Sentenza del 08/11/2022 n. 32776 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

1. La CTR Lazio, con la sentenza indicata in epigrafe, ha respinto l'appello proposto dal Comune di Roma ed accolto quello avanzato dalla società contribuente - dopo aver riunito le impugnazioni - contro la sentenza di primo grado che aveva accolto parzialmente il ricorso della società, annullando le sanzioni irrogate e confermando per il resto gli avvisi di accertamento ICI per le annualità di imposta (---).

La Regionale affermava che poichè l'area de qua era stata inserita in un parco con vincolo di inedificabilità assoluta, la stessa non poteva essere considerata imponibile ai fini ICI, in virtù dello strumento della c.d. compensazione urbanistica in base al quale la potenzialità edificatoria viene recuperata su altre aree site nel territorio comunale in quanto la relativa procedura non si era ancora perfezionata e che anche per l'annualità (---), l'avviso andava annullato in quanto l'edificabilità si era perfezionata solo con l'approvazione del piano regolatore generale del 12 febbraio 2008, con la conseguenza che, in assenza di edificabilità al primo gennaio 2008, i terreni non potevano essere considerati edificabili ai fini del pagamento ICI, ai sensi del D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 5, comma 5, secondo il quale "per le aree fabbricabili, il valore i costituito da quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione.

Roma Capitale ha proposto ricorso per cassazione affidato ad un motivo.

La parte intimata non svolto attività difensiva.

La ricorrente ha depositato memoria.

All'udienza dellì8 ottobre 2019, il Collegio rinviava la causa a nuovo ruolo in attesa della decisione delle Sezioni Unite cui era stata sottoposta la questione dell'assoggettamento ad ICI delle aree inserite in un programma di cd compensazione urbanistica.

Il P.G. ha concluso per il rigetto del ricorso.

Motivi della decisione

La ricorrente deduce la violazione del D.Lgs. n. 504 del 1992 art. 2 nonchè del D.L. 30 settembre 2005, art. 11 quatordecies, comma 16, D.L. n. 223 del 2006, art. 36 del D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 5, comma 5, in combinato disposto con L. n. 1150 del 1942, art. 23, e art. 3, comma 21, norme tecniche del PRG del comune di Roma. Secondo la ricorrente ai fini ICI la giurisprudenza di questa Corte avrebbe già riconosciuto la rilevanza mera dell'edificabilità in astratto, circostanza

sussistente nel caso di specie per effetto del riconoscimento in favore della società intimata proprietaria di suoli sottoposti a vincolo di inedificabilità assoluta del diritto a compensazione.

Il ricorso è infondato.

Questa Corte a Sezioni Unite ha stabilito che "un'area, prima edificabile e poi assoggettata ad un vincolo di inedificabilità assoluta, non è da considerare edificabile ai fini ICI ove inserita in un programma attributivo di un diritto edificatorio compensativo, dal momento che quest'ultimo non ha natura reale, non inerisce al terreno, non costituisce una sua qualità intrinseca ed è trasferibile separatamente da esso"(Cass. S.U. n 23902/2020; Cass. n. 37934/21).

In forza di tale principio la sentenza impugnata, che ha escluso il pagamento dell'ICI su area soggetta a vincolo di inedificabilità assoluta anche se inserita in un programma attributivo di un diritto edificatorio compensativo senza che fosse esistente alcuna convenzione per l'assegnazione definitiva di altra area di atterraggio non merita censura alcuna, risultando in linea con i principi espressi dalle Sezioni unite, avendo escluso l'obbligo del pagamento del tributo in capo alla proprietaria di area che vanta solo un'aspettativa edificatoria destinata a divenire attuale al momento in cui la volumetria dell'area sottoposta a vincolo di inedificabilità assoluta verrà effettivamente compensata con altra area concretamente individuata, c.d. area di atterraggio.

La sentenza nella parte in cui ha statuito che l'edificabilità sopravvenuta con il piano delle certezze approvato col nuovo piano regolatore generale adottato con Delib. consiglio comunale 12 febbraio 2008, n. 18, non legittima l'avviso relativo all'annualità (---), atteso che ai sensi del D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 5, comma 5, per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione, non risulta attinta specificamente da alcuna critica.

La novità della questione, in relazione al recente intervento delle S.U. civili, impone la compensazione delle spese del giudizio.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un 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.

In mancanza di costituzione avversaria, non vi è luogo per provvedere alle spese di lite.

P.Q.M.

- Rigetta il ricorso proposto da Roma Capitale.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un 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, nell'adunanza camerale della sezione quinta civile della Corte di cassazione, il 14 settembre 2022.

Depositato in Cancelleria il 8 novembre 2022

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza