

Caducazione del Prg, ai fini Imu l'area resta edificabile

Immobili/1

Non rileva la mancata approvazione della Regione o la sua attuazione

Giorgio Gavelli

In ambito Imu, l'edificabilità di un'area, ai fini dell'applicabilità del criterio di determinazione della base imponibile fondato sul valore venale, dev'essere desunta dalla qualificazione a essa attribuita nel piano regolatore generale (Prg) adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione dello stesso da parte della Regione e dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi. Neppure l'annullamento giurisdizionale della delibera di adozione del Prg e la sua caducazione incidono sulla qualificazione di edificabilità. A dirlo è la decisione n. 3256/02/2024 della Cgt di Palermo (giudice monocratico Porracciolo).

Un contribuente impugnava l'avviso emesso ai fini Imu 2018 da un comune siciliano relativo ad un'area edificabile, ricadente nelle zone D1 e D2 del Prg destinate ad infrastrutture viarie, ancora non realizzate al momento del ricorso. Ne conseguiva, secondo il ricorrente, l'illegittimità dell'avviso di accertamento o, comunque, la sua erroneità per un eccesso di valore individuato per le aree in contestazione.

Il giudice respinge il ricorso, richiamando, in primo luogo, l'articolo 36, comma 2, del Dl 223/2026, in base al quale (ai fini dell'applicazione dell'Iva, dell'imposta di registro, delle imposte sui redditi e dell'Imu), un'area è considerata edificabile «se utilizzabile a sco-

po edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo».

Sul tema la Cassazione 21080/2019 ha affermato che la natura edificabile non viene meno né per le ridotte dimensioni dell'area e/o particolare conformazione del lotto né a seguito di decadenza del vincolo preordinato alla realizzazione dell'opera pubblica. Ciò «in quanto la valutazione del bene deve essere compiuta in riferimento al momento del suo trasferimento, che costituisce il fatto imponibile, avente carattere istantaneo» (ordinanza n. 5516/2023). Di rilievo anche la pronuncia 14806/2024, che ha cassato la sentenza di merito con cui erano stati annullati alcuni avvisi di accertamento Ici in ragione dell'intervenuto annullamento in via amministrativa degli strumenti urbanistici comunali. Ciò «sia in ragione della possibile riedizione del potere amministrativo, sia in quanto lo stesso avvio del procedimento di trasformazione urbanistica di un suolo comporta l'assoggettamento a un regime di valutazione che valorizza la vocazione edificatoria, indipendentemente dalla formalizzazione in uno strumento urbanistico, ancorché non operativo» (in senso contrario, però, l'ordinanza n. 13809/2021).

Infine l'articolo 59, comma 1, lettera f) del Dlgs 446/1997 stabilisce che i Comuni possono, con proprio regolamento «prevedere il diritto al rimborso dell'imposta pagata per le aree successivamente divenute inedificabili, stabilendone termini, limiti temporali e condizioni, avuto anche riguardo alle modalità ed alla frequenza delle varianti apportate agli strumenti urbanistici».