

# Occhi aperti per il proprietario di terreno divenuto edificabile

di [Danilo Sciuto](#)

Publicato il 13 Ottobre 2025

Cosa accade quando un terreno diventa edificabile? Se il Comune non notifica al proprietario il passaggio da agricolo ad edificabile può comportare lo stesso al proprietario sanzioni per l'IMU non versata correttamente!

Una recente sentenza della Corte di Cassazione (n. 26921 del 7 ottobre 2024) torna ad affrontare il tema dell'imposizione IMU sui terreni divenuti edificabili, chiarendo alcuni aspetti pratici e interpretativi di rilievo per i contribuenti. La Corte ribadisce che non sussiste l'obbligo di presentare una nuova dichiarazione IMU, poiché il Comune è già a conoscenza delle variazioni urbanistiche derivanti dal proprio PRG. Tuttavia, la mancata comunicazione formale dell'edificabilità da parte dell'ente non esonera il contribuente dal pagamento dell'imposta, né dalle eventuali sanzioni e interessi in caso di mancato adeguamento. Fondamentale, dunque, che il proprietario verifichi tempestivamente la natura edificabile del terreno e il valore venale applicabile, eventualmente predeterminato dal Comune per zone omogenee.



## Terreno divenuto edificabile: quali obblighi fiscali per il proprietario?

### Partiamo dalla dichiarazione IMU

Un primo aspetto riguarda l'obbligo di presentare **la dichiarazione IMU per l'anno in cui il terreno è divenuto edificabile**. Al riguardo, la giurisprudenza ha più volte affermato (da ultima, la sentenza 26921 dello scorso 7 ottobre) che l'obbligo non c'è, in quanto il Comune già conosce le variazioni intervenute nel proprio PRG. Sebbene il Comune abbia l'obbligo di comunicare formalmente l'avvenuta edificabilità

del terreno, al fine anche di permettere al proprietario l'adeguamento del calcolo IMU, capita che esso non comunichi alcunchè. Al riguardo, la Suprema Corte afferma che ai fini impositivi **tale omissione (di comunicazione del Comune)** è irrilevante, non escludendo essa che, in forza della previsione di edificabilità nel PRG del Comune, l'area debba essere considerata "fabbricabile", e dunque l'IMU vada adeguatamente determinata.

## **Le sanzioni al contribuente per omessa comunicazione dal Comune**

Il secondo aspetto riguarda la sanzionabilità del contribuente nel caso in cui il Comune non abbia comunicato la suddetta avvenuta edificabilità. Conformemente al passato, la Cassazione rileva che **la mancata comunicazione (di sopravvenuta edificabilità) non esclude le sanzioni e gli interessi applicati dal Comune in sede di recupero dell'Imu**. Sia chiaro che **la sanzione sarebbe quella per l'omesso versamento, e non quella per l'omessa dichiarazione**, per quanto detto al punto precedente. Ciò fa sì che nella sostanza, **nessun Comune avrà alcuna conseguenza per questo inadempimento, mentre invece il contribuente dovrà fare molta attenzione a verificare che sul terreno non si perfezioni la edificabilità**.

## **Terzo aspetto: come deve comportarsi il contribuente in caso di avvenuta edificabilità?**

Al riguardo, soccorrono le istruzioni, in base alle quali il contribuente dovrà comunque dichiarare il valore venale dell'area fabbricabile, poiché si tratta di un elemento non conoscibile autonomamente dall'ente locale. Se però il Comune ha predeterminato per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, allora la dichiarazione potrà essere omessa, purché egli (contribuente) si adegui ai valori predeterminati per calcolare l'imposta da versare. Il possessore dell'area divenuta edificabile dovrà quindi verificare anche se il Comune ha emanato il regolamento che individua, per zone omogenee, i valori delle aree fabbricabili.

## **Ultimo aspetto: che succede se il contribuente ha continuato a pagare Imu come se fosse terreno agricolo?**

Se, poiché ad esempio non ha ricevuto la comunicazione di intervenuta edificabilità, il contribuente ha liquidato l'Imu continuando a considerare l'area come "terreno agricolo" come detto dalla sentenza non viene violato alcun obbligo dichiarativo, sempreché, si ripete, i valori venali utilizzati per determinare l'Imu dovuta, oggetto di recupero, sono stati individuati dallo stesso Comune. L'unica fattispecie sanzionatoria quindi sarà l'omesso versamento dell'Imu. In definitiva, la sentenza conferma

l'orientamento che privilegia la conoscenza oggettiva dell'edificabilità rispetto alle comunicazioni formali del Comune, scaricando sul contribuente l'onere di vigilare sulle modifiche urbanistiche che riguardano i propri terreni. Un principio che rafforza l'idea di una fiscalità locale più esigente verso i cittadini che verso gli enti, e che rende essenziale un costante monitoraggio dei piani regolatori comunali. In assenza di obbligo dichiarativo resta quindi l'obbligo più insidioso, ossia di sapere e pagare per tempo. *Ndr. [Terreno agricolo divenuto edificabile: aspetti civilistici, contabili e fiscali](#)* Lunedì 13 Ottobre 2025 Danilo Sciuto