

Per l'edificabilità di un'area conta il Prg

La Cassazione, con l'ordinanza n. 4072 del 12/02/2019, ha chiarito i presupposti di legittimità degli accertamenti Ici di maggior valore su terreni edificabili. Nella specie, una società proponeva ricorso avverso l'avviso con il quale il comune, in relazione ad un terreno edificabile, aveva elevato la base imponibile dell'Ici. La contribuente aveva versato la prima rata dell'Ici sulla base del valore agricolo di euro 1.652.662,08 e, dopo la stipula della convenzione urbanistica e la sottoscrizione del piano di lottizzazione, aveva versato l'Ici a conguaglio sulla base del maggior valore di euro 9.438.315,65, considerata la sopravvenuta edificabilità del terreno. Il comune aveva tuttavia notificato avviso di accertamento, con cui rideterminava la base imponibile in euro 10.439.955,00. La Commissione tributaria provinciale rigettava il ricorso e la Commissione tributaria regionale accoglieva parzialmente l'appello del contribuente, sul rilievo che il terreno era divenuto potenzialmente edificabile solo dopo la stipula della convenzione e la sottoscrizione del piano di lottizzazione, laddove comunque, anche dopo la stipula di detta convenzione, il terreno non era prontamente edificabile, dovendosi quindi applicare la riduzione del valore determinato dal comune.

Avverso la sentenza della commissione tributaria regionale il comune proponeva ricorso per Cassazione, sostenendo, per quanto di interesse, che ciò che rilevava ai fini della determinazione del valore era solo la circostanza della previsione dell'edificabilità da parte del piano regolatore generale, essendo ininfluente la mancata adozione di strumenti attuativi. Secondo la Corte, la censura era fondata.

Evidenza infatti la Cas-

azione che, in tema Ici, l'edificabilità di un'area, ai fini dell'applicabilità del criterio di determinazione della base imponibile fondato sul valore venale, dev'essere desunta dalla qualificazione ad essa attribuita nel piano regolatore generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione dello stesso da parte della Regione e dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi.

L'inizio del procedimento di trasformazione urbanistica è infatti sufficiente a far lievitare il valore venale dell'immobile, le cui eventuali oscillazioni, in dipendenza dell'andamento del mercato, dello stato di attuazione delle procedure incidenti sullo ius aedificandi, o di modifiche del piano regolatore che si traducano in una diversa classificazione del suolo, possono giustificare soltanto una variazione del prelievo nel periodo d'imposta, conformemente alla natura periodica del tributo, senza che ciò comporti il diritto al rimborso per gli anni pregressi.

La Commissione tributaria regionale aveva quindi errato nell'affermare che, fino alla stipula della convenzione urbanistica, al terreno poteva essere riconosciuto il valore agricolo, dovendo invece tale valore essere determinato sulla base dell'edificabilità attribuita dal piano regolatore generale e commisurato al tempo occorrente per pervenire alla possibilità di concreto sfruttamento edificatorio.

Giovambattista Palumbo



Peso: 24%