

La Cassazione sulla vocazione edificatoria di un terreno non inserito nel Piano regolatore

Imu, conta l'edificabilità di fatto

Nessun rimborso al contribuente se il Prg è stato annullato

DI SERGIO TROVATO

Per il pagamento dell'imposta municipale conta non solo l'edificabilità di diritto, ma anche quella di fatto. Un'area va qualificata edificabile ed è soggetta al tributo anche se non è inserita nel piano regolatore generale o se lo strumento urbanistico viene annullato dal giudice amministrativo. La vocazione edificatoria di un terreno, pur non essendo urbanisticamente qualificato, può essere desunta da vari fattori, tra i quali la vicinanza al centro abitato, lo sviluppo edilizio delle zone adiacenti, l'esistenza di servizi pubblici essenziali, la presenza di opere di urbanizzazione primaria e via dicendo. Pertanto, in presenza di queste condizioni, se il piano regolatore viene annullato dal Consiglio di stato, il contribuente non ha diritto al rimborso dell'imposta pagata. Lo ha affermato la Corte di cassazione, con l'ordinanza 30732 del 29 ottobre 2021. Per la Suprema corte, l'annullamento delle delibere di

adozione e approvazione del Piano del governo del territorio (Pgt) non hanno «alcuna diretta incidenza sulla qualifica di edificabilità del terreno». Per i giudici, l'edificabilità si articola in due specie: «l'area edificabile di diritto, così qualificata in un piano urbanistico, e l'area edificabile di fatto, vale a dire quella del terreno che, pur non essendo urbanisticamente qualificato, può nondimeno avere una vocazione edificatoria che si individua attraverso la constatazione dell'esistenza di taluni fattori indice, come la vicinanza al centro abitato, lo sviluppo edilizio raggiunto dalle zone adiacenti, l'esistenza di servizi pubblici essenziali, la presenza di opere di urbanizzazione primaria, il collegamento con i centri urbani già organizzati». Assume rilevanza anche l'esistenza di altri elementi che incidono sulla destinazione urbani-

stica. È stata, quindi, ritenuta infondata la sentenza d'appello, che ha disposto il rimborso dell'imposta, versata dal contribuente prima dell'annullamento dello strumento urbanistico da parte del giudice amministrativo. Per terreno fabbricabile s'intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi oppure in base alle possibilità effettive di edificazio-

ne determinate secondo i criteri previsti agli effetti delle indennità di espropriazione per pubblica utilità. Nella pronuncia viene evidenziato che l'edificabilità di fatto è rilevante giuridicamente, poiché viene considerata «dalla legge sia ai fini dell'Ici» che «ai fini della determinazione dell'indennità di espropriazione». Per quanto concerne l'edificabilità di diritto, invece, occorre fare riferimento alla qualificazione normativa delle aree. Pertanto, un'area è edificabile quando è inserita nel piano regolatore generale ed è soggetta alle imposte locali (Imu e Tasi) indipendentemente dalla successiva lottizzazione del suolo. È l'amministrazione comunale, su richiesta del contribuente, che attesta se un'area sita nel proprio territorio sia edificabile. Se lo strumento urbani-

stico è approvato con delibera del consiglio comunale, l'ente può dal momento dell'approvazione richiedere il pagamento del tributo sul valore di mercato dell'area. Lo strumento urbanistico in corso d'approvazione certamente incide sulla stima del fondo in una libera contrattazione di mercato e assume influenza nei rapporti negoziali. La deliberazione di adozione del piano regolatore conferisce allo strumento urbanistico efficacia immediata. La successiva delibera dell'organo regionale perfeziona lo strumento, ma ai fini tributari il terreno è un'entità valutabile sulla base della destinazione edificatoria. Va ricordato che la Cassazione con la sentenza 26169/2019, ha sostenuto che in caso di omessa comunicazione dell'amministrazione comunale delle variazioni apportate allo strumento urbanistico, e del cambio di destinazione di un terreno, i contribuenti sono tenuti a pagare non solo le imposte locali, ma anche sanzioni e interessi.

© Riproduzione riservata



La Corte di cassazione

LO SCAFFALE DEGLI ENTI LOCALI

Autore - Gianluca Gambella, Luca Tamassia

Titolo - I fondi del salario accessorio

Casa editrice - Halley Informatica, Matelica (Mc), 2021, pp. 632

Prezzo - 55 euro

Argomento - Quello edito dalla Halley Informatica è un manuale per dirigenti e responsabili degli uffici del personale che può fornire un valido supporto nella determinazione delle risorse che alimentano i fondi del salario accessorio dei dipendenti e dei dirigenti degli enti locali. Particolare attenzione è stata dedicata alle risorse destinate alle diverse tipologie di indennità, compensi e retribuzioni previsti da un quadro legislativo e contrattuale sempre più complesso e intricato. Le fasi connesse alla costituzione, all'utilizzo, alla riduzione e alla gestione dei fondi sono state affrontate con l'obiettivo di fornire una completa analisi delle diverse disposizioni stratificate nel tempo, fino a giungere alle novità introdotte a partire dal 2021 in attuazione del contratto collettivo nazionale di lavoro del 17 dicembre 2020.

Autore - Luca Busico

Titolo - Dipendenti pubblici

Casa editrice - Giuffrè Francis Lefebvre, Milano, 2021, pp. 240

Prezzo - 25 euro

Argomento - Il rapporto di lavoro pubblico è storicamente caratterizzato, a differenza di quello col datore di lavoro privato, dal regime delle incompatibilità, in base al quale al dipendente pubblico è preclusa la possibilità di svolgere attività commerciali, industriali e professionali ed è consentito lo svolgimento di incarichi esterni solo a determinate condizioni. norme in materia succedutesi nel tempo sono tutte finalizzate a preservare la terzietà e l'indipendenza del dipendente pubblico. Nonostante le incompatibilità e gli incarichi extraistituzionali dei dipendenti pubblici siano tra gli aspetti più complessi della gestione del rapporto di lavoro con le pubbliche amministrazioni, si riscontrano pochi contributi dottrinali in materia. È, invece, consistente la produzione della giurisprudenza, che ha interessato tutte le magistrature (ordinaria, amministrativa, contabile, costituzionale ed eurounitaria), e delle autorità amministrative (funzione pubblica, Anac, Agenzia delle entrate), le cui soluzioni non sempre sono state omogenee.

di Gianfranco Di Rago

CONCORSI

Calabria

Istruttore direttivo amministrativo a tempo parziale. Comune di Caulonia (Rc), un posto. Scadenza: 29/11/2021. Tel. 0964/860811. G.U. n. 86

Campania

Istruttore amministrativo. Comune di Benevento, tre posti. Scadenza: 22/11/2021. Tel. 0824/772111. G.U. n. 84

Emilia-Romagna

Collaboratore terminalista. Comune di San Felice sul Panaro (Mo), un posto. Scadenza: 29/11/2021. Tel. 0535/86311. G.U. n. 86

Friuli-Venezia Giulia

Direttore generale. Comunità di montagna delle prealpi friulane orientali di Clauzetto (Pn), un posto. Scadenza: 22/11/2021. Tel. 0427/86369. G.U. n. 84

Lazio

Istruttore direttivo contabile. Comune di Canino (Vt), un posto. Scadenza: 29/11/2021. Tel. 0761/433940. G.U. n. 86

Lombardia

Istruttore amministrativo contabile. Comune di Tradate (Va), due posti parzialmente riservati. Scadenza: 25/11/2021. Tel. 0331/826811. G.U. n. 85
Istruttore amministrativo contabile.

Provincia di Bergamo, due posti. Scadenza: 29/11/2021. Tel. 035/387111. G.U. n. 86

Piemonte

Istruttore amministrativo contabile. Comune di Novi Ligure (Al), un posto. Scadenza: 22/11/2021. Tel. 0143/772272. G.U. n. 83

Puglia

Istruttore amministrativo. Comune di Giovinazzo (Ba), cinque posti. Scadenza: 25/11/2021. Tel. 080/390231. G.U. n. 85

Sardegna

Istruttore contabile. Comune di Meana Sardo (Nu), un posto. Scadenza: 29/11/2021. Tel. 0784/64362. G.U. n. 86

Toscana

Esperto amministrativo e contabile. Comune di Impruneta (Fi), sei posti. Scadenza: 22/11/2021. Tel. 055/5961310. G.U. n. 84

Umbria

Istruttore direttivo per la comunicazione. Comune di Regione Umbria, due posti. Scadenza: 29/11/2021. Tel. 075/5763396. G.U. n. 86

Veneto

Istruttore amministrativo. Comune di Camponogara (Ve), un posto. Scadenza: 22/11/2021. Tel. 041/5139936. G.U. n. 84