



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Area D2 2B 9 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

7 APR. 2008

Prot. 229188

Riferimento: 22968/2007 Area II

SCARICATO

Alla Prefettura di Rieti
Ufficio territoriale del governo
Area II
RIETI

Alla direzione regionale
Ragioneria regionale
Area tributi

S e d e

Oggetto: parere in merito alla applicabilità dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) su aree edificabili in base alle previsioni dello strumento urbanistico generale adottato dal Comune ma non ancora approvato

La Prefettura di Rieti ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito a quanto specificato in oggetto.

L'organo ministeriale riferisce infatti che il Comune di Rieti chiede il pagamento dell'ICI ai proprietari di aree classificate edificabili dallo strumento urbanistico generale non ancora vigente, in quanto la Regione non ha ancora approvato il piano adottato dal Comune.

In merito, si evidenzia che la questione attiene alla materia tributaria, in ordine alla quale questa direzione regionale non ha alcuna competenza.

Fermo restando tale premessa, da una sommaria analisi della giurisprudenza si è riscontrato quanto segue.

Per quanto riguarda le aree edificabili, sembrerebbe che " ... un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo". Lo ha stabilito il decreto Bersani (D.L. 223/2006 convertito nella L. n. 248/2006) all'art. 36, comma 2, e lo conferma una recente sentenza della Corte di Cassazione a sezioni riunite (n. 25506 del 30 novembre 2006) che ha interpretato l'art. 2, comma 1, lettera b), del D.Lgs. n. 504/1992.

Di conseguenza, " ... l'ICI deve essere dichiarata e liquidata sulla base del valore venale in comune commercio, tenendo conto anche di quanto sia effettiva e prossima l'utilizzabilità a scopo edificatorio del suolo, e di quanto possano incidere gli ulteriori eventuali oneri di urbanizzazione" (Cass., n. 25506/2006, cit.).

AMN



Peraltro, si segnala che la materia è controversa, e nel recente passato non sono mancati orientamenti opposti: infatti alcune sentenze della Cassazione, precedenti al decreto Bersani, avevano legittimato l'imposizione dell'ICI dal momento dell'approvazione del Prg., pur ritenendo l'assenza di piani attuativi causa di riduzione della potenzialità edificatoria e, quindi, di calcolo del tributo. E non mancano orientamenti anche più restrittivi: la pronuncia della Cassazione n. 21644 del 2004 aveva stabilito che la possibilità di edificazione deve essere concreta, effettiva e abituale, ossia devono esistere anche i piani di attuazione allo strumento urbanistico generale. Tesi smentita dalla Commissione tributaria provinciale di Parma nella sentenza 25/2005, che ha ritenuto invece che l'imposizione dell'ICI è legittima anche se non esiste uno strumento attuativo (ma pur sempre in presenza di un PRG approvato).

Sussistono quindi due indirizzi: il primo, ispirato a superiori principi di certezza e legalità, secondo cui se il procedimento di approvazione del PRG non è ancora concluso un'area non può essere considerata edificabile (cfr. Cass., sez. tributaria, sent. 2416 del 21.6.2002); ed un secondo, che invece fa riferimento a parametri di natura spiccatamente economica basati sull'incremento di valore reale derivante dalla prevista destinazione edificabile (ancorché non attuale né certa), che impedirebbe di valutare l'area interessata come se fosse un fondo semplicemente agricolo.

Con il decreto Bersani e la citata sentenza della Cassazione n. 25506/2006 sembrerebbe prevalere il secondo criterio, e, di conseguenza, l'operato del Comune di Rieti dovrebbe essere ritenuto legittimo. Si ignora peraltro se esistano altre pronunce successive che modifichino nuovamente tale orientamento.

Si ribadisce comunque che a questa direzione regionale sono attribuite funzioni esclusivamente in materia urbanistica e paesaggistica. Si trasmette pertanto copia del quesito e del presente parere alla direzione regionale ragioneria generale, area tributi, per eventuale competenza.

Il dirigente
(dr.ssa Marina Ajello)

Il direttore
(arch. Daniele Iacovone)

GDP