



Giovedi' 27/05/2021

## Il terreno è edificabile se risulta dalla variante urbanistica comunale

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

L'articolo 36, secondo comma, del DI n. 223/2006 stabilisce che un'area Ã" da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo".

Due sono pertanto i principi fondamentali stabiliti dalla disposizione in commento, chiarisce la Corte di Cassazione, Sezione V Civile, con I'Ordinanza n. 9633 del 13 aprile 2021:Â

- da un lato, un terreno pu $\tilde{A}^2$  essere gi $\tilde{A}$  considerato suscettibile di utilizzazione edificatoria a fini fiscali quando lo strumento urbanistico  $\tilde{A}$ " stato anche solo adottato, non essendo necessaria la sua approvazione; $\hat{A}$
- dall'altro, un terreno può essere già considerato suscettibile di utilizzazione edificatoria a fini fiscali quando ancora non Ã" stato approvato lo strumento urbanistico attuativo (piano particolareggiato, piano di lottizzazione o strumenti equivalenti) e anche se non sia ancora possibile in concreto l'edificazione.

E' irrilevante, dunque, ai fini fiscali, che il suolo sia immediatamente ed incondizionatamente edificabile. Ciò che rileva, precisa la Cassazione, Ã¨ l'inizio della procedura di trasformazione urbanistica di un suolo, implicando quest'ultima anche una "trasformazione economica" dell'area oggetto di accertamento e residuando la sola esigenza di tenere concretamente conto della determinazione della base imponibile.

https://www.cortedicassazione.it