

Sentenza del 16/01/2023 n. 1039 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

1. Il comune ricorrente ha proposto un motivo di impugnazione avverso la sentenza in epigrafe riportata che aveva confermato la pronuncia di primo grado e dichiarato non dovuto il pagamento dell'Ici ingiunto con l'avviso di accertamento n. (---) relativamente all'anno (---).
2. La CTR, ha ritenuto che per le aree oggetto di imposizione non ricorresse il presupposto di applicazione dell'imposta, in quanto le stesse erano state destinate a bene pubblico, ma gli originari diritti edificatori non erano stati ripristinati su altre aree; non era, pertanto, esercitabile alcun diritto edificatorio non risultando perfezionata la compensazione edificatoria.
3. La società controricorrente si è costituita con controricorso.

Motivi della decisione

4. Con l'unico motivo di ricorso il comune ricorrente lamenta, ai sensi dell' art. 360 c.p.c. , comma 1, n. 4 , la violazione del D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 2 del D.L. 30 settembre 2005, art. 11 quaterdecies, comma 16 , conv. in L. 2 dicembre 2005, n. 248 , del D.L. n. 223 del 2006, art. 36, comma 2 , del D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 5 in combinato disposto con la L. n. 1150 del 1942, art. 23 e con l' art. 3, comma 21 , delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore (d'ora in poi PRG) del Comune di Roma. Deduce in proposito che: la controricorrente è proprietaria di un'area ricompresa nel comprensorio urbanistico denominato Tor Marancia e che il PRG del 1965 aveva previsto la loro destinazione in sottozona E 1 con differenti edificabilità; la regione Lazio con la L.R. 6 ottobre 1997, n. 29 aveva ampliato il (Omissis), inserendovi anche il comprensorio di Tor Marancia, imponendo il vincolo di inedificabilità; con Delib. 28 marzo 2003, n. 53 il consiglio comunale aveva dettato gli indirizzi per la sottoscrizione degli accordi di programma finalizzato alla compensazione edificatoria del comprensorio di (Omissis); contrariamente a quanto affermato nella sentenza impugnata, le aree di cd atterraggio delle volumetrie, in partenza dal comprensorio in oggetto, erano state individuate, non solo, dalla delibera citata, ma anche dal nuovo piano regolatore del comune di Roma, adottato nel 2003, dalle delibere di controdeduzioni al PRG del 2006 e dalla Delib. di definitiva approvazione del PRG del (Omissis); l'atterraggio nella specie è stato individuato in località (Omissis). Da tali deduzioni il ricorrente fa conseguire che nel (---) le aree oggetto del giudizio fossero ancora oggetto di applicazione dell'Ici.

5. Il motivo è infondato. La questione dell'assoggettabilità ad Ici di aree già edificabili e poi assoggettate a vincolo di inedificabilità assoluta è stata di recente in più occasioni affrontata in sede di legittimità e le soluzioni indicate, del tutto condivise dal Collegio, hanno utilizzato il

principio di base per cui gli elementi costitutivi generali del tributo sia, dal punto di vista della legittimazione soggettiva passiva (proprietario o titolare di diritto reale sull'immobile), sia del presupposto obiettivo (possesso di fabbricati, aree fabbricabili, terreni agricoli) fanno inequivoco riferimento al sostrato reale dell'imposta (D.Lgs. n. 504 del 1992, artt. 1 , 2 , 3) . Univocamente condiviso, inoltre, è l'assunto che, ai fini dell'applicazione dell'imposta, sia sufficiente la mera potenzialità edificatoria.

Nel caso della compensazione urbanistica (ovvero, come talvolta anche si legge, della perequazione compensativa) la PA attribuisce al proprietario un indice di capacità edificatoria (credito edilizio o volumetrico) fruibile su altra area di proprietà pubblica o privata, non necessariamente contigua e di anche successiva individuazione; ciò a fronte della cessione gratuita dell'area oggetto di trasformazione pubblica, ovvero di imposizione su di essa di un vincolo assoluto di inedificabilità o preordinato all'esproprio.

La compensazione urbanistica - che può prevedere anche diverse forme attuative, ad esempio di permuta tra aree, ovvero di mantenimento in capo al privato della proprietà dell'area destinata alla realizzazione di servizi pubblici, dati al medesimo in gestione convenzionata - può fungere da strumento della pianificazione generale tradizionale (compensazione infrastrutturale), ovvero dipendere dall'esigenza di tenere indenne un proprietario al quale venga imposto un vincolo di facere o non facere per ragioni ambientali-paesaggistiche (compensazione ambientale), come nel caso di specie, segnato da imposizione di vincolo assoluto di inedificabilità ai sensi della L.R. Lazio n. 14 del 2002 , concernente l'ampliamento della perimetrazione del (Omissis).

Da tali premesse deriva il principio consolidato per cui il diritto edificatorio compensativo non è assoggettabile ad imposta, in quanto non ha natura reale, non inerisce al terreno, non costituendo una sua qualità intrinseca ed è trasferibile separatamente da esso (Sez. U, n. 23902/2020, Rv. 659609 - 01, Sez. 5, n. 26895/2021, Rv. 662524 - 01).

Diversa è l'ipotesi del terreno inserito nell'ambito della perequazione urbanistica, atteso che, per effetto di essa, viene direttamente attribuito ai suoli ricompresi nel comparto o, comunque, nell'area interessata dal piano di intervento, un indice perequativo costante di edificabilità, che diviene una qualità intrinseca del terreno; la presenza di tale indice di edificabilità comporta l'assoggettamento di tale terreno ad imposizione.

Nel caso dell'urbanistica perequativa si ha, infatti, una distribuzione paritetica e proporzionale - tra tutti i proprietari di un determinato ambito territoriale o lotto - tanto del vantaggio costituito dalla edificabilità, quanto dell'onere di contribuzione ai costi di riqualificazione, urbanizzazione e realizzazione di aree a servizi di pubblica utilità o verde. In questo modo, a tutti i suoli dell'ambito territoriale di intervento viene riconosciuto un valore edificatorio costante, indipendentemente dalla effettiva e specifica collocazione, all'interno di esso, dei fabbricati assentiti; collocazione che, stante appunto l'effetto distributivo-perequativo, risulta in definitiva indifferente per i singoli proprietari, i cui terreni saranno comunque destinatari di una quota uguale di edificabilità (nello stesso senso Cass. n. 27575 del 2018 Rv. 653311 - 01, posizione ripresa da Sez. U, n. 23902/2020, Rv. 659609 - 01, cit.).

Mentre, pertanto, il diritto edificatorio di origine perequativa viene riconosciuto al proprietario del fondo come una qualità intrinseca del suolo (che partecipa fin dall'inizio di un indice di edificabilità suo proprio, così come prestabilito e Spasato all'interno di un determinato ambito territoriale di trasformazione), il diritto edificatorio di origine compensativa deriva dall'adempimento di un rapporto sinallagmatico in senso lato, avente ad oggetto un terreno urbanisticamente non edificabile, ristorato con l'assegnazione al proprietario di un quid volumetrico da spendere su altra area.

Nel caso del diritto edificatorio di origine compensativa, contrariamente a quanto sostenuto dal ricorrente particolarmente evidente è la progressività dell'iter perfezionativo della fattispecie, dal momento che quest'ultima si articola in una fase, o area, cd di decollo, costituita dall'assegnazione del titolo volumetrico indennitario al proprietario che ha subito il vincolo; di una fase, o area cd di atterraggio, data dalla individuazione ed assegnazione del terreno sul quale il diritto edificatorio può essere concretamente esercitato; di una fase di volo rappresentata dall'arco temporale intermedio durante il quale l'area di atterraggio ancora non è stata individuata, e pur tuttavia il diritto edificatorio è suscettibile di circolare da sé.

Nel caso di specie, le aree sono state con L.R. Lazio n. 14 del 2002 destinate a parco pubblico e sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta oggetto di compensazione urbanistica e al momento dell'emissione dell'avviso di accertamento non risultavano individuate aree cd di atterraggio. Corretta, pertanto, è la decisione impugnata che ha escluso l'assoggettabilità ad Ici delle aree per l'annualità del (Omissis), epoca in cui le stesse avevano perso ogni capacità edificatoria, in quanto l'area di atterraggio non era stata ancora individuata e lo jus aedificandi esprimeva la massima volatilità rispetto alla proprietà del suolo.

Nè sul punto possono trovare ingresso le deduzioni del ricorrente contenute nel ricorso circa l'individuazione delle aree di atterraggio nelle Delib. n. 53 del 2003 e in quelle successive fino all'approvazione del PRG del (Omissis). Tali atti risultano solamente enunciati, non risultano trascritti e neppure allegati. Non è dato sapere, infatti, nè se tali delibere fossero contenute nell'avviso di accertamento, nè se siano state richiamate negli atti introduttivi del giudizio di primo grado e poi riprese nel giudizio di appello e neppure se siano state oggetto di discussione tra le parti. Le relative deduzioni oltre che generiche, pertanto, sono inammissibili.

12. Segue il rigetto del ricorso. Le spese del presente giudizio devono essere compensate atteso che la giurisprudenza di legittimità si è consolidata nel corso del giudizio.

Si dà atto che sussistono i presupposti per il versamento da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater .

P.Q.M.

La Corte:

- rigetta il ricorso;
- compensa le spese dell'intero giudizio;

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 pari a quello dovuto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis.

Così deciso in Roma, il 15 dicembre 2022.

Depositato in Cancelleria il 16 gennaio 2023

Documenti citati



Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza