

Civile Ord. Sez. 6 Num. 3378 Anno 2023

Presidente: NAPOLITANO LUCIO

Relatore: LA TORRE MARIA ENZA

Data pubblicazione: 03/02/2023

ORDINANZA

sul ricorso 16460-2021 proposto da:

FALEZZA ALBERTO, domiciliato in ROMA, PIAZZA CAVOUR
presso la CANCELLERIA della CORTE di CASSAZIONE,
rappresentato e difeso dall'avvocato FRANCESCO LOMBARDO;

- ricorrente -

contro

AGENZIA DELLE ENTRATE (C.F. 06363391001), in persona del
Direttore pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA DEI
PORTOGHESI 12, presso l'AVVOCATURA GENERALE DELLO
STATO, che la rappresenta e difende ope legis;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 139/9/2021 della COMMISSIONE
TRIBUNARIA REGIONALE del VENETO, depositata il
21/10/2021;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non
partecipata del 18/10/2022 dal Consigliere Relatore Dott. MARIA
ENZA LA TORRE.

✓

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Ritenuto che:

Alberto Falezza ricorre per la cassazione della sentenza della Commissione Tributaria Regionale del Veneto n. 139/9/2021, dep. il 21/01/2021 che, in controversia su impugnazione di avviso di liquidazione con il quale l'Ufficio revocava le agevolazioni fiscali, richieste dall'acquirente con l'atto di compravendita del 14/11/2011 in relazione a un fabbricato acquistato dall'Azienda Agricola San Felice s.r.l., per mancanza del requisito della pertinenzialità tra l'immobile acquistato e il terreno agricolo, ha accolto l'appello, riformando la decisione di prime cure.

La Commissione Tributaria Provinciale di Verona, accogliendo il ricorso del contribuente, aveva statuito che al momento dell'acquisto del fabbricato, i terreni di cui si discute avevano destinazione agricola e tali dovevano essere considerati fino a quando il progetto di urbanizzazione non si fosse realizzato compiutamente, e cioè nel luglio 2013.

La Commissione Tributaria Regionale del Veneto, di contro, ha affermato che già alla data del rogito, avente ad oggetto l'acquisto dell'immobile, sussistevano tutte le condizioni per considerare non agricola la natura del terreno sul quale insisteva il fabbricato e pertanto il contribuente non aveva diritto al beneficio fiscale.

L'Agenzia delle entrate unite al contribuente
Alberto Falezza si è costituito con controricorso; *ella* ha depositato successiva memoria.

Considerato che:

1. Con il primo motivo del ricorso si deduce la manifesta illogicità della motivazione della sentenza e la violazione e falsa applicazione dell'art. 2, comma 4 bis, l. 25/2010, avendo il terreno compravenduto, per il quale era stato rettificato il valore dichiarato e accertata la decadenza delle agevolazioni richieste, destinazione agricola e sussistendo il requisito della pertinenzialità tra i fabbricati e il terreno.
2. Con il secondo motivo del ricorso si deduce la violazione dell'art. 817 c.c., avendo il detto terreno natura pertinenziale.

3. I due motivi, che vengono trattati congiuntamente, sono fondati.

3.1.Va premesso che l'art. 2, comma 4 bis, della Legge n. 25 del 26/02/2010 statuisce che " *gli atti di trasferimento a titolo oneroso dei terreni e le relative pertinenze, qualificati agricoli in base a strumenti urbanistici vigenti, posti in essere a favore di coltivatori diretti ed imprenditori agricoli a titolo professionale, iscritti nella relativa gestione previdenziale e assistenziale, nonché le operazioni fondiari operate attraverso l'Istituto dei servizio per il Mercato agricolo alimentare (ISMEA) sono soggetti alle imposte di registro ed ipotecarie nella misura fissa ed all'imposta catastale nella misura dell'1%*".

3.2.Questa Corte, con ordinanza n. 13142 del 2014, ha statuito che la vocazione edificatoria deve essere stata formalizzata in uno strumento urbanistico, ancorché non operativo, idoneo ad imprimere al bene "una qualità che è recepita dalla generalità dei consociati come qualcosa di già esistente e di difficile reversibilità" (cfr. Cass. 25506/2006). Si è, quindi, consolidato il principio secondo cui "in tema di imposte sui redditi le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione, che concorrono a formare il reddito imponibile secondo il d.p.r. 22.12.1986 n.917, vanno individuate sulla base dell'interpretazione fornita dall'art.36 comma 2 del d.l. 4.7.2006, n.223, convertito con modificazioni dalla legge 4.8.2006 n.248, secondo cui un'area è da considerare 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" (Cass. n. 15282/2008; conf. Cass.7329/2011; Cass. 19718/2013).

3.3.La stessa Corte Costituzionale ha reiteratamente dichiarato la manifesta infondatezza delle questioni di legittimità costituzionale dell'art.36 d.l. n.223/06 (ord.394/2008; ord.nn.266 e 41 del 2008) affermando che "la potenzialità edificatoria dell'area, anche se prevista

da strumenti urbanistici solo in itinere o ancora inattuati, costituisce notoriamente un elemento oggettivo idoneo ad influenzare il valore del terreno e, pertanto, rappresenta un indice di capacità contributiva adeguato, ai sensi dell'art.53 Cost in quanto espressivo di una specifica posizione di vantaggio economicamente rilevante".

Pertanto, fino a che non sia stata approvata la variazione dello strumento urbanistico che modifica la destinazione del terreno, da agricolo a edificabile, tale variazione non potrà esplicare effetti ai fini fiscali, in quanto ciò che rileva è la destinazione in atto al momento dell'acquisto.

4. Nella specie, i giudici di appello hanno ritenuto sussistente, già nel novembre 2011, al momento della stipula del rogito notarile avente ad oggetto l'acquisto dell'immobile di cui è causa, tutte le condizioni per considerare non agricola la natura del terreno sul quale insiste il fabbricato, essendo ormai imminente la diversa destinazione del fondo. Ciò, sulla base di un triplice ordine di considerazioni: 1) a conferma che il fabbricato acquistato non potesse essere considerato quale pertinenza del fondo agricolo valga la considerazione che il terreno era stato oggetto di successivi interventi di lottizzazione pianificati e poi trasferito mediante permuta, avvenuta il 30/12/2013, dal contribuente all'Azienda Agricola San Felice con altri terreni agricoli di proprietà di quest'ultima; 2) ancora prima del rogito l'acquirente oltre a manifestare interesse all'iniziativa del Comune di Verona, che aveva adottato il piano interventi, poi successivamente approvato con delibera n. 91 del 23/12/2011, aveva avviato l'iter procedimentale; 3) depone a sfavore dell'acquirente la circostanza che il fabbricato, di oltre tredici vani, potesse costituire pertinenza di un fondo agricolo di appena mq. 1942.

4.1. Tuttavia, la mera presentazione da parte del contribuente di un progetto di urbanizzazione in data precedente a quelle del rogito di acquisto, non comporta alcuna variazione dello strumento urbanistico vigente, fintanto che lo stesso non venga ritenuto ammissibile e

successivamente adottato al termine dell'iter amministrativo comunale. Invero, come evidenziato dalla Corte Costituzionale (ord. n. 41/2008) la potenzialità edificatoria dell'area, in ambito fiscale, deve costituire *"un elemento oggettivo idoneo ad influenzare il valore del terreno"* e deve rappresentare *"un indice di capacità contributiva adeguato, ai sensi dell'art. 53 Cost., in quanto espressivo di una specifica posizione di vantaggio economicamente rilevante"*.

4.2. Pertanto, preso atto che la data del rogito stipulato dal contribuente risale al 14/11/2011, e sino alla sottoscrizione della convenzione con il Comune di Verona, in data 2/07/2013, il fondo di proprietà del contribuente era, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica, in territorio agricolo in zona a prevalente destinazione agricola, deve ritenersi che al momento della stipula dell'atto soggetto ad imposizione la variazione dello strumento urbanistico - che modificava la destinazione del terreno da agricolo ad edificabile - non era ancora stata approvata.

4.3. Occorre altresì evidenziare come il concetto di pertinenzialità trova adeguata formulazione nell'articolo 817 del codice civile, secondo il quale *sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa*, purché la destinazione sia opera del proprietario o di chi abbia un diritto reale sul bene principale. Il rapporto pertinenziale consta di un elemento oggettivo e di un elemento soggettivo. Sul punto questa Corte ha più volte ribadito (da ultimo Cass n. 28613/22) che: *"rispetto alla categoria degli accessori, quindi, la categoria delle pertinenze si caratterizza per un duplice specifico profilo, costituito dall'esistenza di una specifica volontà dell'avente diritto di destinare durevolmente una cosa al servizio di un'altra (Cass. Sez. 2 - Ordinanza n. 12440 del 19/04/2022 - Rv. 664548 - 01; Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 12731 del 14/05/2019 - Rv. 653850 - 01) e, appunto della durevolezza del vincolo funzionale"*.

5. Nella specie, risulta che, all'epoca dei fatti, il fabbricato sito in Verona si trovava in territorio agricolo in zona a prevalente destinazione

agricola e insisteva all'interno dei terreni agricoli di proprietà dell'Azienda Agricola San Felice s.r.l., posto a servizio sia dei terreni di proprietà dell'Azienda, sia di quelli contigui di Alberto Falezza, legale rappresentate e socio della medesima Azienda, anteriormente e successivamente all'atto del 14/11/2011. A nulla rileva quanto statuito della Commissione Tributaria Regionale che ha escluso il vincolo pertinenziale con riferimento ai terreni successivamente acquistati dal contribuente con atto di permuta sull'assunto che *"affinché un bene abbia natura pertinenziale (nel caso di specie il fabbricato) deve essere acquistato contemporaneamente o posteriormente a quello principale (il terreno) e giammai anteriormente e che il vincolo di destinazione sia durevole"*, poiché, affinché un bene sia ritenuto pertinenza non ha alcuna rilevanza il relativo momento di acquisto rispetto al bene principale.

6. Conclusivamente, diversamente dalla proposta del relatore, il ricorso va accolto, la sentenza impugnata cassata e rinviata alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado del Veneto, in diversa composizione, anche per le spese del presente giudizio.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado del Veneto, in diversa composizione, anche per le spese del presente giudizio.

Roma, 18 ottobre 2022

Il Presidente

Dott. Lucio Napolitano

