

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE TRIBUTARIA

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. D'ALONZO Michele	- Presidente -
Dott. BERNARDI Sergio	- Consigliere -
Dott. CAPPABIANCA Aurelio	- Consigliere -
Dott. GRECO Antonio	- rel. Consigliere -
Dott. BOTTA Raffaele	- Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso proposto da:

COMUNE DI GIULIANOVA, in persona del Sindaco, rappresentato e difeso dall'avv. D'Amario Ferdinando, presso il quale è elettivamente domiciliato in Roma in via Trionfale n. 5637;

- ricorrente -

contro

D.F.S., rappresentata e difeso dall'avv. Giuseppe Malignano Stuart e dall'avv. Gaito Virgilio, presso il quale è elettivamente domiciliato in Roma al piazzale Clodio n. 1;

- controricorrente -

avverso la sentenza della Commissione tributaria regionale dell'Abruzzo n. 55/3/05, depositata il 1 marzo 2006.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 6 dicembre 2011 dal Relatore Cons. Antonio Greco;

Udito l'avv. Giuseppe Malignano Stuart per il controricorrente;

Udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. SEPE Ennio Attilio, che ha concluso per l'accoglimento del ricorso.

### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Il Corone di Giulianova propone ricorso per cassazione, affidato a tre motivi, nei confronti della sentenza della Commissione tributaria regionale dell'Abruzzo n. 55/3/05, depositata il 1 marzo 2006, che, rigettandone l'appello, ha confermato l'annullamento dell'avviso di accertamento emesso a carico di D.F.S. per omessa denuncia ed omesso pagamento dell'ICI relativa a terreni edificabili per l'anno 2001.

Secondo il giudice d'appello, infatti, "l'avviso di accertamento è carente di qualsiasi elemento a supporto della tesi dell'effettiva edificabilità", alla quale occorre avere riguardo ai fini della "tassabilità dei terreni in questione"; occorre verificare l'esistenza "dell'effettiva edificabilità.., non essendo sufficiente il generico inserimento di un terreno in una zona teoricamente edificabile".

Il contribuente resiste con controricorso.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Con il primo motivo, l'amministrazione ricorrente denuncia violazione del principio di devoluzione e di rispondenza fra chiesto e pronunciato, assumendo che con il ricorso introduttivo il contribuente si era limitato a censurare il criterio di determinazione del valore, e insufficiente e contraddittoria motivazione ex art. 360 c.p.c., n. 5, mancando ogni riferimento ad addotte ragioni di inedificabilità di fatto, e non emergendo "il ragionamento seguito nel ritenere la sussistenza di questione sulla mancanza di edificabilità effettiva dei terreni".

Con il secondo motivo, denunciando "violazione ed erronea applicazione del D.Lgs. n. 504 del 1992, della L. n. 248 del 2005, delle norme poste dallo strumento urbanistico, dei principi generali in tema di contenzioso tributario recati nel D.Lgs. 31 dicembre 1992, n. 546, in relazione all'art. 2697 c.c., dell'art. 156 c.p.c.;

insufficiente e contraddittoria motivazione ex art. 360, n. 5", censura la sentenza per aver escluso la imponibilità ICI ad aree destinate all'edificazione per espressa previsione del piano regolatore generale, e per aver omesso di considerare la posizione di evasione totale del contribuente e l'obbligo di dichiarazione, ai fini ICI, e di versamento di imposta correlabile ai valori derivanti dal reddito dominicale dei terreni.

Con il terzo motivo, denunciando "extra petizione; violazione ed erronea applicazione dell'art. 156 c.p.c.; violazione e falsa applicazione dei principi generali in tema di contenzioso tributario, recati nel D.Lgs. 31 dicembre 1992, n. 546", assume che, essendo incontestata la posizione di evasione ed il correlato obbligo del contribuente, il giudice non avrebbe dovuto dichiarare la nullità dell'avviso, ma procedere ad una diversa determinazione dell'imposta, decidendo con una pronuncia di merito.

Secondo il consolidato orientamento di questa Corte, "in tema di ICI, a seguito dell'entrata in vigore del D.L. 30 settembre 2005, n. 203, art. 11 quaterdecies, comma 16, convertito con modificazioni dalla L. 2 dicembre 2005, n. 248, e del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, art. 36, comma 2, convertito con modificazioni dalla L. 4 agosto 2006, n. 248, che hanno fornito l'interpretazione autentica del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, art. 2, comma 1, lett. b), 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 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, art. 59, comma 1, lett. f). L'inapplicabilità del criterio fondato sul valore catastale dell'immobile impone peraltro di tener conto, nella determinazione della base imponibile, della maggiore o minore attualità delle sue potenzialità edificatorie, nonché della possibile incidenza degli ulteriori oneri di urbanizzazione sul valore dello stesso in comune commercio" (Cass., sezioni unite, 30 novembre 2006, n. 25506; Cass. n. 25676 del 2008).

Si è quindi chiarito che "il D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, art. 2, comma 1, lett. b), prevedendo che un terreno sia considerato edificatorio sia quando la edificabilità risulti dagli strumenti urbanistici generali o attuativi, sia quando, per lo stesso terreno, esistano possibilità effettive di costruzione, delinea una nozione di area edificabile ampia ed ispirata alla mera potenzialità edificatoria. Essa, pertanto, non può essere esclusa dalla ricorrenza di vincoli o destinazioni urbanistiche che condizionino, in concreto, l'edificabilità del suolo, giacchè tali

limiti, incidendo sulle facoltà dominicali connesse alla possibilità di trasformazione urbanistico-edilizia del suolo medesimo, ne presuppongono la vocazione edificatoria. Ne discende che la presenza dei suddetti vincoli non sottrae le aree su cui insistono al regime fiscale proprio dei suoli edificabili, ma incide soltanto sulla concreta valutazione del relativo valore venale e, conseguentemente, sulla base imponibile" (Cass. n. 9510 del 2008, n. 9778 del 2010).

Il secondo ed il terzo motivo del ricorso vanno pertanto accolti, assorbito l'esame del primo motivo, la sentenza impugnata va cassata in relazione ai motivi accolti e la causa rinviata ad altra sezione della Commissione tributaria regionale dell'Abruzzo, la quale procederà ad un nuovo esame della controversia uniformandosi ai principi sopra enunciati, oltre a disporre in ordine alle spese anche del presente giudizio di legittimità.

**P.Q.M.**

La Corte accoglie il secondo ed il terzo motivo del ricorso, assorbito il primo, cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia, anche per le spese, ad altra sezione della Commissione tributaria regionale dell'Abruzzo.

Così deciso in Roma, il 6 dicembre 2011.

Depositato in Cancelleria il 21 marzo 2012