

**Ai fini del' I.C.I. un'area non può considerarsi fabbricabile fino a quando il P.R.G. che la considera tale non viene definitivamente approvato dalla Regione e quindi non diventa esecutivo, in quanto fino a tale data è solo stato adottato.**

**Autore:** sentenza

**In:** Magistratura tributaria

**FATTO**

Ø

\*\*\* \*\***ricorreva** avverso avviso di accertamento notificato dal Comune di Toritto

il

18.12.2002, per omesso pagamento dell'imposta ICI per l'anno 1997, relativa ad un' area fabbricabile,

In

primo luogo contestava la carenza dei requisiti ex art.2 DL. 30.12.1992 n.504, in quanto la previsione dell'incidenza ICI su aree fabbricabili non poteva che essere conseguenza di una utilizzazione dell'area a scopo edificatorio in base a strumenti urbanistici generali e/o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione(Cass.n.10406 del 3.12.1994).

Esibiva anche una decisione della sez. I della C.T.P. di Bari

relativa a consimile materia e con riferimento allo stesso Comune

Esponneva ancora che negli anni 1997 i terreni in questione, pur tipizzati come edificabili dal P.R.G., erano agricoli nel piano di fabbricazione all'epoca vigente e che per altro il P.R.G. non era stato all'epoca approvato in via definitiva dalla Regione.

Contestava anche la mancanza di motivazione e la carenza

di elementi tecnico- valutativi (art. 5 d.l. 504/92).

∅

**Il Comune non si costituiva .**

∅

La **C.T.P.** il 2.2.2004 **accoglieva il ricorso**, compensando le spese.

In motivazione , mentre riteneva infondata l'eccezione relativa alla mancanza di motivazione,riteneva invece fondata quelle relative alla mancanza del presupposto impositivo del terreno quale area fabbricabile ed all'omesso assolvimento dell' onere della prova .

In particolare per quanto concerneva il primo motivo ricordava che ai sensi dell'art. 2 del d.lgs. 504/92 si considera area fabbricabile quella utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi e che come affermava la ricorrente che nell'anno 1997 i terreni in questione,pur tipizzati come edificabili dal P.R.G., adottato dal Comune, ma non approvato in via definitiva dalla Regione, erano agricoli nel programma di fabbricazione vigente.

Riteneva quindi che in base alla su indicata normativa la qualificazione di area fabbricabile non poteva che derivare da strumenti urbanistici già perfezionati e resi esecutivi mediante intervenuta approvazione della Regione e che il Comune con l'impugnato avviso di accertamento non poteva applicare al terreno in questione il criterio impositivo proprio delle aree fabbricabili.

Per il secondo motivo, ricordava che a norma dell'art. 5 del decreto già citato la base imponibile ai fini ICI era costituita per le aree fabbricabili dal valore venale in comune commercio, per cui pur assumendo come ipotesi l'attuale edificabilità del terreno in questione,

rilevava

che nell'impugnato avviso veniva

indicato un valore imponibile del suolo edificatorio senza riferimento alcuno ai criteri di determinazione di tale valore, e che a seguito della contestazione del contribuente tali elementi non erano stati forniti nemmeno in sede processuale il che costituiva una violazione all' onere , su di esso incombente, a mente dell'art. 2697 del codice civile, di provare la fondatezza della pretesa fiscale.

Ø

Il

### **Comune**

proponeva

**appello** , chiedendo l' annullamento della sentenza e la conseguente conferma degli accertamenti opposti dalla ricorrente, nonché il riconoscimento delle spese di giudizio .

Al riguardo rammentava

che la tesi sostenuta dal ricorrente era superata dalla

Cassazione che

aveva affermato che era sufficiente l'adozione del P.R.G. da parte del Consiglio Comunale per conferire allo strumento urbanistico efficacia immediata, rendendo, così, legittima la tassazione di fini ICI delle aree edificabili ivi comprese.( Cass.S.U. n. 5900 del 1997; n. 13817 del 2003; n. 16751 del 24.08.2004)

Evidenziava che, ai fini tributari, il terreno è un'entità valutabile sulla base della destinazione edificatoria e i piani regolatori assumono rilievo, non in rapporto alla loro natura normativa, ma in relazione ai riflessi che i medesimi hanno sulla valutazione dei terreni in essi inclusi, in ragione della legittima e fondata aspettativa di un vantaggioso mutamento della loro originaria destinazione ( Cass. 11356 del 04.09.2001).

Sottolineava che questo orientamento era condiviso da numerose sentenze delle Commissioni di merito ed era in linea con la formulazione letterale dell'art. 2 del D. Lgs. 50411992, il quale prevede che per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici "generali o attuativi".

Successivamente il 17.1.2006 depositava delle brevi repliche con cui faceva presente che, nel frattempo, era intervenuto il comma 16 dell'art. 11 quaterdecies recante una norma d'interpretazione autentica dell'art. 2, comma 1, lettera b), del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, relativamente alla definizione di area fabbricabile, agli effetti dell'applicazione dell'ICI che per area fabbricabile precisava doveva intendersi qualunque area utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione dei relativi strumenti attuativi.

Rammentava che la predetta disposizione, connotandosi come norma d'interpretazione autentica, aveva effetto retroattivo e tale assunto risultava condivisa da recente giurisprudenza di merito, relativa proprio al Comune di Toritto (C.T.P. Bari n. 280 del 19.12.2005 ).

Ø

### **Il ricorrente - appellato non si costituiva**

### **Motivazione**

L'appello va rigettato perché infondato .

Questa C.T.R rileva che i primi giudici hanno correttamente interpretato l'art 2 dell'art.2, comma 1, lettera b), del D.Lgs.30.12.1992, n.504 pure alla luce della interpretazione autentica di cui al comma 16 dell'art. 11 quaterdecies del D.L. 30.9.2005 n. 203 avendo rilevato l'area in questione non fabbricabile all'epoca, per il fatto che, pur essendo classificabile tale dal P.R.G., questo non era stato ancora definitivamente approvato dalla Regione e quindi non era ancora esecutivo ma solo adottato.

Ne risulta da parte del Comune l'adozione di norme tendenti all'immediata esecuzione dello strumento urbanistico in questione.

Per quanto concerne il secondo motivo in base al quale i primi giudici hanno accolto il ricorso ( onere della prova circa il valore del terreno assoggettato all' I.C.I.) questa Commissione oltre a rilevare che tale decisione non risulta censurata con l'appello, la ritiene assorbita .

P.Q.M.

La Commissione, definitivamente pronunciando, rigetta l'appello come proposto. Nulla per le spese .

Il Relatore

Il Presidente

( dr. \*\*\*\*\* )

( dr. \*\*\*\*\*'\*\*\*\*\* )

Bari , 27.1.2006

<https://www.diritto.it/ai-fini-del-i-c-i-un-area-non-puo-considerarsi-fabbricabile-fino-a-quando-il-p-r-g-che-la-considera-tale-non-viene-definitivamente-approvato-dalla-regione-e-quindi-non-diventa-esecutivo-in-quanto/>