Sentenza del 04/07/2022 n. 21127 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

La società P. ha proposto ricorso avverso l'avviso di accertamento notificato dal Comune di Roma relativo all'ICI dell'anno 2005, riguardante un terreno nell'area di Tor Marancia sull'Appia Antica, area soggetta a vincolo edificatorio ma per la quale Roma Capitale esercita la pretesa impositiva considerando il valore della compensazione con il trasferimento dei diritti edificatori su altra area. Il ricorso è accolto in primo grado. Roma Capitale ha proposto appello, che la Commissione Tributaria regionale del Lazio ha respinto, considerando che, nell'anno cui si riferisce l'imposta, il processo di compensazione edificatoria con l'individuazione delle specifiche diverse aree sulle quali esercitare il diritto di edificare, non si era concluso; pertanto ove si ritenesse legittimo l'avviso impugnato si finirebbe per sottoporre ad imposta una mera aspettativa di capacità contributiva. Avverso la predetta sentenza ha proposto ricorso per cassazione Roma Capitale affidandosi ad un motivo. La società si è costituita con controricorso proponendo ricorso incidentale subordinato. La causa è stata trattata alla udienza del 10 maggio 2015. Il procuratore generale ha concluso per il rigetto del ricorso.

Motivi della decisione

1.- Con il primo e unico motivo del ricorso si lamenta ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione e falsa applicazione del D.Lgs. n. 504 del 1992, artt. 2 e 5, del D.L. 30 settembre 2005,, art. 11 quatordecies, comma 16, del D.L. n. 223 del 2006, art. 36, comma 2 e del D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 5, comma 5, in combinato disposto con l'art. 23 della L. n. 1150 del 1942 e con l'art. 3, comma 21, delle norme tecniche di attuazione del PRG del Comune di Roma.

Roma Capitale deduce che per quanto si trattasse di aree divenute inedificabili, era stato avviato il programma di compensazione urbanistica con individuazione delle aree (di atterraggio) sulle quali trasferire i diritti edificatori riconosciuti alla contribuente; osserva che fin tanto che la volumetria edificatoria non viene trasferita sulla nuova area l'originaria porzione di terreno non può certamente essere considerata come non edificabile e pertanto ricorre il presupposto impositivo.

Il motivo è infondato.

Sulla specifica questione, già controversa, sono intervenute di recente le sezioni unite di questa Corte, enunciando il principio secondo il quale "in tema di ICI, un'area già edificabile e poi assoggettata a vincolo di inedificabilità assoluta, ove sia inserita in un programma di "compensazione urbanistica" non è assoggettabile ad imposta, atteso che il diritto edificatorio compensativo non ha natura reale, non inerisce al terreno, non costituisce una sua qualità

intrinseca ed è trasferibile separatamente da esso" (Cass. Sez. U., 29 ottobre 2020, n. 23902) La disciplina normativa del tributo in oggetto, infatti, dal punto di vista tanto della legittimazione soggettiva passiva (proprietario o titolare di diritto reale su l'immobile), quanto del presupposto obiettivo (possesso di fabbricati, aree fabbricabili, terreni agricoli) fa inequivoco riferimento al sostrato reale dell'imposta (D.Lgs. n. 504 del 1992, artt. 1, 2, 3), che difetta nel caso del diritto edificatorio compensativo.

Negli stessi termini la successiva giurisprudenza di questa Corte (Cass., 2 dicembre 2021, n. 37934; Cass., 3 giugno 2021, n. 15312).

La decisione del giudice di appello è pertanto coerente con i principi enunciati dalla Suprema Corte.

Ne consegue il rigetto del ricorso principale, con assorbimento del ricorso incidentale condizionato.

Ricorrono i presupposti per compensare le spese del giudizio, atteso che l'intervento delle sezioni unite sulla questione controversa è successivo alla proposizione del ricorso per cassazione.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso principale, dichiara assorbito il ricorso incidentale; compensa tra le parti le spese del giudizio di legittimità.

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

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio, il 10 maggio 2022.

Depositato in Cancelleria il 4 luglio 2022

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza