

CORTE DI CASSAZIONE

SENTENZA 05-03-2014 N° 5161

ICI – aree edificabili – nozione – riferimento allo strumento urbanistico generale adottato – necessità – mancanza di approvazione da parte della Regione - irrilevanza

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE QUINTA**

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA



ESENTE DA REGISTRAZIONE
 AI SENSI DEL D.M. 24/7/1986
 N. 131 TAB. ALL. B. - N. 5
 MATERIA TRIBUTARIA

REPUBBLICA ITALIANA

5161 14

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE TRIBUTARIA

Oggetto

ICI. Accertamento.
 Destinazione urbanistica.
 Valore delle previsioni di
 PRG.

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Antonio	Merone	Presidente	R.G.N. 17928/07
Dott. Domenico	Chindemi	Consigliere	
Dott. Maria Giovanna	Sambito	Consigliere	Cron. 5161
Dott. Raffaele	Botta	Consigliere	Rep.
Dott. Ernestino Luigi Bruschetta		Consigliere rel.	Ud. 9/1/14

ha pronunciato la seguente:

S E N T E N Z A

sul ricorso n. 17928/07 proposto da:

Comune di L'Aquila, in persona del suo Sindaco *pro tempore* Tempesta Biagio, elettivamente domiciliato in Roma, Via Trionfale n. 5637, presso lo Studio dell'Avv. Ferdinando D'Amario, che lo rappresenta e difende giusta procura in calce al ricorso;

- **ricorrente** -

64
 14

contro

Solfaroli Giovan Domenico;

- **intimato** -

avverso la sentenza n. 24/02/06 della Commissione Tributaria Regionale dell'Abruzzo, depositata il 17 maggio 2006;

Ernestino Luigi Bruschetta



udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 9 gennaio 2014, dal Consigliere Dott.
Ernestino Luigi Bruschetta;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. Vincenzo Gambardella, che ha concluso
per l'accoglimento del ricorso p.q.r.

Fatto

Con l'impugnata sentenza n. 24/02/06, depositata il 17
maggio 2006, la Commissione Tributaria Regionale
dell'Abruzzo, respinto l'appello del Comune di
L'Aquila, confermava la decisione n. 17/03/04 della
Commissione Tributaria Provinciale della stessa città
che aveva accolto il ricorso proposto dal contribuente
Solfaroli Giovan Domenico avverso l'avviso
d'accertamento n. 434 che recuperava ICI non dichiarata
relativa all'anno d'imposta 1996.

Per quanto rimasto d'interesse la CTR riteneva che, "al
di là delle ragioni giuridiche" esposte dal
contribuente, il terreno non fosse assoggettabile a ICI
a causa della sua "inattuale utilizzabilità
edificatoria"; e questo perché, osservava la CTR, in
PRG il terreno sembrava esclusivamente destinato a
viabilità e parcheggio e alla costruzione di una
scuola; ciò che, in assenza d'approvazione dello
strumento urbanistico attuativo, non poteva consentire
alcuna privata edificazione.

Ernestino Luigi Bruschetta



Contro la sentenza della CTR, il Comune proponeva ricorso per cassazione affidato a cinque motivi.

Il contribuente non si costituiva.

Diritto

1. Col primo motivo di ricorso, il Comune censurava la sentenza mettendo in rubrica "Violazione di giudicato interno. Violazione art. 112 dell'obbligo di corrispondenza tra chiesto e pronunciato - Omesso esame e pronuncia". A riguardo il Comune, in sintesi, deduceva: a) che il contribuente aveva sostenuto in ricorso la non edificabilità del terreno per cagione la "decadenza" dei vincoli di cui alla l. 1187/68, ma che la CTP aveva ritenuto tale ragione infondata, accogliendo il ricorso del contribuente per il differente motivo della "illegittimità dello strumento urbanistico", con la conseguenza del passaggio in giudicato della statuizione per cui lo strumento urbanistico generale non era venuto meno per la "decadenza" dei vincoli; b) inoltre, nonostante in appello il Comune avesse denunciato la violazione dell'art. 112 c.p.c., appunto per avere la CTP annullato l'avviso per un motivo non dedotto dal contribuente, la CTR aveva omesso di pronunciare circa la violazione del principio di corrispondenza tra domanda e pronuncia". Erano quindi formulati due quesiti: a) "se sussiste violazione di giudicato formatosi su un punto della pronuncia relativo alla insussistenza di vincoli urbanistici, non gravato dall'appello"; b) "se sussiste omesso esame e pronuncia

Giustiz. Luigi Baudouin



sul punto della eccepita extrapetizione della decisione di primo grado, con violazione del principio di rispondenza tra chiesto e pronunciato".

Il complesso motivo è inammissibile, perché non svolge alcuna specifica critica circa l'effettiva *ratio decidendi* dell'impugnata decisione; *ratio decidendi* che, pur accennata nell'illustrazione del motivo qui all'esame, non viene tuttavia colta (Cass. sez. III n. 10864 del 2012; Cass. sez. trib. n. 23946 del 2011); invero, per la CTR, il motivo per cui secondo il contribuente l'ICI non doveva esser pagata, era nella sostanza da rinvenirsi nella "inattuale utilizzabilità edificatoria" del terreno; e, ciò, sempre secondo la CTR, indipendentemente dalle ragioni giuridiche poste a sostegno della tesi; cosicché, ancora per la CTR, la CTP aveva proprio statuito sullo specifico punto e quindi non era incorsa in alcun vizio di extrapetizione e senza che si fosse formato alcun tipo di giudicato di rigetto in ordine alla "decadenza" dei vincoli.

2. Col secondo motivo di ricorso, il Comune censurava la sentenza mettendo in rubrica "Violazione art. 112 c.p.c. dell'obbligo di rispondenza tra chiesto e pronunciato - extrapetizione". A riguardo il Comune, in parte riprendendo il precedente motivo, deduceva che la CTR era caduta in vizio di extrapetizione. Il quesito che veniva sottoposto era: "se sussiste vizio di extrapetizione, ex art. 112 c.p.c., per violazione del principio di rispondenza tra chiesto e pronunciato".

cont. in un'impugnazione



Il motivo è inammissibile poiché, in violazione dell'art. 366 bis c.p.c., il riportato quesito si presenta assolutamente astratto, completamente avulso dalla concreta fattispecie, ciò che impedisce a questa Corte qualsiasi tipo di esercizio nomofilattico; difatti, in mancanza di specificazione del pratico errore in cui sarebbe caduta la CTR, non è possibile comprendere se e quale esatta *regula iuris* debba andare applicata (Cass. sez. III n. 2095 del 2013; Cass. sez. III n. 17705 del 2012).

3. Col terzo motivo di ricorso, il Comune censurava l'impugnata sentenza deducendo, in rubrica, "Violazione art. 10 d.lgs. 504/92. Violazione del principio di imponibilità di cui al d.lgs. 504/92. Difetto assoluto di motivazione". A riguardo il Comune giudicava che la CTR avesse "in buona sostanza creato una nuova categoria di beni che, in ragione della non immediata o diretta edificabilità da parte del proprietario, non soggiaceva a ICI"; del resto, così il Comune terminava l'illustrazione del motivo, l'impugnata sentenza "non appariva immune anche dal vizio di immotivazione", non essendo stata dalla CTR spiegata la ragione per cui dall'inattuale edificabilità avrebbe dovuto derivare la non assoggettabilità ad imposta del terreno. I plurimi quesiti erano: a) "se l'omissione della denuncia ICI configura violazione dell'art. 10 d.lgs. 504/92"; b) "se l'aver ritenuto non imponibile un'area inclusa in PRG con previsione di sua edificabilità configura violazione del principio recato dal d.lgs. 504/92 in

St. Ant. Luigi Baudouin



forza del quale tutti i beni immobili debbano soggiacere ad ICI (con ovvia esclusione delle esenzioni di cui all'art. 7)"; c) "se sussiste vizio di motivazione per non essere stata adottata la ragione o la correlazione tra la ritenuta <<inedificabilità>> e la disposta esenzione dall'imposizione e dall'obbligo di dichiarazione".

Il motivo, per quanto di ragione, è fondato.

Questa Corte ha già avuto occasione di chiarire che in tema di ICI - a seguito dell'entrata in vigore del d.l. 30 settembre 2005, n. 203, art. 11 *quaterdecies*, comma 16, convertito con modificazioni in L. 2 dicembre 2005, n. 248, e del d.l. 4 luglio 2006, n. 223, art. 36, comma 2, convertito con modificazioni dalla l. 4 agosto 2006, n. 248, che hanno fornito l'interpretazione autentica del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, art. 2, comma 1, lett. B) - l'edificabilità di un'area, ai fini dell'applicabilità del criterio di determinazione della base imponibile fondato sul valore venale, deve essere desunta dalla qualificazione ad essa attribuita nel piano regolatore generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione dello stesso da parte della Regione e dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi. Difatti l'inizio del procedimento di trasformazione urbanistica è da ritenersi sufficiente a far lievitare il valore venale dell'immobile, le cui eventuali oscillazioni, in dipendenza dell'andamento del mercato, dello stato di attuazione delle procedure incidenti sullo *ius*

Giust. in uniz. B. 10/05/06



aedificandi o di modifiche del piano regolatore che si traducano in una diversa classificazione del suolo, possono giustificare soltanto una variazione del prelievo nel periodo d'imposta, conformemente alla natura periodica del tributo in questione. L'inapplicabilità del criterio fondato sul valore catastale dell'immobile impone peraltro di tener conto, nella determinazione della base imponibile, della maggiore o minore attualità delle sue potenzialità edificatorie, nonché della possibile incidenza degli ulteriori oneri di urbanizzazione sul valore dello stesso in comune commercio (Cass. sez. un. 30 novembre 2006, n. 25506 del 2006; Cass. sez. trib. n. 25676 del 2008). Cosicché si è in altra occasione ribadito che il d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, art. 2, comma 1, lett. b), prevedendo che un terreno sia considerato edificatorio sia quando la edificabilità risulti dagli strumenti urbanistici generali o attuativi, sia quando, per lo stesso terreno, esistano possibilità effettive di costruzione, delinea una nozione di area edificabile ampia ed ispirata alla mera potenzialità edificatoria. Essa, pertanto, non può essere esclusa dalla ricorrenza di vincoli o destinazioni urbanistiche che condizionino, in concreto, l'edificabilità del suolo, giacché tali limiti, incidendo sulle facoltà dominicali connesse alla possibilità di trasformazione urbanistico edilizia del suolo medesimo, ne presuppongono la vocazione edificatoria. Ne discende che la presenza dei suddetti vincoli non sottrae le aree su cui insistono

Antonio Luigi B. B. B.



al regime fiscale proprio dei suoli edificabili, ma
incide soltanto sulla concreta valutazione del relativo
valore venale e, conseguentemente, sulla base
imponibile (Cass. sez. trib. n. 4499 del 2012; Cass.
sez. trib. n. 9510 del 2008).

4. Assorbiti gli altri motivi.

5. Alla cassazione dell'impugnata sentenza deve seguire
il giudizio di rinvio, per l'accertamento degli
ulteriori fatti.

P.Q.M.

La Corte dichiara inammissibili il primo e secondo
motivo del ricorso, accoglie per quanto di ragione il
terzo, dichiara assorbiti il quarto e quinto, cassa
l'impugnata sentenza e rinvia ad altra sezione della
Commissione Tributaria Regionale dell'Abruzzo che nel
decidere la controversia dovrà uniformarsi ai superiori
principi e regolare le spese processuali di ogni fase e
grado.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del
giorno 9 gennaio 2014

Il Consigliere estensore

Giuseppe Luigi Baudetto

Il Presidente

[Handwritten signature]

DEPOSITO IN CANCELLERIA
IL 5 GEN 2014



[Handwritten signature]
CANCELLERIA

Il Funzionario Giudiziario
Marco Baragona