

Comune di \_\_\_\_\_  
(Prov. \_\_\_\_\_)

PG n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Egr. Sig. \_\_\_\_\_

Via \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

Cap. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_)

Raccomandata a/r

**Oggetto: comunicazione ai sensi art. 31, comma 20, legge n. 289/2002**

Gentile Contribuente,  
ai sensi della normativa in oggetto il Comune, quando attribuisce ad un terreno la natura di area fabbricabile, ne dà comunicazione al proprietario (contribuente).

Sulla base di ciò Le comunichiamo che aree di Sua proprietà (meglio identificate in calce alla presente) sono divenute edificabili. Le ricordiamo che, per quanto concerne il calcolo dell'IMU, è compito del proprietario determinare il valore imponibile dell'area edificabile secondo quanto previsto dall'articolo 1, comma 746, legge n. 160/2019 (valore venale in comune commercio alla data di adozione della variante che attribuisce natura edificatoria al terreno).

Sarà, pertanto, Sua cura provvedere al calcolo e al versamento dell'IMU dovuta per l'anno corrente (aliquota pari al \_\_\_\_\_ per cento), secondo le modalità vigenti in materia e salvo casi di esenzione, per i mesi in cui il terreno ha assunto la caratteristica di area edificabile desumibile dalla tabella in calce.

Si precisa che ai sensi dell'art. 1, comma 741, lettera c), legge n. 160/2019, il quale richiama l'art. 36, comma 2, del decreto-legge n. 223/2006, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 248/2006, l'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. Sulla base di ciò l'area di sua proprietà è da considerarsi edificabile sin dalla data di adozione della relativa variante urbanistica.

La definizione di area edificabile ai fini fiscali ha, quindi, una connotazione ben più ampia rispetto alla definizione vigente ai fini urbanistici.

Qualora siano necessari chiarimenti potrà rivolgersi al Responsabile del procedimento: \_\_\_\_\_

L'occasione è gradita per porgere Distinti saluti.

**IL FUNZIONARIO RESPONSABILE**

Foglio	Particella	Destinazione urbanistica	Data adozione variante	Efficacia per IMU dal mese ....	Note

## Note al modello (aggiornate a febbraio 2020)

In merito all'obbligo di comunicazione la norma (articolo 31, comma 20, L. n. 289/2002) dispone genericamente che: *“I comuni, quando attribuiscono ad un terreno la natura di area fabbricabile, ne danno comunicazione al proprietario a mezzo del servizio postale con modalità idonee a garantirne l'effettiva conoscenza da parte del contribuente.”*

Dalla lettura del testo normativo si evince, chiaramente, che la comunicazione si rivolge, esclusivamente, ai soli terreni che sono divenuti edificabili sulla base dello strumento urbanistico adottato secondo la più ampia definizione di area edificabile (articolo 2, comma 1, lettera b), D. Lgs. n. 504/1992 valido anche ai fini IMU) emergente dalle interpretazioni autentiche, prima del D.L. n. 203 del 30/09/2005 convertito nella L. n. 248 del 02/12/2005, art. 11-quaterdecies comma 16, poi del D.L. n. 223 del 30/06/2006 convertito nella L. n. 248 del 04/08/2006, art. 36, comma 2, ove in entrambi i provvedimenti si ribadisce che l'edificabilità dei suoli ai fini fiscali deve necessariamente essere desunta: *“... dallo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.”*

La definizione di area edificabile ha avuto, poi, conferma anche a far tempo dal 01/01/2020 secondo quanto previsto dall'art. 1, comma 741, lettera c), della legge n. 160/2019, mentre al successivo comma 746 è stato disposto che per determinare il valore venale in comune commercio dell'area occorre riferirsi al 1° gennaio dell'anno d'imposta ovvero a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici. Si ammette, così, che dal 01/01/2020 le variazioni sulla sopraggiunta edificabilità delle aree decorrono dal momento dell'adozione della variante e non dal 1° gennaio dell'anno successivo come la giurisprudenza della Corte di Cassazione aveva definito per ICI ed IMU sino al 31/12/2019.

Ne consegue che la comunicazione deve riguardare tutti quei terreni che assurgono per la prima volta al rango di area edificabile sia sulla base dello strumento urbanistico adottato sia sulla base del successivo provvedimento di approvazione definitivo il quale potrebbe introdurre nuove aree edificabili.

Dal punto di vista operativo è opportuno fornire i seguenti suggerimenti in merito all'applicabilità dell'articolo 31, comma 20, L. n. 289/2002:

1) la comunicazione si riferisce ai soli terreni divenuti edificabili *ex-novo* (quindi antecedentemente assoggettabili ad imposta secondo il regime previsto per i terreni agricoli). In fase di comunicazione nulla vieta, però, di estendere la comunicazione stessa anche a quelle situazioni non richiamate dalla norma, ad esempio: aree private della loro edificabilità e per le quali l'imposta non è più dovuta sulla base del valore venale, aree che hanno mutato le loro caratteristiche urbanistiche (indice edificatorio, destinazione, ecc.), aree (particelle catastali) che si sono viste ampliare la natura edificatoria preesistente. L'estensione della comunicazione a tali fattispecie, pur non essendo prevista dalla normativa, potrà, senz'altro, costituire utile informazione per i contribuenti evitando erronee determinazioni dell'imposta.

2) la norma fa espresso riferimento al “proprietario”, in realtà la comunicazione andrà indirizzata al soggetto passivo del tributo che comprende anche soggetti diversi dal proprietario (usufruttuario, usuario, superficiario, enfiteuta, locatario nei contratti di leasing, concessionario di aree demaniali) e dovrà estendersi a tutti gli eventuali altri soggetti che, intestatari dell'area, sono soggetti passivi d'imposta.

3) la comunicazione dovrà avvenire con il servizio postale universale (Poste Italiane) garantendo l'effettiva conoscenza del contenuto della stessa e, quindi, con ricevuta di ritorno (busta bianca o, preferibilmente, busta verde). Si ritiene ammissibile anche la comunicazione avvalendosi dei messi notificatori comunali. La comunicazione dovrebbe avvenire, secondo quanto previsto dal Codice dell'Amministrazione Digitale, tramite PEC qualora essa sia destinata a persone giuridiche; i relativi indirizzi PEC potranno essere desunti dal sito [www.inipe.gov](http://www.inipe.gov). Altre modalità di comunicazione non paiono aderenti al dettato normativo in quanto NON garantiscono l'effettiva conoscenza da parte del contribuente come pretesa dalla legge.

4) per quanto concerne i contenuti, si ritiene più che mai opportuno specificare nel testo della lettera che ai fini della definizione di area edificabile si fa espresso riferimento a quella di natura fiscale, riportando i riferimenti normativi più sopra indicati. Ciò allo scopo di eliminare qualsiasi equivoco rispetto alla definizione di area edificabile ai fini urbanistico-edilizi che si pone obiettivi diversi e soggiace alle misure di salvaguardia (art. 12, comma 3, D.P.R. n. 380/2001). Tale diversità di regime è stata compiutamente descritta dalla Corte di Cassazione a SS.UU. con la sentenza n. 25506/2006 e ribadita dalla Corte Costituzionale con le sentenze nn. 41/2008, 266/2008 e 394/2008. Il testo potrà essere ulteriormente integrato da elementi di dettaglio dai quali sia ricavabile, ad esempio: la decorrenza fiscale della natura edificatoria dell'area, gli estremi dell'atto che ha adottato lo strumento urbanistico, le modalità e le aliquote per il calcolo dell'imposta, la nuova destinazione urbanistica attribuita al terreno, i riferimenti catastali (foglio e particella), gli eventuali elementi metrici (solo se correttamente conosciuti) nonché gli eventuali valori di riferimento e parametri per il calcolo della base imponibile qualora il Comune abbia adottato i valori tabellari in applicazione di quanto previsto dall'art. 1, comma 777, lettera d), legge n. 160/2019. In tale ultimo caso e qualora i valori di riferimento non siano ancora stati adottati si potrà suggerire al destinatario della lettera di desumerli successivamente direttamente dall'Ufficio ovvero da una pagina del sito comunale.

Nel caso il Comune non ottemperi alla comunicazione, la Corte di Cassazione (pronunce nn. 26169/2019, 20124/2019, 13482/2019, 13481/2019, 11645/2019, 8829/2019, 7808/2019, 6859/2019, 6506/2019, 12308/2018, 4609/2018, 26454/2017,

26452/2017, 16777/2017, 14405/2017, 12308/2017, 6727/2012, 2190/2011, 15558/2009, 25676/2008 e 9510/2008) ha previsto la facoltà (e quindi rappresenta elemento di valutazione da parte del Funzionario Responsabile) di disapplicare le sanzioni in forza di quanto previsto dall'art. 10, comma 2, Legge n. 212/2000, statuto del Contribuente. Sarebbero del tutto applicabili, invece, gli interessi (Corte di Cassazione n. 8829/2019). E' bene, infatti, non confondere la prassi della comunicazione della sopraggiunta edificabilità delle aree con le notifiche relative alle rettifiche di rendite catastali proposte che prevedono, per le annualità pregresse soggette a recupero, la disapplicazione di sanzioni ed interessi (Corte di Cassazione nn. 13482/2019, 13481/2019).

Le sanzioni sarebbero invece dovute nel caso in cui l'area fosse già edificabile prima dell'entrata in vigore dell'articolo 31, comma 20, L. n. 289/2002, ovvero nel caso in cui il Comune riesca a dimostrare che la sopraggiunta edificabilità del suolo era già conosciuta dal contribuente (ad esempio comprovata dalla presentazione di osservazioni alla variante urbanistica o dalla richiesta di certificati di destinazione urbanistica).

In conseguenza di quanto sopra esposto è pertanto ammessa la facoltà in capo al Funzionario responsabile dell'imposta di disapplicare le sanzioni qualora debba essere contestato al contribuente il mancato versamento dell'imposta per l'area divenuta edificabile per annualità pregresse ed in assenza della prevista comunicazione.

Sebbene la conoscenza della sopraggiunta edificabilità del suolo sia conosciuta dal Comune e dal contribuente attraverso la comunicazione, la costante giurisprudenza della Corte di Cassazione ha ritenuto che il passaggio da terreno agricolo ad area edificabile deve essere dichiarato dal contribuente esprimendo anche il valore venale del bene (Cass. nn. 26169/2019, 8563/2019, 6859/2019, 17810/2017, 11440/2010) anche, come detto, nel caso in cui la trasformazione sia conosciuta dall'Amministrazione (Cass. n. 15235/2012).

La normativa che dispone la necessità della comunicazione si rivolge, genericamente, al "Comune" è, pertanto, opportuno individuare chi, nell'Amministrazione, dovrà provvedervi. La scelta dovrà, necessariamente, tenere conto della ampia definizione di area edificabile ai fini fiscali rispetto alla definizione urbanistica. Pertanto, se l'Ufficio prescelto sarà un ufficio tecnico, occorrerà che sia ben chiara la qualifica edificatoria fiscale che, secondo la norma speciale, fa decorrere l'edificabilità dalla data di adozione della variante e non dalla data della approvazione definitiva dello strumento urbanistico da parte della Regione.

Altro aspetto che occorrerà tener presente è rappresentato dal fatto che l'edificabilità dei suoli può derivare non solo con il provvedimento di adozione della variante ma anche con il provvedimento successivo che dispone l'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni alla variante adottata. Ciò in quanto con tale provvedimento aree a destinazione agricola in adozione potrebbero essere trasformate in aree edificabili in controdeduzione e viceversa.

Considerato che la comunicazione di sopraggiunta edificabilità non è un atto impositivo, è sostanzialmente errato prevedere nel testo il dispositivo inerente le modalità di impugnazione. Il contribuente non impugna la comunicazione di sopraggiunta edificabilità bensì l'avviso di accertamento che gli contesterà, in un secondo momento, il mancato versamento dell'imposta qualora non abbia inteso adeguarsi alla sopraggiunta edificabilità del terreno.