

**Deliberazione n. 9 /2009/PAR**



**REPUBBLICA ITALIANA**

**la**

**Corte dei conti**

**in**

**Sezione regionale del controllo**

**per l'Emilia - Romagna**

composta dai Magistrati

dr. Mario Donno	Presidente
dr. Carlo Coscioni	Consigliere
dr.ssa Rosa Fruguglietti Lomastro	Consigliere
dr. Antonio Libano	Consigliere relatore
dr. Massimo Romano	Consigliere

Assiste con funzioni di segretario verbalizzante il  
funzionario Laura Villani.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Visto l'art. 100, comma 2, della Costituzione;

visto il T.U. delle leggi sull'ordinamento della Corte dei  
conti, approvato con R.D. 12 luglio 1934, n. 1214 e le successive  
modificazioni ed integrazioni;

visti la legge 14 gennaio 1994 n. 20, il decreto-legge 23 ottobre 1996, n. 543, convertito nella legge 20 dicembre 1996, n. 639 e l'art. 27 della legge 24 novembre 2000, n. 340;

visto il Regolamento per l'organizzazione delle funzioni di controllo della Corte dei conti, deliberato dalle Sezioni Riunite in data 16 giugno 2000 e successive modifiche;

vista la legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3;

vista la legge 5 giugno 2003, n. 131, recante disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento della Repubblica alla legge costituzionale 18 ottobre 2001 n. 3;

vista la Convenzione sulle attività di collaborazione in merito all'esercizio della funzione di controllo collaborativo di cui alla legge 131 del 2003 stipulata tra la regione Emilia Romagna, la Sezione Regionale di controllo della Corte dei conti e la Conferenza Regioni – Autonomie Locali dell'Emilia Romagna in data 27 marzo 2007;

vista la richiesta di parere avanzata dal Sindaco del Comune di Parma;

vista l'ordinanza presidenziale n. 7 del 23 aprile 2009, con la quale la questione è stata deferita all'esame collegiale della Sezione;

udito nella Camera di consiglio il relatore, Consigliere Antonio Libano;

ritenuto in

\* \* \*

## FATTO

\* \* \*

Il Sindaco del Comune di Parma ha inoltrato a questa Sezione, ai sensi dell'articolo 7, comma 8, della legge 5 giugno 2003 n. 131, richiesta di parere al fine di conoscere quale sia lo strumento di pianificazione del territorio comunale in base al quale possa definitivamente desumersi il carattere di edificabilità delle aree oggetto della pianificazione, al fine di individuare il trattamento tributario a cui sottoporle.

Egli ha premesso che la legge della Regione Emilia Romagna n. 20 del 24.03.2000, all'art. 28, ha individuato, ai fini della pianificazione territoriale comunale, il Piano Strutturale Comunale quale strumento di pianificazione urbanistica generale, che classifica il territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile e rurale ed il Piano Operativo Comunale (art. 30) quale strumento urbanistico di carattere attuativo, che individua gli interventi di trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni senza poter mutare i contenuti del Piano Strutturale Comunale.

Ai fini di individuare il trattamento tributario a cui sottoporre le aree comunali non edificate, osserva il richiedente, occorre stabilire se la loro potenzialità edificatoria si possa desumere già dal Piano Strutturale Comunale o se invece debba attendersi l'approvazione del Piano Operativo Comunale. A tal proposito egli, richiamandosi ad orientamenti giurisprudenziali e di

pareri amministrativi, ha manifestato l'opinione che già dal Piano Strutturale Comunale possa dedursi l'assoggettabilità all' ICI delle aree in questione.

ritenuto in

\* \* \*

## DIRITTO

\* \* \*

L'art. 7, comma 8, della legge n. 131/2003 attribuisce alle Regioni e, tramite il Consiglio delle Autonomie locali, se istituito, anche ai Comuni, Province e Città metropolitane la facoltà di richiedere alla Corte dei Conti pareri in materia di contabilità pubblica.

La Sezione delle Autonomie, con documento approvato nell'adunanza del 27 aprile 2004, ha fissato principi e modalità di esercizio dell'attività consultiva, al fine di garantire l'uniformità di indirizzo nella materia ed evitare il rischio di una disorganica proliferazione di richieste di pareri e di soluzioni contrastanti.

Tenuto conto dei principi enunciati nella suddetta adunanza, può affermarsi che la suindicata richiesta di parere, in quanto formulata dal Sindaco del Comune di Parma, deve ritenersi soggettivamente ammissibile.

Quanto alla sua ammissibilità oggettiva, la Sezione, tenendo conto degli orientamenti generali a suo tempo manifestati dalla Sezione delle autonomie nella già richiamata adunanza del 27 aprile 2004 e ulteriormente precisati, per quanto attiene ai limiti

oggettivi, nella delibera n. 5/AUT/2006 del 17 febbraio 2006, ritiene che il parere sia ammissibile, anche dal punto di vista oggettivo.

Venendo al merito del quesito, va detto che pare condivisibile la tesi in base alla quale la potenzialità edificatoria dell'area sia desumibile già a seguito dell'approvazione del Piano Strutturale Comunale, in quanto già in quello strumento compare, con sufficiente chiarezza, l'indice di capacità contributiva ai fini dell'imponibilità dell'ICI.

Tale tesi, avanzata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze nel parere n. 21574/2008/DF/DFD del 19 novembre 2008, reso al Comune di Parma, è fondata su precisi riferimenti normativi: l'art. 2, comma 1, lettera b) del D.lgs. 504/1992 e l'art. 36, comma 2 del d.l. 4 luglio 2006, n. 223, convertito nella legge 4 agosto 2006 n. 248, che della suddetta norma ha fornito interpretazione autentica.

Dalla lettura di tale normativa si apprende che, secondo il legislatore, *un'area è 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.*

Analogo orientamento si desume dalla giurisprudenza della Corte di Cassazione, anch'essa richiamata nel suddetto parere ( 25506/2006, 4381/2002, 14700/2008) nella quale appare confermato il principio che la trasformazione economica dei

terreni oggetto della pianificazione deve considerarsi realizzata fin dal momento in cui lo strumento urbanistico viene adottato dall'Ente. Ne consegue che di tale concreto fenomeno di accrescimento di valore dei beni, deve tenersi conto anche ai fini fiscali, per cui, per quei terreni, non potrà più effettuarsi una valutazione secondo il criterio del reddito dominicale.

Va rilevato, a questo punto, che in base alla regolamentazione contenuta nella legge regionale n. 20 del 24.03.2000, la definizione di alcuni elementi essenziali della pianificazione del territorio non è affidata al Piano Strutturale Comunale, ma al Piano Operativo Comunale. Uno di questi, l'indice di edificabilità, rappresenta certamente un elemento utile per la concreta valutazione del valore economico del terreno ai fini impositivi, che non è rilevabile al momento di approvazione dello strumento di pianificazione generale. A tal proposito, va detto che la giurisprudenza della Cassazione ha fornito sul punto una serie elementi ugualmente idonei a consentire una attendibile valutazione dei beni oggetto dello strumento di pianificazione generale, anche in mancanza di strumenti urbanistici attuativi. Tali sono la maggiore o minore attualità della potenzialità edificatoria, il diverso stadio di definizione dello strumento urbanistico e la possibile incidenza degli oneri di urbanizzazione sul valore venale del bene ( vedi Cassazione sentenze 23436/2008, 14700/2008 e 25506/2006).

Nelle sopra esposte considerazioni è il parere della Sezione

sulla richiesta avanzata.

Così deliberato in Bologna nell'adunanza del 28 aprile  
2009.

IL PRESIDENTE

*(f.to Mario Donno )*

IL RELATORE

*(f.to Antonio Libano)*

Depositata in segreteria il 28 aprile 2009

Il Direttore di segreteria

*( f.to dr.ssa Rossella Broccoli )*