



Giovedì 27/05/2021

Il terreno è edificabile se risulta dalla variante urbanistica comunale

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

L'articolo 36, secondo comma, del D.L. n. 223/2006 stabilisce che un'area "da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo".

Due sono pertanto i principi fondamentali stabiliti dalla disposizione in commento, chiarisce la Corte di Cassazione, Sezione V Civile, con l'Ordinanza n. 9633 del 13 aprile 2021:

- da un lato, un terreno può essere già considerato suscettibile di utilizzazione edificatoria a fini fiscali quando lo strumento urbanistico è stato anche solo adottato, non essendo necessaria la sua approvazione;
- dall'altro, un terreno può essere già considerato suscettibile di utilizzazione edificatoria a fini fiscali quando ancora non è stato approvato lo strumento urbanistico attuativo (piano particolareggiato, piano di lottizzazione o strumenti equivalenti) e anche se non sia ancora possibile in concreto l'edificazione.

È irrilevante, dunque, ai fini fiscali, che il suolo sia immediatamente ed incondizionatamente edificabile. Ciò che rileva, precisa la Cassazione, è l'inizio della procedura di trasformazione urbanistica di un suolo, implicando quest'ultima anche una "trasformazione economica" dell'area oggetto di accertamento e residuando la sola esigenza di tenere concretamente conto della determinazione della base imponibile.

<https://www.cortedicassazione.it>