



Direzione Centrale Normativa e Contenzioso

Roma, 03 luglio 2009

OGGETTO: Consulenza Giuridica -Imposta di successione- Aree destinate ad impianti ed attrezzature pubbliche

Quesito

Con nota del .., prot. n. .., la Confederazione Nazionale Coldiretti, alla luce di una pronuncia della giurisprudenza di legittimità (Cassazione 20 gennaio 2004, n. 821), ha chiesto il parere della scrivente in merito all'applicazione, in sede di denuncia di successione, per le aree destinate ad impianti ed attrezzature pubbliche (ad esempio: verde pubblico, impianti sportivi attrezzati, etc), del criterio di valutazione automatica di cui all'articolo 34, comma 5, del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 346, recante "*Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni*".

Dalla lettera della norma citata si evince l'espressa inapplicabilità del criterio di valutazione automatica alle aree aventi destinazione edificatoria.

A tal proposito la Suprema Corte di Cassazione, con la citata sentenza n. 821 del 2004, relativa ad un procedimento di espropriazione per pubblico interesse di un fondo destinato ad impianto pubblico, ha precisato che "*la destinazione urbanistica di un'area a impianti e attrezzatura pubblica ... comporta l'inedificabilità dello stesso, senza che tale natura possa modificarsi per effetto di sopravvenuta variante specifica o approvazione di progetto di opera pubblica*" (Cassazione 20 gennaio 2004, n. 821).

Soluzione interpretativa prospettata dall'istante

Non è stata prospettata alcuna soluzione interpretativa.

Parere della Direzione

La soluzione del quesito proposto presuppone l'individuazione dei criteri da adottare, ai fini tributari, per la qualificazione della natura edificatoria di un terreno.

Al riguardo l'articolo 36 del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, stabilisce che *"...un'area è 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"*.

In sostanza, in base alla predetta disposizione, un'area si considera edificabile ancor prima della conclusione dell'*iter* procedimentale per l'approvazione dello strumento urbanistico generale, purché detto documento di pianificazione urbanistica sia stato *"adottato"* dal Comune.

In proposito si osserva che l'articolo 34, comma 5 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 346, stabilisce che *"Non sono sottoposti a rettifica il valore degli immobili iscritti in catasto con attribuzione di rendita dichiarato in misura non inferiore, per i terreni, a settantacinque volte il reddito dominicale risultante in catasto e, per i fabbricati, a cento volte il reddito risultante in catasto, aggiornati con i coefficienti stabiliti per le imposte sui redditi, né i valori della nuda proprietà e dei diritti reali di godimento sugli immobili stessi dichiarati in misura non inferiore a quella determinata su tale base a norma dell'art. 14. La disposizione del presente comma non si applica per i terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria"*.

In forza di quest'ultima disposizione il potere di rettifica del valore degli immobili non può essere esercitato qualora il valore dichiarato non sia inferiore al valore catastale moltiplicato per i coefficienti individuati dalla norma (cosiddetta valutazione automatica). Inoltre, il limite al potere di rettifica non si

applica ai terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedano una destinazione edificatoria. Ciò posto, al fine di fornire una risposta in merito alla questione posta dall'associazione istante, è necessario individuare, in via preliminare, la natura edificatoria o meno dell'area di cui trattasi.

A tal riguardo i giudici di legittimità hanno affermato che *“In tema di determinazione dell’indennità di espropriazione, l’edificabilità non si esaurisce in quella residenziale abitativa, ma ricomprende ogni forma di trasformazione del suolo riconducibile alla nozione tecnica di edificazione. Pertanto, anche i suoli classificati dagli strumenti urbanistici nella zona (...), comprendente, secondo la previsione del D.M 2 aprile 1968, art. 7, le parti del territorio destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale, pur non risultando di regola edificatorie, possono essere qualificate tali, qualora sia consentita la costruzione di parcheggi e infrastrutture. A tal fine, è però necessario che la zona non sia concretamente destinata ad un utilizzo meramente pubblicistico, in quanto tale vincolo non tolleri la realizzazione delle opere ad iniziativa privata, neppure con apposite convenzioni; viceversa ove il vincolo posto dalla classificazione introduca una destinazione realizzabile anche ad iniziativa privata o promiscua, non può escludersi la edificabilità del suolo, purchè non si tratti di manufatti precari o rimovibili”* (v. Cassazione 26 gennaio 2006, n. 1626; Cassazione 16 luglio 2008, n. 19591). Secondo i criteri dettati dalla Corte di Cassazione con le citate sentenze, in tema di indennità di espropriazione, l’edificabilità di un’area ricomprende non solo l’edificabilità abitativa, ma ogni intervento che possa rientrare nel concetto di edificazione.

Pertanto, anche se, di regola, le aree rientranti tra quelle destinate ad impianti ed attrezzature pubbliche di interesse generale non sono qualificate edificatorie, esse possono essere definite tali qualora il vincolo di inedificabilità, in presenza di determinate condizioni, possa essere superato.

Tali condizioni, secondo il citato indirizzo della Corte di Cassazione, si estrinsecano nella possibilità di attuare interventi edificatori ad opera dei privati.

In ragione di quanto sopra, qualora l'area non sia effettivamente destinata ad uso esclusivamente pubblicistico e, conseguentemente, siano possibili iniziative edificatorie private o promiscue, l'edificabilità del suolo non può essere esclusa in modo assoluto.

In definitiva, la richiamata nozione di "edificabilità" di un'area elaborata dalla giurisprudenza di legittimità può essere assunta a parametro per l'individuazione del corretto trattamento tributario dell'area medesima e, conseguentemente, anche per l'applicazione alla fattispecie rappresentata nell'istanza in esame della disposizione dell'articolo 34, comma 5, del decreto legislativo n. 346 del 1990.

Le Direzioni Regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dagli uffici.