

Edificabilità dei terreni – Sentenza della Corte di Cassazione n. 25506/2006

12 Marzo 2007

Ai fini dell'edificabilità dei terreni rileva il piano regolatore generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo. Ne deriva che le aree ritenute fabbricabili in base allo strumento urbanistico adottato dal comune sono soggette all'ICI con base imponibile calcolata *sul valore venale in comune commercio*, senza che sia necessario attendere la conclusione della procedura in sede regionale o l'adozione di strumenti attuativi del piano regolatore.

Questo quanto espresso dalla Corte di Cassazione nella **sentenza a Sezioni Unite n. 25506 del 30 novembre 2006**, che ha confermato quanto previsto dall'art. 36, comma 2, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito, con modificazioni, nella legge 4 agosto 2006 n. 248.

**il caso
gli orientamenti
giurisprudenziali
sull'edificabilità
delle aree
la decisione della
Corte
base imponibile sul
valore venale in
comune commercio
variazioni della
base imponibile**

Un comune si era rivolto al giudice poichè contestava l'erronea applicazione, da parte di una Commissione tributaria, dell'art. 2, lett. b) del D.lgs. 504/1992, in tema di applicazione dell'ICI alle aree edificabili. Il giudizio è giunto davanti alla Corte di Cassazione, che è intervenuta per risolvere un dubbio interpretativo che riguardava proprio la qualifica di area fabbricabile ai fini fiscali.

Infatti, da una parte, un primo orientamento (*cf.*, tra le altre, Sent. Cass. n. 21644/2004) riteneva che, per considerare un'area come edificabile, le procedure di adozione del piano regolatore generale già definito dal comune, dovessero concludersi anche in sede regionale.

Dall'altra, alcuni giudici ritenevano invece che non fosse necessaria la conclusione della procedura regionale o attuativa: l'approvazione del piano regolatore generale dal comune sarebbe stata sufficiente a ricondurre l'area tra quelle edificabili (*cf.*, tra le altre, Sent. Cass. n. 19750/2004).

Così, la Cassazione a Sezioni Unite, con la sentenza n. 25506/2006, ha risolto in via definitiva il contrastante orientamento giurisprudenziale, conformandosi con quanto previsto dall'art. 36, comma 2, del D.L. 223/2006, convertito dalla legge n. 248/2006. Proprio tale norma afferma che, ai fini delle imposte IVA, registro, ICI e sui redditi, un'area è da considerare fabbricabile se si può utilizzare in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

Ciò significa che se l'area è definita come fabbricabile dal comune dopo la sola approvazione del piano regolatore generale, il suolo è soggetto all'imposta ICI (e alle altre imposte) con la base imponibile calcolata *sul valore venale in comune commercio*.

Ne deriva che l'adozione del piano regolatore generale crea un'aspettativa concreta di edificabilità dell'area, che comporta, fiscalmente, l'abbandono del calcolo della base imponibile tramite il criterio catastale, come accade invece per le aree agricole. Così, nella dichiarazione ICI, la base imponibile deve essere calcolata tenendo conto del *valore venale in comune commercio* (art. 5, comma 5, del D.lgs. 504/1992), e non del reddito dominicale risultante dal catasto.

La Corte di Cassazione ha poi osservato che, in effetti, il valore commerciale dell'area risente del completamento della procedura urbanistica a livello regionale e dell'adozione degli strumenti attuativi del piano regolatore comunale. Infatti, quanto più la fase di realizzazione del piano regolatore generale si avvia a conclusione, tanto più il valore della base imponibile aumenta, poichè la possibilità di costruire diventa concreta. Al contrario, con la sola approvazione del piano regolatore generale da parte del comune, il valore commerciale dell'immobile sarebbe inferiore e anche la relativa base imponibile, in quanto potrebbero esservi ancora degli oneri di urbanizzazione da assolvere.

In tal senso, anche la legislazione fiscale (art. 36, comma 2, del cit. D.L. 223/2006) ha tenuto conto dell'aumento del valore del bene in pendenza del percorso di adozione dello strumento urbanistico comunale, mirando ad adeguare il prelievo tributario alle variazioni dei valori economici dei suoli.

In conclusione, per le aree ritenute edificabili secondo il piano regolatore generale adottato dal comune, la valutazione della base imponibile ICI viene effettuata con riferimento al valore venale in comune commercio, poichè l'inizio della procedura di trasformazione urbanistica di un suolo implica anche una *trasformazione economica* dello stesso, che non consente più la valutazione, ai fini fiscali, secondo il criterio del reddito dominicale.

[4330-sentenza a Sezioni Unite n. 25506 del 30-11-2006.pdf](#) [Apri](#)