

**I paradossi del fisco.** Le conseguenze del mancato avvio della Borsa per scambiare le potenzialità volumetriche di terreni vincolati

# Diritti di edificazione virtuali ma tassabili

di **Saverio Fossati**

**D**iritti virtuali e di fatto non cedibili. Ma tassabili. Come in un singolare gioco di specchi, nell'era dei miliardari in bitcoin ci sono anche i tartassati della perequazione.

A Milano, segnala Assoedilizia, fioccano le richieste di pagare l'Imu sui diritti edificatori concessi a proprietari di aree dichiarate non edificabili (come quelle in parchi agricoli e simili): diritti che però non possono essere né usati né venduti. E per questi cittadini, che dopo la legge regionale 12/2005 si erano illusi di avere un po' di giustizia per essere stati vittime del piano regolatore, è arrivato anche l'incubo fiscale.

Il meccanismo della perequazione urbanistica, di fatto, servirebbe proprio a compensare i proprietari di aree che vengono destinate variamente a usi e servizi di utilità collettiva e sociale, riconoscendo loro diritti edificatori che, ovviamente, non possono essere realizzati in quelle aree ma altrove o, più facilmente, ceduti a terzi che sono interessati ad acquistarli per costruire là dove invece si può.

Nella legge della Regione Lombardia 12/2005, che sostituiva il vecchio piano regolatore con il piano del governo del territorio (Pgt), è previsto il meccanismo perequativo, però come facoltativo, rimesso alla di-

screzionalità dei municipi.

Inutile dire che alcuni Comuni hanno fatto buon uso di questa possibilità, altri meno. A Milano, infatti, manca una "Borsa" dei diritti che ne consenta lo scambio e la cessione. Come racconta Gianni Verga, assessore al Territorio all'epoca dell'entrata in vigore della legge regionale 12/2005: «Avevo iniziato a preparare il nuovo Pgt e ritenevo decisivo rendere operativa la perequazione in modo equo e trasparente. E la condizione era quella di costituire la borsa dei diritti volumetrici: se non c'è una struttura a guida pubblica, anche se gestita da privati o Camera di commercio, manca la condizione indispensabile per costruire un mercato che il Comune avrebbe potuto tenere calmierato. Il Comune di Milano è infatti un grande proprietario terriero, con parecchi milioni di metri quadrati, e avrebbe potuto evitare gli sbalzi eccessivi di valore mettendo in Borsa questi volumi». Poi, nel 2006, cambia la giunta, la Borsa rimane nel cassetto e il valore dei diritti resta teorico, perché i pochi potenziali acquirenti aspettano di comprarsi a valori risibili. Ma non basta.

A Milano il Comune ha da qualche tempo iniziato a notificare richieste di integrazione dei pagamenti dell'Imu o veri e propri avvisi di accertamento su aree "a pertinenza indiret-

ta", quelle cui, appunto, sono legati i diritti edificatori da perequazione. Lo segnala il presidente di Assoedilizia, Achille Colombo Clerici: «I diritti volumetrici generati dal sistema perequativo del Pgt di Milano non possono considerarsi imponibili ai fini Imu, quanto meno fino a che il Comune non istituisca la Borsa dei diritti edificatori, gestita dall'ente pubblico. Questo permetterebbe di superare l'equivoco concettuale nel quale incorrono gli uffici tributari che ritengono di attribuire a tali diritti il valore commerciale derivante dalla sua ipotetica realizzazione in loco. Un vero controsenso».

Ma la cedibilità, anche se resta teorica, può ugualmente dar vita all'imponibile Imu. Spiega Pasquale Mirto, consulente fiscale Anci: «La Corte di cassazione si è già occupata del problema della cosiddetta perequazione urbanistica e, per esempio, con la sentenza 15700/2017, in un caso in cui il contribuente riteneva il terreno non imponibile come area fabbricabile in quanto il trasferimento di cubatura su altro terreno era del tutto aleatorio, ha ritenuto determinante la circostanza che il proprietario del terreno, indipendentemente dalla destinazione d'uso prevista sull'area specifica, così come dei vincoli su quest'ultima esistenti, avesse comunque la pos-

sibilità di trasferire la capacità edificatoria ad altri soggetti».

Certo, prosegue Mirto «quando lo strumento urbanistico assegna la capacità edificatoria, ma non individua le zone dove poitale capacità può essere effettivamente utilizzata, la possibilità di monetizzare l'edificabilità appare molto più aleatoria. Ma questo non impedisce di considerare il terreno comunque come edificabile, e come tale di assoggettarlo a Imu. Anche se va considerato che il valore di un'area fabbricabile varia in funzione dell'aspettativa circa l'effettiva edificazione».

Rimane da capire, comunque, come sia possibile valutare un'area agricola, dove per definizione non si può edificare e il cui valore non può mutare. «Ma con la Borsa-chiosa Verga - non ci sarebbe stato il problema dell'Imu, che è una vessazione: non si può applicare una tassa a un bene che non si può vendere».

## IL CASO

Il Comune di Milano chiede di pagare l'Imu ai proprietari di aree con indici edificatori che esistono sulla carta e non possono essere ceduti



Peso: 15%