

Ordinanza del 21/09/2023 n. 26978 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Intitolazione:

ICI - Abbattimento valore stima effettuato dall'Ufficio.

Massima:

Il processo tributario non è annoverabile tra quelli di impugnazione-annullamento bensì tra quelli di impugnazione-merito; sicché, il giudice tributario, nel rideterminare il valore di aree edificabili ai fini ICI, rispetto alla stima fattane negli atti impositivi impugnati, deve procedere ad un proprio giudizio estimatorio, sulla base degli elementi provati e comunque non controversi, indicando, in base ai parametri normativi di riferimento, le effettive potenzialità edificatorie delle aree in oggetto e valutando le incidenze dei vincoli alle stesse afferenti, comportando, altrimenti, la sua decisione, un sostanziale esonero dell'Amministrazione dall'onere probatorio su di essa incombente. Ai fini della determinazione del valore imponibile, il giudice di merito, investito della questione, non può esimersi dal verificare che la misura del valore venale in comune commercio, attribuito ad un'area fabbricabile, sia ricavata in base ai parametri vincolanti tassativamente previsti dall'art. 5, comma 5, del Decreto Legislativo n. 504 del 1992, che, per le aree fabbricabili, devono avere riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche, tenuto conto dell'anno di imposizione.

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

Testo:

Rilevato che

1. A.A. impugnava gli avvisi di accertamento emessi dal Comune di Roma in materia di Ici per gli anni 2000 e 2001 relativamente ad un terreno classificato come edificabile dallo strumento urbanistico, assumendo che il valore dello stesso era inferiore rispetto a quello accertato per la mancanza di strumenti attuativi e per la presenza di vincoli.

La Commissione Tributaria Provinciale di Roma respingeva il ricorso con sentenza che era confermata dalla Commissione Tributaria Regionale del Lazio, sul rilievo che l'edificabilità

dell'area, ai fini dell'applicabilità dei criteri di determinazione della base imponibile fondato sul valore venale, doveva essere desunta dalla qualificazione ad essa attribuita nel piano regolatore generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi, laddove eventuali vincoli che avessero compromesso una concreta edificabilità potevano incidere solo sulla determinazione del valore venale dell'area.

2. Essendo stata cassata la detta sentenza, la causa veniva riassunta da Roma Capitali dinanzi alla CTR Lazio, la quale accoglieva l'appello della contribuente, evidenziando che, risultando la potenziale edificabilità delle aree in oggetto assai scemata per essere le stesse destinate a servizi generali di interesse pubblico e per essere previsto il passaggio di due elettrodotti, sicchè non potevano essere neppure adibite a coltivazione e pascolo, appariva congruo abbattere del 60% il valore della stima effettuata dall'Ufficio.

3. Avverso la detta sentenza ha proposto ricorso per cassazione A.A. sulla base di tre motivi. Il Roma Capitale ha resistito con controricorso.

Considerato che

1. Con il primo motivo la ricorrente deduce la nullità della sentenza per violazione degli artt. 132, comma 1, c.p.c., 118 disp. att. c.p.c. e 36, comma 2, n. 4, e 61 D.Lgs. n. 546 del 1992, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4), per aver la CTR reso, sul punto della riduzione del valore in mq. del terreno, una motivazione apparente.

2. Con il secondo motivo la ricorrente lamenta l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5), per non aver la CTR ritenuto, sulla base delle perizie di parte da essa prodotte, che il valore del terreno, a causa dei vincoli, fosse integralmente azzerato.

3. Con il terzo motivo la ricorrente denuncia la violazione degli artt. 5, comma 5, D.Lgs. n. 504 del 1992 e 2697 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3), per aver la CTR assunto una decisione apodittica (abbattimento del 60%) senza operare alcuna valutazione specifica.

4. E' fondato il terzo motivo, in relazione al primo profilo relativo alla denunciata violazione dell'art. 2697, comma 1, c.c., atteso che la rideterminazione del valore delle aree nel 40% di quello stimato dal Comune negli atti impositivi, senza l'indicazione, da parte dell'impugnata pronuncia, di alcun concreto parametro di riferimento, si pone sostanzialmente in termini di esonero dell'amministrazione dall'onere, su di essa incombente, di provare, nel rispetto dei parametri tassativi di cui all'art. 5, comma 5, del d. lgs. n. 504/1992 (tra le molte Cass., sez. 5, 27 febbraio 2015, n. 4093; Cass., sez. 5, 11 maggio 2012, n. 7297), le effettive potenzialità edificatorie delle aree in oggetto, valutata l'incidenza dei vincoli ad esse afferenti, solo genericamente richiamati nella decisione impugnata, laddove la CTR, attesa la natura d'impugnazione- merito del processo tributario, avrebbe dovuto invece formulare un proprio giudizio estimatorio sulla base degli elementi provati e comunque incontroversi (cfr. Cass., sez. 5, 23 dicembre 2000, n. 16171; conf. Cass., Sez. 6 - 5, Ordinanza n. 21695 del 19/09/2017).

E' opportuno, infine, evidenziare che la odierna ricorrente non ha invocato solo l'azzeramento del valore venale del cespite, richiesta che si porrebbe in irrimediabile contrasto con la pronuncia di rinvio n. 26456 emessa da questa Corte in data 8 novembre 2017 (secondo cui "Costituisce principio consolidato nella giurisprudenza della Corte di legittimità quello secondo cui, in tema di imposta comunale sugli immobili, la nozione di area edificabile di cui all'art. 2, comma 1, lett. b), del D.Lgs. n. 504 del 1992 non può essere esclusa dalla ricorrenza di vincoli o destinazioni urbanistiche che condizionino, in concreto, l'edificabilità del suolo, giacchè tali limiti, incidendo sulle facoltà dominicali, connesse alla possibilità di trasformazione urbanistico-edilizia del suolo, ne presuppongono la vocazione edificatoria."), ma ha altresì richiesto una maggiore (rispetto alla percentuale del 60% già accordata dalla CTR) riduzione del valore al mq. dello stesso.

In questi condivisi termini si è espressa Cass. 8/11/2017, n. 26456, secondo cui: "Costituisce principio consolidato nella giurisprudenza della Corte di legittimità quello secondo cui, in tema di imposta comunale sugli immobili, la nozione di area edificabile di cui all'art. 2, comma 1, lett. b), del D.Lgs. n. 504 del 1992 non può essere esclusa dalla ricorrenza di vincoli o destinazioni urbanistiche che condizionino, in concreto, l'edificabilità del suolo, giacchè tali limiti, incidendo sulle facoltà dominicali, connesse alla possibilità di trasformazione urbanistico-edilizia del suolo, ne presuppongono la vocazione edificatoria. Tuttavia, la presenza di tali vincoli, pur non sottraendo le aree su cui insistono al regime fiscale proprio dei suoli edificabili, può incidere sulla concreta valutazione del relativo valore venale e, conseguentemente, sulla base imponibile" (ex multis, Cass. n. 11853 del 12/05/2017).

La CTR ha omissis di considerare se sussistessero i vincoli e le limitazioni all'edificabilità esposti dalla ricorrente e dettagliatamente descritti nella perizia depositata (di cui ha riprodotto nel ricorso il contenuto essenziale assolvendo, così, l'onere dell'autosufficienza), affermando implicitamente la congruità del valore venale accertato dall'Ufficio sulla base del valore del fondo edificato con sottrazione del costo dell'edificazione. Ciò facendo è incorsa in errore di diritto per non aver fatto corretta applicazione dell'art. 5, comma 5, del d.Lgs. n. 504/92 che impone di tenere conto, nella valutazione del valore venale, della destinazione d'uso consentita e degli oneri connessi all'edificazione concreta. La CTR è incorsa, poi, in vizio di motivazione per non aver dato conto delle ragioni addotte dalla contribuente a sostegno del proprio assunto.

5. Il ricorso va dunque accolto in relazione al terzo motivo nei termini sopra indicati, con conseguente cassazione della sentenza impugnata e rinvio per nuovo esame alla CTR del Lazio in diversa composizione, che provvederà anche in ordine alle spese del presente giudizio di legittimità, attenendosi al seguente principio di diritto: "Il processo tributario non è annoverabile tra quelli di impugnazione-annullamento bensì tra quelli di impugnazione-merito; sicchè, il giudice tributario, nel rideterminare il valore di aree edificabili ai fini ICI, rispetto alla stima fattane negli atti impositivi impugnati, deve procedere ad un proprio giudizio estimatorio, sulla base degli elementi provati e comunque non controversi, indicando, in base ai parametri normativi di riferimento, le effettive potenzialità edificatorie delle aree in oggetto e valutando le incidenze dei vincoli alle stesse afferenti, comportando, altrimenti, la sua decisione, un sostanziale esonero dell'Amministrazione dall'onere probatorio su di essa incombente. Ai fini della determinazione del valore imponibile, il giudice di merito, investito della questione, non

può esimersi dal verificare che la misura del valore venale in comune commercio, attribuito ad un'area fabbricabile, sia ricavata in base ai parametri vincolanti tassativamente previsti dall'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504 del 1992, che, per le aree fabbricabili, devono avere riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche, tenuto conto dell'anno di imposizione.".

P.Q.M.

accoglie il terzo motivo del ricorso, dichiara assorbiti i restanti, cassa la sentenza impugnata con riferimento al motivo accolto e rinvia la causa, anche per le spese del presente giudizio, alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado del Lazio in differente composizione.

Così deciso in Roma, il 12 settembre 2023.

Depositato in Cancelleria il 21 settembre 2023

Documenti citati



Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza