

IMU: la mancanza di un piano attuativo non incide sulla capacità edificatoria dell'area

Scritto da Interdata Cuzzola | 21/04/2020

Ai fini della determinazione della base imponibile IMU, un'area edificabile mantiene dette caratteristiche anche se lo strumento urbanistico generale assoggetta alla formazione di futuro piano attuativo (o di lottizzazione convenzionale) gli interventi di costruzione: è quanto ribadito dal TAR Campania, Napoli, sez. I, nella sent. 17 aprile 2020, n. 1388.

Secondo i giudici partenopei, infatti, le prescrizioni urbanistiche non sono soggette a decadenza, in quanto esito di prescrizione conformative delle aree interessate e, pertanto, nulla impedisce che le scelte urbanistiche originarie possano trovare attuazione in futuro (in questo senso, cfr. TAR Veneto, sez. II, sent. 10 dicembre 2019, n. 1329); perciò, non è censurabile la delibera dell'amministrazione comunale che considera il valore sulla base delle potenzialità edificatorie dell'area, posto che questo aspetto, benché *in fieri*, condiziona in aumento il relativo valore di mercato.

Ne consegue che, nella determinazione della base imponibile ai fini I.M.U., dovendo farsi riferimento al valore venale e non a quello catastale del bene, l'amministrazione non può prescindere dalla rivalutazione dello stesso collegabile alle potenzialità edificatorie, in perfetta adesione ai parametri previsti dall'art. 5, comma 5, D. Lgs. 504/1992; detta norma, infatti, dispone che "Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche."

Riguardo alla natura del bene, il precedente art. 2, nel definire le fattispecie imponibili, afferma che "per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile 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 per pubblica utilità. [...]".

Riguardo alla vocazione edificatoria del bene, già nella vigenza del diverso regime dell'I.C.I., con argomenti che possono estendersi anche all'I.M.U. ed alla T.A.S.I. in considerazione dell'identità delle basi imponibili, la Suprema Corte di Cassazione ha privilegiato una nozione più formale che sostanziale del concetto di edificabilità, ponendo in risalto la qualificazione urbanistica del bene piuttosto che l'effettivo e concreto utilizzo dello stesso.

Le limitazioni alle possibilità di utilizzo edificatorio del bene non incidono sulla sua qualificazione, posto che lo stesso non cessa di essere edificabile e non può tornare all'originaria destinazione agricola, ma unicamente sulla sua valorizzazione (cfr., ex multis, sentenza Cass civ. 7 settembre 2018, n. 21761; anche Cass. civ. n. 21830/2016, n. 7903/2016 e n. 15078/2004, secondo le quali la

base imponibile per il calcolo dell'I.C.I./ I.M.U. deve tenere conto esclusivamente dei criteri previsti dall'art. 5: la zona territoriale di ubicazione, l'indice di edificabilità, la destinazione d'uso consentita, gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, i prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche).