Sentenza del 10/10/2019 n. 25512 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

Le società Immobiliare Bi.Gi. di B.G.P. & C. s.a.s e Immobiliare M.M.R. & C. s.a.s. impugnavano gli avvisi di accertamento ICI, notificati dalla società Teateservizi S.r.l. per conto del Comune di Chieti, relativi all'anno 2004, con cui veniva richiesta la corresponsione della maggiore imposta, oltre sanzioni ed interessi, con riferimento a terreni di cui erano proprietarie pro indiviso.

Le società contribuenti denunciavano l'intervenuta decadenza dell'ente impositore dal potere di accertamento, il difetto di motivazione degli atti e l'infondatezza della pretesa basata su un valore attribuito alle superfici ritenuto incongruo rispetto alle effettive pontenzialità edificatorie delle stesse, oltre al difetto di prova. La Commissione Tributaria Provinciale di Chieti, con sentenza n. 292/1/10, rigettava il ricorso, sul presupposto della natura edificabile delle aree in quanto inserite nel P.R.G., ritenendo non dimostrato il minore valore di mercato rispetto a quanto risultante dalla perizia di stima richiamata negli avvisi di accertamento. Le contribuenti proponevano appello, che veniva rigettato dalla Commissione Tributaria Regionale dell'Abruzzo, con sentenza n. 536/06/2014.

Le società ricorrono per la cassazione della sentenza, svolgendo due motivi. Teateservizi S.r.l. si è costituita con controricorso.

Motivi della decisione

1. Preliminarmente va esaminata l'eccezione di inammissibilità del ricorso per cassazione, proposta con controricorso da Tea-servizi s.r.l., per intempestività della sua proposizione, in relazione all'inosservanza del termine lungo di sei mesi stabilito dall'art. 327 c.p.c..

L'eccezione è infondata. La sentenza della Commissione Tributaria Regionale è stata pubblicata il 15.5.2014, e quindi al termine lungo di sei mesi (nella fattispecie applicabile trattandosi di giudizio iniziato successivamente al 3.11.2009, come precisato in ricorso a pag.1), occorre aggiungere il periodo di 46 giorni per la sospensione feriale. Nel caso in esame, infatti, non è applicabile la nuova formulazione della L. n. 742 del 1969, art. 1, disposta con il D.I. n. 132 del 2014, art. 16, comma 1, conv. con modifiche dalla L. n. 162 del 2014, trattandosi di impugnazione proposta anteriormente al 1 gennaio 2015 (v. Cass. n. 27338 del 2016; Cass. n. 24887 del 2016). Ciò premesso, come rilevato nel controricorso, il termine di decadenza per l'impugnazione scadeva il 31.12.2014, e risulta dal timbro del cronologico in atti (20493) che il ricorso per cassazione è stato consegnato per la notifica all'UNEP presso il Tribunale di Pescara, in data 30.12.2014, sicchè nessuna decadenza si è configurata. A tale riguardo va ricordato che in tema di notifica a mezzo posta, opera il principio della scissione degli effetti della notificazione per il

notificante e per il notificato, sicchè occorre avere riguardo alla data di spedizione dell'atto e non a quella di ricezione dello stesso da parte del destinatario.

2. Con il primo motivo si censura la sentenza impugnata denunciando la violazione dell'art. 2909 c.c. e dell'art. 324 c.c. in relazione all'art. 330 c.p.c., n. 4, in quanto i giudici di appello non avrebbero riconosciuto efficacia determinante, ai fini della risoluzione della controversia, al giudicato intervenuto tra le medesime parti in relazione a questione identica a quella oggetto del presente giudizio con riferimento a diverse annualità (anno di imposta 2006). Si argomenta che la sentenza della CTP di Chieti n. 181/4/2012, passata in giudicato, relativa all'annualità 2006, riguardante una situazione identica a quella oggetto di controversia, ha concluso nel senso della sostanziale inedificabilità delle aree, con conseguente congruità del valore dichiarato e preso quale base imponibile dalle parti. Pertanto, i giudici di appello, edotti del predetto giudicato, avrebbero dovuto applicarlo alla fattispecie, facendo discendere l'annullamento anche degli avvisi di accertamento impugnati.

2.1. Il motivo è infondato. Questa Corte ha puntualizzato che non bisogna attribuire al giudicato una portata conformativa "in via generalizzata ed aspecifica", in quanto non si può riconoscere ad ogni statuizione della sentenza "siffatta idoneità, bensì, come conviene autorevole dottrina, solo a quelle che siano relative a qualificazioni giuridiche o ad altri elementi preliminari rispetto ai quali possa dirsi sussiste un interesse protetto avente il carattere di durevolezza nel tempo" (Cass. n. 13916 del 2006), occorrendo pertanto ammettere l'effetto ultrattivo solo in relazione al rapporto giuridico fondamentale, complesso e di durata, e non già con riferimento alla debenza del tributo.

La Corte ha, infatti, precisato che perchè possa ritenersi applicabile il principio di ultrattività del giudicato esterno è necessario che il giudizio introdotto per secondo investa il medesimo rapporto giuridico che ha già formato oggetto del primo, sic-chè, in difetto di tale presupposto, a nulla può rilevare la circostanza che la lite successiva richieda accertamenti di fatto già compiuti nel corso di quella precedente, in quanto l'efficacia oggettiva del giudicato non può riguardare singole questioni di fatto o di diritto (Cass. n. 4383 del 2011, Cass. n. 1198 del 2011, Cass. n. 25598 del 2010, Cass. n. 23401 del 2010, Cass. n. 27896 del 2009).

In definitiva, posto che ogni tributo periodico è costituito da elementi stabili ed elementi variabili, solo con riferimento agli elementi stabili il giudicato può esprimere portata vincolante esterna (Cass. n. 1300 del 2018; Cass. n. 18923 del 2011).

Nella fattispecie, l'accertamento sulla inedificabilità del terreno compiuto dalla CTP di Chieti con sentenza n. 181/4/2012, sul cui passaggio in giudicato non vi è contestazione, con riferimento all'anno di imposta 2006, non può essere esteso agli anni precedenti, nella specie anno 2004, tenuto conto che tale valutazione non investe un elemento costitutivo della fattispecie a carattere tendenzialmente permanente e comune ai vari periodi di imposta, posto che la situazione di fatto relativa alla asserita inedificabilità dei terreni poteva non sussistere negli anni precedenti, rilevato che periodi temporalmente distinti possono presupporre fatti differenti, tanto più quando la sentenza definitiva si ponga in contrasto con la consolidata giurisprudenza di legittimità (Cass. n. 857 del 2010). Invero, con riferimento alla "edificabilità" del terreno, occorre tenere conto dei principi espressi da questa Corte, secondo cui: "In tema di ICI, a seguito

dell'entrata in vigore del D.L. n. 203 del 2005, art. 11 quaterdecies, comma 16, conv., con modif., dalla L. n. 248 del 2005, e dal D.L. n. 223 del 2006, art. 36, comma 2, conv., con modif., dalla L. n. 248 del 2006, che hanno fornito l'interpretazione autentica del D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 2, comma 1, lett. b), l'edificabilità di un'area, per l'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, tenuto altresì conto che il detto D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 2, comma 1, prevedendo che un terreno sia considerato edificatorio anche ove esistono possibilità effettive di costruzione, delinea, ai fini fiscali, una nozione di area edificabile ampia ed ispirata alla mera potenzialità edifica-toria" (Cass. n. 4952 del 2018).

3. Con il secondo motivo, si censura la sentenza impugnata denunciando violazione e falsa applicazione dell'art. 132 c.p.c., n. 4 e del D.Lgs. n. 546 del 1992, art. 36, comma 2, n. 4, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4, lamentando che trattasi di una sentenza del tutto priva di motivazione, laddove i giudici di appello sostengono che le società appellanti non avrebbero fornito alcun elemento di prova a sostegno delle proprie doglianze, essendosi limitata ad eccepire la sfavorevole posizione della aree oggetto di accertamento e l'assenza di opere di urbanizzazione, senza dare prova dell'impossibilità edificatoria dell'area.

3.1. Il motivo è infondato, dovendosi rilevare che il giudice del merito, pur sinteticamente, ha argomentato le ragioni del proprio convincimento, assumendo, con accertamento in fatto, che le società contribuenti avevano omesso di dare prova delle proprie doglianze, limitandosi ad eccepire la "sfavorevole posizione delle aree e l'assenza di opere di urbanizzazione senza tuttavia dare prova dell'impossibilità edificatoria della zona", oltre al fatto che le tesi argomentative prospettate dalle contribuenti, con riferimento alla asserita inapplicabilità dell'ICI ai terreni oggetto di accertamento, sono infondate.

Orbene, nella specie, non è in contestazione che i terreni siti in Chieti Scalo erano qualificati come edificabili dal Piano Regolatore Generale, ed erano ricomprese nella P.P. Chieti Scalo (v. pg.8 ricorso).

Ciò premesso, va ricordato che è ormai un concetto consolidato che lo ius aedificandi non sia un potere "naturalmente" compreso nel diritto di proprietà di un suolo, ma sia attribuito secondo legge attraverso un'attività amministrativa che conforma in concreto il diritto di proprietà del suolo per tenere conto di diversi interessi, pubblici e privati, collegati all'assetto del territorio e alla sua trasformazione. Un terreno può dirsi "suscettibile di utilizzazione edificatoria", quando lo strumento urbanistico che ne regola l'utilizzazione lo prevede. Il concetto di edificabilità di un'area è stato chiarito dalla Corte costituzionale, con ordinanza del 27 febbraio 2008, n. 41: "E' considerata area edificabile ogni area che sia classificata come tale dallo strumento urbanistico generale, anche se manchi la pianificazione attuativa o, addirittura se detto strumento urbanistico generale sia solo adottato". In sostanza la Corte costituzionale parla di edificabilità di un'area in termini solo potenziali. Questo perchè il concetto di edificabilità va inteso differentemente in senso urbanistico e in senso economico. In senso urbanistico, un terreno può dirsi edificabile solo dopo che lo strumento urbanistico generale è divenuto efficace e, se

necessario, anche dopo che sia divenuto efficace lo strumento urbanistico attuativo, posto che solo in quel momento si potrà effettivamente ottenere il permesso di costruire. Dal punto di vista economico, invece, anche la mera adozione dello strumento urbanistico crea aspettative sulla edificabilità del suolo che ne fanno accrescere il valore, tanto che le Sezioni Unite della Corte di Cassazione, con sentenza n. 25506 del 2006, hanno chiarito: "Ai fini tributari sono edificabili tutti quei terreni che tali sono qualificati da uno strumento urbanistico, indipendentemente dalla sussistenza dell'approvazione regionale dello strumento stesso e di strumenti attuativi che rendano possibile in concreto il rilascio della concessione edilizia", in quanto è di comune esperienza che se la vocazione edificatoria di un suolo sia stata formalizzata in uno strumento urbanistico, ancorchè non operativo, ciò è sufficiente a far lievitare il suo valore venale secondo le leggi di mercato. Con indirizzo condiviso, questa Corte ha affermato con le sentenze n. 20137 del 2012, n. 23026 del 2016 e n. 546 del 2017 che un terreno: "pur non essendo urbanisticamente qualificato, può nondimeno avere vocazione edificatoria di fatto in quanto sia potenzialmente edificatorio anche al di fuori di una previsione programmatica. Una siffatta edificabilità non programmata, o fattuale o potenziale, si individua attraverso la constatazione dell'esistenza di taluni fatti indice come la vicinanza al centro abitato, lo sviluppo edilizio raggiunto dalle zone adiacenti, l'esistenza di servizi pubblici essenziali, la presenza di opere di urbanizzazione primaria, il collegamento con i centri urbani già organizzati, e l'esistenza di qualsiasi altro elemento obiettivo di incidenza sulla destinazione urbanistica". Ne consegue che, ai fini fiscali, si prescinde anche dalla previsione degli strumenti urbanistici per dare rilevanza soltanto all'aspetto puramente fattuale ed economico, sicchè rileva la "mera possibilità edificatoria " del terreno stesso. Nè assume rilievo, ai fini ICI, che dopo l'adozione di un P.R.G. non si sia provveduto alla redazione di strumenti urbanistici attuativi. Si è, infatti, concluso, con sentenza n. 4952 del 2.3.2018, che: "In tema di ICI, a seguito dell'entrata in vigore del D.L. n. 203 del 2005, art. 11 - quaterdecies, comma 16, conv. con modif. dalla L. n. 248 del 2005 e del D.L. n. 223 del 2006, art. 36, comma 2, conv. con modif. dalla L. n. 248 del 2006, che hanno fornito l'interpretazione autentica del D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 2, comma 1, lett. b, l'edificabilità di un'area, per l'applicabilità del criterio di determinazione della base imponibile fondato sul valore venale, deve essere desunta dalla qualificazione urbanistica ad essa attribuita nel P.R.G. adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione dello stesso da parte della regione e dell'adozione di strumenti urbanistici attuativi, tenendo altresì conto che il detto D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 2, comma 1, prevedendo che un terreno sia considerato edificatorio anche ove esistono possibilità effettive di costruzione, delinea, ai fini fiscali, una nozione di area edificabile ampia ed ispirata alla mera potenzialità edificatoria".

Da siffatti rilievi consegue l'infondatezza delle censure espresse dalle società contribuenti, posto che l'inserimento delle aree nel P.R.G. e nel P.P. determinava un aumento di valore con conseguente assoggettabilità all'ICI come terreni fabbricabili, non assumendo rilievo la mancata adozione di strumenti urbanistici attuativi.

In definitiva nessuna censura può essere espressa nei confronti della sentenza impugnata, in quanto il giudice del merito ha fatto buon governo dei principi espressi, affermando che: "per giurisprudenza costante, anche di legittimità, l'inquadramento dell'area nel piano regolatore generale come edificabile è assoggettata a tributo indipendentemente dalla mancata approvazione di piani attuativi".

4. Il ricorso va, pertanto, rigettato e le spese di lite seguono la soccombenza, liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la parte soccombente al rimborso delle spese di lite che liquida in complessivi Euro 2000,00 per compensi, oltre spese forfetarie ed accessori di legge. Ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1 quater, inserito dalla L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento da parte ricorrente del contributo unificato dovuto per il ricorso principale a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis.

Così deciso in Roma, il 5 giugno 2019.

Depositato in Cancelleria il 10 ottobre 2019

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza