



## Italia Oggi Sette

### Pubblica Amministrazione ed Enti Locali

---

E sono dovuti i tributi sia erariali che locali fino al momento in cui l' area risulti edificabile dal **piano regolatore**, anche se non approvato in via definitiva o modificato. Ciò che assume rilievo ai fini del prelievo fiscale è lo stato di fatto del terreno secondo lo strumento urbanistico. L' edificabilità di un terreno non è condizionata neppure dall' approvazione del Prg da parte della regione e dall' adozione di strumenti attuativi. L' articolo 36 del decreto-legge legge 223/2006, che viene richiamato anche nella disciplina della nuova Imu (articolo 1, comma 741, legge 160/2019), ha previsto che un' area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale deliberato dal comune, indipendentemente dall' approvazione della regione e dall' adozione di strumenti attuativi. Va ricordato che i giudici di legittimità hanno cambiato spesso idea sulla tassazione delle aree edificabili destinate dal Prg a verde pubblico o comunque soggette a vincoli pubblici. Con l' ordinanza 10231/2018 hanno affermato che le aree destinate a spazi pubblici per parchi, giochi e sport, hanno un vincolo di destinazione che impedisce ai privati di potere edificare e, pertanto, non possono essere assoggettate al pagamento delle imposte locali. Mentre con la sentenza 19131/2007 avevano ritenuto che l' Ici fosse dovuta su un' area edificabile sottoposta a vincolo urbanistico e destinata a essere espropriata: quello che conta è il valore di mercato dell' immobile nel momento in cui è soggetto a imposizione. Nello stesso modo si è pronunciata la Cassazione con l' ordinanza 15729/2014, laddove ha precisato che i vincoli urbanistici o paesaggistici non escludono che un' area possa essere qualificata edificabile e che sia soggetta a imposizione. L' amministrazione comunale deve solo verificare se i vincoli posti dal **piano** regionale impediscono l' edificabilità dell' area o se le limitazioni ne riducono il valore di mercato. Del resto, per quantificare il valore dell' area occorre fare riferimento anche alla zona territoriale di ubicazione, all' indice di edificabilità e alla destinazione d' uso consentita. © Riproduzione riservata.