L’AQUILA: QUEI TERRENI ANCORA AGRICOLI CON LE TASSE SALATE COME SE EDIFICABILI

9 Gennaio 2015



L’AQUILA – Il severissimo Comune dell’Aquila fa pagare le tasse sugli immobili come Ici e Imu su terreni che valuta già edificabili da un punto di vista fiscale mentre in concreto, su quelle particelle, si potrà costruire solo tra molti anni.

Un’attesa che non viene neanche premiata da uno “sconto” sul dovuto, richiesto tutto subito.

A denunciarlo ad *AbruzzoWeb* sono numerosi proprietari, e sono migliaia quelli coinvolti, che si sono visti recapitare cartelle salate che considerano terre in realtà ancora agricole, con un iter urbanistico molto lungo da definire, come se invece già potessero arrivare ruspe, gru e betoniere per tirare su le palazzine.

La Ragioneria del Comune sta infatti avviando una serie di richieste di pagamento dell’Ici, a partire dal 2009, e dell’Imu, su terreni oggetto di adozione di una variante urbanistica rispetto alla loro destinazione originaria.

Un procedimento che è decisamente complesso e richiede anni per essere portato a termine: il primo step è l’adozione in Comune del progetto di variante, poi il percorso prevede conferenze di servizio, la pubblicazione, le osservazioni, le controdeduzioni, la valutazione d’impatto ambientale, il consenso della Provincia al “non contrasto” al Piano urbanistico dell’enter, quindi una nuova approvazione in Consiglio comunale, che è una sorta di adozione definitiva, e la pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Abruzzo.

Ma interpretando in modo restrittivo il 223/2006, il cosiddetto “decreto Bersani”, per il Comune aquilano il terreno deve essere inteso come edificabile già dal momento della prima adozione comunale, a prescindere da quanto tempo ci vorrà a concludere i passaggi successivi.

All’articolo 36 comma 2 di quella norma si legge infatti che “un’area è da considerare fabbricabile 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”.

Questa legge nacque per correggere il tiro dopo una serie di sentenze della Corte di Cassazione che, come aree fabbricabili, considerava solo quelle “immediatamente utilizzabili” con possibilità “legale ed effettiva di rilascio della concessione edilizia al momento della imposizione tributaria”, rimandando quindi la possibilità di chiedere soldi da parte dell’Erario alla fine dell’iter.

L’interpretazione estremamente severa del decreto Bersani dà invece l’opportunità al Comune di esigere subito il pagamento per terreni fiscalmente edificabili ma che, in realtà, dovranno attendere ancora moltissimo tempo per essere costruiti, una volta conclusa la procedura di variante.

I CASI PIU’ SPINOSI
LE AREE BIANCHE

In questa fattispecie rientrano appieno, ovviamente, i 7,5 milioni di metri quadrati di “aree bianche”, quelle con un vincolo urbanistico decaduto che per trent’anni non sono state di nuovo normate sul piano urbanistico, restando inutilizzabili e

provocando una serie di ricorsi al Tar con nomina dei commissari ad acta per sbloccarle con decisioni di forza.

Anche qui l'atto di forza del Comune, che interpreta le norme in senso stringente, sta a significare che, dall'approvazione della variante generale su tutte le aree a vincolo decaduto, il 6 marzo 2014, gli aquilani che ne possiedono sono considerati proprietari di terreni edificabili, ai fini fiscali ma non a quelli urbanistici, visto che per costruire bisogna prima terminare il lungo processo di trasformazione.

Come se non bastasse, le tasse vengono calcolate con una valutazione al 100% del terreno teoricamente edificabile, senza applicare un coefficiente di deprezzamento, insomma uno "sconto" per il fatto che, per edificare davvero, ci vorranno anni. Cosa che invece sta avvenendo in numerose altre amministrazioni comunali italiane che hanno seguito la linea dura.

L'UNIVERSITA'

Un'altra fattispecie riguarda i terreni di Casale Calore, l'ingente patrimonio terriero di proprietà dell'Università dell'Aquila dell'estensione di 65 mila metri quadrati che, dall'ottobre 2010, è stato passato a destinazione edificabile, da agricola che era in origine, in vista della realizzazione del centro di ricerca finanziato dall'Eni per 12 milioni di euro, un progetto sfumato dopo 3 anni di scaricabarile tra enti.

Una variante al piano regolatore, approvata dal Consiglio comunale nell'ottobre 2010, ha dato l'ok al cambio di destinazione d'uso, ma da allora la situazione è rimasta immutata: i terreni sono edificabili e il sindaco, Massimo Cialente, ha detto tra l'altro che torneranno agricoli, ma solo con il nuovo piano regolatore generale, la cui approvazione è prevista nei prossimi anni. Fino ad allora, l'Ateneo dovrà pagare il salasso.

LA CENTRALE DEL LATTE

E la stangata colpisce evidentemente di più i proprietari dei terreni più grandi. È il caso, per esempio, della Centrale del latte, nei cui confronti, nel gennaio 2012, venne approvata tra le polemiche la prima adozione della variante per terreni agricoli di proprietà del consorzio Produttori del latte della Conca aquilana per complessivi 124 mila metri quadrati, dove realizzare un centro multifunzionale, un supermercato e una fungaia.

Secondo quanto si è appreso, la variante è stata adottata e poi finita in un cassetto, e nessuno l'ha riportata alla luce, non ha avuto alcun seguito istruttorio, a partire dall'ostruzionismo della Provincia. Tanto che, di recente, il consorzio ha anche spedito una diffida al Comune perché la stasi impedisce di realizzare le strutture con cui rilanciare l'attività.

Su una tale estensione di terreno, la tassazione è di decine di migliaia di euro annuali. Ma quella distesa sconfinata, di fatto, non vale nulla. È ancora un pascolo.

© 2026 Abruzzo Web Enfasi srl - Quotidiano digitale registrato presso il Tribunale dell'Aquila con decreto n°501 del 2 settembre 2003
Iscrizione al ROC n. 26362 - P.IVA 01812420667
Direttore responsabile Berardo Santilli