



Consiglio di Presidenza della Giustizia Tributaria

Ufficio del Massimario

ICI-IMU E AREE EDIFICABILI.

Sentenza del 9.7.2025, dep. 22.8.2025, n. 5243/2025

Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado del Lazio, sez.8.

Pres. Filocamo Est. Frangiosa

Composizione

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 - Imposta comunale sugli immobili (ICI) - Determinazione della base imponibile - Aree edificabili - Nozione - Art. 11 quaterdecies del d.l. n. 203 del 2005 - Art. 36 del d.l. n. 223 del 2006 - Interpretazione autentica dell'art. 2, comma 1, lettera b), del d.lgs. n. 504 del 1992 - Riferimento allo strumento urbanistico generale adottato - Mancata approvazione da parte della Regione - Mancata adozione degli strumenti di attuazione - Irrilevanza - Variazioni del valore venale - Diritto al rimborso - Esclusione - Attualità delle potenzialità edificatorie - Rilevanza ai fini della valutazione dell'immobile - Fattispecie.

Massima

In tema di ICI (IMU), a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 11 quaterdecies, comma 16, del d.l. n. 203 del 2005, conv. con modif. dalla l. n. 248 del 2005, e dell'art. 36, comma 2, del d.l. n. 223 del 2006, conv. con modif. dalla l. n. 248 del 2006, che hanno fornito l'interpretazione autentica dell'art. 2, comma 1, lettera b), del d.lgs. n. 504 del 1992, l'edificabilità di un'area, ai fini dell'applicabilità del criterio di determinazione della base imponibile fondato sul valore venale, dev'essere desunta dalla qualificazione ad essa attribuita nel piano regolatore generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione dello stesso da parte della Regione e dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi, atteso che l'inizio del procedimento di trasformazione urbanistica è sufficiente a far lievitare il valore venale dell'immobile, le cui eventuali oscillazioni - in dipendenza dell'andamento del mercato, dello stato di attuazione delle procedure incidenti sullo "ius aedificandi" o di modifiche del piano regolatore che si traducano in una diversa classificazione del suolo - possono giustificare soltanto una variazione del prelievo nel periodo d'imposta, conformemente alla natura periodica del tributo in questione, senza che ciò comporti il diritto al rimborso per gli anni pregressi, a meno che il Comune non ritenga di riconoscerlo, ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera f), del d.lgs. n. 446 del 1997. (In applicazione del principio, la Corte territoriale, nell'affermare che l'inapplicabilità del criterio fondato sul valore catastale dell'immobile

ufficiomassimariocpgt@finanze.it

<https://massimario.giustizia-tributaria.it>



Consiglio di Presidenza della Giustizia Tributaria

Ufficio del Massimario

impone, peraltro, di tener conto, nella determinazione della base imponibile, della maggiore o minore attualità delle sue potenzialità edificatorie, nonché della possibile incidenza degli ulteriori oneri di urbanizzazione sul valore dello stesso in comune commercio, ha osservato che il Comune impositore aveva adeguatamente provato di aver tenuto conto dei vincoli esistenti ed incidenti sul reale valore delle aree in questione, quali la necessità dell'approvazione dei piani attuativi al fine di procedere all'effettiva edificazione delle aree, applicando al valore venale dei beni la riduzione prevista per i terreni che devono sottostare all'approvazione di un piano attuativo, nonché l'ulteriore riduzione prevista per effetto dell'inatteso protrarsi nell'ottenimento del Piano Attuativo; applicando dunque una consistente e congrua riduzione del valore per metro quadro e non omettendo infine di indicare il valore applicato ad aree confinanti e di natura simile, di gran lunga superiore a quello utilizzato in sede dell'accertamento opposto).

Rif. normativi

Decreto Legge 04/07/2006
num. 223 art. 36 com.2
Legge 04/08/2006 num. 48
Decreto Legisl. 30/12/1992
num. 504 art. 2
Decreto Legge 30/09/2005
num. 203 art. 11
quaterdecies com. 16
Legge 02/12/2005 num. 248
Decreto Legisl.30/12/1992
num. 504 art. 2 com. 1 lett.
B
Decreto Legisl. 15/12/1997
num. 446 art. 59 com. 1 lett.
F



*Consiglio di Presidenza
della Giustizia Tributaria*

Ufficio del Massimario

Rif.

Conf:

giurisprudenziali

Cass. Sez. 5, Sentenza n. 6702 del 10/03/2020 (Rv. 657450 - 01)

Cass., Sez. U, Sentenza n. 25506 del 30/11/2006 (Rv. 593375 - 01)

Anno pubb.

2025