

Le “cave” non sono aree agricole

Ogni bene immobile, indipendentemente dalla sua natura, deve essere censito al catasto.

La Corte di Cassazione, con l'Ordinanza del 25 gennaio 2023, n. 2.280, ha stabilito che i terreni utilizzati per attività estrattiva da cava devono essere iscritti al catasto dei fabbricati, con attribuzione della rendita catastale e classificazione nella categoria D/1.

L'articolo 18 del R.D. 8 ottobre 1931, n. 1.572, specifica che *"le cave, le torbiere, le saline e i laghi e stagni da pesca, insieme alla superficie occupata dalle relative attività industriali e le tonnare"* sono escluse dalla stima fondiaria.

Tuttavia, secondo l'Ordinanza citata:

- ***“tale disposizione non esclude che le cave siano iscritte in catasto, ma dispone soltanto che esse saranno escluse dalla sola operazione di stima fondiaria, pertanto, i terreni adibiti a cava devono essere iscritti al catasto al fine di essere identificati per rilevare l'estensione delle singole proprietà e delle diverse particelle catastali e per essere ivi graficamente rappresentati con mappe planimetriche”;***
- ***i redditi derivanti dal loro sfruttamento “sono qualificati dall'ordinamento come redditi d'impresa (D.Lgs. n. 344 del 2002, art. 55, lett. b) la cui tassazione avviene sulla base del reddito effettivamente prodotto, e non sull'attitudine del bene a produrre reddito, con esclusione, quindi, della rilevanza degli estimi catastali”.***

Il concetto di "unità immobiliare urbana" (UIU) fa riferimento a ogni immobile o parte di esso che può produrre reddito autonomamente nella condizione in cui si trova. L'articolo 4 del R.D. 13 aprile 1939, n. 652, specifica che per immobili urbani si intendono *"i fabbricati e le costruzioni stabili di qualunque materiale costituite, diversi dai fabbricati rurali"*.

Pertanto l'accatastamento non riguarda il fabbricato in senso stretto ma la nozione di UIU, che si collega a una componente immobiliare con funzione e redditività autonoma, come ribadito dalla Corte di Cassazione nella Sentenza del 13 maggio 2018, n. 12.741.

Tale principio è stato richiamato anche per altre categorie immobiliari, come parchi eolici (Sentenza del 21 gennaio 2015, n. 3.354), centrali elettriche (Sentenza del 21 gennaio 2015, n. 3.500) e centrali telefoniche (Sentenza del 6 dicembre 2016, n. 24.924).

Per quanto concerne le cave la Sentenza del 28 novembre 2019, n. 31.079 ha chiarito che, sebbene destinate esclusivamente ad attività estrattiva, non possono essere qualificate come aree agricole per via della loro potenziale edificabilità ancorché limitata alla realizzazione di fabbricati strumentali.

Risulta quindi corretta la classificazione dei terreni in categoria D/1.

Occorre inoltre sottolineare che per terreno agricolo si intende quello destinato alle attività indicate nell'articolo 2135 del codice civile (art. 2 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504): ciò esclude le cave dalla stima fondiaria, poiché lo sfruttamento di tali terreni è da ritenersi di natura industriale e non agricola.

La questione è stata recentemente affrontata anche con l'interrogazione alla Camera dei Deputati del 28 maggio 2025, in cui (nell'allegato 2) si sottolinea quanto segue:

- *“le aree adibite a cave estrattive, anche quando libere da manufatti, sono oggetto di censimento al Catasto Fabbricati, in quanto unità immobiliari dotate di autonomia funzionale e reddituale”;*
- *“la cava rappresenta certamente un'area dotata di una autonomia funzionale e reddituale e, pertanto, deve essere escluso che terreni urbanisticamente destinati a svolgimento di attività di carattere industriale, come quella estrattiva, possano considerarsi agricoli”;*
- per il classamento, *“è prevista l'attribuzione della categoria catastale D/1 – Opifici”* con specifica destinazione d'uso Cod. 0201 – Immobili per l'estrazione di minerali da cave e miniere;
- *“La relativa rendita catastale, trattandosi di unità immobiliari a destinazione speciale, è determinata attraverso stima diretta, da effettuare in conformità alle indicazioni fornite con la Circolare n. 6/T del 30 novembre 2012 dell'ex Agenzia del Territorio”.*

*Responsabile della
Commissione Topografia e Catasto
Geometra Emanuele Giralдин*