# Sentenza del 09/10/2019 n. 25254 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

## Testo

**Testo:**

FATTI DI CAUSA

1 - L.F. ha proposto ricorso avverso l'avviso di accertamento ICI per gli anni 2007/2008 deducendo che il terreno di cui è proprietaria è stato erroneamente valutato come edificabile, perché pur essendo qualificato come tale dal PRG, manca il piano particolareggiato e la zona è sottoposta a vincoli che ne vanificano in concreto la possibilità di edificazione; lamenta inoltre che non si è tenuto conto del fatto che si tratta di pertinenza.

2 - La CTP ha interamente accolto il ricorso della contribuente. Ha proposto appello il Comune di Massa e la CTR della Toscana con sentenza del 13.2.2018, lo ha accolto parzialmente, ritenendo che il terreno è da considerare come edificabile, ma applicando i valori minimi di cui alla delibera comunale adottata nel 2000.

3 - Avverso la predetta sentenza propone ricorso per cassazione la contribuente, affidandosi a due motivi. Si costituisce il Comune di Massa con contricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

4 - Con il primo motivo del ricorso la parte lamenta la violazione e falsa applicazione di norme di diritto con riferimento all'art. 2 comma 1 lett. B) del D.lgs 504/1992 e dell'art. 11 quaterdecies comma 16 del D.L. n. 203/1995 anche con riguardo agli artt. 3 e 53 della Costituzione.

La parte lamenta il mancato riconoscimento della inedificabilità dell' area sottoposta a tassazione. L'area, deduce la ricorrente, non è in concreto utilizzabile a tale scopo a causa del comportamento inerte del Comune, che non ha adottato il piano particolareggiato, e dei limiti e vincoli imposti dalla Regione. Il terreno in questione costituisce peraltro pertinenza della casa, anche se non è mai stato graffato. Con il secondo motivo di ricorso la parte lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art. 5 comma 5 del D.lgs. 504/1992 assumendo che nel determinare il valore venale dei beni non si è tenuto conto dei parametri normativi. I valori determinati dal Comune sui quali si è basato il giudice di merito, sono illegittimi perché non riferiti al valore venale del bene, non avendo tenuto conto dei valori di mercato che nella zona de quo è crollato a causa dei vincoli imposti.

4.1 - I motivi possono esaminarsi congiuntamente e sono entrambi infondati.

La CTR ha rilevato che il terreno di cui si tratta è qualificato come area edificabile dallo strumento urbanistico generale e pertanto così deve considerarsi, pur potendosi tenere conto

delle maggiori o minori attualità della potenzialità edificatorie.

La sentenza della CTR è conforme ai consolidati principi di diritto enunciati da questa Corte. Deve qui richiamarsi l'orientamento costante espresso sin dalla sentenza a sezioni unite n. 25506/2006, (fondato sulle norme di interpretazione autentica dell'art. 2, comma 1, lett. b, d.lgs. 30 dicembre 1992 n. 504) in virtù del quale un'area, ai fini dell'applicazione dell'ICI, è da considerarsi 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; ciò determina quella che può considerarsi una vera e propria «impennata» di valore rilevante ai fini fiscali (cfr. Cass. s.u. n. 25506/2006; Cass. n. 4952/2018; n. 9202/2019; n. 27426/2018).

I giudici di merito, peraltro, hanno tenuto conto del fatto che la concreta utilizzabilità a scopo edificatorio è limitata, e hanno infatti ridotto il quantum, ritendendo che l'area debba essere valutata secondo i parametri minimi. L'assenza di contratti di compravendita nel periodo in questione non impedisce al Comune di valutare il terreno, né rende di per sé illegittimi i criteri utilizzati; il giudice del merito, con accertamento in fatto qui insindacabile, ha applicato il valore ritenuto congruo (importo minimo) evidenziando peraltro che la parte non ha offerto valori alternativi rispetto a quelli indicati dal Comune, insistendo nella inaccettabile tesi che il valore venale dei terreni fosse "inesistente".

Infine, quanto alla dichiarata natura di pertinenza del terreno, la CTR ha rilevato che, ai fini fiscali, è necessario che le pertinenze siano indicate specificamente nella dichiarazione ICI, e ciò è conforme ai consolidati principi espressi da questa Corte, la quale in più occasioni ha rilevato che al contribuente che non abbia evidenziato nella dichiarazione l'esistenza di una pertinenza non è consentito contestare l'atto con cui l'area asseritamente pertinenziale viene assoggettata a tassazione, deducendo solo nel giudizio la sussistenza del vincolo di pertinenzialità (si veda, da ultimo Cass. 27573/2018; v. anche Cass. 13017/2012; Cass. 19639/2009).

La sentenza impugnata, resa in conformità ai principi sopra evidenziati, resiste pertanto alle censure della ricorrente.

Ne consegue il rigetto del ricorso. Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo

P.Q.M.

Rigetta il ricorso e condanna la ricorrente alle spese del giudizio di legittimità che liquida in euro 2.900,00 oltre rimborso spese forfetarie ed accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del DPR 115 del 2002 dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte del ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1 bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, camera di consiglio del 3 luglio 2019

## Documenti citati

## Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza