Sentenza del 20/12/2019 n. 34242 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

Svolgimento del processo

D.R.A. impugnava dinanzi alla Commissione tributaria provinciale di Roma l'avviso di accertamento n. 1371 ICI 2011, emesso dal Comune di Pomezia per omessa o infedele dichiarazione ICI, della quale veniva richiesto il pagamento, in relazione ad un terreno sito in (OMISSIS), località il (OMISSIS), edificabile secondo il PRG. Il ricorso era respinto.

Anche l'appello del contribuente veniva respinto sul presupposto che l'edificabilità è conseguente all'inserimento del terreno in PRG, rilevando i vincoli solo ai fini della maggiore o minore potenzialità edificatoria e che fondamentale ai fini della decisione è la distinzione tra edificabilità legale (unico concetto valido a determinare il presupposto dell'imposta ICI) ed edificabilità di fatto.

D.R.A. articola, ora, tre motivi di ricorso, ribaditi con memoria, per la cassazione della sentenza n. 1567/2017 della CTR del Lazio che, confermando la sentenza della CTP di Roma, ha respinto l'appello volto ad affermare l'erronea attribuzione di edificabilità al terreno, gravato da numerosi vicoli di inedificabilità, anche assoluti, nazionali, regionali e comunali.

Il Comune si è costituito con controricorso.

Motivi della decisione

Con il primo motivo il ricorrente lamenta la violazione dell'art. 360 c.p.c., n. 5, per l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio. Deduce, in particolare, che la CTR non si è pronunciata sulla circostanza di fatto che il lotto del ricorrente di soli mq 2181, essendo inferiore al lotto minimo per l'edificabilità di cui alle NTA, pari a mq 3000,00, richiamato nel certificato di destinazione urbanistica non è edificabile.

Con il secondo motivo lamenta la violazione del D.Lgs. n. 42 del 2004, art. 145, punto 3 e succ.mod. in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3. Il terreno, seppure edificabile a tenore del PRG, è gravato dalla sussistenza di vincoli e prescrizioni imposte dalle varie norme in materia ambientale, risultanti dal certificato di destinazione urbanistica, che escludono di fatto qualsiasi possibilità edificatoria.

Con il terzo motivo lamenta la violazione dell'art. 360 c.p.c., n. 4 e dell'art. 112 c.p.c. e/o dell'art. 360 c.p.c., n. 5. La decisione impugnata ha omesso la valutazione della congruità dei valori espressi nell'accertamento in relazione al disposto del D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 5.

I motivi, che vanno esaminati congiuntamente perchè collegati, sono fondati nei termini di seguito indicati.

Fermo restando il principio espresso dalle Sezioni Unite con la sentenza n. 25506 del 2006, - secondo il quale la edificabilità dell'area ai fini ICI discende dalla sua inclusione, come tale, nel PRG, indipendentemente dalla adozione di strumenti attuativi, salva la rilevanza dei vincoli di destinazione in sede di commisurazione del valore venale del terreno e, dunque, della base imponibile (Cass. SU, 30/11/2006, n. 25506) - questa Corte ha in altre occasioni anche precisato che da tale affermazione "non discende l'irrilevanza delle disposizioni contenute negli atti di pianificazione territoriale diversi dal piano regolatore comunale".

Come ben posto in evidenza dalla sentenza n. 23106/19, riguardante altra controversia con lo stesso Comune, la citata sentenza delle Sezioni Unite n. 25506 del 2006 si è limitata ad individuare il momento temporale, inteso come stato di avanzamento dell'iter procedimentale di approvazione dell'atto di pianificazione urbanistica o territoriale, in relazione al quale un'area può considerarsi come edificabile dal punto di vista dell'imposizione fiscale, ma non è intervenuta sul tema della relazioni tra piani paesistici e piani urbanistici.

Per quanto concerne, in particolare, il rapporto tra PRG e piano paesaggistico regionale, è stata evidenziata, con orientamento al quale il Collegio intende dare continuità, "l'assoluta prevalenza delle prescrizioni del piano paesaggistico regionale, comunque denominato, sulla pianificazione urbanistica comunale", ne deriva che la regola secondo cui "la presenza sull'area di vincoli di destinazione influisce unicamente sulla maggiore o minore potenzialità edificatoria, ma non sulla natura edificabile ex se dell'area ai fini tributari" non concerne la diversa ipotesi in cui l'area, ancorchè edificabile secondo il PRG, tale non sia all'esito della valutazione complessiva ed integrata di quest'ultimo con lo strumento di pianificazione paesaggistica ed ambientale regionale (cfr. Cass. sez. 6-5, 9 luglio 2014, n. 15729, non massimata, e, da ultimo, Cass., sez. 5, 19 aprile 2019, n. 11080, non massimata).

Il provvedimento impugnato, nel dare prevalenza esclusiva all'inserimento del terreno in PRG, non ha valutato la presenza di vincoli più o meno limitanti la potenzialità edificatoria, considerando la diversità tra vincoli di inedificabilità assoluta (nella specie derivanti dallo strumento regionale, avente portata prevalente sul piano regolatore comunale), come tali idonei ad escludere la natura edificabile dell'area interessata (Cass., sez. 5, 28/12/2017, n. 31048, Rv. 646686 - 01, che ha affermato analogo principio in tema di imposta di registro), ancorchè posti da strumenti regionali, i quali prevalgono sulla pianificazione urbanistica comunale, e vincoli di inedificabilità specifica, i quali, invece, possono incidere unicamente sul valore venale dell'immobile. (Cass. 17764/2018).

Il principale riferimento normativo a sostegno di questo indirizzo va individuato nel Codice dei beni culturali e dell'ambiente di cui al D.Lgs. n. 42 del 2004, che all'art. 145 stabilisce (3 co.): "Le previsioni dei piani paesaggistici di cui agli artt. 143 e 156 non sono derogabili da parte di piani, programmi e progetti nazionali o regionali di sviluppo economico, sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni, delle città metropolitane e delle province, sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici, stabiliscono norme di salvaguardia applicabili in attesa dell'adeguamento degli strumenti

urbanistici e sono altresì vincolanti per gli interventi settoriali. Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni dei piani paesaggistici sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti di pianificazione ad incidenza territoriale previsti dalle normative di settore, ivi compresi quelli degli enti gestori delle aree naturali protette".

Anche la censura relativa alla mancata motivazione in ordine al valore del terreno al metro quadrato è fondato apparendo la risposta della CTR sul punto meramente assertiva e priva di collegamenti con la documentazione prodotta.

Il ricorso va, pertanto, accolto e la sentenza va cassata con rinvio alla CTR del Lazio, in diversa composizione, perchè provveda ad integrare la motivazione nei termini su indicati ed alla liquidazione delle spese del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla CTR del Lazio, in diversa composizione, anche per le spese del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella pubblica udienza, il 18 giugno 2019.

Depositato in Cancelleria il 20 dicembre 2019

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza