

Ai fini delle agevolazioni fiscali (IMU) lo sfruttamento edilizio è incompatibile con la permanente destinazione a scopi agricoli di un fondo

Cass. Sez. Trib. 3 giugno 2025, n. 14832 ord. - Stalla, pres.; Flamini, est. - Se.Or., Di.Ge., Di.Ma. (avv. Frasoni) c. Comune di Salerno (avv.ti Attanasio e Gruosso). (Cassa con rinvio Comm. trib. reg. Campania, Sez. stacc. Salerno 14 gennaio 2022)

Imposte e tasse - IMU - Debenza di una maggiore imposta - Terreni condotti direttamente da un imprenditore agricolo professionale - Sussistenza dei requisiti per l'applicazione dei benefici - Sfruttamento edilizio incompatibile con la permanente destinazione a scopi agricoli.

(Omissis)

FATTO

1. Se.Or., Di.Ge., Di.Ma. impugnavano dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Salerno tre avvisi di accertamento IMU, anno d'imposta 2013, loro notificati contestando la debenza di una maggiore imposta sul presupposto che le agevolazioni invocate ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. n. 504 del 1992 non potessero essere applicate in quanto le stesse si riferivano a terreni agricoli e non a quelli edificatori.

I ricorrenti contestavano, in primo luogo, la debenza di una maggiore imposta in quanto i terreni erano condotti direttamente da Di.Ge., imprenditore agricolo professionale, ai sensi del D.Lgs. n. 99 del 2004, che li utilizzava per lo svolgimento di attività agricola.

2. L'adita Commissione Provinciale, con sentenza n. 236/VII/2020 rigettava il ricorso.

3. La Commissione Tributaria Regionale della Campania, con la sentenza 627/V/2022 depositata in data 14 gennaio 2022 e non notificata, confermava la sentenza di primo grado affermando che i contribuenti non avevano diritto alla chiesta riduzione per i terreni agricoli prevista dal D.Lgs. 504/1992 in quanto la natura catastale agricola non impediva di considerare la vocazione edificatoria di aree come quella oggetto di causa, ed in quanto le prove dell'esistenza dei requisiti di cui all'invocato beneficio si riferivano ad un periodo temporale successivo a quello dell'anno d'imposta.

4. Contro detta sentenza i contribuenti propongono ricorso per cassazione, fondato su due motivi.

5. Il Comune di Salerno resiste con controricorso.

6. Parte ricorrente ha depositato memoria.

DIRITTO

1. Con il primo motivo di ricorso, rubricato "nullità della sentenza per violazione degli artt. 36 e 61 del D.Lgs. n. 546/1992, per motivazione meramente apparente (in relazione all'art. 360, n. 4, c.p.c.)", i ricorrenti hanno censurato la sentenza impugnata per essersi il giudice d'appello uniformato all'impostazione del Comune (nonché della CTP), assumendo che la documentazione prodotta dai contribuenti non dimostrasse la sussistenza dei requisiti per l'applicazione dei benefici invocati, senza esporre l'iter logico-giuridico in forza del quale aveva raggiunto tale conclusione.

1.1. Il motivo è fondato e deve essere accolto per le ragioni che seguono.

È stato precisato che la motivazione è solo apparente, e la sentenza è nulla perché affetta da error in procedendo, quando, benché graficamente esistente, essa non renda, tuttavia, percepibile il fondamento della decisione, perché recante argomentazioni obiettivamente inidonee a far conoscere il ragionamento seguito dal giudice per la formazione del proprio convincimento, non potendosi lasciare all'interprete il compito di integrarla con le più varie, ipotetiche congetture (Sez. U, Sentenza n. 22232 del 03/11/2016, Rv. 641526 - 01), oppure allorché il giudice di merito ometta ivi di indicare gli elementi da cui ha tratto il proprio convincimento ovvero li indichi senza un'approfondita loro disamina logica e giuridica, rendendo, in tal modo, impossibile ogni controllo sull'esattezza e sulla logicità del suo ragionamento (Sez. 6 - 5, Ordinanza n. 9105 del 07/04/2017, Rv. 643793 - 01) oppure, ancora, nell'ipotesi in cui le argomentazioni siano svolte in modo talmente contraddittorio da non permettere di individuare il ragionamento e di riconoscerlo come giustificazione del decusum (Sez. 3, Sentenza n. 20112 del 18/09/2009, Rv. 609353 - 01 e, tra le più recenti, Sez. 1, Ordinanza n. 1986 del 28/01/2025 (Rv. 673839 - 01).

1.2. La sentenza impugnata, dopo aver affermato che "i primi Giudici hanno correttamente considerato che in questa e consimili vicende occorre far riferimento al valore venale degli immobili in questione, come per costante giurisprudenza (cfr., ex multis, Cass. S.U. n. 25506/06), e che la natura catastale agricola e perfino la presenza di eventuali vincoli di inedificabilità non impedisce di considerare la vocazione edificatoria di aree come quelle in oggetto (cfr., ex multis, Cass. n. 5161/14)", si è soffermata sulla questione relativa alla prova della sussistenza del requisito oggettivo. Con riferimento a tale aspetto, il giudice regionale ha osservato che "in ogni caso non può non confermarsi il rilievo riguardante l'adduzione



probatoria dei requisiti di cui all'invocato beneficio ex art. 2 co. 1 lett. b) del D.Lgs. n. 504/92 con riferimento temporale successivo a quello dell'anno d'imposta".

Dalla motivazione appena esposta - l'unica relativa alle censure svolte dagli appellanti - non è possibile comprendere se i giudici regionali abbiano voluto affermare che le prove fornite dai contribuenti (sulle quali, peraltro, non ci si è in alcun modo soffermati) non fossero sufficienti a fornire la prova dei requisiti necessari per godere dell'agevolazione nell'anno 2013 o, invece, non fossero idonee a fornire la prova richiesta perché formate successivamente al 2013.

La motivazione contenuta nella sentenza impugnata, apodittica ed equivoca in quanto non permette di comprendere il ragionamento svolto dai giudici regionali, alla luce dei principi sopra affermati, deve, pertanto, ritenersi nulla.

1.3. Con riferimento al beneficio per cui è causa, i giudici regionali avrebbero dovuto accertare se l'immobile in oggetto fosse interamente posseduto e condotto, esercitandovi pacificamente attività agricola, da un soggetto che ne è comproprietario.

Questa Corte, proprio in riferimento ad una controversia tra le medesime parti, in relazione ad ICI 2009, ha infatti già affermato che: "La deroga è sancita dalla seconda parte del D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 2, lett. b). La disposizione dell'art. 2 lett. b) attiene invero alla natura oggettiva del fondo, che deve considerarsi agricolo, ai fini della applicazione dell'imposta, in quanto ricorrano tre condizioni: a) il possesso dei terreni da parte di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli a titolo principale; b) la diretta conduzione dei medesimi da parte dei predetti soggetti; c) la persistenza dell'utilizzazione agro-silvopastorale, mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione. Ricorrendo tali presupposti, il terreno soggiace all'imposta in relazione al suo valore catastale, dovendosi prescindere dalla sua obiettiva potenzialità edilizia, per ciascuno dei titolari dei diritti dominicali. Lo sfruttamento edilizio è infatti incompatibile con la permanente destinazione a scopi agricoli sia per il comproprietario coltivatore diretto che per gli altri. Nel caso di specie la CTR avrebbe dovuto accertare se l'immobile in oggetto fosse interamente posseduto e condotto, esercitandovi pacificamente attività agricola, da un soggetto che ne è comproprietario e che possiede i requisiti di cui al comma 1 dell'art. 9 del D.Lgs. n. 504/92 in quanto l'agevolazione fiscale, essendo correlata a un requisito, lo svolgimento di attività agricola che è incompatibile con la possibilità di sfruttamento edificatorio dell'area," ha carattere oggettivo anche a favore degli altri comproprietari" (Cass. Sez. 5, n. 18302 del 2019).

2. Con il secondo motivo, rubricato "nullità della sentenza per violazione dell'art. 115 c.p.c. (in relazione all'art. 360, comma 1, n. 4, c.p.c.)", deducono i ricorrenti che la CTR, in violazione del principio dispositivo, ha ignorato gli elementi probatori offerti dalle parti a dimostrazione del fatto che i terreni erano destinati all'esercizio della propria attività d'impresa da parte di Gerardo Diana, limitandosi a richiamare genericamente le conclusioni del giudice di primo grado.

2.1. Il secondo motivo è assorbito dall'accoglimento del primo.

3. La sentenza impugnata va, dunque, cassata in accoglimento del primo motivo di ricorso, assorbito il secondo, con rinvio alla Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado della Campania, in diversa composizione, per l'accertamento sulla conduzione agricola diretta nel 2013, anche da parte di uno solo dei comproprietari, e per la liquidazione delle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, assorbito il secondo; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia, anche per le spese di questo giudizio, alla Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado della Campania, in diversa composizione.

(Omissis)