



*Consiglio di Presidenza  
della Giustizia Tributaria*

Ufficio del Massimario

**LA RIDUZIONE DELL'EDIFICABILITÀ DELL'AREA RILEVA PER  
LA DETERMINAZIONE DEL SUO VALORE**

- Sentenza del 4/03/2026, n. 14 - Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Aosta

**Composizione**

- Giudice monocratico Sisto

181 TRIBUTI LOCALI (COMUNALI, PROVINCIALI, REGIONALI) - 340 TRIBUTI LOCALI POSTERIORI ALLA RIFORMA TRIBUTARIA DEL 1972 - TRIBUTI LOCALI (COMUNALI, PROVINCIALI, REGIONALI) - TRIBUTI LOCALI POSTERIORI ALLA RIFORMA TRIBUTARIA DEL 1972 - ICI e IMU

IMU – Area edificabile – Valore – Limitazioni all'edificabilità – Rilevanza – Sussistenza.

**Massima**

In tema di IMU, la riduzione della possibilità edificatoria dell'area, pur non comportando la perdita della qualificazione di terreno edificabile, rileva ai fini della determinazione del suo valore imponibile, potendo l'Amministrazione comunale tener conto, nella stima, dei vincoli e delle limitazioni urbanistiche o di fatto che incidono sulla concreta potenzialità di trasformazione dell'area, quali le fasce di rispetto, i vincoli archeologici o le condizioni geomorfologiche del suolo.

**Rif. Normativi**

- D.Lgs. 30/12/1992, n. 504, art. 5, comma 5

**Conformità**

- Cass. civ., sez. 5, ord. 02/10/2024, n. 25935
- Cass. civ., sez. 5, ord. 14/05/2024, n. 13305
- Cass. civ., sez. 5, ord. 07/04/2023, n. 9529

**Anno pubb.**

2026