

ICI – La Corte di Cassazione precisa quando un`area deve intendersi edificabile

28 Settembre 2004

Un terreno assume la qualificazione di area edificabile, ai fini ICI, con la sola esistenza del Piano Regolatore Generale che lo definisce come tale, senza che sia necessaria anche la successiva approvazione degli strumenti urbanistici attuativi. Tuttavia l'assenza di un piano attuativo, che renda "di fatto" edificabile il terreno, incide sulla quantificazione dell'ICI dovuta, diminuendone la base imponibile.

Così si è espressa la Corte di Cassazione con la recente **Sentenza 24 agosto 2004, n. 16751**.

In particolare, la Suprema Corte ha tra l'altro precisato che, ai fini ICI ed in base all'art.2, lett.b) del D.Lgs. 504/1992 (istitutivo dell'imposta), l'edificabilità non deve necessariamente discendere da piani già attuabili o particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un Piano Regolatore Generale.

Indubbiamente, però, l'assenza di un'utilizzazione edificatoria "di fatto" del terreno deve essere considerata tra gli elementi previsti dall'art.5, comma 5, del D.Lgs. 504/1992 in sede di determinazione dell'imposta dovuta.

Quest'ultima disposizione normativa, infatti, nel definire come base imponibile ICI delle aree edificabili il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, stabilisce anche che tale valore debba essere determinato avendo riguardo ad una serie di fattori, quali:

- Ø la zona territoriale di ubicazione dell'immobile;
- Ø l'indice di edificabilità;
- Ø la destinazione d'uso consentita
- Ø gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- Ø i prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

è, quindi, evidente che un'area definita edificabile dal Piano Regolatore Generale, ma di fatto non utilizzabile a tale scopo in assenza dello strumento urbanistico attuativo, avrà una potenzialità edificatoria attenuata e, di conseguenza, un valore ridotto da assumere quale base imponibile dell'ICI.

In tal modo la Corte di Cassazione conferma, tra l'altro, l'orientamento espresso dall'Amministrazione finanziaria con la Risoluzione n. 209/E del 17 ottobre 1997.

Si ricorda, infine, che ai sensi dell'art. 31, comma 20, della legge 289/2002 (Finanziaria 2003), i Comuni, quando attribuiscono ad un terreno la natura di area fabbricabile, ne devono dare comunicazione al proprietario a mezzo del servizio postale con modalità idonee a garantirne l'effettiva conoscenza da parte del contribuente.

Ai fini ICI, ciò implica che dal momento in cui viene a mutare la qualificazione urbanistica dell'area opportunamente comunicata dal Comune al proprietario, deve variare anche la base imponibile del tributo che passa dal reddito dominicale, rivalutato del 25% e moltiplicato per 75 (terreni agricoli) al valore venale in comune commercio previsto, come detto, per la tassazione delle aree edificabili.

[4046-Sentenza 24 agosto 2004, n. 16751.pdf](#)[Apri](#)