



01545/22

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - T

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. ANTONIO GRECO

- Presidente -

ICI IMU
ACCERTAMENTO

Dott. MAURO MOCCI

- Consigliere -

Dott. MICHELE CATALDI

- Consigliere -

Ud. 16/11/2021 - CC

Dott. COSMO CROLLA

- Rel. Consigliere -

R.G.N. 22657/2020

Dott. LUCIO LUCIOTTI

- Consigliere -

non SLF
Rep.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 22657-2020 proposto da:

(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;

- *ricorrente* -

ate

contro

ROMA CAPITALE (omissis) in persona della Sindaca in carica,

elettivamente domiciliata in

(omissis)

(omissis)

presso lo studio dell'avvocato

(omissis)

che la

rappresenta e difende;

- *controricorrente* -

10095
21

avverso la sentenza n. 6613/1/2019 della COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE DEL LAZIO, depositata il 27/11/2019;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 16/11/2021 dal Consigliere Relatore Dott. COSMO CROLLA.

RILEVATO CHE:

1 La soc. (omissis) srl impugnava l'avviso di accertamento con il quale il Comune di Roma Capitale determinava la maggiore imposta ICI per l'anno 2010 con riferimento ad un terreno, di proprietà della ricorrente, soggetto a vincolo di inedificabilità, ricadente nel comprensorio di (omissis)

2 La Commissione Tributaria Provinciale di Roma accoglieva il ricorso in quanto mancavano i presupposti impositivi

3 Sull'impugnazione di Roma Capitale la Commissione Tributaria Regionale del Lazio ha accolto l'appello, limitatamente all'imposta, sul presupposto che, in conseguenza dell'inedificabilità del terreno appartenente alla contribuente per mutamento di destinazione urbanistica, con la conseguente attribuzione di diritti edificatori compensativi su aree di atterraggio delle volumetrie di partenza, l'ente impositore aveva diritto alla riscossione dell'ICI in relazione alla capacità edificatoria delle aree di ricaduta anche se non ancora assegnate alla contribuente.

4 Avverso la sentenza della CTR ha proposto ricorso per Cassazione la società contribuente, Roma Capitale si è costituita con controricorso.

5 Ritenuta la sussistenza delle condizioni per definire il ricorso ai sensi dell'art. 380-*bis* cod. proc. civ., la proposta formulata dal relatore è stata notificata ai difensori delle parti con il decreto di fissazione dell'adunanza della Corte.

CONSIDERATO CHE:

1 Con l'unico motivo di impugnazione si denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 1, comma 2, 2, lett. b, 3, comma 1, e 5 comma 5, del D.L.vo 30 dicembre 1992 n. 504; 36, comma 2, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito, con modificazioni, nella Legge 4 agosto 2006 n. 248; 17, 18 e 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Roma; delle deliberazioni adottate dal Consiglio Comunale del Comune di Roma nr 92/1997, 53/2003 e 257/2005, degli artt. 16 comma 1° della L.R. Lazio nr. 66/1988, 9 della L.R. Lazio nr. 24/1988, 1 della L.R. Lazio nr. 14/2002, 27, comma 2, della L.R. Lazio nr. 24/1988 e 145, commi 3 e 4 del d.lvo 42/2004 e dell'art 53 Cost. in relazione all'art 360 1 comma nr. 3 cpc, per aver erroneamente ritenuto che il terreno appartenente alla contribuente dovesse essere assoggettato ad ICI, nonostante l'imposizione del vincolo di inedificabilità, sulla base della mera potenzialità edificatoria delle aree di ricaduta, che erano state individuate, ma non ancora assegnate.

2 Il motivo è fondato.

2.1 Viene posta all'attenzione del Collegio la problematica della sottoponibilità ad ICI, di un terreno gravato da vincolo di inedificabilità ma inserito nell'operazione giuridica della <<perequazione per compensazione urbanistica>>.

2.2 E' stato accertato in punto di fatto, e comunque la circostanza è pacifica, che i terreni tassati sono ubicati nel

comprensorio di (omissis) , inseriti nel perimetro del (omissis) (omissis) sin dal 1997 e sottoposti a vincolo di inedificabilità assoluto stabilito dalla legge Regionale nr. 14 del 31/5/2002. Può, inoltre, ritenersi accertato che i terreni di quel comprensorio sono interessati dal procedimento previsto dalle Norme Tecniche di attuazione del PRG di compensazione urbanistica. Con tale meccanismo, che deriva dal principio della perequazione urbanistica, viene data la possibilità ad un'area (cosiddetta <<zona di partenza>>) che per effetto dell'apposizione del vincolo si è vista azzerare ogni capacità edificatoria, di recuperare la misura di edificabilità perduta da esercitarsi su altra area individuata tra quelle già in possesso dello stesso proprietario ovvero in zone indicate dalla stessa amministrazione (cosiddetta <<area di atterraggio o di arrivo>>.). In particolare nel Nuovo Piano Regolatore adottato nel 2003 dalla Delibera del Consiglio Comunale nr 53 del 28/05/2003 e definitivamente approvato nel 2008 sono state individuate le aree di atterraggio delle volumetrie in partenza dal comprensorio di (omissis) da compensare.

2.3 L'orientamento seguito dall'Amministrazione di Roma Capitale è che i terreni con potenzialità edificatoria da trasferirsi su un suolo diverso siano assoggettati ad imposta locale sino all'individuazione delle aree di atterraggio in quanto comunque esprimono un valore in termini di edificabilità e di appetibilità economica.

2.4 La questione è stata approfonditamente trattata da una recente decisione delle Sezioni Unite di questa Corte (Cass., Sez. Un., 29 ottobre 2020, n. 23902) alla quale questa sezione si è uniformata (cfr. Cass Sez VI nr. 7237/2021) escludendo la imponibilità ICI, come area edificabile, del terreno dal quale origina il diritto edificatorio compensativo.

2.5 Le sezioni unite hanno osservato che il comune denominatore dei diritti edificatori in questione è dato - al di là dei menzionati obiettivi di politica generale nel governo del territorio - dalla loro riconosciuta scorporabilità dal terreno che li ha originati, e dalla conseguente loro autonoma cedibilità negoziale; intendendosi per tale la possibilità - oggi sancita dall'art. 2643, n. 2 bis cit. - del loro trasferimento oneroso tra privati indipendentemente dal trasferimento del terreno. 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. Le sezioni unite hanno quindi evidenziato che la disciplina ICI (artt. 1,2,3, del Dlgs 504/1992) quanto agli elementi costitutivi generali del tributo fa inequivoco riferimento al sostrato reale dell'imposta tanto per la legittimazione soggettiva passiva (proprietario o titolare di diritto reale su l'immobile), quanto per il presupposto obiettivo (possessione di fabbricati, aree fabbricabili, terreni agricoli) e che questo sostrato reale fa certamente difetto nel caso del diritto edificatorio compensativo. Il difetto di inerenza si evidenzia in particolare nella fase del "volo"; allorquando il diritto di costruire non può più essere esercitato sul fondo di

origine, e non può ancora essere esercitato sul fondo di destinazione perchè non ancora assegnato né individuato. Le sezioni unite hanno, quindi, concluso che un'area già edificabile e poi assoggettata a vincolo di inedificabilità assoluta, non è da considerare edificabile ai fini ICI ove inserita in un programma attributivo di un diritto edificatorio compensativo, dal momento che quest'ultimo non ha natura reale, non inerisce al terreno, non costituisce una sua qualità intrinseca e è trasferibile separatamente da esso.

3 Il ricorso va, quindi, accolto e la sentenza impugnata deve essere cassata; non occorrendo ulteriori accertamenti in fatto, la causa può essere decisa nel merito, ai sensi dell'art. 384, comma 1, ultima parte, cod. proc. civ., con pronuncia di accoglimento del ricorso originario della contribuente.

4 In considerazione dell'esito finale della lite, tenuto conto che le questioni giuridiche hanno trovato soluzione alla luce di interventi giurisprudenziali complessi, va disposta la compensazione delle spese processuali di tutti i gradi di giudizio.

P.Q.M

La Corte, accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, accoglie il ricorso originario della contribuente; compensa le spese dell'intero giudizio.

Così deciso a Roma nell'adunanza camerale del 16 novembre 2021

DEPOSITATO IN CANCELLERIA



19/01/2022
IL CANCELLIERE ESPERTO
Maria Antonia Chieco

Il Presidente

Antonio Greco