

AREE FABBRICABILI E STRUMENTO URBANISTICO ADOTTATO IN CORSO D'ANNO

di

Relio Nardi

L'I.C.I. sulle aree fabbricabili non cessa di sollevare dubbi interpretativi.

A tale proposito va ricordato come per lungo tempo sia stato al centro di contrapposte linee interpretative giurisprudenziali il problema dell'individuazione del momento da cui un terreno deve essere considerato "edificabile" ai fini I.C.I., problema che ha trovato infine soluzione ad opera del legislatore il quale, attraverso l'art. 36, comma 2 del D.L. n. 223/2006, convertito con modificazioni nella L. n. 248/2006, ha chiarito che un terreno deve essere considerato edificabile fin dal momento in cui una qualsiasi potenzialità edificatoria gli venga riconosciuta dallo strumento urbanistico adottato (e quindi anche non ancora approvato) ed indipendentemente dallo stato di avanzamento dei relativi piani di attuazione.

La scelta del legislatore di connotare il requisito dell'edificabilità con un dato formale (è noto che, in realtà, l'adozione dello strumento urbanistico generale non attribuisce la concreta possibilità di procedere allo sfruttamento edificatorio dei terreni dovendosi comunque sempre attendere, quanto meno, la conclusione della successiva fase approvativa se non addirittura, nel caso di aree di espansione, il perfezionamento dell'*iter* amministrativo dei diversi piani attuativi previsti e regolamentati dalla normativa urbanistica) ha tuttavia dato origine ad altre problematiche.

E' evidente infatti che gli apprezzamenti di valore legati al favorevole completamento dell'*iter* di approvazione dello strumento urbanistico generale nonché dei successivi procedimenti amministrativi che rendono concretamente possibile l'attuazione delle sue previsioni non potevano rimanere ininfluenti rispetto agli adempimenti fiscali richiesti ai contribuenti dalla normativa in materia di I.C.I..

I principali nodi da sciogliere sono rappresentati dagli sfasamenti temporali che generalmente si verificano tra il momento impositivo (cioè quello in cui deve essere individuata la base imponibile) e le diverse date che scandiscono la progressione dell'*iter* amministrativo preordinato alla concretizzazione della facoltà edificatoria inizialmente attribuita al terreno, solo con carattere embrionale, dall'adozione dello strumento urbanistico generale.

Posto che la base imponibile per le aree fabbricabili, ai sensi dell'art. 5, comma 5 del D. Lgs. n. 504/1992, è costituita dal valore venale in comune commercio all'1 gennaio di ciascun anno, come dovrà comportarsi un contribuente ai cui terreni risulti attribuita potenzialità edificatoria per effetto di uno strumento urbanistico generale adottato nel corso dell'anno stesso?

Poiché secondo il legislatore l'aspettativa di edificabilità attribuita ad un terreno quale conseguenza del suo inserimento in uno strumento urbanistico generale adottato comporta automaticamente l'assoggettamento ad un regime di valutazione differente (valore di mercato) rispetto a quello previsto per i terreni agricoli (valore presunto attraverso un rapporto di proporzionalità col reddito dominicale), il contribuente non potrà attendere l'1 gennaio dell'anno successivo per tener conto della nuova connotazione edificatoria sopravvenuta, ma dovrà invece - sembra di poter dire - quantificare e versare l'imposta sulla base della somma di due addendi ricavati da un doppio conteggio: quello del valore agricolo riferito ai mesi antecedenti all'adozione dello strumento urbanistico e quello del valore di mercato riferito ai mesi successivi.

In pratica, la modifica della natura stessa del bene (da agricolo ad edificabile) comporta l'equiparazione di tale evento al caso di acquisto nel corso dell'anno.

Quale dovrà essere invece il comportamento del contribuente proprietario di un terreno potenzialmente già edificabile alla data dell'1 gennaio (per effetto di un piano urbanistico generale adottato

negli anni precedenti) rispetto al quale nel corso dell'anno tale potenzialità edificatoria venga poi a concretizzarsi per effetto del perfezionamento di un apposito piano attuativo?

Non verificandosi, in tal caso, alcuna modifica nel criterio di valutazione da applicarsi in base alla normativa I.C.I. (il terreno, infatti, secondo il disposto del soprarichiamato art. 36, comma 2 del D.L. n. 223/2006, già era edificabile alla data dell'1 gennaio e, come tale, sottoposto al criterio di tassazione fondato sul valore di mercato), non sembra ravvisabile in capo al contribuente alcun obbligo di tener conto della modifica del valore della base imponibile intervenuta nel corso dell'anno. In altri termini, egli dovrà considerare l'incremento di valore del terreno conseguente all'approvazione del piano attuativo intervenuta nel corso dell'anno solo a partire dall'1 gennaio dell'anno successivo.

Tuttavia tale soluzione, ineccepibile secondo il disposto dell'art. 5, comma 5 del D. Lgs. n. 504/1992, che, come detto, fissa all'1 gennaio di ciascun anno il momento impositivo riferito alle aree edificabili, potrebbe rivelarsi non conveniente ove il Comune di ubicazione dell'immobile si fosse avvalso della facoltà regolamentare prevista dall'art. 59, lett. g) del D. Lgs. n. 446/1997 in forza della quale possono essere predeterminati annualmente dei valori minimi riferiti alle diverse tipologie (residenziali, terziarie, industriali ecc.) di aree edificabili il cui rispetto da parte del contribuente non è assolutamente obbligatorio, ma inibisce l'esercizio del potere di accertamento del Comune stesso.

Se infatti l'Ente impositore, nell'esercizio dell'anzidetta potestà regolamentare, ha fissato valori di riferimento differenziati in relazione al diverso stadio del percorso di concretizzazione del requisito dell'edificabilità (ad esempio, valori crescenti per le aree ricomprese in piani attuativi approvati rispetto a quelle ricomprese in piani attuativi *in itinere*) il contribuente che desideri sottrarsi al potere di accertamento del Comune (che ovviamente resta riferito solo al momento impositivo stabilito dalla legge e cioè all'1 gennaio di ciascun anno) dovrà uniformarsi alla metodologia di calcolo fissata nel regolamento dal Comune stesso e ricavare la base imponibile ai fini I.C.I. nel rispetto della sequenza evolutiva dei diversi valori minimi predeterminati.

In caso contrario, ove cioè il contribuente si limiti ad utilizzare i valori minimi predeterminati per stabilire la base imponibile all'1 gennaio di ciascun anno, non potrà ritenersi al riparo da eventuali accertamenti di valore ove, nel corso dell'anno stesso, si sia conclusa una tappa dell'*iter* amministrativo necessario al perfezionamento delle aspettative di edificabilità innescate, per quel determinato terreno, dall'adozione dello strumento urbanistico generale e considerata dall'Ente impositore nell'esercizio della potestà regolamentare che gli è riconosciuta dalla legge.