

Terreno da agricolo ad edificabile: aspetti civilistici, contabili e fiscali

di [Antonino & Attilio Romano](#)

Pubblicato il 4 Ottobre 2022

Il riconoscimento dell'edificabilità di un'area a destinazione agricola determina importanti passaggi in contabilità e bilancio, con notevoli implicazioni fiscali. Analizziamo le **modalità di valorizzazione dei terreni** in bilancio e le **deroghe ai principi contabili**.

Nozione di area fabbricabile

La definizione di area suscettibile di edificazione, ai fini tributari, non è mai stata agevole né tantomeno univoca. La disposizione normativa prevista all'art. 36, comma 2 del D.L. 4/07/2006, n. 223, ha posto fine alle perplessità interpretative tra gli operatori chiarendo che, poter essere qualificata come fabbricabile, un'area ha necessità del solo strumento urbanistico generale adottato dal Comune.

A nulla pertanto influisce l'iter successivo.

Testualmente l'area è da considerare edificabile 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...”.

La **Relazione Governativa al D.L. n. 223/2006**, ha ulteriormente specificato che **l'edificabilità si riconnette all'esistenza del piano regolatore generale che qualifica il terreno come fabbricabile**, non essendo quindi necessario che sussista anche il piano di attuazione dello strumento urbanistico generale.

La norma chiarisce, altresì, che ai fini della qualificabilità dell'area, come terreno edificabile, è sufficiente che il piano regolatore generale sia stato adottato dal comune competente, anche se l'iter di approvazione del predetto piano non si è ancora concluso con la prescritta approvazione regionale

I principi di Cassazione in tema di edificabilità dei terreni

Con l'[ordinanza n. 9633 del 13 aprile 2021](#), di recente la Corte di cassazione ha interpretato la ratio della norma che ha sancito due principi fondamentali:

- un terreno può essere considerato suscettibile di utilizzo edificatorio anche se lo strumento urbanistico (ad esempio piano particolareggiato, piano di lottizzazione) è solo adottato e non ancora approvato;
- un terreno può essere considerato suscettibile di utilizzo edificatorio se tale destinazione risulta dallo strumento urbanistico adottato, nonostan

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento