

La Cassazione cambia rotta sulla dibattuta questione dell'esclusione da imposte locali

Con il Prg aree verdi blindate

Il vincolo impedisce di edificare e quindi l'imposizione

Pagine a cura
di **SERGIO TROVATO**

La Cassazione ha cambiato ancora una volta idea sulla tassazione delle aree edificabili destinate dal Prg a verde pubblico o comunque soggette a vincoli pubblici. Le aree destinate a spazi pubblici per parchi, giochi e sport, hanno un vincolo di destinazione che impedisce ai privati di potere edificare e, pertanto, non possono essere assoggettate al pagamento di Ici, Imu e Tasi. In questo senso si è espressa la Corte di cassazione, con l'ordinanza 10231 del 27 aprile 2018.

L'orientamento della Cassazione sul punto è piuttosto ondivago e contrasta, tra l'altro, con una pronuncia emanata di recente. Con quest'ultima ordinanza i giudici di legittimità hanno sostenuto che deve «negarsi la natura edificabile delle aree, come quella del caso di specie, comprese in zona destinata dal Prg ad Aree per spazi pubblici a parco, gioco e lo sport a livello comunale in quanto tale destinazione preclude ai privati forme di trasformazione del suolo riconducibile alla nozione tecnica di edificazione». Dunque, «ove la zona sia stata concretamente vincolata a un utilizzo meramente pubblicistico (verde pubblico; attrezzature pubbliche; ecc.), la classificazione apporta un vincolo di destinazione che preclude ai privati tutte quelle forme di trasformazione del suolo che sono riconducibili alla nozione tecnica di edificazione».

Con l'ordinanza 7849 del 29 marzo 2018, invece, ha affermato un principio opposto, vale a dire che le aree edificabili d'interesse pubblico o destinate dal piano regolatore generale a servizi pubblici sono soggette al pagamento dell'Ici, ma la stessa regola vale per Imu e Tasi, perché vanno tenuti distinti i casi in cui l'immobile è soggetto a vincoli di destinazione, da quelli in cui l'inedificabilità è assoluta. Tuttavia, in presenza di vincoli che gravano sull'area il contribuente è tenuto a pagare le imposte locali su un valore dell'immobile notevolmente ridotto. Secondo la Cassazione, «i vincoli d'inedificabilità assoluta, stabiliti in via generale e preventiva nel piano regolatore generale, vanno tenuti distinti dai vincoli di destinazione che non fanno venire meno l'originaria natura edificabile». Però, precisano nell'ordinanza, i vincoli hanno un'incidenza «nella deter-

minazione del valore venale dell'immobile, da valutare in base alla maggiore o minore attualità delle sue potenzialità edificatorie». Dunque, la presenza di vincoli nei piani regolatori comunali non fa venir meno il regime fiscale dei suoli edificabili, ma non si può non tenerne conto nella determinazione del loro valore venale. Ne consegue che le imposte locali sono dovute, anche se in misura ridotta. L'edificabilità

di un'area, dunque, non può essere esclusa dalla presenza di vincoli o di particolari destinazioni urbanistiche (Cassazione, sentenza 5161/2014).

Si tratta di una questione controversa e dibattuta da tempo quella che riguarda l'assoggettabilità all'imposta municipale delle aree vincolate. In effetti, sulla questione di qua va rilevato un contrasto di pronunce e una posizione della Cassazione

non univoca. Con la sentenza 25672/2008 aveva affermato che se il piano regolatore generale del comune prevede che un'area sia destinata a verde pubblico attrezzato, questa prescrizione urbanistica impedisce al privato di poter edificare. L'area non è soggetta al pagamento dell'Ici anche se l'edificabilità risulta dallo strumento urbanistico. Mentre con la sentenza 19131/2007 aveva stabilito che l'Ici fosse do-

vuta su un'area edificabile sottoposta a vincolo urbanistico e destinata a essere espropriata: quello che conta è il valore di mercato dell'immobile nel momento in cui è soggetto a imposizione. Con questa decisione, tra l'altro, i giudici avevano precisato che l'Ici non ricollega il presupposto dell'imposta all'idoneità del bene a produrre reddito o alla sua

continua a pag. 28



Fondi assicurativi Unit Linked

AXA Assicurazioni

AXA Azionario Italia	23/04/2018	21,332	DM Emerging Equity	19/04/2018	12,261	Life Az. Nord America	23/04/2018	11,748	Linea Equilibrata	18/04/2018	11,022
AXA Excellence Azionaria	20/04/2018	9,677	DM Global Equity	19/04/2018	10,629	Life Azion. Giappone	23/04/2018	9,866	Linea Globale	18/04/2018	12,075
AXA Excellence Progressive	20/04/2018	8,929	DM Global Income	19/04/2018	9,833	Life Azionario Asia	23/04/2018	15,394	Linea Innovazione	18/04/2018	13,258
AXA Exclusive Azionaria	23/04/2018	14,236	DM Global Small Cap	19/04/2018	13,776	Life Azionario Europa	23/04/2018	12,313	Linea Italia	18/04/2018	15,581
AXA Exclusive Progressive	23/04/2018	13,482	DM VOLCAP 3%	19/04/2018	9,932	Life Azionario Italia	23/04/2018	15,157	Linea Prudenziale	18/04/2018	7,762
AXA Exclusive Prudente	23/04/2018	12,279	DM VOLCAP 5%	19/04/2018	10,096	Life Monetario Euro	23/04/2018	9,301	Previdenza Assoluta FIP	19/04/2018	11,989
AXA Investimento Assoluto	19/04/2018	11,960	DM VOLCAP 8%	19/04/2018	10,553	Life Multif. Flessibile	23/04/2018	7,465	Previdenza Euro Small Cap	19/04/2018	13,813
AXA Investimento Europa	19/04/2018	14,738	Easy Plan Az. High Dividend	19/04/2018	10,227	Life Obbligaz. Europa	23/04/2018	15,500	Previdenza Europa FIP	19/04/2018	14,010
AXA Investimento Internaz.	19/04/2018	15,339	Easy Plan Obb. Dinamico	19/04/2018	8,239	Life Profilo Dinamico	23/04/2018	10,695	Previdenza Internaz. FIP	19/04/2018	16,530
AXA Global Ass. b30	19/04/2018	11,319	Gestilus	17/04/2018	16,580	Life Profilo Equilibrato	23/04/2018	10,936	Previdenza Megatrend	19/04/2018	10,546
AXA Global Ass. b50	19/04/2018	11,829	Life Absolute Value	19/04/2018	8,756	Life Profilo Prudente	23/04/2018	8,015			
AXA Global Ass. b70	19/04/2018	12,798	Life Az. Internazionale	23/04/2018	8,224	Linea Dinamica	18/04/2018	11,314			

AXA Life Europe

Accumulator Best Save	17/04/2018	14,257	Accumulator Best Perform.	17/04/2018	13,947	Accumulator Best Mix	17/04/2018	14,571
-----------------------	------------	--------	---------------------------	------------	--------	----------------------	------------	--------

AXA MPS Assicurazioni Vita

Arianna 2003	26/04/2018	148,525	Dinamico	26/04/2018	10,348	Flessibile	26/04/2018	9,454	Suite II	26/04/2018	19,678
Attivo Europa	26/04/2018	15,289	Double Engine Aggressivo A	26/04/2018	13,149	Global Income	26/04/2018	10,054	Target 48	26/04/2018	12,751
Base 75	26/04/2018	12,076	Double Engine Aggressivo B	26/04/2018	19,629	Opera 13	26/04/2018	13,829	Trend Globale	26/04/2018	13,529
Base 8	26/04/2018	16,504	Double Engine Difensivo A	26/04/2018	13,201	Previdenza Aggressivo	16/04/2018	17,624	VOLCAP 3%	26/04/2018	9,926
Base 85	26/04/2018	122,179	Double Engine Difensivo B	26/04/2018	14,852	Previdenza Equilibrato	16/04/2018	15,132	VOLCAP 5%	26/04/2018	10,070
Base Progressiva	26/04/2018	13,055	Double Engine Equilibrato A	26/04/2018	13,415	Prog. Europa	26/04/2018	10,934	VOLCAP 8%	26/04/2018	10,466
Conservativo	26/04/2018	15,241	Double Engine Equilibrato B	26/04/2018	16,412	Quadrifoglio 7+7	26/04/2018	15,876			
Coupon 8%	26/04/2018	12,848	Equilibrato	26/04/2018	12,889	Sereno Europa	26/04/2018	15,512			

AXA MPS Financial DAC

Alternative Strategies	26/04/2018	9,264	AXA MPS VP24 Strategia Globale	18/04/2018	104,530	Dynamic Protection - US. High Dividend 2019	18/04/2018	121,450	PC04 Dynamic Europe	18/04/2018	10,811
AXA MPS Balanced	24/04/2018	13,444	AXA MPS VP25 Direzione Europa	18/04/2018	104,557	Dynamic Protection Asia 2018	18/04/2018	112,300	PC05 Alto Dividendo Globale	18/04/2018	9,922
AXA MPS Conservativo	24/04/2018	13,290	AXA MPS VP32 Euro Utilities	18/04/2018	99,910	Dynamic Protection Emerging Markets 2018	18/04/2018	109,970	PIR Azionario Italia	26/04/2018	10,856
AXA MPS Dynamic	24/04/2018	13,623	AXA MPS VP890 Euro High Dividend	18/04/2018	96,620	Dynamic Protection Health Care 2019	18/04/2018	127,120	PIR Bilanciato Italia	26/04/2018	10,310
AXA MPS VP01 Protezione Germania 2018	21/03/2018	122,410	AXA MPS VP890 Euro Target	18/04/2018	91,541	Dynamic Protection Real Asset 2018	18/04/2018	109,250	PIR Obblig. Corporate Italia	26/04/2018	9,970
AXA MPS VP02 UK 2018	18/04/2018	116,590	AXA MPS VP890 Euro Target 2	18/04/2018	90,240	Emerging Market Debt	26/04/2018	10,509	PP01 Azionario Globale 90	18/04/2018	9,429
AXA MPS VP03 Svizzera 2018	18/04/2018	121,570	AXA MPS VP890 Euro Utilities	18/04/2018	93,890	Emerging Markets Equity A	26/04/2018	30,459	PP02 Global Allocation 90	18/04/2018	10,011
AXA MPS VP04 Selezione Germania 2018	18/04/2018	122,690	AXA MPS VP890 Europe Oil&Gas	18/04/2018	94,330	Emerging Markets Equity B	26/04/2018	19,237	PP03 High Yield 90	18/04/2018	10,031
AXA MPS VP05 Stati Uniti 2018	18/04/2018	119,490	AXA MPS VP890 Europe Utility	18/04/2018	95,040	Euro Credit	26/04/2018	10,279	PP04 Paesi emergenti	18/04/2018	10,182
AXA MPS VP06 Eurozone Core 2018	18/04/2018	117,350	AXA MPS VP890 Europe Utility 2	18/04/2018	93,326	Euro Government Bonds A	26/04/2018	12,910	PP05 Settori Globali	18/04/2018	10,056
AXA MPS VP07 UK Svizzera Svezia 2018	18/04/2018	115,680	AXA MPS VP890 Sustainability	18/04/2018	98,665	Euro Government Bonds B	26/04/2018	12,789	Proteetto AXA 80 - Settori Europei	26/04/2018	9,680
AXA MPS VP08 Nord America 2019	18/04/2018	116,980	Azionario Internazionale	26/04/2018	19,402	European Equity A	26/04/2018	24,442	PV01 Multi Asset	26/04/2018	10,209
AXA MPS VP09 America Latina 2019	18/04/2018	104,420	Azionario Top Ten	26/04/2018	20,145	European Equity B	26/04/2018	23,213	PV02 Inflation Shield	18/04/2018	10,078
AXA MPS VP10 Paesi Euro Core 2020	18/04/2018	119,180	Balanced 2.0	26/04/2018	11,382	Global Bond	26/04/2018	9,778	PV03 European Equity	18/04/2018	9,854
AXA MPS VP11 Utilities Europee 2020	18/04/2018	110,850	Balanced Plus A	26/04/2018	17,018	Global High Yield	26/04/2018	9,877	PV04 Paesi Emergenti	-	-
AXA MPS VP12 Imprese Eurozona 2020	18/04/2018	109,110	Balanced Plus B	26/04/2018	16,453	Global Real Estate	26/04/2018	22,091	Secure 2.0	26/04/2018	10,396
AXA MPS VP13 Salute 2020	18/04/2018	112,080	China Equity	26/04/2018	14,167	Global Real Estates B	26/04/2018	10,852	Secure A	26/04/2018	15,575
AXA MPS VP14 Opportunità Europa 2020	18/04/2018	120,390	Commodities	26/04/2018	12,568	Liquidity 2.0	26/04/2018	9,624	Secure B	26/04/2018	12,277
AXA MPS VP15 Responsabilità Sociale	18/04/2018	107,900	Commodities B	26/04/2018	9,206	Liquidity A	26/04/2018	9,566	Secure Plus	26/04/2018	10,011
AXA MPS VP16 Progresso	18/04/2018	109,750	Defensive 2.0	26/04/2018	10,956	Liquidity B	26/04/2018	9,283	Short Maturity Div Bond	26/04/2018	9,772
AXA MPS VP17 Obiettivo Europa	18/04/2018	104,430	Defensive A	26/04/2018	14,877	Multi Asset Solution	26/04/2018	10,209	USA Equity A	26/04/2018	13,087
AXA MPS VP18 Banche e comunicazioni	18/04/2018	104,260	Defensive B	26/04/2018	14,559	Obbligazionario Top Ten	26/04/2018	14,578	USA Equity B	26/04/2018	28,421
AXA MPS VP19 Target Europa	18/04/2018	103,930	Diversified Income	26/04/2018	9,706	Pacific Equity A	26/04/2018	20,850	World Bonds Opportunity	26/04/2018	14,946
AXA MPS VP20 Focus Globale	18/04/2018	105,530	Dynamic 2.0	26/04/2018	11,756	Pacific Equity B	26/04/2018	19,617			
AXA MPS VP21 Italia e Spagna	18/04/2018	103,450	Dynamic A	26/04/2018	18,674	PC01 European Equity	18/04/2018	9,929			
AXA MPS VP22 Mix Europa	18/04/2018	103,810	Dynamic B	26/04/2018	18,894	PC02 Europe & Southern Europe	18/04/2018	10,332			
AXA MPS VP23 Small Caps Europee	18/04/2018	108,550	Dynamic Protection - Large Caps 2019	18/04/2018	118,970	PC03 Italian Equity	18/04/2018	10,992			

Fondi Pensione Aperti

AXA Assicurazioni

Comparto Conservativo	23/04/2018	11,891	Comparto Garantito	23/04/2018	11,025
Comparto Dinamico	23/04/2018	10,993	Comparto Prudente	23/04/2018	15,206
Comparto Equilibrato	23/04/2018	12,511			

AXA MPS Assicurazioni Vita

AXA MPS Previdenza in Azienda			AXA MPS Previdenza per Te		
Linea Combinata	30/03/2018	21,299	Linea Crescita	30/03/2018	23,886
Linea Equilibrata	30/03/2018	20,991	Linea Garantita	30/03/2018	13,188
Linea Sicura	30/03/2018	13,428	Linea Mistà	30/03/2018	21,273
Linea Sviluppo	30/03/2018	25,656	Linea Moneta	30/03/2018	16,386
Linea Tenuta	30/03/2018	15,323	Linea Stabilità	30/03/2018	19,699

axa.it

axa-mps.it

axa-mpsfinciale

