

# Niente sanzioni sul mancato avviso Se il comune tace l'Ici resta dovuta

**Sergio Trovato**

Il contribuente è tenuto a pagare l'Ici su un'area edificabile anche se il Comune non lo ha informato delle variazioni apportate allo strumento urbanistico e non ha comunicato il cambio di destinazione del terreno. Questo obbligo, infatti, è stato imposto all'ente dalla Finanziaria 2003 (articolo 31, comma 20 della legge 289/2002), senza però prevedere sanzioni in caso di inosservanza. È quanto affermato per la prima volta dalla Cassazione, con la sentenza 15558 del 2 luglio scorso.

I giudici di piazza Cavour hanno ritenuto ininfluenza che l'amministrazione comunale, in violazione della norma, non abbia dato comunicazione al proprietario dell'attribuzione della natura di area fabbricabile a un terreno, non essendo prevista una sanzione per questa omissione. Peraltro, si leg-

ge nella pronuncia, l'inadempimento dell'ente «non ha in alcun modo pregiudicato la difesa del contribuente».

Dunque, la Cassazione ha escluso che la mancata comunicazione del cambiamento urbanistico possa avere un'incidenza sugli obblighi di dichiarazione e versamento dell'imposta, che sono autonomamente disciplinati dalla normativa contenuta nel decreto legislativo 504/1992.

In effetti la Finanziaria 2003 ha previsto che quando i Comuni attribuiscono a un terreno la natura di area fabbricabile, sono obbligati a darne comunicazione al contribuente, a mezzo posta, con modalità idonee a garantire l'effettiva conoscenza. Il mancato rispetto di questo adempimento da parte del Comune non comporta alcuna conseguenza in ordine agli obblighi che incombono sul con-

tribuente: il tributo sull'area, ex lege, è comunque dovuto.

Nei casi in cui il Comune non abbia provveduto a comunicare, formalmente, il cambio di destinazione del terreno, e il contribuente viola l'obbligo di dichiarazione e di versamento, si può ritenere che ricorra una causa di non punibilità, in base a quanto disposto dall'articolo 6 del decreto legislativo 472/1997. Occorre infine precisare che l'articolo 31 non ha alcuna efficacia retroattiva. Pertanto, l'obbligo di comunicazione dovrebbe riguardare solo i cambi di destinazione dei terreni attuati a decorrere dal 1° gennaio 2003.

Nel caso in esame, il contribuente ha contestato anche il fatto che il fondo utilizzato a scopo agricolo non avrebbe mai acquisito la natura edificabile per la mancata esecuzione dei piani particolareggiati. La

## VARIAZIONE NON DETTA

Il cambio di destinazione del terreno edificabile non incide sugli obblighi di dichiarazione e pagamento

Suprema Corte, però, ha ritenuto infondata questa tesi, precisando che il legislatore per chiarire la questione è intervenuto con due norme di interpretazione autentica. È ormai pacifico che l'Ici sia dovuta se l'area è inserita in un piano regolatore generale adottato dal consiglio comunale, ma non approvato dalla Regione.

Del resto, che non fosse necessario un piano di lottizzazione per il pagamento dell'Ici, era già stato chiarito dalla Finanziaria 2006 (legge 248/2005). Non a caso, nella circolare 28 del 4 agosto 2006, l'agenzia delle Entrate ha precisato che con questa nuova disposizione viene esteso alle imposte sui redditi, all'Iva e al registro, il concetto di area edificabile contenuto nell'articolo 11-quaterdecies, il cui ambito applicativo era prima riservato alla sola imposta comunale sugli immobili.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

