

AREA EDIFICABILE

L'imposta comunale sugli immobili torna alla cassa, fino a lunedì 17 dicembre, per il saldo 2007. E i contribuenti devono fare i conti anche con i "rigori" delle regole Ici sulle aree fabbricabili. Su questo fronte si sono susseguite alcune disposizioni di legge, a breve distanza di tempo, che hanno allargato la nozione di edificabilità sino a comprendervi tutte le aree incluse in piani regolatori adottati dai Comuni.

La definizione

Alla luce dell'articolo 36, comma 2, del Dl 223/06, si considera edificabile l'area compresa nel piano regolatore generale adottato dal Comune, anche se non ancora approvato dagli organi regionali. Si è inteso così sancire la non influenza, sotto il profilo della qualificazione del suolo, delle concrete prospettive di sfruttamento edificatorio del bene, per privilegiare una nozione di carattere formale. Secondo la sentenza 25506/06 delle Sezioni unite della Cassazione, la previsione di legge ha carattere interpretativo. Conclusione che non ha convinto alcuni giudici di merito, e la norma è ora all'esame della Corte costituzionale (Commissione tributaria provinciale di Piacenza, ordinanza 16 marzo 2007, e Commissione provinciale di Ancona, ordinanza 220 del 6 settembre 2007).

In attesa della pronuncia della Consulta, il quadro normativo resta comunque inalterato. Occorre inoltre ricordare che, secondo l'articolo 5, comma 6, del Dlgs 504/92, sono fabbricabili tutte le aree sulle quali sono in corso, di fatto, lavori di edificazione, a prescindere dalla qualificazione urbanistica del suolo.

Il valore di riferimento

Secondo l'articolo 5, comma 5, del Dlgs 504/92, il valore da dichiarare è quello di mercato al 1° gennaio di ciascun anno. Eventuali apprezzamenti di valore intervenuti in corso d'anno, ad esempio in seguito al rilascio della concessione edilizia, produrranno dunque effetti solo a partire dall'anno successivo. Al contrario, la modifica dello status dell'immobile, da agricolo a edificabile, ha effetti immediati. Nel determinare il valore, sempre secondo la pronuncia delle Sezioni unite, bisogna considerare le prospettive temporali di sfruttamento del suolo. Così, un'area inclusa in un Prg adottato dovrà avere un valore significativamente inferiore rispetto a un terreno immediatamente edificabile.

Il ruolo del Comune

Il Comune non è tenuto a comunicare in anticipo i valori da dichiarare. L'ente può tuttavia avvalersi della facoltà regolamentare prevista nell'articolo 59, lettera g), del Dlgs 446/97, in forza della quale si possono determinare periodicamente i valori minimi da dichiarare. Se il contribuente accetta i valori, al Comune è inibito il potere di accertamento. Deve però essere chiaro che i valori deliberati non sono obbligatori per il contribuente. Se il proprietario di un suolo ritiene dunque di dover dichiarare un importo inferiore rispetto a quello regolamentato, potrà farlo, preparandosi naturalmente a dimostrare, in contraddittorio con il Comune, la correttezza del proprio comportamento.

Ugualmente, il Comune, in presenza di una dichiarazione che non è adeguata agli importi deliberati, può procedere all'accertamento anche disattendendo gli importi, qualora esso sia in possesso di dati che consentono di arrivare a un valore maggiore. Secondo l'articolo 31 della legge 289/02, inoltre, il Comune è tenuto a comunicare, con lettera raccomandata, l'avvenuta attribuzione della qualifica di edificabilità. Se il contribuente non ha ricevuto alcuna comunicazione, in caso di successivo recupero da parte del Comune non potranno essere richiesti né sanzioni né interessi.