

Imposta comunale sugli immobili

Concetto di area edificabile

Corte di cassazione, sez. trib. - Sentenza 9 ottobre 2009 (9 luglio 2009), n. 21464

Svolgimento del processo

Il comune di Cavalese ha proposto ricorso per Cassazione avverso la sentenza della Commissione Tributaria Regionale di Trento dep. il 30/05/2005 che aveva riformato la sentenza della Commissione Tributaria Provinciale della stessa sede che aveva rigettato il ricorso di D.R. avverso due avvisi di accertamento relativi all'Ici 1999 e 2000.

Il ricorrente pone a fondamento del ricorso quattro motivi.

xxx

Il contribuente ha resistito con controricorso. La causa veniva rimessa alla decisione in Camera di consiglio.

Motivi della decisione

Col primo motivo il comune di Cavalese deduce la inammissibilità del ricorso in primo grado per essere stato proposto cumulativamente avverso due avvisi di accertamento.

Il motivo è però inammissibile perché nuovo non essendo stato proposto in appello.

Con il secondo motivo deduce il ricorrente la preclusione del giudicato essendo le controversie relative agli anni dal 1995 al 1998 decise con sentenza dep. il 7/02/2005 passata in cosa giudicata.

Il motivo è infondato essendo le relative sentenze come da deduzione della parte relative a diverse annualità né in ricorso sono indicate le ragioni (violazione del principio di autosufficienza) che secondo la giurisprudenza di questa Corte (SS.UU. n. 2006/13916) consentono di ritenere l'efficacia del giudicato nei rapporti di durata (non riferimento della sentenza a fatti variabili).

Col terzo e col quarto motivo il ricorrente deduce violazione del D.Lgs. 30 dicembre 2004, n. 504, artt. 1, 2 e 5 per avere la CTR per avere ritenuto non imponibile il terreno, pur essendo qualificato edificabile, sull'assunto che non era effettivamente suscettibile di edificazione per mancata approvazione dei piani attuativi o per esistenza di misure di salvaguardia, laddove erano state dedotte solo difficoltà pratiche di edificazione, nonché il correlativo vizio motivazionale.

Il motivo è fondato nei seguenti limiti.

La CTR fonda la sua decisione sulla sentenza n. 21753/2004 di questa Corte che riteneva ai fini della sussistenza della qualità di area edificabile non sufficiente l'inclusione dell'area nel piano regolatore ma necessaria l'approvazione dei piani attuativi (particolareggiati o di lottizzazione) e l'inesistenza di misure di salvaguardia del comune.

La CTR pertanto rilevata l'inesistenza di tali condizioni ebbe ad accogliere il ricorso del contribuente ritenendo l'area non soggetta ad imposta.

Però le SS.UU. di questa Corte (2006/25506) hanno ritenuto che, a seguito dell'entrata in vigore del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, art. 36, comma 2, convertito con modificazioni dalla L. 4 agosto 2006, n. 248, che ha fornito l'interpretazione autentica del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, l'edificabilità di un'area, deve 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; che l'inizio del procedimento di trasformazione urbanistica è infatti sufficiente a far lievitare il valore venale dell'immobile.

Nota:

(1) Cfr. A. Buscema, «Processo tributario - L'esercizio dei poteri istruttori del giudice tributario richiede l'impossibilità o la difficoltà per la parte di assolvere il proprio onere probatorio», in questa Rivista, pag. X.

senza che assumano alcun rilievo eventuali vicende successive incidenti sulla sua edificabilità, quali la mancata approvazione o la modificazione dello strumento urbanistico, in quanto la valutazione del bene deve essere compiuta in riferimento al momento del suo trasferimento, che costituisce il fatto imponible, avente carattere istantaneo; che l'impossibilità di distinguere, ai fini dell'inibizione del potere di accertamento, tra zone già urbanizzate e zone in cui l'edificabilità è condizionata all'adozione dei piani particolareggiati o dei piani di lottizzazione non impedisce peraltro di tener conto, nella determinazione del valore venale dell'immobile, della maggiore o minore attualità delle sue potenzialità edificatorie, nonché della possibile incidenza degli ulteriori oneri di urbanizzazione.

A tale indirizzo, che ha superato i contrasti di giurisprudenza formatisi sulla questione, ritiene di aderire questa Corte, analogamente a quanto sostenuto da questa medesima Sezione in causa tra le medesime parti con decisione n. 23347/08, con necessità di cassazione della sentenza impugnata e di riesame da parte della CTR di rinvio delle situazioni dedotte dal contribuente che concretamente possano rendere difficoltosa l'edificazione e che possano influire sul valore dello immobile e di cui l'adozione dalla CTR della sentenza impugnata della diversa giurisprudenza ha precluso in radice l'esame. Il giudice del rinvio provvederà anche sulle spese del presente giudizio di cassazione.

P.Q.M.

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE Accoglie il ricorso cassa la sentenza impugnata e rinvia anche per le spese ad altra sezione della Commissione Tributaria di secondo grado di Trento.

.....