

29354-21

AULA 'A'



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

Oggetto

ICI IMU  
ACCERTAMENTO

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

R.G.N. 19883/2019

Cron. 29354

Dott. CAMILLA DI IASI - Presidente -  
Dott. LIBERATO PAOLITTO - Consigliere -  
Dott. RITA RUSSO - Consigliere -  
Dott. ANTONELLA DELL'ORFANO - Consigliere -  
- Rel.  
Dott. MARIA ELENA MELE  
Consigliere -

Rep.

Ud. 21/06/2021

CC

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 19883-2019 proposto da:

ROMA CAPITALE, in persona del Sindaco pro  
tempore, elettivamente domiciliata in (omissis)  
(omissis) , presso lo studio  
dell'avvocato (omissis) , che la  
rappresenta e difende;

- **ricorrente** -

2021

**contro**

4164

(omissis) SRL, in persona del legale

rappresentante pro tempore, elettivamente  
domiciliata in (omissis)  
presso lo studio dell'avvocato ( (omissis)  
(omissis) che la rappresenta e difende;

**- controricorrente-**

avverso la sentenza n. 9370/2018 della  
COMM.TRIB.REG.LAZIO, depositata il  
20/12/2018;

udita la relazione della causa svolta nella  
camera di consiglio del 21/06/2021 dal  
Consigliere Dott. MARIA ELENA MELE;

### **Ritenuto che**

La società (omissis) srl impugnava un avviso di accertamento con cui il Comune di Roma recuperava l'ICI per l'anno di imposta 2009 relativamente ad un'area di proprietà della ricorrente sita in (omissis) (omissis) deducendo che essa era divenuta inedificabile a seguito della apposizione di un vincolo di inedificabilità assoluta conseguente alla inclusione della stessa nel perimetro del (omissis)

La Commissione tributaria provinciale di Roma accoglieva il ricorso.

Roma capitale proponeva appello avanti alla Commissione tributaria regionale del Lazio che lo rigettava affermando che nella specie sarebbe mancato il presupposto dell'imposta, essendo il terreno della società sottoposto a vincolo di inedificabilità assoluta. Affermava, inoltre, che non poteva ritenersi che la capacità edificatoria di tale area fosse trasferita sul terreno cd. di atterraggio sul quale, attraverso l'istituto della compensazione edilizia, la società avrebbe potuto edificare, dal momento che esso non era stato ancora assegnato.

Avverso tale sentenza, Roma capitale ha proposto ricorso per cassazione affidato ad un unico motivo.

La (omissis) srl ha resistito con controricorso assistito da memoria.

### **Considerato che**

Con l'unico motivo la ricorrente deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 2, d.lgs. n. 504 del 1992, 11-*quatordecies*, comma 16, d.l. n. 203 del 2005, conv. in l. 248 del 2005, 36 del d.l. n. 223 del 2006, 5 del d.lgs. n. 504 del 1992 in combinato disposto con l'art. 23 della legge n. 1150 del 1942 e l'art. 3, comma 21 delle Norme tecniche di attuazione del PRG del Comune di Roma, in relazione all'art. 360, n. 3 cod. proc. civ.

La ricorrente sostiene che, attraverso l'istituto della compensazione urbanistica introdotto al fine di compensare il vincolo di inedificabilità assoluta imposto sulle aree ricadenti nel comprensorio di (omissis) è stato operato lo spostamento della capacità edificatoria di quelle aree in altra parte del territorio comunale. Per effetto di tale procedura, la

volumetria originariamente espressa dai terreni interessati dal vincolo viene localizzata su un'area diversa con la conseguenza che detti terreni esprimono comunque un valore in termini di edificabilità e appetibilità economica che si traduce nell'obbligo di corrispondere l'ICI. Erroneamente la CTR avrebbe escluso che fintanto che non è assegnata l'area cd. di "atterraggio", il proprietario godrebbe di una mera "chance edificatoria", difettando quindi il presupposto dell'imposta. In realtà, i terreni della contribuente erano stati inseriti in specifici programmi di trasferimento urbanistico e il nuovo PRG, adottato nel 2003 e approvato nel 2008, aveva individuato le aree di "atterraggio" delle volumetrie "in partenza" dal comprensorio di (omissis), sicché ricorrerebbero i presupposti dell'imposta.

Il motivo è infondato.

La questione prospettata dal ricorrente, e relativa a terreni ubicati in località (omissis) nel Comune di (omissis) ha costituito oggetto di un recente arresto delle Sezioni unite di questa Corte le quali hanno affermato che *«In tema di ICI, un'area già edificabile e poi assoggettata a vincolo di inedificabilità assoluta, ove sia inserita in un programma di "compensazione urbanistica" non è assoggettabile ad imposta, atteso che il diritto edificatorio compensativo non ha natura reale, non inerisce al terreno, non costituisce una sua qualità intrinseca ed è trasferibile separatamente da esso»* (Cass., Sez. un., n. 23902 del 29/10/2020, Rv. 659609-01).

In quella pronuncia la Corte ha chiarito che con la compensazione urbanistica – la quale costituisce istituto della cd. Urbanistica consensuale – 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»*. Tale compensazione, che può assumere diverse forme attuative, può

dipendere dall'esigenza di indennizzare il proprietario al quale sia imposto un vincolo di *facere* o *non facere* per ragioni paesaggistico-ambientali. Ciò che assume rilevanza è che in tal caso, il diritto edificatorio viene assegnato solo all'esito della cessione dell'area o dell'imposizione del vincolo.

Inoltre, a differenza del diritto edificatorio di origine perequativa il quale è riconosciuto al proprietario come una qualità intrinseca del suolo, 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, particolarmente evidente è la progressività dell'iter perfezionativo della fattispecie, dal momento che quest'ultima si articola - seguendo la metafora aviatoria utilizzata in materia dagli urbanisti - in una fase (o area) di 'decollo', costituita dall'assegnazione del titolo volumetrico indennitario al proprietario che ha subito il vincolo; di una fase (o area) 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».*

Così chiarite le caratteristiche del meccanismo della compensazione edificatoria, le Sezioni unite hanno affermato che poiché gli elementi costitutivi dell'ICI *«fanno inequivoco riferimento al sostrato reale dell'imposta»*, deve escludersi l'imponibilità del terreno dal quale origina il diritto edificatorio compensativo, dal momento che esso è privo di natura reale. La connessione che tale diritto ha con un terreno, infatti, è una connessione meramente estrinseca, in quanto *«non è inerente né immediatamente pertinente al fondo di partenza di cui neppure costituisce una qualità intrinseca idonea ad essere economicamente valorizzata solo nel trasferimento congiunto con*

esso». Tale difetto di inerenza è particolarmente evidente nella cd. fase del "volo", quando cioè il diritto di costruire non può più essere esercitato sul fondo originario, ma non può ancora essere esercitato sul fondo di destinazione perché non assegnato o addirittura nemmeno individuato.

Nella specie, la CTR si è attenuta a tali principi, sicché il ricorso deve essere rigettato.

Le spese del giudizio di legittimità devono essere compensate in considerazione del recente consolidarsi della giurisprudenza di legittimità.

### P Q M

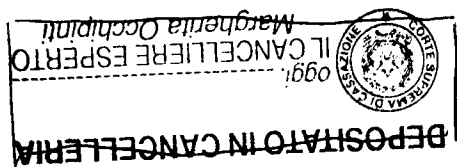
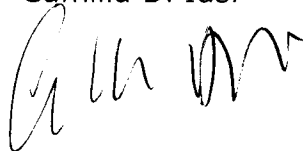
Rigetta il ricorso. Compensa le spese del giudizio.

Visto l'art. 13, comma 1 quater, D.P.R. n. 115 del 2002, come modificato dalla L. n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, a carico della parte ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1 bis dello stesso art.13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 21 giugno 2021.

Il Presidente

Camilla Di Iasi



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

21 OTT 2021



oggi  
IL CANCELLIERE ESPERTO  
Margherita Occhipinti

