

Sulla determinazione del valore imponibile del fondo per l'applicazione dell'ICI

Cass. Sez. Trib. 30 maggio 2025, n. 14559 ord. - Stalla, pres.; Lo Sardo, est. - Se.Ma. (avv. Ceci Ginistrelli) c. Comune di Castel Gandolfo (RM). (*Conferma Comm. trib. reg. Lazio 15 aprile 2021*)

Imposte e tasse - ICI - Mancata prova della conduzione diretta dei terreni - Determinazione del valore imponibile del fondo per l'applicazione dell'ICI.

(*Omissis*)

FATTO

1. Se.Ma. ha proposto ricorso per la cassazione della sentenza depositata dalla Commissione tributaria regionale per il Lazio il 15 aprile 2021, n. 1917/04/2021, che, in controversia su impugnazione di avviso di accertamento n. 4 del 6 ottobre 2015 da parte del Comune di Castelgandolfo (RM) per l'omesso parziale versamento dell'ICI relativa all'anno 2010 nella misura complessiva di Euro 126.949,00 per fabbricati ed aree edificabili ubicati nel medesimo Comune, ha accolto l'appello proposto in via principale dal Comune di Castel Gandolfo (RM) ed ha rigettato l'appello proposto in via incidentale da Se.Ma. avverso la sentenza depositata dalla Commissione tributaria provinciale di Roma il 13 febbraio 2018, n. 3624/25/2018, con compensazione delle spese giudiziali.

2. Il giudice di appello ha riformato la decisione di prime cure - che aveva accolto il ricorso originario del contribuente con il riconoscimento a quest'ultimo della qualifica di imprenditore agricolo - sul rilievo: a) che l'atto impositivo fosse adeguatamente motivato; b) che il contribuente non avesse provato la conduzione diretta dei terreni e, quindi, non potesse beneficiare dell'agevolazione prevista dall'art. 9 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, essendo inidonea allo scopo la documentazione prodotta (iscrizione alla CCIAA di Roma, dichiarazioni dei redditi e dichiarazioni IVA); c) che il valore imputato ai terreni edificabili in base alla deliberazione adottata dalla Giunta Comunale il 9 aprile 2010, n. 20, fosse eccessivo in raffronto al prezzo di vendita nell'anno 2014, dovendo aversi riguardo alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente *ratione temporis*.

3. Il Comune di Castel Gandolfo (RM) è rimasto intimato.

4. Con conclusioni scritte, il P.M. si è espresso per il rigetto del ricorso.

5. Il ricorrente ha depositato memoria ex art. 380-bis.1 cod. proc. civ.

DIRITTO

1. Il ricorso è affidato a quattro motivi.

2. Con il primo motivo, si denuncia falsa ed erronea applicazione degli artt. 7 della legge 27 luglio 2000, n. 212, 1, comma 162, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, e 5, n. 5), del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3), cod. proc. civ., per essere stato erroneamente ritenuto dal giudice di secondo grado che l'avviso di accertamento fosse adeguatamente motivato, ancorché contenesse un semplice prospetto riepilogativo e un mero richiamo alla deliberazione comunale in materia di valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili.

2.1 Il predetto motivo è infondato.

2.2 Secondo la giurisprudenza di questa Corte, l'obbligo motivazionale dell'avviso di accertamento in materia di ICI (ma le stesse argomentazioni possono valere anche per l'IMU) deve ritenersi adempiuto tutte le volte in cui il contribuente sia stato posto in grado di conoscere la pretesa tributaria nei suoi elementi essenziali e, quindi, di contestare l'an e il quantum dell'imposta; in particolare, il requisito motivazionale esige, oltre alla puntualizzazione degli estremi soggettivi ed oggettivi della posizione creditoria dedotta, soltanto l'indicazione dei fatti astrattamente giustificativi di essa, che consentano di delimitare l'ambito delle ragioni adducibili dall'ente impositore nell'eventuale successiva fase contenziosa, restando, poi, affidate al giudizio di impugnazione dell'atto le questioni riguardanti l'effettivo verificarsi dei fatti stessi e la loro idoneità a dare sostegno alla pretesa impositiva (tra le tante: Cass., Sez. 5, 8 novembre 2017, n. 26431; Cass., Sez. 5, 26 gennaio 2021, n. 1569; Cass., Sez. 6-5, 3 febbraio 2021, n. 2348; Cass., Sez. 5, 11 giugno 2021, n. 16681; Cass., Sez. 5, 24 agosto 2021, n. 23386; Cass., Sez. Trib., 18 novembre 2022, n. 34014; Cass., Sez. Trib., 17 ottobre 2023, n. 28758; Cass., Sez. Trib., 31 gennaio 2024, n. 2929; Cass., Sez. Trib., 12 marzo 2024, n. 6501; Cass., Sez. Trib., 4 gennaio 2025, n. 121).

Pertanto, l'indicazione - attraverso un prospetto analitico e riassuntivo dell'identificazione catastale, della superficie rilevante, del periodo temporale, del valore imponibile, dell'aliquota applicabile e dell'imposta liquidata per ciascun immobile (come è avvenuto nel caso di specie, trascrivendosi il contenuto dell'atto impositivo, in ossequio al canone dell'autosufficienza) è bastevole ad assicurare la completezza motivazionale dell'avviso di accertamento in ossequio ai

parametri dell'art. 7 della legge 27 luglio 2000, n. 212 (in termini: Cass., Sez. Trib., 4 gennaio 2025, n. 121; Cass., Sez. Trib., 9 marzo 2025, n. 6259).

2.3 Per il resto, in base all'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504: "Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

Inoltre, ai sensi dell'art. 59, comma 1, lett. g), del D.Lgs. 15 novembre 1997, n. 446, il regolamento comunale può: "g) determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del Comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso".

L'art. 13, comma 3, del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, richiama le predette disposizioni in materia di ICI anche per la determinazione della base imponibile ai fini della liquidazione dell'IMU.

Secondo la giurisprudenza di legittimità, ai fini della determinazione del valore imponibile per l'applicazione dell'ICI, è indispensabile che la misura del valore venale in comune commercio sia ricavata in base ai parametri vincolanti previsti dall'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, che, per le aree fabbricabili, devono avere riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per gli eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche; tali criteri, normativamente determinati, debbono considerarsi tassativi e non possono essere surrogati da valutazioni effettuate sulla base di un'aprioristica e del tutto indimostrata valutazione basata su altri argomenti (tra le tante: Cass., Sez. 5, 15 giugno 2010, n. 14385; Cass., Sez. 5, 11 maggio 2012, n. 7297; Cass., Sez. 5, 17 maggio 2017, n. 12273; Cass., Sez. 5, 30 maggio 2017, n. 13567; Cass., Sez. 5, 31 ottobre 2018, n. 27807; Cass., Sez. 5, 24 settembre 2019, nn. 23680 e 23681; Cass., Sez. 6-5, 8 febbraio 2021, n. 2347; Cass., Sez. 6-5, 26 marzo 2021, n. 8614; Cass., Sez. 5, 29 marzo 2022, n. 10003; Cass., Sez. Trib., 22 dicembre 2023, n. 35900; Cass., Sez. Trib., 4 ottobre 2024, n. 26089; Cass., Sez. Trib., 19 febbraio 2025, n. 4313).

In altri termini, stante il percorso vincolato dettato, in relazione alla determinazione del valore delle aree fabbricabili, dall'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, il giudice del merito, investito della questione della corrispondenza del valore venale attribuito ad un'area fabbricabile, non può esimersi dal verificarne la corrispondenza, tenendo conto dell'anno di imposizione, ai criteri normativi sopra indicati (zona territoriale di ubicazione, indice di edificabilità, destinazione d'uso consentita, oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche), formulando una valutazione di merito che, nella misura in cui risulterà congruamente motivata e rispettosa dei parametri normativi, sarà incensurabile in questa sede (Cass., Sez. 5, 24 settembre 2019, nn. 23680 e 23681; Cass., Sez. 5, 29 marzo 2022, n. 10003; Cass., Sez. 5, 10 luglio 2023, n. 19581; Cass., Sez. 5, 9 agosto 2024, n. 22591; Cass., Sez. Trib., 19 febbraio 2025, n. 4313).

Per giurisprudenza consolidata di questa Corte, in tema di ICI, è legittimo l'avviso di accertamento emanato sulla base di un regolamento comunale che, in forza degli artt. 52 e 59 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, e 48 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, abbia indicato periodicamente i valori delle aree edificabili per zone omogenee con riferimento al valore venale in comune commercio, trattandosi di atto che ha il fine di delimitare il potere di accertamento del Comune qualora l'imposta sia versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato e, pur non avendo natura imperativa, integra una fonte di presunzioni idonea a costituire, anche con portata retroattiva, un indice di valutazione per l'ente impositore ed il giudice, con funzione analoga agli studi di settore, previsti dagli artt. 62-bis e 62-sexies del D.L. 30 agosto 1993, n. 331, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 ottobre 1993, n. 427, costituenti una diretta derivazione dei "redditometri" o "coefficienti i reddito e di ricavi" previsti dall'art. 12 del D.L. 2 marzo 1989, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 aprile 1989, n. 154, ed attecchianti come mera fonte di presunzioni hominis, vale a dire supporti razionali offerti dall'amministrazione al giudice, paragonabili ai bollettini di quotazioni di mercato o ai notiziari ISTAT, nei quali è possibile reperire dati medi presuntivamente esatti (tra le tante: Cass., Sez. 5, 30 giugno 2010, n. 15555; Cass., Sez. 5, 13 marzo 2015, n. 5068; Cass., Sez. 6-5, 12 giugno 2018, n. 15312; Cass., Sez. 5, 3 maggio 2019, n. 11643; Cass., Sez. 5, 18 dicembre 2020, nn. 29083, 29084, 29085 e 29086; Cass., Sez. 5, 14 dicembre 2021, nn. 39794 e 39795; Cass., Sez. 5, 22 marzo 2022, nn. 9187 e 9188; Cass., Sez. 6-Trib., 17 novembre 2022, n. 33851; Cass., Sez. Trib., 2 dicembre 2022, n. 35521; Cass., Sez. Trib., 15 febbraio 2023, n. 4814; Cass., Sez. Trib., 9 settembre 2024, n. 24161;

Cass., Sez. Trib., 21 febbraio 2025, n. 4594). In ragione, pertanto, della loro natura non imperativa, e funzione probatoria, dette delibere ben possono essere utilizzate anche con riferimento ad annualità anteriori a quella della loro adozione (Cass. Sez. 5, 4 agosto 2022, n. 24297; Cass. Sez. 5, 25 novembre 2022, n. 34879; Cass., Sez. Trib., 1 dicembre 2022, n. 35452; Cass., Sez. Trib., 15 febbraio 2023, n. 4814);

Tali parametri non possono ritenersi esclusivi od esaustivi, poiché altri possono in via alternativa essere applicati, purché adeguati ed idonei alla individuazione del valore commerciale (Cass., Sez. 5, 8 febbraio 2021, n. 2347). Ne consegue che, essendo fonte di mere presunzioni hominis, la delibera prevista dall'art. 59 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, con la quale il Comune determina periodicamente i valori delle aree edificabili per zone omogenee con riferimento al valore venale in comune commercio, non impedisce la rideterminazione dell'imposta dovuta ove l'amministrazione venga in possesso (anche attraverso la consultazione di atti pubblici o privati) di informazioni specifiche idonee a contraddire quelle desunte dai valori delle aree circostanti aventi analoghe caratteristiche (Cass., Sez. 5, 28 febbraio 2018, n. 4605; Cass., Sez. 5, 3 maggio 2019, n. 11643; Cass., Sez. 5, 31 maggio 2022, n. 17748; Cass., Sez. Trib., 10 luglio 2023, n. 19581; Cass., Sez. Trib., 9 agosto 2024, n. 22591).

Pertanto, posto che la determinazione periodica per zone omogenee dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili deve essere esercitata con un regolamento adottato ai sensi dell'art. 52, comma 1, del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, il quale, all'ultimo periodo, prescrive che: "Per quanto non regolamentato si applicano le disposizioni di legge vigenti", questo inciso impone, quindi, di rispettare, fra l'altro, il disposto dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, per il quale il valore delle aree fabbricabili, ai fini ICI, è pur sempre quello "venale in comune commercio"; con la conseguenza che i regolamenti predisposti dagli enti locali per prevenire il contenzioso non possono esonerare gli stessi enti dall'obbligo di determinare l'imposta ai sensi degli atti aventi forza di legge che regolano la materia, che costituiscono una fonte di rango superiore, e, quindi, nel rispetto della regola che impone di accertare l'effettivo valore di mercato dei cespiti (Cass., Sez. 5, 6 novembre 2019, n. 28554).

Più in particolare, si è anche detto che, in tema di ICI, ai fini della determinazione del valore imponibile è necessario che la misura del valore venale in comune commercio sia ricavata in base ai parametri vincolanti e tassativi previsti dall'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 31 dicembre 1992, n. 504 (che, per le aree fabbricabili, devono avere riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per gli eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche) solo laddove si debba pervenire al calcolo del valore venale in comune commercio in mancanza di un valore direttamente riferibile al terreno oggetto di stima; diversamente, nel caso in cui il valore del terreno, e quindi il suo prezzo, sia già assegnato, perché posto in vendita, il valore fissato a quel terreno, considerato congruo o rettificato con avviso di accertamento divenuto definitivo, ne rappresenta il valore venale in comune commercio, sicché la valutazione del giudice del merito che, investito della questione del valore attribuito ad un'area fabbricabile, assuma come parametro oggettivo di riferimento il prezzo dichiarato di acquisto dell'area fabbricabile, motivi congruamente le ragioni per le quali lo stesso debba considerarsi corretto, è incensurabile in sede di legittimità (in termini: Cass., Sez. 5, 7 giugno 2017, n. 14118; Cass., Sez. 5, 11 maggio 2018, n. 11445; Cass., Sez. 5, 31 ottobre 2018, n. 27807; Cass., Sez. 6-5, 3 febbraio 2021, n. 2347; Cass., Sez. 6-5, 15 ottobre 2021, n. 28392; Cass., Sez. 5, 28 dicembre 2021, n. 41738; Cass., Sez. 6-5, 28 marzo 2022, nn. 9887, 9889 e 9890; Cass., Sez. 5, 29 marzo 2022, n. 10003; Cass., Sez. 5, 31 marzo 2022, n. 10382; Cass., Sez. 5, 4 aprile 2023, n. 9311; Cass., Sez. Trib., 8 marzo 2024, n. 6357; Cass., Sez. Trib., 19 febbraio 2025, n. 4313).

Aggiungasi anche che, secondo questa Corte, in tema di ICI, l'avviso di accertamento che fa riferimento alla delibera della giunta comunale contenente la determinazione dei valori minimi delle aree edificabili, comprensiva di quella oggetto di imposizione, deve ritenersi sufficientemente motivato in quanto richiamante un atto di contenuto generale avente valore presuntivo e da ritenersi conosciuto (o conoscibile) dal contribuente, spettando a quest'ultimo l'onere di fornire elementi oggettivi (eventualmente anche a mezzo perizia di parte) sul minor valore dell'area edificabile rispetto a quello accertato dall'ufficio (Cass., Sez. 6-5, 5 luglio 2017, n. 16620; Cass., Sez. 5, 11 giugno 2021, n. 16681; Cass., Sez. 5, 11 agosto 2023, nn. 24589 e 24554; Cass., Sez. 5, 9 settembre 2024, n. 24161).

Pertanto, posto che la delibera prevista dall'art. 59, comma 1, lett. g), del D.Lgs. 15 novembre 1997, n. 446, si deve ritenere conoscibile – al pari di tutti gli atti generali del Comune – dai contribuenti in considerazione del regime di pubblicità legale (Cass., Sez. 5, 16 marzo 2005, n. 5755; Cass., Sez. 5, 13 giugno 2012, n. 9601; Cass., Sez. 6-5, 3 novembre 2016, n. 22254; Cass., Sez. 5, 25 ottobre 2017, n. 25305; Cass., Sez. 5, 29 gennaio 2019, n. 2393; Cass., Sez. 5, 6 febbraio 2019, nn. 3446, 3447 e 3448; Cass., Sez. 5, 4 novembre 2020, nn. 24536 e 24537; Cass., Sez. 5, 17 giugno 2021, n. 17403; Cass. Sez. 6-Trib., 1 settembre 2022, n. 25774; Cass., Sez. Trib., 24 gennaio 2023, n. 2140; Cass., Sez. Trib., 2 maggio 2023, n. 11449; Cass., Sez. Trib., 10 dicembre 2024, n. 31728; Cass., Sez. Trib., 13 febbraio 2025, n. 3730), se ne deve confermare la valenza integrativa dell'avviso di accertamento per la determinazione del valore venale delle aree edificabili.

2.4 Ne consegue che la sentenza impugnata si è uniformata a tali principi, avendo correttamente accertato che: "Nella specie, l'avviso ed i suoi allegati contengono l'indicazione del valore e dell'estensione dell'area, della rendita catastale, della normativa applicata (il D.Lgs. n. 504 del 1992) e il richiamo alla delibera del C.C. posta a base del provvedimento (alla pag. 1 dell'avviso), che, come è noto, deve presumersi conosciuta dal contribuente, essendo soggetta a pubblicazione presso l'albo pretorio; trattasi di elementi più che sufficienti a rendere legittimo l'avviso".

3. Con il secondo motivo, si denuncia violazione dell'art. 132, quarto comma, cod. proc. civ., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 4), cod. proc. civ., per essere stato deciso l'appello dal giudice di secondo grado con motivazione apparente sull'esistenza e sulla congruità della motivazione dell'avviso di accertamento.

Con il terzo motivo, si denuncia violazione dell'art. 132, quarto comma, cod. proc. civ., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 4), cod. proc. civ., per essere stato deciso l'appello dal giudice di secondo grado con motivazione apparente, perplessa ed incomprensibile sulla pretesa inesistenza del diritto del contribuente ad usufruire dell'esenzione per i terreni edificabili ai sensi degli artt. 2 e 9 del 31 dicembre 1992, n. 504, e 58 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446.

3.1 I predetti motivi – la cui stretta ed intima connessione consiglia la trattazione congiunta per la comune attinenza all'adeguatezza motivazionale della sentenza impugnata – sono infondati.

3.2 Come è noto l'art. 36, comma 2, n. 4), del D.Lgs. 31 dicembre 1992, n. 546, sulla falsariga dell'art. 132, secondo comma, n. 4), cod. proc. civ. (nel testo modificato dall'art. 45, comma 17, della legge 18 giugno 2009, n. 69), dispone che la sentenza: "... deve contenere:.... 4) la concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione;...".

Per costante giurisprudenza, invero, la mancanza di motivazione, quale causa di nullità della sentenza impugnata, va apprezzata, tanto nei casi di sua radicale carenza, quanto nelle evenienze in cui la stessa si dipani in forme del tutto inidonee a rivelare la ratio decidendi posta a fondamento dell'atto, poiché intessuta di argomentazioni fra loro logicamente inconciliabili, perplesse od obiettivamente incomprensibili (tra le tante: Cass., Sez. 5, 30 aprile 2020, n. 8427; Cass., Sez. 6-5, 15 aprile 2021, n. 9975; Cass., Sez. Trib., 20 dicembre 2022, n. 37344; Cass., Sez. Trib., 18 aprile 2023, n. 10354; Cass., Sez. Trib., 22 maggio 2024, n. 14337; Cass., Sez. Trib., 5 marzo 2025, n. 5882).

Pertanto, si è in presenza di una tipica fattispecie di "motivazione apparente", allorché la motivazione della sentenza impugnata, pur essendo graficamente (e, quindi, materialmente) esistente e, talora, anche contenutisticamente sovrabbondante, risulta, tuttavia, essere stata costruita in modo tale da rendere impossibile ogni controllo sull'esattezza e sulla logicità del ragionamento decisorio, e quindi tale da non attingere la soglia del "minimo costituzionale" richiesto dall'art. 111, sesto comma, Cost. (tra le tante: Cass., Sez. 1, 30 giugno 2020, n. 13248; Cass., Sez. 6-5, 25 marzo 2021, n. 8400; Cass., Sez. 6-5, 7 aprile 2021, n. 9288; Cass., Sez. 5, 13 aprile 2021, n. 9627; Cass., Sez. 6-5, 24 febbraio 2022, n. 6184; Cass., Sez. Trib., 18 aprile 2023, n. 10354; Cass., Sez. Trib., 22 maggio 2024, n. 14337; Cass., Sez. Trib., 5 marzo 2025, n. 5882).

In particolare, poi, il vizio di motivazione contraddittoria o perplessa è rinvenibile soltanto in presenza di un contrasto insanabile ed inconciliabile tra le argomentazioni addotte nella sentenza impugnata, che non consenta la identificazione del procedimento logico-giuridico posto a base della decisione (tra le tante: Cass., Sez. Lav., 17 agosto 2020, n. 17196; Cass., Sez. 6-5, 14 aprile 2021, n. 9761; Cass., Sez. 5, 26 novembre 2021, n. 36831; Cass., Sez. 6-5, 14 dicembre 2021, n. 39885; Cass., Sez. 5, 27 aprile 2022, nn. 13214, 13215 e 13220; Cass., Sez. Trib., 23 agosto 2023, n. 25079; Cass., Sez. Trib., 2 settembre 2024, n. 23530).

3.3 Nella specie, tuttavia, non si può ritenere che la sentenza impugnata sia insufficiente ed incoerente sul piano della logica giuridica, essendo stata adeguatamente argomentata tanto in relazione al profilo della motivazione dell'atto impositivo (sia in astratto che in concreto: vedasi la disamina del primo motivo), quanto in relazione al profilo dell'insussistenza della qualifica di imprenditore agricolo in capo al contribuente.

3.4 Sotto quest'ultimo aspetto, in particolare, il giudice di appello ha evidenziato la carenza di prova sulla conduzione diretta dei terreni, valutando l'inidoneità allo scopo della documentazione prodotta dal contribuente (iscrizione alla CCIAA di Roma, dichiarazioni dei redditi e dichiarazioni IVA) e segnalando l'omessa allegazione di fatture attive e passive a dimostrazione, per un verso, della quantità e qualità dei prodotti coltivati e commercializzati e, per altro verso, dei costi sostenuti per la coltivazione e la gestione dei terreni.

Tanto in coerenza con la giurisprudenza di questa Corte, secondo cui, in tema di ICI, l'agevolazione fiscale prevista dall'art. 9 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, per i terreni agricoli posseduti dai soggetti di cui all'art. 58 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, è subordinata alla ricorrenza dei requisiti della qualifica, da parte del possessore, di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo a titolo principale, desumibile dall'iscrizione negli appositi elenchi di cui all'art. 11 della legge 19 gennaio 1963, n. 9, e della conduzione effettiva dei terreni, che, invece, deve essere provata in via autonoma dal contribuente, atteso che la ratio della disposizione è quella di incentivare la coltivazione della terra alleggerendo il carico tributario dei soggetti che ritraggono dal lavoro agricolo la loro esclusiva fonte di reddito (Cass., Sez. 5, 12 aprile 2019, n. 10284; Cass., Sez. 5, 15 gennaio 2020, n. 556; Cass., Sez. 6-5, 24 settembre 2020, n. 20012; Cass., Sez. 5, 30 marzo 2021, n. 8729; Cass., Sez. 6-5, 4 maggio 2021, n. 11670; Cass., Sez. 5, 30 maggio 2022, n. 17350; Cass., Sez. Trib., 13 novembre 2024, n. 29349; Cass., Sez. Trib., 4 gennaio 2025, n. 114), potendo ben accadere che un soggetto iscritto nel detto elenco poi non conduca direttamente il fondo per il quale chiede l'agevolazione, la quale, pertanto, non compete (Cass., Sez. 5, 15 gennaio 2020, n. 556).

4. Con il quarto motivo, si denuncia violazione degli artt. 24, 101 e 111, primo comma, Cost., 101 cod. proc. civ. e 27, commi 1 e 2, del D.L. 28 ottobre 2020, n. 137, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 dicembre 2020, n. 176, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 4), cod. proc. civ., per essere stato omesso dal giudice di secondo grado di dar seguito agli adempimenti conseguenti all'istanza di discussione orale in pubblica udienza, che era stata depositata dall'ente impositore, limitandosi a decidere la causa in camera di consiglio.

4.1 Il predetto motivo è inammissibile.

4.2 Per giurisprudenza pacifica di questa Corte, qualora con il ricorso per cassazione siano prospettate questioni di cui non vi sia cenno nella sentenza impugnata, il ricorso deve, a pena di inammissibilità, non solo allegare l'avvenuta loro

deduzione dinanzi al giudice di merito, ma anche indicare in quale specifico atto del giudizio precedente lo abbia fatto in virtù del principio di autosufficienza del ricorso, onde dar modo alla Corte di controllare ex actis la veridicità di tale asserzione, prima di esaminare nel merito la questione stessa; i motivi del ricorso per cassazione devono investire, a pena d'inammissibilità, questioni che siano già comprese nel tema del decidere del giudizio di appello, non essendo prospettabili per la prima volta in sede di legittimità questioni nuove o nuovi temi di contestazione non trattati nella fase di merito né rilevabili d'ufficio (tra le tante: Cass., Sez. 2, 9 agosto 2018, n. 20694; Cass., Sez. 2, 18 settembre 2020, n. 19560; Cass., Sez. 5, 9 dicembre 2020, n. 28036; Cass., Sez. 6-5, 23 marzo 2021, n. 8125; Cass., Sez. 5, 5 maggio 2021, n. 11708; Cass., Sez. 6-5, 18 ottobre 2021, n. 28714; Cass., Sez. 5, 29 ottobre 2021, n. 30863; Cass., Sez. 5, 24 novembre 2021, n. 36393; Cass., Sez. 2, 21 dicembre 2021, n. 40984; Cass., Sez. 5, 15 marzo 2022, n. 8362; Cass., Sez. Trib., 6 dicembre 2022, n. 35885; Cass., Sez. Trib., 17 luglio 2023, n. 20585; Cass., Sez. Trib., 10 aprile 2024, n. 9709; Cass., Sez. Trib., 28 aprile 2025, n. 11100).

4.3 Laddove, nella specie, la sentenza impugnata non ha menzionato la presentazione della predetta istanza da parte dell'intimato nell'esposizione delle vicende processuali, né il ricorrente ha assolto l'onere di trascrivere o riprodurre il contenuto di tale istanza nell'articolazione della censura, limitandosi a riferirne la data di presentazione.

4.4 Inoltre, si osserva che vi è carenza di interesse (art. 100 cod. proc. civ.) rispetto al tacito rigetto di un'istanza presentata dalla controparte, che era l'unica legittimata a dolersene.

5. In definitiva, alla stregua delle suesposte argomentazioni, valutandosi l'inammissibilità/infondatezza dei motivi dedotti, il ricorso deve essere rigettato.

6. Nulla deve essere disposto in ordine alla regolamentazione delle spese giudiziali, essendo rimasta intimata la parte vittoriosa.

7. Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, 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 previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso; dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, se dovuto.

(Omissis)