Sentenza del 11/05/2018 n. 11447 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

Svolgimento del processo

B.F. impugnava, innanzi alla CTP di Chieti, un avviso di accertamento emesso dal Comune di Francavilla al Mare per Ici, anno di imposta 2007, riferito ad un terreno edificabile, di cui il contribuente era proprietario per una quota del 50%, destinato con Delib. Consiglio Provinciale di Chieti 31 ottobre 1989, n. 153 a parcheggio pubblico. Il contribuente contestava la natura edificabile del terreno ai fini ICI, eccependo il difetto di motivazione dell'atto impugnato per mancata indicazione dei criteri di calcolo adottati e per mancata allegazione della deliberazione sul valore delle aree edificabili. Il Comune si costituiva in giudizio, deducendo che il terreno in contestazione era inserito nel PRG come edificabile (zona residenziale di completamento), D.Lgs. n. 504 del 1992, ex art. 2, comma 1, lett. b) e che la presenza di un vincolo a parcheggio rilevava esclusivamente ai fini del valore, di cui si era tenuto conto nell'avviso di accertamento, riducendo la pretesa impositiva originaria e determinando l'imposta sulla base del valore di esproprio. La CTP di Chieti rigettava il ricorso. La sentenza veniva appellata innanzi alla CTR dell'Abruzzo che, accogliendo il gravame, dichiarava inedificabile il terreno ai fini ICI. Propone ricorso per la cassazione della sentenza il Comune di Francavilla al Mare svolgendo un solo motivo. Si è costituito con controricorso B.F., che ha presentato memorie.

Motivi della decisione

1. Con l'unico motivo di ricorso, si censura la sentenza impugnata denunciando violazione del combinato disposto del D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 2, comma 1, lett. b), dell'art. 11 quaterdecies, comma 16, introdotto dalla L. n. 248 del 2005, di conversione del D.L. n. 203 del 2005 e del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, art. 36, comma 2, convertito con modificazioni in L. n. 248 del 2006 (in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3), atteso che la CTR avrebbe erroneamente dichiarato inedificabile l'area posseduta dal contribuente e, quindi, non soggetta ad imposta, per il solo fatto che, pur essendo inserita in PRG in zona residenziale di completamento, sarebbe sottoposta a vincolo per la realizzazione di un parcheggio pubblico. Si deduce che nessuna norma ricollega il presupposto dell'imposta all'idoneità del bene a produrre reddito, nè tanto meno alla sua attitudine ad incrementare il proprio valore o il reddito prodotto. Secondo il dettato legislativo, in presenza di un vincolo che destini il bene ad un futuro esproprio, l'ICI dovrebbe essere applicata secondo i criteri previsti dalla legge, senza alcuna eccezione, dal momento che il presupposto dell'imposta, ovvero il possesso delle aree edificabili, sarebbe comunque configurato. Ne consegue che la possibilità di espropriazione per pubblica utilità non comporta l'affermazione della inedificabilità dell'area.

2. Il ricorso è fondato, in ragione delle considerazioni che seguono.

a) Non è circostanza contestata che il terreno oggetto della controversia risulta qualificato dal PRG come edificabile (zona residenziale di completamento) ed è sottoposto a vincolo per la realizzazione di un parcheggio pubblico.

Tale vincolo non solo non rileva ai fini ICI, ma non qualifica l'area come inedificabile.

Questa Corte ha chiarito che: "In tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), del D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 1, in nessun modo ricollega il presupposto dell'imposta all'ideoneità del bene a produrre reddito o alla sua attitudine ad incrementare il proprio valore o il reddito prodotto, assumendo rilievo il valore dell'immobile, ai sensi del successivo art. 5, ai soli fini della determinazione della base imponibile, e quindi della concreta misura dell'imposta, con la conseguenza che deve escludersi che un'area edificabile soggetta ad un vincolo urbanistico che la destini all'espropriazione sia per ciò esente dall'imposta. Tale conclusione riceve conferma dalla disciplina dettata dal citato D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 16, comma 2- abrogato a decorrere dal 30 giugno 2003, ai sensi del D.P.R. n. 327 del 2001, art. 58, comma 1, n. 134 e art. 59, modificati dal D.Lgs. n. 302 del 2002 - e del menzionato D.P.R. n. 327 del 2001, art. 37, comma 8, i quali mirano a ristorare il proprietario del pregiudizio a lui derivante nel caso in cui l'imposta versata nei cinque anni precedenti all'espropriazione, conteggiata sul valore venale del bene, sia superiore a quella che sarebbe risultata se fosse stata calcolata sull'indennità di espropriazione effettivamente corrisposta (nè tale disciplina, nella parte in cui non si applica al periodo di tempo antecedente agli ultimi cinque anni rispetto alla data dell'espropriazione, pone dubbi di legittimità costituzionale in riferimento agli artt. 2, 3 e 53 Cost.)". (Cass. n. 12272 del 2017; Cass. n. 19750 del 2004). Tale principio è desumibile anche all'indirizzo espresso dalla giurisprudenza di legittimità in tema di espropriazione, laddove si è ritenuto che: "In tema di ICI, l'occupazione temporanea d'urgenza di un terreno da parte della P.A. non priva il proprietario del possesso del bene fino a quando non intervenga il decreto di esproprio (o comunque l'ablazione) del fondo, sicchè egli resta soggetto passivo di imposto ancorchè l'immobile sia detenuto dall'occupante" (Cass. n. 19041 del 2016).

b) L'inclusione di un'area in una zona destinata dal piano regolatore generale a servizi pubblici o di interesse pubblico (nella specie, parcheggio pubblico), se pure assume rilievo nella determinazione del valore venale dell'immobile, da valutare in base alla maggiore o minore attualità delle sue potenzialità edificatorie, non ne esclude l'oggettivo carattere edificabile del D.Lgs. n. 504 del 1992, ex art. 2, atteso che i vincoli d'inedificabilità assoluta, stabiliti in via generale e preventiva nel piano regolatore, vanno tenuti distinti dai vincoli di destinazione che non fanno venire meno l'originaria natura edificabile (Cass. n. 23814 del 2016; Cass. n. 14763 del 2015). Va, quindi, disatteso il diverso orientamento (Cass. n. 25672 del 2008; Cass. n. 5992 del 2015) secondo il quale le aree sottoposte dal piano regolatore generale a un vincolo di destinazione che preclude ai privati tutte quelle trasformazioni del suolo che sono riconducibili alla nozione tecnica di edificazione, non possono essere qualificate come fabbricabili, ai sensi del D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 1, comma 2 e restano sottratte al regime fiscale dei suoli fabbricabili. Tali pronunce, infatti, non tengono conto che il D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, art. 2, comma 1, lett. b), prevedendo che un terreno è 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 dei 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 medesimo, ne presuppongono la vocazione edificatoria. Ne discende che la presenza dei suddetti vincoli non sottrae le aree su cui insistono al regime fiscale proprio dei suoli edificabili, ma incide soltanto sulla concreta valutazione del relativo valore venale e, conseguentemente, sulla base imponibile (Cass. n. 9510 del 2008; Cass. n. 9778 del 2010; Cass. n. 5161 del 2014).

c) La CTR impugnata non ha fatto buon governo dei principi espressi, dovendosi negare, ai fini ICI, la natura inedificabile dell'area compresa in una zona destinata dal PRG a "parcheggio pubblico", la quale non può ritenersi esente da imposta.

3. Per i rilievi espressi, il ricorso va accolto e cassata la sentenza impugnata; non essendo necessari ulteriori accertamenti in fatto, decidendo nel merito, va rigettato il ricorso introduttivo proposto dal contribuente. Il recente consolidarsi della giurisprudenza di legittimità sulle questioni oggetto della controversia, rispetto al momento della introduzione della lite, induce a compensare le spese dei gradi di merito, mentre il soccombente è tenuto al rimborso delle spese di lite del giudizio di legittimità, liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso cassa la sentenza impugnata e decidendo nel merito, rigetta il ricorso introduttivo proposto dal contribuente. Compensa le spese di lite dei gradi di merito e condanna la parte soccombente al rimborso delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in complessivi Euro 500,00 per compensi, oltre spese forfetarie ed accessori di legge.

Così deciso in Roma, il 6 febbraio 2018.

Depositato in Cancelleria il 11 maggio 2018

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza