



15421-21

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**QUINTA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. ORONZO DE MASI

- Presidente -

Dott. GIACOMO MARIA STALLA

- Consigliere -

Dott.ssa RITA RUSSO

- Consigliere -

Ud. 2/3/2021 - CC

Dott.ssa ANTONELLA DELL'ORFANO

- Rel. Consigliere -

R.G.N. 24244/2017

Dott.ssa MILENA D'ORIANO

- Consigliere -

Gen. 15/21  
Rep.

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 24244-2017 proposto da:

(omissis) , elettivamente domiciliato in ROMA, presso lo studio dell'Avvocato

(omissis) , che lo rappresenta e difende giusta procura speciale estesa in calce al ricorso

15/21  
2021

- **ricorrente** -

**contro**

ROMA CAPITALE, in persona del Sindaco pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA presso lo studio dell'Avvocato (omissis) , che la rappresenta e difende giusta procura speciale estesa in calce al controricorso

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 1267/14/2017 della COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE del LAZIO, depositata il 14.3.2017;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 2/3/2021 dal Consigliere Relatore Dott.ssa ANTONELLA DELL'ORFANO

### **RILEVATO CHE**

(omissis) propone ricorso, affidato ad unico motivo, per la cassazione della sentenza indicata in epigrafe, con cui la Commissione Tributaria Regionale del Lazio aveva respinto l'appello avverso la sentenza n. 20879/2015 della Commissione Tributaria Provinciale di Roma, in rigetto del ricorso proposto dal contribuente avverso avviso di accertamento ICI annualità 2008;

Roma Capitale resiste con controricorso

### **CONSIDERATO CHE**

1.1. con unico mezzo si denuncia, ai sensi dell'art. 360 n. 3 c.p.c., violazione di norme di diritto (artt. 2 lett. b D.Lgs. n. 504/1992, 36 D.L. n. 223/2006, 62 N.T.A. del P.R.G. di Roma) in quanto la sentenza impugnata avrebbe erroneamente ritenuto legittima l'applicazione di imposta ICI sugli immobili del ricorrente, in quanto compresi in aree considerate edificabili, sul solo presupposto del loro inserimento nel P.R.G. di Roma, con destinazione di <<ambiti di riserva a trasformazione vincolata>>;

1.2. la doglianza è infondata;

1.3. premesso che sono denominate <ambiti di riserva a trasformazione vincolata>> le aree che secondo il PRG vigente possono essere acquisite dal Comune mediante cessioni di cubatura per far fronte a iniziative di interesse generale secondo un meccanismo per cui, su una determinata percentuale al mq di capacità edificatoria, una parte è attribuita ai proprietari in cambio dell'acquisizione e la restante spetta all'Amministrazione Comunale per finalità di interesse pubblico e sociale, va ribadito il principio di diritto più volte espresso da questa Corte, in tema di ICI, a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 11-quaterdecies, comma 16, del d.l. n. 203 del 2005, conv., con modif., in l. 248 del 2005 e dell'art. 36, comma 2, del d.l. n. 223 del 2006, conv., con modif., in l. n. 248 del 2006, che hanno fornito l'interpretazione autentica dell'art. 2, comma 1, lett. b), del d.lgs. n. 504 del 1992, in base al quale 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 (cfr. Cass. nn. 6702/2020, 33576/2019, 21080/2019, 25676/2008);

1.4. la sentenza impugnata nell'affermare che ciò che rileva in tema d'imposta ICI è la qualificazione edificatoria dei terreni, indipendentemente dall'approvazione e dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi, importanti nella definizione del valore venale degli immobili, ha quindi operato in modo corretto e conforme al diritto;

2. sulla scorta di quanto precede, il ricorso va dunque respinto;

3. le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo

**P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso; condanna il ricorrente al pagamento, in favore della controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15% ed agli accessori di legge, se dovuti.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17 della l. n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello, ove dovuto, per il ricorso, a norma del comma 1-bis, dello stesso articolo 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio, tenutasi in modalità da remoto, della Corte di Cassazione, Sezione Tributaria, in data 2/3/2021.

Il Presidente  
(Oronzo De Masi)

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi, ..... 3 GIU. 2021 .....

Il Funzionario Giudiziario  
Dott.ssa Sabrina Pacitti

Il Funzionario Giudiziario  
Dott.ssa Sabrina Pacitti

