

Per la Corte di cassazione conta anche l'edificabilità di fatto

Aree edificabili, imposte se il Prg è annullato

DI SERGIO TROVATO

Le imposte locali, Ici Imu e Tasi, sono dovute sull'area edificabile anche se è stata annullata la delibera comunale di approvazione del piano regolatore generale. Ciò che conta non è solo l'edificabilità di diritto, ma anche quella di fatto. Un terreno, pur non essendo urbanisticamente qualificato, può avere una vocazione edificatoria che si rileva dalla vicinanza al centro abitato, dallo sviluppo edilizio delle zone adiacenti, dall'esistenza di servizi pubblici essenziali o dalla presenza di opere di urbanizzazione primaria. È quanto ha affermato la Corte di cassazione, con la sentenza 18368 del 9 luglio 2019.

Per i giudici di piazza Cavour, l'annullamento della delibera comunale di approvazione del piano regolatore generale non ha alcuna diretta incidenza sulla edificabilità del terreno.

Oltre all'edificabilità di diritto, conta anche quella di fatto, «vale a dire quella del terreno che, pur non essendo urbanisticamente qualificato, può nondimeno avere una vocazione edificatoria che si individua attraverso la constatazione dell'esistenza di taluni fattori indice, come la vicinanza al centro abitato, lo sviluppo edilizio raggiunto dalle zone adiacenti, l'esistenza di servizi pubblici essenziali, la presenza di opere di urbanizzazione primaria, il collegamento con i centri urbani già organizzati, e l'esistenza di qualsiasi altro elemento obiettivo di incidenza sulla destinazione

urbanistica».

In base all'articolo 2 del decreto legislativo 504/1992, per area fabbricabile si intende quella utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi oppure in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti delle indennità di espropriazione per pubblica utilità.

Va ricordato che un terreno è edificabile e soggetto al pagamento dell'Ici, dell'Imu e della Tasi se sussiste un vincolo d'inedificabilità che ha interrotto il procedimento di trasformazione urbanistica e anche in presenza di un vincolo paesaggistico, che subordina l'edificabilità concreta dell'area al parere della Sovraintendenza ai beni culturali e ambientali.

Un vincolo temporaneo, infatti, non può avere alcuna incidenza sull'assoggettamento a imposizione del terreno. In questo senso si è espressa di recente la Cassazione (ordinanza 6431/2019), la quale ha chiarito che se il terreno è inserito in zona edificabile, né il vincolo paesaggistico né la proroga del vincolo d'immodificabilità temporaneo può incidere sull'assoggettamento a imposizione. Le aree che risultano edificabili in base al Prg, dunque, sono soggette al pagamento delle imposte locali e erariali se i vincoli di destinazione non comportano l'inedificabilità assoluta. Tuttavia, in presenza di vincoli, il contribuente è tenuto a pagare le imposte su un valore dell'immobile notevolmente ridotto.

—Riproduzione riservata—

