



M

13135 10

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE TRIBUTARIA

TRIBUTI
ICI: area edificabili

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Fabrizio	Miani Canevari	Presidente	R.G.N.1483/06
Dott. Sergio	Bernardi	Consigliere	18776/06
Dott. Paolo	D'Alessandro	Consigliere	Cron. 13135
Dott. Camilla	Di Iasi	Consigliere	Rep.
Dott. Francesco	Tirelli	Cons. Rel.	Ud. 9/4/10

ha pronunciato la seguente:

S E N T E N Z A

sul ricorso proposto da:

Comune di Ascoli Satriano, elettivamente domiciliato in Roma, via Sestio Calvino 33, nello studio dell' avv. Luciana Cannas, che lo rappresenta e difende giusta delega in atti;

- *ricorrente* -

M24
20

contro

elettivamente domiciliato in Roma, via Giuseppe Ferrari 35, nello studio dell' avv. Marco Vincenti, rappresentato e difeso giusta delega in atti dall'avv. Mario Argenio;

- *controricorrente ricorrente incidentale* -



avverso la sentenza della Commissione Tributaria Regionale di Bari, sezione staccata di Foggia, n. 17/27/05 del 25/1-22/3/2005.

OGGETTO: ICI. Terreni inseriti in un piano ASI decaduto per scadenza di un decennio. Classificabilità o meno come edificabili.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 9/4/2010 dal Relatore Cons. Francesco Tirelli;

Udito l'avv. Bosco per delega;

Sentito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Riccardo Fuzio, che ha concluso per il rigetto del ricorso principale e l'assorbimento di quello incidentale;

La Corte,

rilevato che con separati avvisi di accertamento il Comune di Ascoli Satriano ha richiesto a

il pagamento dell'ICI e degli accessori dovuti con riferimento ad alcuni terreni da considerarsi edificabili perché inclusi dal Piano di Fabbricazione in zona omogenea D/2 - industriale;

che il contribuente li ha impugnati davanti alla Commissione Tributaria Provinciale di Foggia sostenendo, per quanto ancora interessa in questa



sede, che i suoli non erano edificabili per intervenuta decadenza del piano ASI in cui erano stati ricompresi e che, comunque, gli avvisi difettavano di adeguata motivazione in ordine alla determinazione del loro valore;

che il Comune di Ascoli Satriano si è costituito contestando la fondatezza della tesi avversa che, tuttavia, è stata condivisa dalla Commissione Provinciale per quel che riguardava la natura non edificabile dei terreni;

che il Comune ha interposto appello con il quale ha ribadito che l'inserimento dei suoli nel piano di fabbricazione li aveva fatti diventare edificabili a prescindere dall'esistenza o dalla validità degli strumenti urbanistici attuativi;

che il ha resistito, proponendo a sua volta appello incidentale sul punto relativo al difetto di motivazione degli accertamenti;

che con la sentenza in epigrafe indicata, la Commissione Regionale ha rigettato entrambi i gravami sottolineando, quanto al principale, che la decadenza del piano ASI aveva riportato i terreni alla condizione originaria e, quanto all'incidentale, che il contribuente aveva comunque avuto la possibilità di svolgere compiutamente le

A handwritten mark consisting of a vertical line with a small hook at the top and a horizontal line at the bottom, resembling a stylized '4' or a similar symbol.



sue difese;

che il Comune ha proposto ricorso per cassazione, deducendo con l'unico motivo la violazione e falsa applicazione dell'art. 2 del D. Lgs n. 504/1992, perché il giudice a quo avrebbe dovuto riconoscere il carattere edificatorio dei suoli;

che anche il ha impugnato in via incidentale per omessa e/o contraddittoria motivazione sulla questione relativa alla determinazione del valore dei terreni, che la Commissione Regionale aveva risolto in modo illogico perché nella specie non si trattava di vedere se, da parte sua, era stato o meno in grado di replicare alla pretesa del Comune, ma se la stima da quest'ultimo effettuata poteva ritenersi giustificata e congrua;

che così riassunte le rispettive doglianze delle parti e riuniti i due ricorsi perché proposti contro la medesima sentenza, osserva il Collegio che in base all'art. 2 del D. Lgs n. 504/1992, s'intende per area fabbricabile quella "utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi. . .";

che l'art. 11 quaterdecies, comma 16, introdotto dalla legge n. 248/2005, di conversione del DL n. 203/2005, ha stabilito che la predetta disposizione

A handwritten mark resembling a stylized lightning bolt or a jagged line, located on the right side of the page.



deve essere interpretata nel senso che "un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi del medesimo";

che l'art. 36, comma 2 del DL n. 223/2006, convertito, con modificazioni, nella legge n. 248/2006 ha infine chiarito che lo strumento urbanistico generale produce i sopraindicati effetti fin dal momento della sua adozione da parte del Comune e, dunque, anche prima dell'approvazione della Regione;

che in tale quadro normativo, le Sezioni Unite civili hanno statuito (con sentenza 2006/25506) che "ai fini dell'applicazione del D. Lgs n. 504/1992, un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo: in tal caso, l'ICI deve essere dichiarata e liquidata sulla base del valore venale in comune commercio, tenendo anche conto di quanto sia effettiva e prossima la utilizzabilità a scopo

A handwritten mark, possibly a signature or initials, consisting of a vertical line with a hook at the top and a horizontal line at the bottom.



edificatorio del suolo e di quanto possano incidere gli ulteriori eventuali oneri di urbanizzazione"; che analogo principio è stato in seguito affermato da C. cass. 2008/9510, 2008/25676, 2009/15558 e 2010/5758, con la precisazione che nel sistema dell'ICI, quella di area fabbricabile è una nozione ampia ed ispirata alla mera potenzialità edificatoria, che non può essere esclusa dalla sussistenza di vincoli capaci di condizionare in concreto la possibilità di costruire, perché tali limiti non fanno venir meno ed, anzi, presuppongono la vocazione edificatoria del terreno, incidendo soltanto sul suo valore venale;

che tanto ricordato e premesso, altresì, che sussiste sostanziale identità fra programma di fabbricazione e piano regolatore generale (v., in tal senso, Corte cost. 1978/23 e, fra le più recenti di legittimità, C. cass. 2004/12127, 2006/6058 e 2010/56), rimane unicamente da aggiungere che non è controverso in causa che i terreni di cui si discute si trovino, in base al programma di fabbricazione, in zona omogenea D/2 - industriale;

che in considerazione di tutto quanto sopra va pertanto riconosciuto che la Commissione Regionale

A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'M' or 'N', located on the right side of the page.



avrebbe dovuto ritenere la natura fabbricabile dei terreni, essendo al riguardo ininfluyente sia l'intervenuta decadenza dello strumento urbanistico attuativo sia la dedotta inedificabilità concreta dei suoli;

che così concludendo non ci si pone affatto in contrasto con la disposizione dell'art. 53 Cost. perché, come già detto prima, gli eventuali limiti alla possibilità di costruire non sono del tutto irrilevanti, ma debbono essere considerati ai fini dell'adeguamento della base imponibile alla reale capacità contributiva dei proprietari;

che in accoglimento del ricorso, la sentenza impugnata dev'essere di conseguenza cassata con rinvio degli atti ad altra Sezione della Commissione Tributaria Regionale della Puglia, sezione staccata di Foggia, che procederà ad un nuovo esame del valore venale delle aree, precedentemente calcolato sulla base dell'errato presupposto del carattere non edificatorio delle stesse;

che il ricorso incidentale, volto per l'appunto a lamentare il mancato esame della questione relativa alla giustificazione ed alla congruità della stima effettuata dal Comune, risulta quindi assorbito;



che il giudice del rinvio provvederà pure sulle
spese della presente fase di legittimità e delle
precedenti di merito;

P.Q.M.

la Corte,
riunisce i ricorsi, accoglie quello principale,
dichiara assorbito l'incidentale, cassa la sentenza
impugnata, rinvia le parti davanti ad altra Sezione
della Commissione Tributaria Regionale della
Puglia, sezione staccata di Foggia, che provvederà
pure sulle spese della presente fase di legittimità
e delle precedenti di merito.

Roma, il 9/4/2010

IL CONSIGLIERE EST.

IL PRESIDENTE

Franco Miani Carraro

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

28 MAG 2010

IL CANCELLIERE

Marcello Baragona

IL CANCELLIERE

Marcello Baragona