

PIACENZA ■ Commissione tributaria

## Aree edificabili Ici «scontata»

**PIACENZA ■** Il terreno edificabile diventa tale, ai fini dell'Ici, solo se vengono realizzati strumenti attuativi del piano regolatore. In pratica, non basta la semplice indicazione nel Prg di area edificabile, ma servono piani particolareggiati che consentano il rilascio della concessione edilizia.

Sulla base di questa argomentazione la Commissione tributaria provinciale di Piacenza (presidente Corrado Sforza Fogliani, sentenza n. 21405 depositata il 23 maggio scorso) ha accolto i ricorsi di un contribuente del Comune di Ponte dell'Olio (Piacenza) nei confronti di vari atti di accertamento dell'Ici dal

lito che «la mancanza della concreta possibilità edificatoria, derivante dalla inesistenza degli strumenti urbanistici attuativi nelle zone dove questi sono richiesti», comporta, ai fini Ici, la classificazione del terreno come «agricolo».

Motivando la decisione, la Commissione tributaria di Piacenza chiarisce che «la disposizione di cui all'articolo 2 del Dlgs 504/1992, che prevede l'utilizzabilità dell'area a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione, debba essere interpretata che, laddove il Piano regolatore generale non preveda l'immediata edificabilità, sia necessaria anche la sussistenza degli strumenti attuativi dallo stesso previsti. Infatti, laddove fosse sufficiente sempre e comunque la sola previsione del Prg per consentire la classificazione delle aree come edificabili, non si spiegherebbe il richiamo agli strumenti attuativi nel disposto dell'articolo 2 citato».

Per non dire che una diversa interpretazione sarebbe, scrivono sempre i giudici tributari piacentini, «profondamente ingiusta ai danni dei proprietari di quei terreni che i Comuni abbiano inserito, magari con criteri di "abbondanza", in zone previste come edificabili senza poi adottare in concreto, per anni, gli strumenti che consentono l'effettivo rilascio delle concessioni edilizie». In particolare, per quel che riguarda il caso concreto, i giudici hanno ritenuto validi gli argomenti addotti dal contribuente a sostegno della «inesistente vocazione alla edificabilità» del terreno: inesistenza pluriennale di trasferimenti immobiliari nella zona, inutile incarico per la vendita ad agenzie immobiliari. Il tutto, insieme alla mancata presentazione di un piano particolareggiato, conduce alla convinzione che la destinazione edificatoria prevista dal Prg non fosse aderente alle reali caratteristiche della zona.

### Il principio

Le motivazioni della sentenza

- **Il principio.** La commissione tributaria di Piacenza (sentenza n. 21405 depositata il 23 maggio scorso) ha stabilito che le aree dichiarate edificabili dal Prg ma non disciplinate da strumenti urbanistici attuativi (tipo i piani particolareggiati) sono da considerare «agricole» ai fini dell'Ici.
- **Il caso concreto.** I giudici hanno ritenuto validi gli argomenti addotti dal contribuente a sostegno della «inesistente vocazione alla edificabilità» del terreno: inesistenza pluriennale di trasferimenti immobiliari nella zona, inutile incarico per la vendita ad agenzie immobiliari.

1999 al 2003, per un'area che il contribuente aveva dichiarato terreno agricolo e che il Comune riteneva invece edificabile, con evidente diverso trattamento ai fini Ici e relativo accertamento.

La tesi espressa dalla Commissione tributaria piacentina parte dalla premessa che per l'area in questione, dichiarata dal contribuente terreno agricolo, «l'amministrazione comunale non aveva adottato strumenti urbanistici attuativi del Piano regolatore generale, in mancanza dei quali la concessione edilizia non può essere rilasciata, e quindi l'edificazione non può avvenire». A questo riguardo, già la Corte di cassazione, sezione tributaria (sentenze 21573/2004 e 21644/2004) ha stabi-

IL SOLE-24 ORE CENTRONORD

GIORGIO COSTA

g.costa@ilssole24ore.com