

# Ici dovuta se i terreni destinati a viabilità e aree destinate a verde sono inseriti nel P.R.G.

*Ici - Accertamento - Aree fabbricabili - Terreni agricoli - Tributi locali*

## CORTE DI CASSAZIONE Sentenza n. 24122 del 13 ottobre 2017

Esposizione dei fatti di causa

1. La società S.I.C. s.r.l. impugnava l'avviso di accertamento Ici per l'anno 2004 emesso dal Comune di Peschiera Borromeo relativamente ad aree fabbricabili e l'avviso di accertamento Ici per l'anno 2005 su terreni agricoli ed aree fabbricabili. La commissione tributaria provinciale di Milano rigettava il ricorso. Proposto appello da parte della contribuente, la commissione tributaria regionale della Lombardia lo accoglieva sul rilievo che, quanto ai terreni edificabili inclusi nel piano di lottizzazione, era illegittima l'inclusione tra le aree edificabili di uno di terreni destinati a viabilità e di aree destinate a verde, e che le aree esterne al piano di lottizzazione classificate AP standard erano terreni che il Comune avrebbe dovuto espropriare per realizzare opere di interesse generale il cui valore era azzerato ed assimilato a quello di terreni agricoli.

2. Avverso la sentenza della CTR propone ricorso per cassazione il Comune di Peschiera Borromeo affidato a cinque motivi illustrati con memoria. La contribuente si è costituita in giudizio con controricorso pure illustrato con memoria.

3. Con il primo motivo il ricorrente deduce violazione di legge, ai sensi dell'articolo 360, comma 1, numero 3, cod. proc. civ. in relazione all'articolo 2, comma 1, del decreto legislativo, numero 504/1992. Sostiene che ha errato la CTR nel ritenere che le aree interne al piano di: lottizzazione convenzionata Corio destinate a verde privato e viabilità, ancorché fossero classificate come edificabili in base al PRG, non erano da considerarsi aree edificabili ai fini dell'Ici.

4. Con il secondo motivo deduce violazione di legge, ai sensi dell'articolo 360, comma 1, numero 3, cod. proc. civ. in relazione all'articolo 5, comma 5 e 7, del decreto legislativo 504/92, per aver affermato la CTR che il valore di aree destinate ad AP standard, classificate come edificabili in base al PRG, era nullo o assimilabile al valore dei terreni agricoli.

5. Con il terzo motivo deduce difetto di motivazione, ai sensi dell'articolo 360, comma 1, numero 5, cod. proc. civ. in ordine al fatto che le aree esterne al piano di lottizzazione sarebbero state da espropriare con conseguente valore azzerato, non considerando che la classificazione AP standard imposto alle aree stesse aveva valore di vincolo conformativo e non espropriativo.

6. Con il quarto motivo deduce nullità della sentenza, ai sensi dell'articolo 360, comma 1, numero 4, cod. proc. civ. in relazione all'articolo 112 cod. proc. civ. per aver la CTR omesso di pronunciarsi in ordine alla questione relativa alla violazione dell'obbligo dichiarativo di alcuni terreni.

7. Con il quinto motivo deduce nullità della sentenza, ai sensi dell'articolo 360, comma 1, numero 4, cod. proc. civ. in relazione all'articolo 112 cod. proc. civ. per aver la CTR omesso di pronunciarsi in ordine alla questione relativa alla valutazione delle aree edificabili interne al piano di lottizzazione che, secondo la contribuente, avevano destinazione D/2 anziché D/1.

### **Esposizione delle ragioni della decisione**

1. Osserva la Corte che il primo motivo di ricorso è fondato. Occorre premettere che la corte di legittimità ha più volte precisato che, in tema d'ICI, a seguito dell'entrata in vigore degli artt. 11 quaterdecies, comma 16, del d.l. n. 203 del 2005, convertito dalla I. n. 248 del 2005, e 36, comma 2, del d.l. n. 223 del 2006, convertito dalla I. n. 248 del 2006, che hanno fornito l'interpretazione autentica dell'art. 2, comma 1, lett. b), del d.lgs. n. 504 del 1992, l'edificabilità di un'area, ai fini della determinazione della base imponibile, da effettuare in base al valore venale e non a quello catastale, deve essere desunta dalla qualificazione attribuitale nel piano regolatore generale adottato dal Comune, salva, però, la necessità di valutare la maggiore o minore attualità delle potenzialità edificatorie dell'immobile in ragione delle concrete condizioni esistenti al momento dell'imposizione (ex multis, Cass. n. 24308 del 29/11/2016; Cass. n. 12377 del 15/06/2016). Ne consegue che la circostanza che l'area sia qualificata come edificabile dal P.R.G. ne esclude per ciò solo la natura agricola e non rileva il fatto che il piano di lottizzazione abbia previsto la concreta destinazione di talune aree a verde o a viabilità con concentrazione della cubatura solo su altre aree. La CTR

avrebbe dovuto, quindi, accertare in concreto il valore venale dell'area tenendo conto degli elementi adottati dalle parti.

2. Il secondo ed il terzo motivo debbono essere esaminati congiuntamente in quanto sottendono la medesima questione. Essi sono fondati. La CTR ha ritenuto che le zone esterne al piano di lottizzazione avessero valore assimilabile a quello dei terreni agricoli per il fatto che il Comune li avrebbe espropriati per realizzare opere di interesse generale. Ciò facendo la CTR da un lato ha errato nell'assimilare a terreni agricoli aree in relazione alle quali lo strumento urbanistico ha previsto standard edificatori, dall'altro non ha dato conto delle possibilità edificatorie, ancorché limitate, dei terreni stessi, delle ragioni per le quali essi sarebbero stati oggetto di futura espropriazione e della possibile dedotta decadenza dei vincoli del PRG in mancanza di adozione di piani attuativi.

3. Il quarto motivo rimane assorbito.

4. Il quinto motivo è fondato in quanto la CTR ha omesso di pronunciarsi sulla questione del valore delle aree edificabili incluse nel piano di lottizzazione Corio che, secondo il Comune, sarebbero classificate D/1 e non D/2, con conseguente maggior valore in tesi attribuibile alle stesse.

5. Il ricorso va, dunque, accolto e l'impugnata decisione va cassata con rinvio alla Commissione Tributaria Regionale della Lombardia in diversa composizione che, adeguandosi ai principi esposti, procederà alle necessarie verifiche e deciderà nel merito oltre che sulle spese di questo giudizio di legittimità.

**P.Q.M.**

Accoglie il ricorso dell'Agenzia Entrate, cassa l'impugnata decisione e rinvia alla Commissione Tributaria Regionale della Lombardia in diversa composizione.