



Mercoledì 30/07/2025

Area edificabile già con il piano regolatore adottato: lo dice la Cassazione

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

Con l'Ordinanza n. 17198 del 26 giugno 2025, la Corte di Cassazione, Sezione V Civile, ha confermato un principio consolidato in materia fiscale: un'area può essere considerata edificabile ai fini dell'imposizione sulle plusvalenze se risulta utilizzabile a scopo edificatorio sulla base dello strumento urbanistico generale adottato dal Comune, anche se non ancora approvato dalla Regione e in assenza di strumenti attuativi.

Non occorre che lo strumento urbanistico, adottato dal Comune, abbia perfezionato il proprio iter formale mediante l'approvazione da parte della regione, atteso che l'adozione dello strumento urbanistico, con inserimento di un terreno con destinazione edificatoria, imprime al bene una qualità che può essere recepita dalla generalità dei consociati come qualcosa di già esistente e di difficile reversibilità.

In altri termini la pronuncia ribadisce, in linea con i precedenti delle Sezioni Unite (Cass. nn. 25505 e 25506/2006), l'applicazione del criterio sostanzialistico: ai fini fiscali conta la potenzialità edificatoria attribuita dallo strumento urbanistico generale, non il perfezionamento dell'iter o il rilascio del titolo edilizio.

<https://www.cortedicassazione.it>