



Ufficio del Massimario

**ASSOGGETTABILITA' AD IMU DELLE AREE URBANE
CLASSIFICATE F/1**

Le aree urbane classificate F/1, ove non configurabili come pertinenze, vanno considerate alla stregua di “aree fabbricabili” e sono soggette ad IMU, sulla base del valore venale in comune commercio, tenuto conto dell’edificabilità desumibile dalle previsioni della pianificazione urbanistica.

Ai fini della soggezione ad IMU, le aree classificate in categoria F/1 – ossia le aree scoperte ubicate in contesti urbani prive di rendita e censite in catasto solo per motivi civilistici (ad esempio: giardini, cortili, terrazzi, aree sportive scoperte, parcheggi, spazi post-demolizione) – non sono equiparabili né ai “fabbricati” (non trattandosi di costruzioni coperte), né ai “terreni agricoli” (trattandosi di opere che hanno alterato lo stato naturale del suolo).

Esse, pertanto, devono essere considerate alla stregua di “aree fabbricabili”, con la conseguenza che l’imposta va liquidata sulla base del “valore venale in comune commercio”, tenendo conto dell’edificabilità desumibile dalle previsioni della pianificazione urbanistica, sempre che non sia dimostrato che l’area abbia natura pertinenziale, costituendo parte integrante del fabbricato cui accede, così perdendo autonoma rilevanza ai fini impositivi, nonostante l’edificabilità prevista dalla pianificazione urbanistica.

Riferimenti

Conf: Cass., Sez. 6-5, 31 maggio 2018, n. 13820 (sulle aree classificate in categoria F/1); nonché: Cass., Sez. trib., 28 aprile 2025, n. 11181 e Cass., Sez. trib., 8 maggio 2023, n. 12226 (entrambe sull’esclusione dell’IMU per le aree pertinenziali).

Giurisprudenziali

Rif. normativi

Artt. 2 e 5, comma 5, del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504; art. 3, comma 2, lett. d), del d.m. 2 gennaio 1998, n. 28; art. 817 cod. civ.

Dati sentenza

Cass., Sez. trib., sentenza n. 26673 del 17 settembre 2025, dep. 3 ottobre 2025.

Redattore Cons. Nicola Durante