

Studio n. 178-2011/T

## La destinazione urbanistica dei terreni ricadenti in “zone bianche” ed applicabilità delle agevolazioni fiscali previste per i terreni “agricoli”

*Approvato dalla Commissione Studi tributari il 9 novembre 2011*

**Sommario:** 1. Il problema; 2. Il presupposto: l'assenza di pianificazione urbanistica; 3. Le “zone bianche” e la destinazione urbanistica delle aree in esse ricomprese; 4. Accessibilità a benefici fiscali per le aree ricadenti in “zone bianche”.

\*\*\*

### 1. Il problema

E' noto che talune previsioni di leggi regionali (v. ad es. l'art. 65 della legge della Regione Calabria n. 19/2002) stabiliscono che per determinati Comuni che hanno avviato la procedura di redazione del Piano Strutturale <sup>(1)</sup>, le previsioni del Piano Regolatore Generale vigente rimangono in vigore fino all'adozione del nuovo Piano. Al contrario per i Comuni dotati di PRG che non hanno avviato la procedura di redazione del Piano Strutturale può talora essere prevista la decadenza da tutte le previsioni di detto strumento (cioè del PRG) riguardanti - tra l'altro - le aree esterne al perimetro dei suoli urbanizzati (tipicamente quelli rientranti nelle aree aventi destinazione di zona “A” e “B” negli strumenti urbanistici vigenti oppure rientranti nelle zone “C” individuate dai medesimi strumenti per le quali siano stati per ipotesi approvati piani di lottizzazioni). <sup>(2)</sup>

Al riguardo ci si potrebbe porre due legittimi interrogativi.

Il primo: se la decadenza da tutte le previsioni urbanistiche comporti l'automatica qualificazione delle aree suddette come “agricole” oppure determini una disciplina transitoria di qualificazione delle medesime quali “zone bianche”.

Il secondo: quale incidenza abbia questa particolare fase qualificatoria delle aree medesime sull'accesso o meno a regimi fiscali agevolati in materia di Imprenditore agricolo professionale o di coltivatore diretto nell'ambito delle imposte indirette.

## **2. Il presupposto: l'assenza di pianificazione urbanistica**

Va qui innanzi tutto precisato che quanto si verrà esponendo presuppone *l'assenza, sia pure sopravvenuta, di qualsiasi disciplina pianificatoria*<sup>(3)</sup>, determinante per espressa disposizione della legge regionale la decadenza (e quindi l'inefficacia) dalle previsioni degli strumenti urbanistici generali<sup>(4)</sup> (ma ben si potrebbe pensare che la decadenza postuma discenda dall'annullamento dello strumento urbanistico operato in forza di provvedimento del Giudice Amministrativo o della stessa Pubblica Amministrazione in via di autotutela).

Tale decadenza (o caducazione) è idonea - ripetesì in assenza di apposita normazione regionale residuale o rimediale - ad integrare la fattispecie oggetto delle prescrizioni di cui all'art. 9 del Testo unico sull'edilizia (approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)<sup>(5)</sup>, dettate appunto per l'attività edilizia in ipotesi di "assenza" di pianificazione urbanistica, e a tenore del quale (salve ulteriori limitazioni previste da leggi regionali e fatta salva la disciplina vincolistica e vincolante in materia di beni culturali e paesaggistici, di cui al D.lgs. n. 42/2004) sono ammessi solo interventi urbanistici di modesto impatto ambientale e portanti un limitato utilizzo della capacità edificatoria delle aree interessate.

Gli interventi ammessi infatti sono solo quelli previsti dalle lettere *a)*, *b)* e *c)* del primo comma dell'articolo 3 del TU n. 380/2001 (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo) che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse e, se fuori dal perimetro dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadro; nonché in caso di interventi a destinazione produttiva, interventi che realizzino una superficie coperta non superiore ad un decimo dell'area di proprietà.

## **3. Le "zone bianche" e la destinazione urbanistica delle aree in esse ricomprese**

Il legislatore, nell'art. 9 citato, in verità prende in esame, come precisato, l'ipotesi di *assenza* di ogni pianificazione urbanistica, fattispecie che deve però potersi ritenere assimilabile all'ipotesi di caducazione totale delle previsioni del piano regolatore generale, e a fronte della quale la P.A. è comunque tenuta ad istruire tutte le procedure legali per addivenire alla formulazione di nuove previsioni fondamentali per l'assetto, il controllo e il governo del territorio<sup>(6)</sup>, ai sensi della legge urbanistica n. 1150/42.

Ma nelle more dello svolgimento di tali procedure è ben possibile che si apra una fase per così dire "transitoria", in cui le aree risultanti prive di specifiche previsioni, ad esse relative,

vengono definite, con gergo tecnico, “zone bianche” <sup>(7)</sup> (espressione convenzionale usata in passato, erroneamente, per indicare le zone agricole, e che deve invece indicare le zone “non pianificate”).

Ebbene, pare sia frutto di un salto logico non giustificato ritenere che le dette aree, durante la fase transitoria, in attesa della predisposizione di strumenti urbanistici appropriati, siano senz’altro da definirsi “agricole”, solo perché magari si pongano al di fuori del perimetro dei suoli urbanizzati.

In assenza infatti di una qualsiasi destinazione di “piano”, perché caducata e quindi come se mai fosse esistita, e quindi anche in mancanza di ultrattività delle stesse norme tecniche di attuazione del PRG <sup>(8)</sup>, non si può argomentare con certezza per la natura “agricola” dell’area ricadente in una “zona bianca”.

Del resto non è possibile nemmeno ignorare la “*facultas aedificandi*” immanente al diritto di proprietà (oltre che forse il medesimo diritto all’esercizio di ogni compatibile attività d’impresa) spettante al proprietario dell’area “bianca” che, sia pure nei limiti di cui al ricordato art.9 del TU n.380/2001, sembra aver formato oggetto privilegiato dell’attenzione del legislatore <sup>(9)</sup>. Questi non si è tanto preoccupato di definire la destinazione delle aree sottratte ad ogni pianificazione urbanistica (o si potrebbe dire anche non “più” soggette a pianificazione), quanto di regolamentare l’esercizio di quella “*facultas*” per non svilire il contenuto dominicale del diritto del proprietario, da un lato, e per renderlo compatibile con le esigenze di salvaguardia e razionale assetto e governo del territorio dall’altro.

Sul punto la giurisprudenza amministrativa è pacifica nel ritenere che l’inserimento delle aree interessate nelle “zone bianche” significa palesemente l’inesistenza (si potrebbe aggiungere, anche sopravvenuta) di qualsiasi “programmazione d’uso” del territorio e comporta la riespansione dello “*jus aedificandi*” insito nel diritto di proprietà. <sup>(10)</sup>

Ed allora, ciò vorrà significare che le aree ricadenti in “zone bianche” siano da considerarsi *tout court* “edificabili”?

In verità di fronte all’assunto di cui all’art. 36 del D.L. n. 223/2006 (per cui un’area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio *in base allo strumento urbanistico generale* adottato dal Comune, indipendentemente dall’approvazione della Regione ovvero dall’adozione di strumenti attuativi <sup>(11)</sup>) si dovrebbe rispondere negativamente, in quanto nell’ipotesi di cui qui si discute in effetti non sono più in vigore previsioni di alcuno strumento urbanistico generale.

Probabilmente nella fattispecie al vaglio occorrerà valutare l'esistenza (o meno) di un'effettiva e plausibile edificabilità "di rango legale" (per così dire), in quanto fondata su di un'espressa disposizione di legge (art. 9 TU n. 380/2001): un'edificabilità insomma attribuibile alla "zona bianca" (al di là e prescindendo da qualunque previsione contenuta in strumenti urbanistici) in quanto desumibile dalla sia pure scarna disciplina normativa dei possibili interventi urbanistici ivi realizzabili ed avente caratteristiche tutte peculiari, in quanto utilizzabile solo alle espresse condizioni di legge, a contenuto "predeterminato" e modalità "condizionate".

Trattasi infatti di una edificabilità che non discende da una qualificazione operata dagli strumenti urbanistici, gli unici che, *ex cit.* art. 36 D.L. 223/2006, sono in grado di stabilire con carattere di cogenza ed oggettività la natura realmente "edificabile" o meno di un'area.

Il che comporta da un lato (e soprattutto a fini fiscali) che una siffatta area non possa essere considerata in senso stretto e tecnico suscettibile di utilizzazione edificatoria "a norma delle vigenti disposizioni" (così come ad es. richiede il comma 3 lett. c) art. 2 del D.P.R. n. 633/72 ai fini della esclusione dal campo IVA della cessione di terreni che non espongano tale specifica destinazione) o "in base agli strumenti urbanistici" (così come richiesto dal comma 4 art.52 del TUR n.131/86 per escludere i limiti al potere di rettifica da parte dell'A.F. dei terreni a destinazione edificatoria); dall'altro che non si possa semplicisticamente argomentare per la sua destinazione "agricola", e sempre nel senso di una destinazione che possa definirsi oggettiva, riconosciuta ed avvalorata (dagli strumenti urbanistici).

Vi è del resto tutta una cospicua gamma di terreni che non sono né edificabili, né agricoli, quali ad es. quelli destinati a verde pubblico, o soggetti a rispetto stradale, cimiteriale, fluviale, ecc. e nell'ambito della quale anche le aree "bianche" - nelle more della predisposizione di strumenti urbanistici "ad hoc" – potrebbero ben essere annoverate, senza con ciò dover entrare in conflitto né con le previsioni normative di una loro mera e limitata edificabilità legale né con inconcepibili destinazioni "presunte" o "potenziali" (segnatamente "agricole"), in assenza di una loro specifica connotazione con riferimento al particolare ambito territoriale in cui sono collocate.

#### **4. Accessibilità a benefici fiscali per le aree ricadenti in "zone bianche"**

"De plano" da quanto sopra detto scaturisce anche la risposta al secondo dei due interrogativi posti in epigrafe, e se cioè la negoziazione di siffatte aree possa essere considerata meritevole di trattamenti agevolati con riferimento alle normative fiscali di favore in materia di Imprenditore agricolo professionale o di coltivatore diretto, o anche di giovani agricoltori.

Orbene, se si ha riguardo alle disposizioni - ormai a regime - recate dal d.l. n. 194/2009 (convertito in legge 26 febbraio 2010 n.25), al fine “di assicurare le agevolazioni per la piccola proprietà contadina”, pare evidente che solo la previsione della natura “agricola” dell’area operata *dagli strumenti urbanistici in vigore* ne consenta di assoggettare i relativi trasferimenti a titolo oneroso al trattamento fiscale agevolato <sup>(12)</sup>: questa previa destinazione infatti è espressamente richiesta dal dato normativo ora richiamato quanto alle agevolazioni ivi disciplinate.

Ma proprio per siffatta ragione (vale a dire per il fatto che solo detta ultima normativa stabilisce la necessità che i terreni siano qualificati “agricoli” in base a strumenti urbanistici vigenti per accedere al regime fiscale agevolato), si dovrebbe argomentare per una sua applicazione limitata alla peculiare fattispecie così disciplinata.

Con riferimento a discipline diverse da quella sopra ricordata e che recano comunque trattamenti fiscali premiali a vantaggio di imprenditori agricoli professionali o coltivatori diretti <sup>(13)</sup> (o società agricole aventi i requisiti di legge) o anche a vantaggio di giovani agricoltori <sup>(14)</sup>, si dovrebbe peraltro ritenere possibile sia l’accesso ai regimi fiscali volta a volta stabiliti quanto l’applicazione della cd. “valutazione automatica” ex art. 52 comma 4 D.P.R. n. 131/86, e ciò anche in mancanza di espresse previsioni degli strumenti urbanistici, generali o particolari. Se infatti queste mancano, non si può negare il diritto del proprietario a valersi di tutte le possibili e legittime utilità economiche di un’area al medesimo appartenente, ivi compresa quello dello sfruttamento per uso e destinazione agricoli.

E’ stata del resto la Suprema Corte di Cassazione medesima:

1) sia ad affermare che, proprio al cospetto di terreni ricadenti nelle cd. “zone bianche” , e fatta salva l’applicazione rimediale (già) prevista dalla legge n. 10/77 art. 4 ultimo comma, si deve riconoscere come possibile “l’utilizzabilità economica del fondo, in primo luogo a fini agricoli” <sup>(15)</sup> (richiamandosi peraltro ad un consolidato orientamento della Giustizia amministrativa);

2) sia a precisare che per i terreni stessi (di fatto assoggettati al regime di inedificabilità pressoché totale, stabiliti dalla L. n. 10 del 1977, art. 4, comma 8°, articolo e comma poi abrogati e sostituiti dal vigente art. 9 del TU sull’edilizia come innanzi precisato) non può parlarsi di destinazione edificatoria in linea di principio, né, tanto meno, di destinazione edificatoria prevista dagli strumenti urbanistici, atteso che il regime applicato è conseguenza della inesistenza (benché sopravvenuta) del P.R.G.; giungendo così a giustificare, nella sentenza n. 26137/2005, l’applicazione della cd. valutazione automatica, ai sensi del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 52, comma 4 <sup>(16)</sup> (ed ovviamente considerando che la detta ultimata pronuncia prende in esame una

fattispecie occorsa in epoca precedente all'introduzione nel contesto del cit. art. 52 del comma 5-*bis*, statuenta a sua volta, come è noto, l'impraticabilità di quella valutazione per le cessioni di immobili e relative pertinenze diverse da quelle disciplinate dall'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, e successive modificazioni).

Infine a quanto sopra neanche potrebbe ostare, a ben riflettere, un'eventuale pregressa destinazione edificatoria dell'area già prevista dallo strumento urbanistico non più in vigore, per il fatto che quella destinazione (ormai inefficace) non è di regola "imposta", ma solo prevista come possibile e consentita, e - nei limiti della obiettiva conformazione ontologica del terreno - non inconciliabile di per sé con un suo utilizzo agricolo.<sup>(17)</sup>

*Adriano Pischetola*

- 
- 1)** Al riguardo si registra la tendenza attuale di molte regioni del territorio nazionale alla sostituzione del PRG con forme di pianificazione più moderna, come il binomio «Piano strutturale - Piano operativo»:
    1. il primo, non soggetto a limiti temporali, contiene le scelte di fondo, dividendo il territorio comunale in «agricolo», «urbanizzato» e «urbanizzabile»;
    2. il secondo, denominato anche «Piano del Sindaco», è uno strumento urbanistico che dura cinque anni e dà concreta attuazione al Piano strutturale. Infatti, nell'ambito delle zone definite «urbanizzabili» dal Piano strutturale, il Piano operativo individua concretamente le aree dove avverrà l'edificazione;  
(cfr. sul punto *SERVIDIO S., Piano regolatore generale approvato ma non realizzato, in Azienditalia - Fin. e Trib.*, 2009, 2, XVI).
  - 2)** Con specifico riferimento alla fattispecie regolata dall'art. 65 della legge regionale della Calabria n.19/2002 va qui precisato peraltro che, anche in caso di mancata redazione del piano strutturale, la decadenza dalle prescrizioni del PRG potrebbe non verificarsi fino alla conclusione delle controversie in corso, in quei Comuni che, pur avendo espletato le procedure di pubblicazione del bando per l'affidamento dell'incarico per la redazione del piano strutturale, non abbiano proceduto al conferimento del medesimo incarico a causa di provvedimenti giudiziari o di provvedimenti dell'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici (e ciò in forza di quanto dispone l'ultimo capoverso del comma 2 dell'articolo citato); ed inoltre che tale decadenza potrebbe non verificarsi ove il Comune sia dotato di un Programma di fabbricazione, in quanto, ricorrendo tale evenienza, secondo quanto stabilisce il cit. art.65, a decorrere dal sessantesimo giorno successivo all'entrata in vigore di Linee Guida emanate da parte della Regione Calabria, viene estesa la destinazione a zona agricola a tutti i suoli ricadenti al di fuori del perimetro del centro abitato, definito come il perimetro delle aree aventi destinazione di zona A e B nel PdF vigente, e delle zone C, o comunque denominate, per le quali siano stati approvati piani attuativi.
  - 3)** In parte diversa infatti potrebbe essere l'ipotesi in cui la legge regionale preveda per l'assenza di pianificazione determinati tipi di intervento (e non altri) con riferimento ad una specifica funzione o destinazione (come stabilito ad es. dalla L.R. Toscana 3-1-2005 n. 1, pubblicata nel B.U. Toscana 12 gennaio 2005, n. 2, parte prima, ove all'art. 63 si statuisce:
    - "1. Le aree non pianificate sono quelle per le quali sia intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria.
    2. Se esterne al perimetro aggiornato dei centri abitati, come definito ai sensi dell'articolo 55 comma 2, lettera b), *nelle aree non pianificate sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalla presente legge per il territorio a prevalente o esclusiva funzione agricola.*
    3. Nelle aree non pianificate interne al perimetro di cui al comma 2, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo senza mutamento delle destinazioni d'uso").
  - 4)** Talora al contrario la legge regionale può disciplinare le conseguenze dell'assenza delle previsioni in tema di pianificazione urbanistica e i tipi di intervento ammessi e consentiti cfr. ad es. l'art. 89 della L.R. dell'Abruzzo 12-4-1983 n. 18; oppure l'art. 33 della L.R. della Basilicata 11-8-1999 n. 23; o comunque può essere previsto un regime transitorio degli strumenti di pianificazione (v. art. 44 della L.R. della Campania 22-12-2004 n. 16).

- 5) E prima ancora delle prescrizioni di cui all'ultimo comma art. 4 legge n.10/77 (poi abrogato dall'art. 136, D.lgs. 6 giugno 2001, n. 37) che così statuiva: *“A decorrere dal 1° gennaio 1979, salva l'applicazione dell'articolo 4 della legge 1° giugno 1971, n. 291, nei comuni sprovvisti degli strumenti urbanistici generali e in mancanza di norme regionali e fino all'entrata in vigore di queste, la concessione deve osservare i seguenti limiti: a) fuori del perimetro dei centri abitati definito ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'edificazione a scopo residenziale non può superare l'indice di metri cubi 0,03, per metro quadrato di area edificabile; b) nell'ambito dei centri abitati definiti ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, sono consentite soltanto opere di restauro e di risanamento conservativo, di manutenzione ordinaria o straordinaria, di consolidamento statico e di risanamento igienico; c) le superfici coperte degli edifici o dei complessi produttivi non possono superare un decimo dell'area di proprietà”.*
- 6) *Ex plurimis* cfr. Consiglio di Stato Sez. IV, sent. n. 1461 del 12-03-2010 (ud. del 26-01-2010), De Giorgi R. c. Comune di Lecce: (in *Fisconline*): *“La natura eccezionale e transeunte del regime di edificabilità di cui all'art. 9 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 esalta il potere dovere delle amministrazioni competenti di procedere tempestivamente alla pianificazione anche dietro diffida del privato interessato* (Conferma della sentenza del T.a.r. Puglia, Lecce, sez. I, n. 749/2009).”.
- 7) Secondo T.A.R. Puglia Lecce Sez. I, 25 gennaio 2007, n. 157, *“la situazione di zona bianca - sia se frutto di una scadenza di vincoli preordinati all'esproprio sia di una lacuna nella disciplina di prg - è comunque una situazione ontologicamente provvisoria oltre che necessariamente connessa ad un obbligo dell'amministrazione di pianificazione (o ripianificazione, nel caso di decadenza dei vincoli di inedificabilità) urbanistica.”.*
- 8) Diverso infatti sarebbe il caso in cui tale ultrattività sia prevista dalle predette norme, come potrebbe verificarsi qualora si tratti di aree sottoposte a vincoli preordinati all'espropriazione o all'inedificabilità e tali vincoli decadano, senza però far venir meno le n.t.a. dello strumento urbanistico generale che prescrivano appunto, per l'ipotesi suddetta, l'assunzione della destinazione agricola delle aree medesime (v. Consiglio di Stato, Sez. IV, sentenza 23 settembre 2004 n. 6216).
- 9) Ancora il Consiglio di Stato nella cit. sentenza n.1461/2010 ricorda che *“La limitata edificabilità accordata dalla norma di cui all'art. 9 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 non esime gli enti preposti dall'obbligo giuridico di colmare la lacuna pianificatoria che li caratterizza ed anzi, la sfasatura dei procedimenti di rilascio dei titoli edilizi e di quelli pianificatori fa sì che, a tutela della proprietà e del diritto di impresa, sia possibile esercitare alternativamente sia la richiesta di sfruttamento delle limitate capacità edificatorie dei lotti, sia quella di nuova pianificazione delle aree interessate* (Conferma della sentenza del T.a.r. Puglia, Lecce, sez. I, n. 749/2009).
- 10) Cfr. *ex plurimis* T.A.R. Lazio, Sez. II *bis*, n. 5292/2001 e T.A.R. Campania Napoli Sez. II Sent., 11/04/2008, n. 2080.
- 11) La norma citata ha fatto giustizia di due orientamenti espressi entrambi dai Supremi Giudici della Corte di Cassazione che si fronteggiavano prima dell'emanazione della norma con differenti argomentazioni a causa dell'assenza di una definizione sul piano positivo del concetto di area edificabile, e precisamente (come ricorda Cassaz. Sez. Unite, 30-11-2006, n. 25506 leggibile in *Fisconline*) un primo indirizzo, definito "sostanzialistico" (in quanto, realisticamente, valorizzava le immediate ricadute economiche di qualunque variazione che facesse sorgere o consolidasse un'aspettativa di diritto), per il quale era sufficiente che un'area fosse utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici, ancorché le relative procedure non fossero state perfezionate (Cass. 4120/2002, 4341/2002, 17513/2002, 13817/2003, 16751/2004, 19750/2004); un secondo e diverso orientamento, definito "formale-legalistico", per cui la qualifica di area fabbricabile, anche ai fini fiscali, presupponeva che le procedure per l'approvazione degli strumenti urbanistici fossero già perfezionate (Cass. 10406/1994, 15320/2000, 13296/2001, 2416/2002, 14024/2002, 2316/2003, 5433/2003, 21573/2004, 21644/2004).
- 12) Stabilisce infatti il comma 4-*bis* art. 2 del detto d.l. (comma inserito dalla detta legge di conversione 26 febbraio 2010, n. 25 e, successivamente, modificato dall'art. 1, comma 41, L. 13 dicembre 2010, n. 220, a decorrere dal 1° gennaio 2011):  
*“Al fine di assicurare le agevolazioni per la piccola proprietà contadina, a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, gli atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni e relative pertinenze, qualificati agricoli in base a strumenti urbanistici vigenti, posti in essere a favore di coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale, nonché le operazioni fondiarie operate attraverso l'Istituto di servizi per il mercato agricolo alimentare (ISMEA), sono soggetti alle imposte di registro ed ipotecaria nella misura fissa ed all'imposta catastale nella misura dell'1 per cento ...”.*
- 13) Cfr. art. 5-*bis* comma 2 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 (introdotto dall' art. 7 del D.lgs. 29-3-2004 n. 99), per il quale *“Al trasferimento a qualsiasi titolo di terreni agricoli a coloro che si impegnino a*

costituire un compendio unico e a coltivarlo o a condurlo in qualità di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo professionale per un periodo di almeno dieci anni dal trasferimento si applicano le disposizioni di cui all'articolo 5-bis, commi 1 e 2, della legge 31 gennaio 1994, n. 97”;

oppure si pensi alle agevolazioni di cui all'art. 9 D.P.R. n.601/73 afferenti i trasferimenti di proprietà a qualsiasi titolo *di fondi rustici*, fatti a scopo di arrotondamento o di accorpamento di proprietà diretto-coltivatrici, singole o associate, in territori montani.

**14)** Cfr. l'art 5 L. 15-12-1998 n. 441, a tenore del quale “Dal 1° gennaio 1999, i giovani agricoltori in possesso dei requisiti per beneficiare degli aiuti previsti dal citato regolamento (CE) n. 950/97, qualora acquistino o permutino *terreni*, sono assoggettati all'imposta di registro nella misura del 75 per cento di quella prevista dalla tariffa, parte prima, articolo 1, nota I, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131”.

**15)** Cass. civ. Sez. V, 24-10-2008, n. 25676 in *Fisconline*.

**16)** Cfr. Cass. civ. Sez. V, 30-11-2005, n. 26137 in *Fisconline*.

**17)** Già nello Studio CNN (estensore PETTERUTI) n. 33-2006/T, *Compendio unico in agricoltura – Caratteri generali ed irrevocabilità del vincolo di indivisibilità – Effetti del mutamento di destinazione su decadenza da agevolazioni e vincolo di indivisibilità*, approvato dalla Commissione Studi Tributarî il 14 luglio 2006, in *Studi e Materiali* n.2/2006, pag. 1526, si legge “ Piuttosto che limitare la nozione di terreno *agricolo*..., a quelli classificati in zona E, sembra, perciò, opportuno allargarla a tutti i terreni la cui utilizzazione agricola non collida con la logica della pianificazione urbanistica (la quale non mira ad impedire la coltivazione, bensì a disciplinare l'utilizzazione edificatoria del territorio e, normalmente, non impone lo sfruttamento edificatorio, limitandosi a consentirlo)”, dovendo pertanto ritenere del tutto insuscettibile di destinazione agricola quei soli terreni che non tollerano un siffatto sfruttamento per ragioni fisiche (come i tratti rocciosi, i terreni ad altitudini elevate, i ghiacciai, le pietraie, gli incolti sterili, ecc.).

Così pure nello Studio CNN n. 46/2004/T (estensori GIUNCHI P., MASTROIACOVO V., PETTERUTI G., PODETTI D.), *Imprenditore agricolo professionale e società agricole, (D.lgs. n.99 del 2004). Aspetti tributari*, approvato in via d'urgenza dall'Ufficio Studi e dal Coordinatore del Settore Studi in data 18 giugno 2004, in *Studi e Materiali* n.2/2004, pag.951 si legge che, rispetto a quello della mera previsione urbanistica, “sembra preferibile il criterio della *realtà fisica*, per il quale rileva la concreta vocazione agricola, a prescindere dalla qualifica urbanistica. A favore di questo criterio fattuale depone una risalente tradizione in materia di agevolazioni per l'agricoltura, secondo cui l'effettiva destinazione a tale attività attrae nell'orbita dell'agevolazione anche il terreno che consenta utilizzazioni urbanistiche diverse da quella agricola. La quale tradizione sembra poggiare sulla considerazione che, in genere, la regolamentazione urbanistica, anche quando prevede utilizzazioni edificatorie, normalmente non le impone, e quindi non impedisce il naturale sfruttamento agricolo. Alla stregua di questo criterio, sarebbe però problematica l'agevolabilità dell'acquisto di terreno (inteso come parte della superficie terrestre) *assolutamente inidoneo* alla coltivazione (ad esempio, tratto roccioso).”.

*(Riproduzione riservata)*