

NORME E TRIBUTI

IMU e aree destinate a "verde pubblico attrezzato"

SILVIA DECARLI
DIEGO UBER

Ordine di Trento e Rovereto

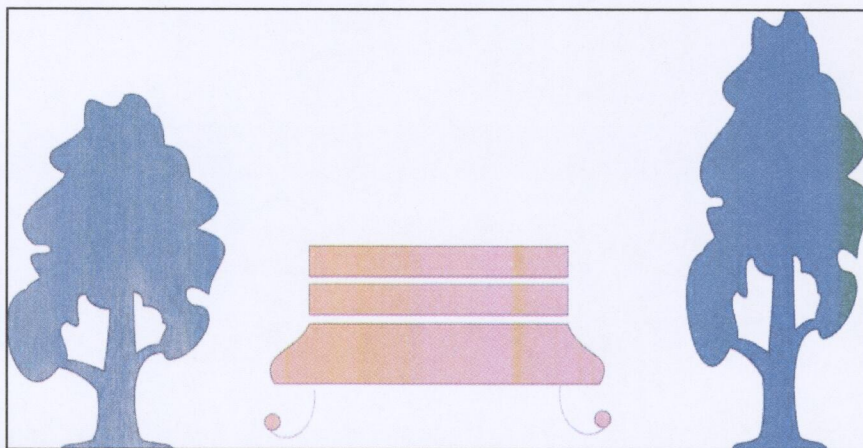
Suscita da sempre grande dibattito la questione legata all'imponibilità ai fini ICI/IMU delle aree con destinazione urbanistica "verde pubblico attrezzato". Per "verde pubblico attrezzato", o anche "verde pubblico e sportivo", si intendono le aree sulle quali gli strumenti urbanistici prevedono la realizzazione di giardini e parchi, zone attrezzate per il gioco o per lo sport e zone per pubbliche attività del tempo libero.

La questione controversa è se il vincolo di destinazione urbanistica a "verde pubblico" sottragga l'area al regime fiscale dei suoli edificabili ai fini dell'ICI/IMU¹. Un'area compresa in una zona destinata dal PRG a verde pubblico attrezzato, infatti, è sottoposta ad un vincolo di destinazione² che preclude ai privati tutte quelle trasformazioni del suolo che sono riconducibili alla nozione tecnica di edificazione.

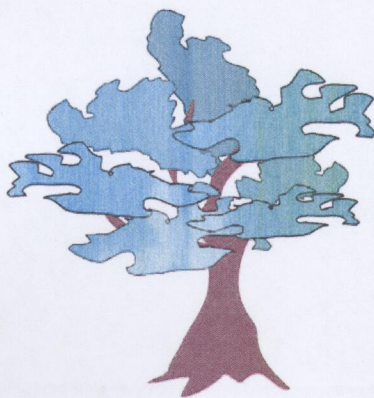
Le aree in questione rientrano di fatto tra le aree edificabili/fabbricabili e, come tali, sono considerate imponibili ai fini ICI prima, IMU poi, dalle Amministrazioni comunali. Tuttavia, visto il vincolo di destinazione su di esse gravante, le possibilità edificatorie, laddove presenti, sono molto limitate. Le limitazioni alla edificabilità imposte a queste aree in ragione della loro specifica destinazione hanno fatto insorgere dubbi sulla legittimità di tale imposizione, dando avvio a numerosi ricorsi dinanzi alle Commissioni Tributarie e alla Corte di Cassazione.

La Corte di Cassazione con sentenza n. 5992 del 23/03/2015 ha stabilito che "La destinazione urbanistica di un'area a verde pubblico attrezzato preclude ai privati ogni trasformazione del suolo riconducibile alla nozione tecnica di edificazione, sicché il possesso dell'area è sottratto al regime fiscale dei suoli edificabili ai fini ICI." Specifica inoltre la Suprema Corte: "Manca pertanto il presupposto di imposta, limitato (...) per le aree urbane, ai terreni fabbricabili, intendendosi per tali quelli destinati alla edificazione per espressa previsione degli strumenti urbanistici".

Ancora più specificatamente, la recentissima sentenza della Suprema Corte di Cassazione, Sez. Tributaria, n. 26083 d.d. 01/12/2015 - trattando di un caso di accertamento d'imposta ICI da parte di un Comune relativamente ad un "terreno incluso nella zona F2 del piano regolatore" ha stabilito che "alla luce della consolidata



giurisprudenza di questa Corte per cui «in tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), un'area compresa in una zona destinata in base al piano regolatore generale a verde pubblico attrezzato è sottoposta ad un vincolo di destinazione che preclude ai privati tutte quelle trasformazioni del suolo che sono riconducibili alla nozione tecnica di edificazione, sicché non può essere qualificata come fabbricabile, ai sensi dell'art. 1, comma 2, del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, e resta pertanto sottratta al regime fiscale dei suoli edificabili» (Cass. sez. trib. n. 5992 del 2015; Cass. sez. trib. n. 25672 del 2008)."



In sostanza, la Suprema Corte ha convalidato la sentenza della Commissione Tributaria Regionale che, ai fini ICI, "ha ritenuto in edificabile l'area avente destinazione di

cui all'art. 58, zona F2 che prevede la edificazione di locali destinati a servizi, spogliatoi, e a quanto necessario per l'attività sportiva".

Sulla stessa linea si era già espresso anche il Consiglio nazionale del Notariato nello studio n. 24-2012/T "Questioni aperte in tema di qualificazione di terreni", che considera - tra l'altro - l'orientamento della Corte di Cassazione (Cass. n. 10713 del 2009) secondo la quale la presenza di un vincolo di destinazione di una zona ad attività sportiva, con attribuzione di un limite di edificabilità minimo funzionale alla realizzazione di strutture collegate a tale destinazione impedisce la qualificazione di tale area come "suscettibile di utilizzazione edificatoria", poiché la sussistenza di tale vincolo preclude al privato tutte quelle forme di trasformazione del suolo che sono riconducibili alla nozione tecnica di edificazione.

Del resto, la Suprema Corte di Cassazione si è sempre unanimemente espressa in questo senso. Si citano a titolo d'esempio, non esaustivo, le seguenti sentenze: Cass. sez. trib. n. 9131 del 2006 sulla nozione di "edificabilità di fatto"; Cass. sez. I n. 22507 del 2006; Cass. sez. trib. n. 25672 del 2008; Cass. n. 10713 del 2009; Cass. sez. trib. n. 4657 del 2010; Cass. sez. trib. n. 24098 del 2010; Cass. sez. trib. n. 23946 del 2011; Cass. sez. lav. n. 4525 del 2011; Cass. Sez. trib. n. 9170 del 2011; Cass. Sez. III n. 10864 del 2012; Cass. sez. trib. n. 2335 del 2013.

La posizione giurisprudenziale della Suprema Corte è dunque ormai consolidata³. Anche in conseguenza di ciò, deve ritenersi che un'area con destinazione "verde pubblico attrezzato" non può essere qualificata come fabbricabile e quindi è esente da IMU.

¹ Ovvero IMIS per la provincia di Trento e IMI per la provincia di Bolzano.

² In quanto vincolo non preordinato all'esproprio, il verde attrezzato è stato di recente considerato avente natura conformativa della proprietà (Cass. Sez. V n. 5327 del 6 ottobre 2000).

³ Carbone Claudio, *Niente Imu sulle aree destinate a verde pubblico attrezzato*, Il Sole 24 Ore - Quotidiano Enti Locali & PA, 17/04/2015, <http://www.quotidianoentilocali.ilsole24ore.com/print/ABF06ma0>.