

Immobili. Anche se manca lo strumento attuativo Per l'edificabilità del terreno è sufficiente il piano generale

Maurizio Bonazzi

I terreni iscritti nei piani strutturali comunali nell'ambito di nuovi insediamenti devono essere considerati edificabili ai fini fiscali, anche in assenza del piano operativo che regola la reale possibilità di trasformazione del territorio. Lo ha statuito la Corte di cassazione con la sentenza n. 2107 del 27 gennaio 2017.

Ancorché la pronuncia, molto attesa da enti impositori e contribuenti considerando il rilevante contenzioso pendente presso le commissioni tributarie, abbia riguardato i riflessi fiscali dei nuovi strumenti urbanistici che diversi comuni dell'Emilia Romagna hanno adottato in ossequio alla l.r. 20/2000, i principi in essa contenuta avranno inevitabili effetti, con riguardo a qualsiasi tributo, anche nelle altre regioni ove sono stati abbandonati i tradizionali strumenti urbanistici in favore di una più moderna pianificazione del territorio.

Venendo al caso di specie, due contribuenti avevano impugnato cinque avvisi di accertamento Ici (per gli anni d'imposta dal 2004 al 2008) con il quale il comune pretendeva l'imposta per un terreno sulla base del valore di mercato anziché su quello catastale. I ricorrenti ritenevano infatti che il terreno dovesse essere considerato agricolo, anche ai fini Ici, in quanto il fatto che il nuovo piano strutturale comunale (Psc) avesse ricom-

preso il terreno in un ambito destinato a nuovi insediamenti residenziali sarebbe stato irrilevante sino all'adozione del piano operativo comunale (Poc).

Sia la commissione tributaria provinciale che quella regionale condividevano l'assunto dei contribuenti in base al rilievo che l'articolo 28 della l.r. 20/2000, definendo il Psc strumento di pianificazione urbanistica generale predisposto dal comune per delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo, non gli attribuisce alcuna pote-

Il PRINCIPALE

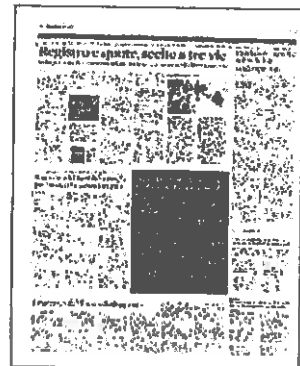
La facoltà di costruire su un'area deve essere desunta dalla qualificazione inserita nello strumento urbanistico principale

stà edificatoria, a differenza del Poc che regola invece la reale possibilità di trasformazione del territorio.

Di diverso avviso è stata invece la Cassazione. Secondo i giudici del Palazzaccio l'edificabilità di un terreno ai fini della determinazione del suo valore venale non può, una volta che essa è riconosciuta da uno strumento urbanistico generale, ritenersi inficiata dalla eventuale mancanza di un piano particolareggiato o attuativo. E ciò in ossequio all'indirizzo giuri-

sprudenziale di legittimità incentrato sull'articolo 36, comma 2, del dl 223/2006, convertito dalla legge 248/2006, secondo il quale l'edificabilità di un'area ai fini fiscali deve essere desunta dalla qualificazione ad essa attribuita nel piano regolatore generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione da parte della regione e dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi (Cassazione 2156/2016, 1182/2014 ed altre). Richiamando i principi già espressi dalle sezioni unite n. 25506/2006, la Corte ha pertanto ritenuto che i terreni collocati dal Psc in un ambito destinato a nuovi insediamenti residenziali debbano essere considerati edificabili, a nulla rilevando che la potestà edificatoria possa conseguire unicamente dall'inclusione del terreno nel Poc trattandosi, quest'ultimo, di uno strumento urbanistico che incide sul mero *ius edificandi*. Nonostante l'articolo 28 della l.r. 20/2000 sia stato modificato nel 2009 con l'introduzione del Finciso che «il Psc non attribuisce in nessun caso potestà edificatoria alle aree né conferisce alle stesse una potenzialità edificatoria subordinata all'approvazione del Poc», dalla sentenza 2107/2017 è dato desumere che ai fini fiscali tale precisazione sia comunque irrilevante avendo solo riflessi di natura urbanistica.

PH. G. / 21. 01. 17. 01. 01. 01. 01.



CONSIGLIO DI STATO

Le aziende mafiose sono da chiudere immediatamente

Curia Chianello pag. 31

La sentenza del Consiglio di stato non tollera vuoti di tutela nella regolazione del mercato

Aziende mafiose subito chiuse Il Cds: il codice antimafia è immediatamente applicabile

DI ANTONIO CICCIA
 E LUIGI CHIARELLO

La regolazione del mercato non sopporta vuoti di tutela. Il Consiglio di stato (sentenza 565/2017, si veda *ItaliaOggi* dell'11/2/2017) ha lanciato il suo j'accuse contro l'impresa criminale ed ha letto il codice antimafia (dlgs 159/2011) nella sua immediata applicabilità. Anche se manca il decreto attuativo, anche se l'impresa da controllare non lavora con un ente pubblico (appalto o concessione), anche se il valore dell'impresa è sotto soglia, anche se si aspetta una sentenza della Corte costituzionale sull'eventuale eccesso di delega del codice antimafia, nonostante tutto questo la legge ha dato all'autorità pubblica gli strumenti per espellere dal circuito economico le imprese contigue alle mafie.

Più poteri ai prefetti, dunque, per valutare rischi di infiltrazioni mafiose. La sentenza spiega che anche le attività soggette al rilascio di autorizzazioni, licenze o a Scia soggiacciono alle informative antimafia. Inoltre con l'istituzione della Banca dati nazionale unica della documentazione antimafia (art. 2, legge 13 agosto 2010, n. 136) si realizza una vera e propria mappatura delle imprese, comprensiva anche delle informative interdittive, espressamente riferite «a tutti i rapporti». Ciò comporta in pratica che, anche quando si tratta di attività soggette ad autorizzazione, in cui al prefetto si chiede di emettere solo

una comunicazione antimafia, egli può comunque eseguire gli accertamenti tipici dell'informativa, invece di limitarsi a riscontrare semplicemente l'assenza di misure definitive di prevenzione o di condanna.

La decodifica della pronuncia può articolarsi su vari livelli. Un primo livello è quello strettamente tecnico-giuridico e si risolve in una questione strettamente interpretativa: si deve appurare se i controlli antimafia riguardano solo i casi in cui un'impresa stipula un contratto con una p.a. (ad esempio, un appalto o una concessione) o anche i casi in cui l'impresa deve chiedere un'autorizzazione per poter lavorare.

La risposta del Consiglio di stato è affermativa: l'ambito delle autorizzazioni non è escluso dalle verifiche antimafia. La legge non solo non lo esclude, ma anzi lo prevede, se solo non ci si nasconde dietro un dito. Il codice antimafia parla di rapporti con la pubblica amministrazione e c'è un rapporto (che obbliga alle verifiche preventive antimafia) anche quando un'impresa chiede un'autorizzazione. E anche quando un'attività è assoggettata a procedure semplificate, come la Scia (segnalazione certificata di inizio attività).

La semplificazione amministrativa significa meno pastoio per le imprese sane e non maglie larghe per le imprese criminali.

Un secondo livello riguarda i rapporti tra economia e autorità. L'esten-

sione del potere regolatorio a tutti gli ambiti economici significa una mano pesante dello stato nel flusso in entrata sul mercato. Il pericolo è che la regolazione del mercato sia una propaggine dello stato che sanziona. E la regolazione del mercato, perché sia efficace richiede un uso sapiente del potere di inibire l'attività: l'appello del Consiglio di stato alle prefetture non è un atto di fede ma l'avviso che il sindacato del giudice può colpire eccessive disinvolture e arbitri.

Un terzo livello riguarda l'apporto tecnologico dei sistemi informativi. Se la questione si è posta in una certa maniera e se la decisione è stata quella del via libera al controllo antimafia anche sulle autorizzazioni, se tutto ciò è avvenuto è anche perché c'è un data base unico, cui si può

attingere per trovare le necessarie notizie, intrecciare informazioni e abbinare nomi e fatti. Questo pone il problema degli standard da seguire per la formazione e la manutenzione delle base di dati.

Un quarto livello riguarda i rapporti tra legislatore e governo, chiamato ad approvare i provvedimenti attuativi.

Nel caso specifico una tesi dell'impresa (cui è stata negata l'autorizzazione necessaria per il suo business) è stata la mancanza del decreto attuativo, che dovrebbe individuare i casi di autorizzazione sottoposti ai controlli antimafia; lapidaria la risposta di Palazzo Spada: non è nemmeno inimmaginabile che l'inerzia del

governo porti acqua agli interessi malavitosi, che possono, nelle more, far girare denaro

sporco e alimentare circuiti economici viziosi.

Né si può invocare la libertà

di impresa: il principio costituzionale non copre chi fa affari in contiguità con o per le associazioni a delinquere.

 La sentenza sul sito www.italiaoggi.it/documenti

