

Maggiorazione dell'ICI relativa a terreni considerati terreni agricoli ma inseriti nel piano strutturale comunale con attribuzione di potenzialità edificatorie

Cass. Sez. Trib. 3 ottobre 2023, n. 27875 ord. - Stalla, pres.; Mondini, est. - T.L. (avv. Faiola) c. Comune Castenaso (avv. Suppa). (Conferma Comm. trib. reg. Bologna 28 settembre 2023)

Imposte e tasse - ICI - Avvisi di maggiorazione ICI relativi a terreni su cui l'imposta era stata pagata come se fossero stati terreni agricoli - Terreni inseriti nel piano strutturale comunale con attribuzione di potenzialità edificatorie.

(Omissis)

RILEVATO

che:

1. T.L., erede di T.M., ricorre con tre motivi, illustrati con memoria, per la cassazione della sentenza in epigrafe con cui, in controversia tra il dante causa di esso ricorrente e il Comune di Castenaso (Bo) su avvisi di maggiore Ici degli anni 2010, 2011 e 2012 relativi a terreni su cui l'imposta era stata pagata come se fossero stati terreni agricoli ed era stata invece pretesa in ragione della qualificazione come edificabili per effetto del relativo inserimento secondo il Piano Strutturale del Comune in "Ambito ANS C3.1 - centro sportivo", la CTR ha ritenuto gli avvisi legittimi, i terreni correttamente qualificati come edificabili e non agricoli, la maggiore imposta effettivamente dovuta;
2. il Comune resiste con controricorso.

CONSIDERATO

che:

1. con il primo motivo di ricorso viene lamentata la violazione degli artt. 3 e 53 Cost.. Viene dedotto che la CTR avrebbe errato nel qualificare i terreni in questione come edificabili malgrado gli stessi fossero stati "direttamente coltivati dall'imprenditore agricolo quale T. pacificamente è come confermato da visura camerale e dal costante pagamento dei contributi previdenziali". Viene richiamato l'art. 2135 c.c..
2. il motivo è inammissibile.
 - 2.1. Va premesso che la decisione impugnata trova la propria ratio nella rilevanza, ai fini della qualificazione dei terreni come edificabili, data dalla CTR al fatto che i terreni erano inseriti nel piano strutturale comunale con attribuzione di potenzialità edificatorie anche se diverse da quelle residenziali. La norma di riferimento è quella di cui del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, art. 2, comma 1, lett. b), secondo cui "per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti". Il ricorrente sostiene che la CTR avrebbe dovuto fare riferimento alla norma di cui alla successiva lett. c), secondo cui "per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'art. 2135 c.c.". A questo proposito deduce che i terreni era stati "coltivati dall'imprenditore agricolo quale T. pacificamente e". Tale deduzione, tuttavia, è stata introdotta in causa, come si legge nello stesso ricorso per cassazione, solo in grado di appello e quindi inammissibilmente (D.Lgs. n. 546 del 1992, art. 57). Si osserva peraltro che la fattispecie del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, art. 2, comma 1, lett. c), ha carattere evidentemente residuale rispetto alla fattispecie della precedente lett. b): il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'art. 2135 c.c., è agricolo se non suscettibile di utilizzazione edificatoria. Merita precisare che mai il ricorrente ha sostenuto doversi applicare la seconda parte della lett. b) laddove, con eccezione rispetto alla prima parte (sopra riportata), è previsto che un terreno, pur potenzialmente edificabile, è considerato agricolo a condizione che sia posseduto e condotto da un soggetto avente i requisiti di cui del D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 9, comma 1 (coltivatore diretto o imprenditore agricolo) e che persista l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali, così da determinarsi una situazione di oggettiva incompatibilità con la possibilità dello sfruttamento edilizio dell'area;
3. con il secondo motivo di ricorso viene dedotta "la violazione o falsa applicazione della normativa urbanistica". In sostanza il ricorrente che la CTR ha errato nel qualificare i terreni come edificabili facendo riferimento al disposto del D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 2, comma 1, citata lett. b), senza considerare che la L.R. Emilia Romagna n. 20 del 2010, art. 28, "dispone espressamente che il Piano Strutturale del Comune non attribuisce diritti edificatori" e che il Piano Strutturale del Comune di Castenaso prevede, per i terreni in "Ambito ANS C3.1 - centro sportivo", l'uso edificatorio solo a fini pubblici e non a fini residenziali.
4. Il motivo è infondato.

4.1. Va richiamato ancora il disposto del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, art. 2, comma 1, lett. b). Dapprima, del D.L. 30 settembre 2005, n. 203, art. 11 quaterdecies, comma 16, convertito, con modificazioni, dalla L. 2 dicembre 2005, n. 248, ha disposto che: "Ai fini dell'applicazione del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, la disposizione prevista dall'art. 2, comma 1, lett. b) dello stesso Decreto si interpreta 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 attuativi del medesimo". Analogamente, poi, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, art. 36, comma 2, convertito, con modificazioni, dalla L. 4 agosto 2006, n. 248, ha ribadito che: "Ai fini dell'applicazione del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, e del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, 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". Come ricordato dalla CTR nella sentenza impugnata, sulla scorta del consolidato insegnamento 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, l'edificabilità di un'area, ai fini dell'applicabilità del criterio di determinazione della base imponibile fondato sul valore venale, 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 (tra le tante: Cass., Sez. Un., 30 novembre 2006, n. 25506; Cass., Sez. 5, 27 luglio 2007, n. 16714; Cass., Sez. 5, 16 novembre 2012, n. 20137; Cass., Sez. 6-5, 3 novembre 2016, n. 22247; Cass., Sez. 6-5, 29 novembre 2016, n. 24308; Cass., Sez. 6-5, 12 ottobre 2017, n. 24057; Cass., Sez. 6-5, 11 settembre 2018, n. 22102; Cass., Sez. 5, 10 ottobre 2019, nn. 25512 e 25513; Cass., Sez. 6-5, 5 ottobre 2020, n. 21329; Cass., Sez. 6-5, 11 novembre 2021, n. 33540; Cass., Sez. 5, 28 dicembre 2021, n. 41738; Cass., Sez. 5, 11 marzo 2022, n. 7958). L'inapplicabilità del criterio fondato sul valore catastale dell'immobile impone, peraltro, di tenere 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, e si è al riguardo ribadito che del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, art. 2, comma 1, prevedendo che un terreno sia considerato edificatorio quando la edificabilità risulti dagli strumenti urbanistici generali o attuativi, oppure quando, per lo stesso terreno, esistano possibilità effettive di costruzione, delinea una nozione di area edificabile, a fini fiscali, ampia ed ispirata alla mera potenzialità edificatoria (vedasi anche: Cass., Sez. 5, 2 marzo 2018, n. 4853). Per cui, in tema di ICI, la qualificazione edificatoria delle aree ex-agricole sussiste e decorre sin dal momento del loro inserimento nelle previsioni del piano regolatore generale del comune, essendo irrilevante il perfezionamento dello strumento urbanistico; ne consegue che tale inserimento è sufficiente a determinare un incremento di valore che ne giustifica la natura edificatoria a fini fiscali (Cass., Sez. 5, 18 dicembre 2019, n. 33576).

4.2. La CTR ha richiamato, come caso "analogo", quello su cui questa Corte ha deciso con sentenza 27 gennaio 2017, n. 2107 (peraltro conforme ad altre, dello stesso giorno, nn. 2108, 2109 e 2110, e successivamente ribadito Cass., Sez. 5-1, 15 maggio 2019, nn. 12937 e 12938). E' stato infatti affermato che l'edificabilità di un terreno ai fini della determinazione del suo valore venale non può - una volta riconosciuta tale edificabilità da uno strumento urbanistico generale (quale e', per l'appunto il "Piano Operativo Comunale" (POC), secondo la L.R. dell'Emilia Romagna 24 marzo 2000, n. 20, art. 28, comma 1) - ritenersi inficiata dalla (eventuale) mancanza di un piano particolareggiato o attuativo (quale e', per l'appunto, il "Piano Strutturale Comunale" (PSC), secondo la L.R. dell'Emilia Romagna 24 marzo 2000, n. 20, art. 30, comma 1), sulla scorta del richiamato indirizzo della giurisprudenza di legittimità. Nel caso di specie e', dunque, dirimente osservare come il terreno dovesse considerarsi edificabile, e dunque 9 sottoponibile a stima secondo il valore venale di mercato del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, ex art. 5, comma 5, quand'anche in assenza di adozione di uno strumento particolareggiato attuativo, per il solo fatto che l'edificabilità di esso era prevista dal "Piano Strutturale Comunale" (PSC). Ed a nulla rileva il fatto che la potestà edificatoria potesse conseguire unicamente dall'inclusione del terreno nel successivo "Piano Operativo Comunale" (POC), trattandosi di strumento urbanistico che incide sul mero ius edificandi, laddove la natura edificabile del terreno consegue all'approvazione dello strumento generale di pianificazione. Dunque, l'inserimento dell'area nel "Piano Strutturale Comunale" (PSC), in quanto di portata generale e prodromica all'adozione di strumenti attuativi, comporta la tassabilità ai fini dell'ICI a valore non di area agricola, ma di area edificabile. E' vero che la L.R. dell'Emilia Romagna 24 marzo 2000, n. 20, esclude che il "Piano Strutturale Comunale" (PSC) attribuisce diretta mente "potestà" ovvero "potenzialità" edificatoria al terreno, ma ciò rileva ai fini urbanistici e non fiscali; e, parimenti, è irrilevante che il "Piano Strutturale Comunale" (PSC) non indichi l'indice di fabbricabilità, incidendo questo aspetto solo sul quantum del valore venale e, dunque, sulla base imponibile (in termini: Cass., Sez. 5, 15 maggio 2019, nn. 12937 e 12938).

3. Con il terzo motivo di ricorso viene dedotto che la CTR non si sarebbe "pronunciata sul punto qualificante della controversia fiscale oggetto di specifica domanda dell'attuale ricorrente: se l'oggetto dell'accertamento, vista la sua definizione nel PSC, possa essere considerato un terreno edificabile ed imponibile, come tale, ai fini ICI/IMU".

4. Il motivo è infondato. La CTR, sul già segnalato richiamo al caso "analogo" deciso dalla Corte, ha espressamente

qualificato il terreno come edificabile ed ha accolto l'appello del Comune così confermando la legittimità della pretesa impositiva. Non vi è stata quindi alcuna omissione di pronuncia, bensì statuizione, motivata ed univoca, incompatibile con l'accoglimento della tesi qui riprodotta.

5. in conclusione, il ricorso deve essere rigettato con condanna del ricorrente alle spese in base al principio di soccombenza (art. 91 c.p.c.).

P.Q.M.

la Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a rifondere al Comune di Castenaso le spese del giudizio di legittimità, liquidate in Euro 2500,00, per compensi professionali, Euro 200,00 per esborsi oltre rimborso forfettario delle spese generali nella misura del 15% e altri accessori di legge se dovuti.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, si dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis, se dovuto.

(Omissis)

