Sentenza del 15/03/2022 n. 8363 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

1. Con sentenza n. 4241/39/15, depositata il 17 luglio 2015, la Commissione Tributaria Regionale del Lazio, sez. distaccata di Latina accoglieva l'appello proposto dal Comune di Gaeta, in riforma della sentenza n. 426/3/11 della Commissione Tributaria Provinciale di Latina, con compensazione delle spese di lite;

2. il giudizio aveva ad oggetto l'impugnazione di quattro avvisi di accertamento ICI, per gli anni dal 2005 al 2008, relativi a terreni agricoli ricadenti in sottozona (---) e (---) del Piano regolatore generale del Comune di Gaeta e nella zona (---) "area parzialmente agricola contigua al litorale e ad insediamenti consolidati" del Piano Territoriale Paesistico e del Piano Territoriale Paesistico Regionale della Regione Lazio;

3. la Commissione di primo grado aveva accolto il ricorso della contribuente ritenendo carente la concreta edificabilità dell'area; la CTR aveva accolto l'appello del Comune, e riformato tale decisione, rilevando che secondo il PRG i terreni ricadevano in zona edificabile e che il valore venale dell'immobile fosse stato correttamente calcolato tenuto dei limiti di edificabilità;

4. Avverso la sentenza di appello, la contribuente proponeva ricorso per cassazione, consegnato per la notifica il (---), affidato a quattro motivi e depositava memoria ex art. 378 c.p.c.; il Comune resisteva con controricorso e depositava memoria ex art. 378 c.p.c..

Motivi della decisione

1. Con il primo motivo di ricorso, la contribuente censurava la sentenza impugnata denunciando una violazione e falsa applicazione del D.L. n. 223 del 2006, art. 36, comma 2, conv. dalla L. n. 248 del 2006, del D.Lgs. n. 504 del 1992, artt. 1 e 2, lett. b), e del D.Lgs. n. 42 del 2004, art. 145, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, per aver considerato edificabili ai fini ICI terreni le cui potenzialità edificatorie erano state annullate dal (---), destinato a prevalere sulla pianificazione urbanistica comunale, come accertato dal Consiglio di Stato con la sentenza n. 2401/08;

2. con il secondo motivo deduceva l'omesso esame di un fatto decisivo e discusso tra le parti, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, per aver omesso di valutare che l'insistenza sull'area dei vincoli e delle previsioni del PTP ne avevano ridefinito le potenzialità edificatorie sino ad annullarle, come documentato dalla certificazione di destinazione d'uso dei terreni redatta dallo stesso Comune;

3. con il terzo motivo deduceva l'omesso esame di un fatto decisivo e discusso tra le parti, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, per aver omesso di esaminare il motivo relativo all'erronea applicazione delle sanzioni, risultando contestata sia l'infedele dichiarazione che l'omesso versamento;

4. con il quarto motivo denunciava la violazione e falsa applicazione del D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 5, comma 5, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, per aver erroneamente calcolato il valore venale dei beni sulla base dei valori medi ricavato dal sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate.

5. Il primo motivo di ricorso non merita accoglimento.

5.1 La CTR, data per presupposta la natura edificabile dei terreni ha fatto corretta applicazione del principio ormai consolidato affermato 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 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 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 D.Lgs. n. 504 del 1992, detto art. 2, comma 1, prevedendo che un terreno sia considerato edificatorio anche ove esistano possibilità effettive di costruzione, delinea, ai fini fiscali, una nozione di area edificabile ampia ed ispirata alla mera potenzialità edificatoria" (vedi da ultimo Cass. n. 9202 del 2019; n. 27426 del 2018; n. 4952 del 2018, nonchè Cass. n. 12308 del 2017, n. 16485 del 2016 e n. 15558 del 2009).

E' stato anche precisato che data la natura di norma di interpretazione autentica della disposizione di cui al 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, rispetto alla previsione di cui al D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 2, comma 1, lett. b), tale nozione, così ulteriormente specificata, è destinata ad operare anche per il passato, ed è quindi certamente utilizzabile per determinare la base imponibile relativa ad annualità antecedenti alla sua adozione.

5.2. Da ultimo, in fattispecie analoga, è stato affermato 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, ai fini dell'applicabilità del criterio di determinazione della base imponibile fondato sul valore venale, dev'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. L'inizio del procedimento di trasformazione urbanistica è infatti sufficiente a far lievitare il valore venale dell'immobile, le cui eventuali oscillazioni, in dipendenza dell'andamento del mercato, dello stato di attuazione delle procedure incidenti sullo "ius aedificandi" o di modifiche del piano regolatore

che si traducano in una diversa classificazione del suolo, possono giustificare soltanto una variazione del prelievo nel periodo d'imposta, conformemente alla natura periodica del tributo in questione, senza che ciò comporti il diritto al rimborso per gli anni pregressi, a meno che il Comune non ritenga di riconoscerlo, ai sensi del D.Lgs. n. 446 del 1997, art. 59, comma 1, lett. f). L'inapplicabilità del criterio fondato sul valore catastale dell'immobile impone, peraltro, di tener conto, nella determinazione della base imponibile, della maggiore o minore attualità delle sue potenzialità edificatorie, nonchè della possibile incidenza degli ulteriori oneri di urbanizzazione sul valore dello stesso in comune commercio". (Cass. n. 6702 del 2020).

6. Il secondo motivo merita invece accoglimento.

6.1 La CTR ha infatti del tutto omesso l'esame di un fatto storico principale, la cui esistenza risultava dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che aveva costituito oggetto di discussione tra le parti, ed avente carattere decisivo, vale a dire che se esaminato avrebbe determinato un esito diverso della controversia, da individuarsi nella dedotta insistenza sull'area dei vincoli e delle previsioni del PTP che, secondo la documentata prospettazione della parte, ne avrebbero ridefinito le potenzialità edificatorie sino ad annullarle.

Sulla decisività di tale fatto, è stato già ritenuto da questa Corte che, ferma restando l'autonomia della nozione tributaria di edificabilità rispetto a quella urbanistica, così come stabilita dalla sentenza SSUU n. 25506/06, dall'affermazione di tale principio "non discende l'irrilevanza delle disposizioni contenute negli atti di pianificazione territoriale diversi dal piano regolatore comunale"; per quanto concerne, in particolare, il rapporto tra PRG e piano paesaggistico regionale, deve affermarsi "l'assoluta prevalenza delle prescrizioni del piano paesaggistico regionale, comunque denominato, sulla pianificazione urbanistica comunale", come altresì esplicitato dal D.Lgs. n. 42 del 2004, art. 145 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio"), dalla L.R. Lazio n. 24 del 1998, art. 27, comma 2, e come confermato anche dalla giurisprudenza amministrativa (sentenza Consiglio di Stato, 4 Sezione, n. 2401/08, proprio in tema di rapporti tra il PRG del Comune di Gaeta ed il piano paesaggistico adottato dalla Regione Lazio); - 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 pertanto 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. in termini Cass. n. 15737 del 2014 e Cass. n. 11080 del 2019).

6.2 La CTR, sebbene tale fatto decisivo fosse stato oggetto di discussione tra le parti, ha erroneamente omesso di verificare se alla stregua delle disposizioni del piano regolatore generale del Comune di Gaeta, come modificate ed integrate da quelle del piano paesistico territoriale del Lazio adottato nel 1998, l'area per cui è causa, su cui insistono i terreni oggetto di accertamento, avesse mantenuto o meno una sia pur limitata ("vincolata") potenzialità edificatoria, oppure non potesse ritenersi in nessun modo, nemmeno parzialmente o potenzialmente, edificabile.

7. Per le suesposte considerazioni, ritenuto fondato il secondo motivo, rigettato il primo ed assorbiti il terzo e quarto, il ricorso va accolto, la sentenza impugnata cassata con rinvio, per un

nuovo esame alla CTR del Lazio, sez. distaccata di Latina, in diversa composizione, anche per la liquidazione delle spese del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte:

accoglie il secondo motivo, rigetta il primo, dichiara assorbiti il terzo e quarto; cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa per un nuovo esame, ed anche per le spese, alla Commissione Tributaria Regionale del Lazio, sez. distaccata di Latina, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, il 20 gennaio 2022.

Depositato in Cancelleria il 15 marzo 2022

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza