

# FISCALITA' E AREE FERROVIARIE DI TRASFORMAZIONE URBANA

di Ignazio Spoto

Le grandi previsioni di trasformazione delle aree ferroviarie inserite in varianti urbanistiche attuate dalle amministrazioni locali in un arco ultraventennale di governo del territorio hanno lasciato in molti casi inalterate, anche se temporaneamente, talune funzioni strumentali che ivi si svolgevano in attesa della fase attuativa delle previsioni di piano o della loro alienazione alla fine del processo di dismissione, o delocalizzazione, avviato.

Queste complesse dinamiche della pianificazione urbanistica hanno peraltro creato un quadro incerto di riferimento in materia di imposizione fiscale e tributaria sulle aree genericamente soggette a trasformazione urbana solo di recente chiarito sotto i profili giurisprudenziali, normativi e dottrinari.

In particolare, nel calcolo degli imponibili tributari di aree FS suscettibili di trasformazione, il nostro pur corretto e, sino ad oggi, regolare operato tecnico-formale nell'ambito urbanistico e catastale potrebbe talvolta, alla luce della giurisprudenza della Cassazione e dei chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate, configurare condotte censurabili circa l'individuazione

delle esatte redditività fiscali dei beni strumentali e delle relative pertinenze da sottrarre, queste ultime, all'imposizione tributaria locale.

Addirittura tali condotte, nel campo tributario potrebbero essere riconosciute come elusive legandosi di fatto ad una patologia giuridica di confine che solo nell'ultimo decennio ha avuto espressione normativa attraverso varie sentenze che ne hanno delineato il reale campo d'azione: parliamo dell'*abuso di diritto*. Per quest'ultimo, comunque, rispetto agli aspetti fiscali, ne è stata riconosciuta l'irrilevanza penale, pur permanendo le previste sanzioni amministrative, tramite l'emanazione del Decreto Legislativo 5 agosto 2015, n. 128 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 agosto 2015.

Il discorso prende l'avvio da una serie di premesse che hanno costituito alla fine, se si osservano nel loro insieme, il primo quadro certo di riferimento delle implicazioni fiscali e tributarie riguardanti l'evolversi della pianificazione urbanistica e specificamente la dinamica della zonizzazione territoriale e l'attuazione dei comparti di trasformazione urbana locale.