Ordinanza del 02/11/2018 n. 28045 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 6

Testo

Intitolazione:

Imposta comunale sugli immobili (ICI) - Base imponibile - Aree edificabili - Strumento urbanistico generale - Approvazione - Carenza - Valutazione dell'immobile diversa da Aree edificabile - Esclusione.

Massima:

L'edificabilità di un'area, ai fini dell'applicabilità del criterio di determinazione della base imponibile dev'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. L'inizio del procedimento di trasformazione urbanistica è infatti sufficiente a far lievitare il valore venale dell'immobile. Nel caso di specie il venir meno della concreta possibilità di utilizzare il volume edificatorio non fa diventare il terreno agricolo un incide per la determinazione della base imponibile perché, comunque, la sua destinazione è attribuita dallo strumento urbanistico generale.

Massima redatta a cura del Ce.R.D.E.F.

Testo:

Ragioni della decisione

Con ricorso in Cassazione affidato a un motivo, illustrato da memoria, nei cui confronti la società contribuente ha resistito con controricorso, l'ente impositore impugnava la sentenza della CTR della Sardegna, relativa a un avviso di accertamento in tema d'ICI per il 2001, su un terreno, in ordine al quale si contesta da parte del contribuente la natura concretamente edificabile, nell'anno in contestazione, trattandosi di area adibita a spazio di manovra per l'accesso ai parcheggi sottostanti.

Il comune di Cagliari denuncia la violazione a falsa applicazione di norme di diritto, in particolare, del D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 2 in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 5, in quanto, l'area in contestazione è area pacificamente edificabile, nell'anno in contestazione, e concretamente utilizzata come area di parcheggio munita di autolavaggio aperto al pubblico, pertanto, erroneamente i giudici d'appello, pur riconoscendo l'utilizzazione commerciale

dell'area, hanno ritenuto che non fosse suscettibile d'imposizione ICI, quale area potenzialmente edificabile.

Il motivo è fondato.

Infatti, secondo il consolidato orientamento di questa Corte "In tema di imposta di registro, a seguito dell'entrata in vigore del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, art. 36, comma 2, convertito, con modificazioni, dalla L. 4 agosto 2006, n. 248, di interpretazione autentica del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, l'edificabilità di un'arca, ai fini dell'inapplicabilità del sistema di valutazione automatica previsto dal D.P.R. n. 131 cit., art. 52, comma 4, è desumibile dalla qualificazione attribuita nel piano regolatore generale adottato dal Comune, anche se non ancora approvato dalla Regione ovvero in mancanza degli strumenti urbanistici attuativi, dovendosi ritenere che l'avviso del procedimento di trasformazione urbanistica sia sufficiente a far lievitare il valore venale dell'immobile, senza che assumano alcun rilievo eventuali vicende successive incidenti sulla sua edificabilità, quali la mancata approvazione o la modificazione dello strumento urbanistico, in quanto la valutazione del bene deve essere compiuta in riferimento al momento del suo trasferimento, che costituisce il fatto imponibile, avente carattere istantaneo. L'impossibilità di distinguere, ai fini dell'inibizione del potere di accertamento, tra zone già urbanizzate e zone in cui l'edificabilità è condizionata all'adozione dei piani particolareggiati o dei piani di lottizzazione non impedisce, peraltro, di tener conto, nella determinazione del valore venale dell'immobile, della maggiore o minore attualità delle sue potenzialità edificatorie, nonchè della possibile incidenza degli ulteriori oneri di urbanizzazione" (Cass. n. 11182/14, Cass. sez. un. n. 25506/06).

Premessa l'ammissibilità del ricorso, ex art. 366 c.p.c., nel caso di specie, l'area risulterebbe "area urbana" secondo lo strumento urbanistico generale (v. p. 10 del ricorso) e pur non essendo possibili interventi con aumenti di volumetria nell'anno di riferimento, erano tuttavia, possibili interventi finalizzati a una utilizzazione economicamente vantaggiosa (v. p. 2 della sentenza della CTR), indice di capacità contributiva che la rendevano assoggettabile a tributo per le possibili utilizzazioni commerciali e di servizi (quale, l'esistenza di un parcheggio e di un autolavaggio).

In buona sostanza, il venir meno della concreta possibilità di utilizzare il volume edificatorio non fa diventare il terreno agricolo (anch'esso, in ogni caso, sottoponibile a ICI, secondo il valore catastale), ma incide solo sulla determinazione della base imponibile ma non sulla destinazione dell'area attribuita dallo strumento urbanistico generale. Infine, va rilevato come la circostanza che l'area oggetto di controversia fosse una pertinenza dei sottostanti garage (accennata alla p. 4 del controricorso) non risulta documentata, e smentita alla p. 6 del ricorso dove si evidenzia come non possa sussistere alcun vincolo di pertinenzialità tra unità immobiliari di proprietà di soggetti diversi (manca, infatti, l'elemento soggettivo).

Vanno, infine, rilevati i precedenti in termini, tra le stesse parti, per gli anni 2004 e 2005 (Cass. n. 13821/18, 13820/18).

La sentenza va, pertanto, cassata e la causa va rinviata alla Commissione tributaria regionale della Sardegna, affinchè, alla luce dei principi sopra esposti, riesamini il merito della controversia.

P.Q.M.

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE Accoglie il ricorso.

Cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, alla Commissione tributaria regionale della Sardegna, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio, il 10 ottobre 2018.

Depositato in Cancelleria il 2 novembre 2018

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza