



29309-21

LA CORTE SUPREMA DI  
CASSAZIONE  
SEZIONE TRIBUTARIA CIVILE

Oggetto

ICI IMU  
ACCERTAMENTO

R.G.N. 13332/2017

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Cron. 29309

- Dott. GIACOMO - Presidente - Rep.
- Dott. MARIA STALLA - Ud. 14/07/2021
- Dott. LIBERATO PAOLITTO - Consigliere - CC
- Dott. ANTONIO MONDINI - Consigliere -
- Dott. STEFANO PEPE - Consigliere -
- Dott. RAFFAELE MARTORELLI - Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 13332-2017 proposto da:

COMUNE (omissis), in persona del Sindaco pro tempore, elettivamente domiciliato in (omissis)

(omissis), presso lo studio dell'avvocato (omissis),

rappresentato e difeso dall'avvocato

(omissis) ;

- ricorrente -

2021

4838

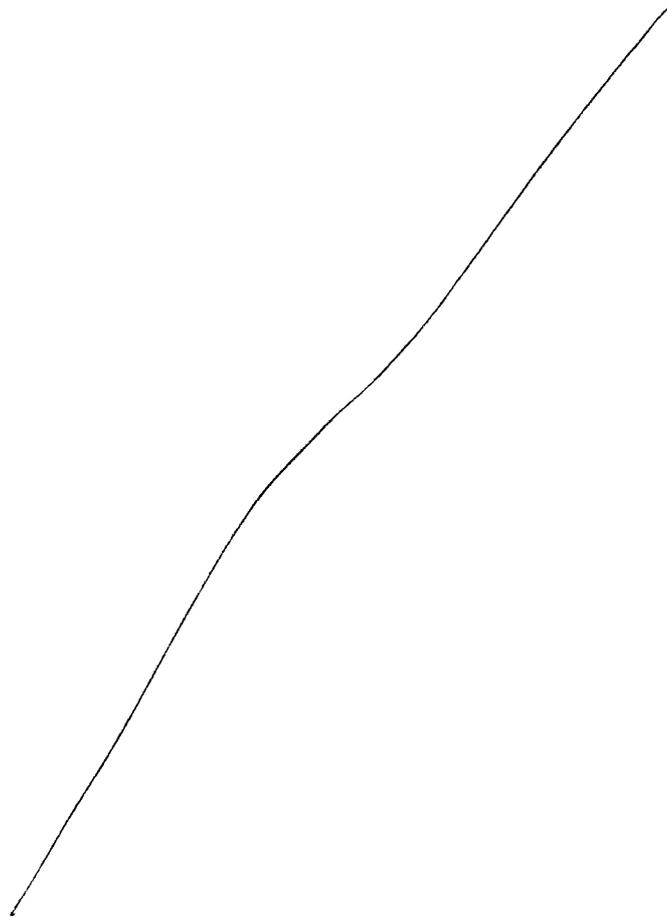
**contro**

(omissis) ;

**- intimato-**

avverso la sentenza n. 1704/2016 della  
COMM.TRIB.REG.SICILIA SEZ.DIST. di MESSINA,  
depositata il 03/05/2016;

udita la relazione della causa svolta nella  
camera di consiglio del 14/07/2021 dal  
Consigliere Dott. RAFFAELE MARTORELLI;



R.G. n. 13332/2017

Con ricorso innanzi alla CTP di Messina, (omissis) impugnava l'avviso di riliquidazione ICI emesso dal Comune di (omissis) il 15.12.2003 per l'anno fiscale 1998 relativo ad un terreno ricompreso nel territorio dal Comune di (omissis), località (omissis) in zona edificabile CT3. Con detto avviso veniva riliquidata l'imposta dovuta, quale differenza tra dichiarato ed accertato pari ad Euro €.142,14 .

Il ricorrente eccepiva la violazione dell'art. 2 D.lgs. 504/92 sostenendo che i terreni, di fatto, non erano suscettibili di edificabilità, in quanto non erano qualificabili come edificabili nel P.R.G. vigente che li aveva inseriti in zona CT3, ancora da normare. Eccepiva la violazione dell'art.10 legge n. 212/2000 perché l'avviso comminava sanzioni, in violazione del principio di tutela dell'affidamento del contribuente; la violazione dell'art.3 legge n. 212/2000 ed art. 11 D.lgs n.504/92, perché l'avviso era stato notificato oltre il termine decadenziale di tre anni; violazione dell' art. 107 T.U.EE.LL. perché il funzionario sottoscrittore era privo della qualifica di dirigente.

La C.T.P. di Messina accoglieva il ricorso, assumendo che aveva errato il Comune ad attribuire ai terreni in contestazione la qualifica di aree edificabili. Il Comune di (omissis) appellava ritenendo che l'area dovesse ritenersi fabbricabile e la CTR di Palermo, Sezione staccata di Messina, con sentenza n. 17/04/27/16 rigettava l'appello del Comune.

I terreni, secondo la CTR ricadevano in zona CT, le cui previsioni urbanistiche erano state disattese in sede di approvazione del P.R.G.. Dette aree erano da definire con piano particolareggiato, redatto in contestualità logica con il piano paesistico. Non si realizzava nel caso di specie, secondo la CTR, quanto previsto dall'art. 2, lett. b) D.lgs n. 504/1992, secondo cui un'area era edificabile o in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione, condizioni che erano ritenute mancanti. Nella sostanza, le condizioni delle aree configuravano un vincolo giuridico di inedificabilità delle aree facenti parte del territorio di (omissis) e, di conseguenza, non potevano considerarsi come aree fabbricabili.

Proponeva ricorso il Comune di (omissis) che deduceva:

-Violazione di norma di diritto ex art. 360 comma 1 n. 3 c.p.c. in relazione alla definizione di area edificabile ai fini ICI ai sensi dell'art. 2 lett. b) D.lgs. n. 504/1992, in combinato disposto con l' art. 11 quaterdecies comma 16 ed art. 36 del D.L. 203/2005; - violazione del decreto dell'Assessore al Territorio Ambiente Regione Sicilia del 24.7.1989; - violazione dell'art. 9 DPR 380 del 2001 e dell' art. 2 lett. b) D.Lgs. 504/1992.

L'intimato <sup>(omissis)</sup> non si costituiva.

I motivi proposti possono essere trattati congiuntamente ed il ricorso del Comune merita accoglimento.

In tema di edificabilità delle aree, questa Corte ha avuto modo di precisare che a nulla rileva il fatto che la potestà edificatoria possa conseguire unicamente dall'attuazione del piano paesistico, seguito dall'apposito piano particolareggiato, trattandosi di strumento urbanistico che incide sul mero ius aedificandi, laddove la natura edificabile del terreno consegue all'approvazione dello strumento generale di pianificazione.

Ed ha ribadito che, 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. dalla l. n. 248 del 2005, e dell'art. 36, comma 2, del d.l. n. 223 del 2006, conv. con modif. dalla l. n. 248 del 2006 (che hanno fornito l'interpretazione autentica dell'art. 2, comma 1, lettera b), del d.lgs. n. 504 del 1992), 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 dell'art. 59, comma 1, lettera f), del d.lgs. n. 446 del 1997.

Sul punto l'orientamento di questa Corte, sancito dalle S.U. (Cass. n.25506/2006), ha trovato numerose conferme sempre nel senso che, con le disposizioni di cui all'art. 11 quaterdecies, comma 16, della legge n. 248/2005 e all'art. 36, comma 2, della legge 248/2006, *"un'area è da considerarsi comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo"*.

Tale norma interpretativa è stata sottoposta al vaglio della Corte Costituzionale che, con ordinanza n.41/2008, a seguito di richiesta di incostituzionalità del citato art. 11, ha dichiarato manifestamente infondata la

questione di legittimità costituzionale, confermando che "il terreno deve essere considerato fabbricabile dal momento in cui viene ad essere ricompreso in uno strumento urbanistico generale, anche se non definitivamente approvato dalla Regione e mancante dei relativi strumenti attuativi", e ciò in quanto "la potenzialità edificatoria dell'area, anche se prevista da strumenti urbanistici solo in itinere, o ancora inattuati, costituisce notoriamente un elemento oggettivo idoneo ad influenzare il valore del terreno e, pertanto, rappresenta un indice di capacità contributiva adeguato, ai sensi dell'art. 53 Cost., in quanto espressivo di una specifica posizione di vantaggio economicamente rilevante ..... ed, inoltre, il criterio del valore venale non comporta affatto una valutazione fissa ed astratta de bene, ma consente di attribuire al terreno il suo valore di mercato, adeguando le valutazioni alle specifiche condizioni di fatto del bene e, quindi, anche alle più o meno rilevanti potenzialità edificatorie dell'area".

A tale orientamento interpretativo si intende dare continuità, precisando, altresì, che, in altro procedimento simile, vertente su identica questione relativa ad aree fabbricabili site in (omissis), in zona CT3, in cui era parte il Comune di (omissis) (Cass. n. 6702 del 10/03/2020), questa Corte ha avuto modo di confermare tale indirizzo.

"Nel caso di specie -afferma la Corte nella citata pronuncia - è dunque dirimente osservare, come pure evidenziato dalla CTR, che il terreno ricade in "zona CT3" le cui previsioni urbanistiche sono state disattese in sede di approvazione del PRG. La predetta zona CT3 è riferita ad aree ricadenti in località (omissis), da normare con piano particolareggiato redatto in contestualità logica con il piano paesistico e il Decreto Ass. Reg. Territorio e Ambiente n. 958/89 del 24.7.1989 ha disatteso tale previsione. A nulla rileva il fatto che la potestà edificatoria potesse conseguire unicamente dall'attuazione del piano paesistico, seguito dall'apposito piano particolareggiato, trattandosi di strumento urbanistico che incide sul mero ius aedificandi, laddove la natura edificabile del terreno consegue all'approvazione dello strumento generale di pianificazione."

Per considerare edificabile il terreno, è, quindi, sufficiente l'inserimento nel piano regolatore generale, mentre le concrete capacità edificatorie nell'annualità di riferimento (condizionate dalla mancanza di strumento attuativo - particolareggiato così come dalla sussistenza di vincoli paesaggistici, comunque non comportanti assoluta inedificabilità), rilevano ai soli fini della base imponibile (quantum), ma non del presupposto dell'ICI. (Sul punto v. anche Cass. n. 21156/2016; n.11182/2014; 15792/2012).

Il ricorso del Comune di (omissis) va, pertanto, accolto e, decidendo nel merito, va respinto l'originario ricorso del contribuente. Le spese dei gradi di

merito vanno compensate (per il consolidarsi in corso di causa del su riportato indirizzo interpretativo di legittimità); le spese legittimità vanno poste a carico del contribuente.

**PQM**

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, rigetta il ricorso introduttivo del contribuente. Compensa le spese dei gradi di merito e condanna il contribuente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità, liquidate in euro 400,00 per compensi, oltre ad euro 200,00 per esborsi, rimborso forfettario ad accessori di legge.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio da remoto del 14 luglio 2021

Il Presidente

Giacomo Maria Stalla

DEPOSITATO IN CANCELLERIA



oggi 21 OTT 2021  
IL CANCELLIERE ESPERTO  
Vincenzo Pio Massimiliano Giambaresi

IL CANCELLIERE ESPERTO  
Vincenzo Pio Massimiliano Giambaresi