di specie D3) e definiti i valori relativi all'I.C.I. (e di conseguenza all'I.M.U.). Nel caso in esame deve essere dunque applicato il consolidato principio di diritto in base al quale "In tema di ICI ( *quindi di IMU*), l'area classificata come D3 nel piano regolatore generale adottato dal Comune, ancorché concretamente destinata unicamente a cava e ad attività estrattiva, non è perciò solo qualificabile come agricola, in quanto avente potenzialità edificatoria, sia pure limitata alla sola realizzazione di fabbricati strumentali, con la conseguenza che è soggetta comunque all'imposta, indipendentemente dal suo concreto utilizzo, non contemplato tra i casi di esenzione, per la quale vige il criterio della tassatività (Cass., Sez. 5 - , Sentenza n. 31079 del 28/11/2019 (Rv. 656344-01)).

Alla luce delle suesposte considerazioni l'appello deve essere rigettato. Le spese del giudizio seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo

**P.Q.M.**

La CTR del Lazio rigetta l'appello e condanna l'appellante alle spese del giudico, che liquida in euro 1500,00 (euro millecinquecento/00), oltre oneri di legge.