

Civile Sent. Sez. 5 Num. 21122 Anno 2022

Presidente: PAOLITTO LIBERATO

Relatore: BALSAMO MILENA

Data pubblicazione: 04/07/2022

SENTENZA

729/22
sul ricorso iscritto al n. 23871/2017 R.G. proposto da
Guazzo Gerardi Andrea, rappresentato e difeso dall'avv. Fabrizio Ferri
e in via disgiunta dall'avv. Carolina Valensise presso il cui studio è
elettivamente dom.to in Roma alla via Monte delle Gioie 13, giusta
procura a margine al ricorso;

- ricorrente -

contro

Comune di Torrile, in persona del sindaco p.t., rappresentato e difeso
dall'avv. Massimiliano Vignetti e in via disgiunta dall'avv. Carolina
Valensise presso il cui studio è elettivamente dom.to in Parma vicolo
politi 7, giusta procura in calce al ricorso;

- controricorrente e ricorrente incidentale -

avverso la sentenza n. 1044/8/2017 della COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE, Emilia Romagna depositata il 22.03.2017;
udita la relazione della causa svolta all'udienza pubblica del 10.05.2022 dal Consigliere Dott. Milena Balsamo
Lette le conclusioni del PG nel senso del rigetto del ricorso principale e di quello incidentale.

ESPOSIZIONE DEI FATTI DI CAUSA

1. Il Comune di Torrile notificava al ricorrente gli avvisi di accertamento per Ici delle annualità di imposta 2004-2007, determinando un maggiore valore imponibile dell'area di proprietà del contribuente, tenuto conto dell'edificabilità dell'area e del valore determinato a posteriori dalla Giunta comunale, nonché della somma già versata a titolo di Ici dal Guazzi.

Il contribuente impugnava gli avvisi sul rilievo che l'area edificabile andava calcolata escludendo la superficie soggetta a vincoli pubblicistici in quanto inedificabile ex art. 2 d.lgs, 504/92, atteso che il Poc del Comune prevedeva la cessione di un'area interna nella misura del 40% della superficie, tenuto conto del 25% per la cassa di espansione per il controllo del sistema del deflusso delle acque della Fossetta Alta e del 15% destinato a verde pubblico e parco attrezzato.

La CTP di Parma accoglieva parzialmente il ricorso, rideterminando l'Ici secondo i criteri adottati dal ctu disposta di ufficio. Proposto appello dal contribuente - il quale insisteva per l'annullamento integrale degli avvisi e in subordine per la riduzione dell'area imponibile a mq 94.663 nonché del valore delle aree - la Commissione Tributaria regionale dell'Emilia Romagna rilevava che il valore a mq determinato dal ctu



ammontava ad euro 30,00 e non ad euro 36,00, rideterminando il valore delle superficie in euro 30,33 per le annualità in oggetto.

Confermava l'edificabilità delle aree soggette a vincoli e l'applicazione delle sanzioni, dando atto nello svolgimento del processo che l'amministrazione comunale aveva confermato la riduzione delle aree da assoggettare a tributo, considerando l'area di mq 1490.753, per la stipula di un contratto di compravendita.

Ricorre il contribuente per la cassazione della sentenza indicata in epigrafe, svolgendo un unico motivo.

Il Comune si costituisce, proponendo ricorso incidentale articolato in quattro motivi, illustrati nelle memorie.

Il Ricorrente in via principale ha depositato memorie difensive.

Il P. G. ha concluso nel senso del rigetto di entrambi i ricorsi.

ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI DIRITTO

1. Il ricorso principale deduce il vizio di violazione dell'art. 2 del d.lgs. 504/92, in relazione all'art. 360 n.3, c.p.c.

Il contribuente insiste nell'affermare che la parte dell'area di sua proprietà non è suscettibile di edificabilità concreta in quanto destinata per il 25% alla cassa di espansione e nella misura del 15% a verde pubblico attrezzato, presentando vincoli di inedificabilità sia in astratto che in concreto, con la conseguenza che dette aree dovrebbero essere escluse dall'imposizione tributaria.

2. Con il primo motivo di ricorso incidentale, l'ente locale lamenta la violazione degli artt. 112, 115 c.p.c. e dell'art. 2697 c.c., ex art. 360, n.3), c.p.c., in quanto la Regionale avrebbe ritenuto ammesso da parte del predetto ente l'assoggettamento ad imposizione tributaria della minor area pari a mq 140.753, in virtù di un acquisto effettuato nell'agosto dell'anno 2006 dal ricorrente.



Sostiene invece che la riduzione nella misura del 25% accertata dal ctu era dovuta alla presenza della cassa di laminazione e detta percentuale di riduzione era da riferirsi ad una superficie di mq 187.671 (tale era l'estensione dell'area negli anni 2003, 2004, 2005 e dei primi sette mesi dell'anno 2006). Assume che, successivamente all'acquisto di una ulteriore area di 20.807 mq (in data 28.06.2006) – circostanza dedotta nel giudizio di merito - il fondo aveva aumentato la sua estensione a mq 208.478, ragion per cui, operando la riduzione del 25%, l'area da assoggettare a tributo, dal 2 agosto 2006, era pari a mq 156.359 per il periodo agosto 2006 – dicembre 2007, già epurata del sistema idraulico (casse di laminazione pari a 52,119).

3. La seconda censura prospetta la violazione delle medesime disposizioni sopra citate, in quanto il giudice di appello avrebbe ritenuto come non contestato un accertamento compiuto dal consulente tecnico di ufficio in primo grado, il quale, a contrario, era stato reiteratamente confutato dal Comune, con riferimento al valore dell'area per l'anno 2007.

4. La terza censura solleva il vizio relativo all'omesso esame - ex art. 360, n.5), c.p.c- delle allegazioni difensive prospettate dall'ente locale per replicare alle argomentazioni del ctu.

5. Con l'ultimo motivo di ricorso incidentale si deduce la violazione dell'art. 5 del d.lgs. 504/92, che, per le aree fabbricabili, prevede di tener conto della zona territoriale di ubicazione, dell'indice di edificabilità, della destinazione d'uso consentita, degli oneri per gli eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, dei prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche; mentre, al contrario il ctu, nel

determinare il valore delle aree di proprietà Guazzo Gerardi, avrebbe considerato come parametro di valutazione le tabelle di un Comune limitrofo nonché un atto di compravendita del 2006, sostenendo che gli atti di compravendita conclusi dal Comune di Torrile non potevano essere presi in considerazione ignorandosi le ragioni economiche delle valutazioni riportate in quegli atti.

6. Il ricorso principale va disatteso.

Quanto ai principi di diritto applicabili alla fattispecie, si condivide l'orientamento già espresso da questa Corte secondo la quale *"in tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), la nozione di area edificabile di cui all'art. 2, comma 1, lett. b) del d.lgs. n. 504/1992 non può essere esclusa dalla ricorrenza di vincoli o destinazioni urbanistiche che condizionino, in concreto, l'edificabilità del suolo, giacché tali limiti, incidendo sulle facoltà dominicali, connesse alla possibilità di trasformazione urbanistico- edilizia del suolo, ne presuppongono la vocazione edificatoria, sicché la presenza di tali vincoli non sottrae le aree su cui insistono al regime fiscale proprio dei suoli edificabili, ma incide soltanto sulla concreta valutazione del relativo valore venale e, conseguentemente, sulla base imponibile"* (Cass., sez. trib., n. 11853 del 2017. Cfr. anche in tal guisa: Cass., sez. trib., n. 13063 del 2017; Cass., sez. trib., n. 7340 del 2014; Cass., sez. trib., n. 5161 del 2014).

Peraltro, si rileva che la domanda di riduzione del 25% dell'area per la presenza della cassa di espansione confermata dal Comune già in sede di appello (recependo la riduzione della superficie, operata dal C.t.u., per gli oneri generali gravanti e da ricondurre appunto al sistema idraulico) è stata già accolta dalla Regionale che ha condiviso le conclusioni dell'ausiliario e delle parti stesse.



L'invocata ulteriore riduzione del 15% della superficie per la presenza di vincoli di destinazione ad area verde attrezzata si scontra con i principi giurisprudenziali consolidati in materia, secondo i quali l'inclusione di un'area in una zona destinata dal PRG a servizi pubblici o a servizi di interesse pubblico incide sulla determinazione del valore venale dell'immobile, da valutare in base alla maggiore o minore attualità delle potenzialità edificatorie, ma non ne esclude l'oggettivo carattere edificabile ex art. 2 del d.lgs. n. 504 del 1992, atteso che i vincoli di destinazione vanno distinti dai vincoli d'inedificabilità assoluta e non fanno venire meno l'originaria natura edificabile (così, Cass. Sez. 6-5, n. 17764 del 06/07/2018), posto che l'inclusione di un'area in una zona destinata dal piano regolatore generale a verde pubblico attrezzato incide nella determinazione del valore venale dell'immobile, da valutare in base alla maggiore o minore potenzialità edificatoria, senza escluderne l'oggettivo carattere edificabile, atteso che i vincoli d'inedificabilità assoluta, stabiliti in via generale e preventiva nel piano regolatore generale, vanno tenuti distinti dai vincoli di destinazione (Cass. n. 14503 del 15/07/2016; Cass., sez. 5, n. 17811 del 19/07/2017; Cass.n. 17764 del 2018; Cass. n. 21351/21). Il giudice d'appello si è attenuto al principio di diritto oramai consolidato nella giurisprudenza di questa Corte secondo il quale l'inclusione di un'area destinata dal piano regolatore generale a *"verde attrezzato e spazio per lo sport"* non esclude l'oggettivo carattere edificabile della stessa ai sensi dell'art. 2 del d.lgs. n. 504 del 1992, ma incide solo sulla determinazione del valore venale del bene, da valutare in concreto in base alle specifiche potenzialità edificatorie consentite dalla destinazione impressa (Cass. n. 21351 del 26/07/2021; Cass. n. 23814 del 23/11/2016; Cass. n. 14763 del 15/07/2015).



7.1 I primi due motivi del ricorso incidentale sono fondati, tenuto conto che effettivamente la Regionale ha ritenuto erroneamente non oggetto di contestazione da parte del Comune l'estensione dell'area di proprietà del ricorrente, ancorchè, al contrario, sia nelle controdeduzioni che nelle memorie, il Comune avesse evidenziato che, nel giugno 2006, il contribuente aveva acquistato altro lotto, di talchè per il periodo agosto 2006-dicembre 2007, la misura del 25% doveva essere calcolata sulla maggior superficie acquisita dal Guazzo Gerardi.

7.2 In particolare, con riferimento alla seconda censura, si osserva che il valore venale dell'area nell'anno 2007, che la CTP aveva determinato, recependo la consulenza d'ufficio, è stato oggetto di censura con le controdeduzioni in appello dal Comune, di talchè, tenuto conto anche delle conclusioni formalizzate dal Comune, volte ad ottenere la condanna del contribuente al pagamento degli importi recati dall'atto opposto, detta critica deve essere considerata quale motivo di gravame incidentale.

8. La terza censura del ricorso incidentale non supera il vaglio di ammissibilità.

Vale osservare, in primo luogo, che l'esame delle allegazioni difensive, nonché la valutazione delle risultanze della prova, il giudizio sull'attendibilità dei testi e sulla credibilità di alcuni invece che di altri, come la scelta, tra le varie risultanze probatorie, di quelle ritenute più idonee a sorreggere la motivazione, involgono apprezzamenti di fatto riservati al giudice del merito, il quale, nel porre a fondamento della propria decisione una fonte di prova con esclusione di altre, non incontra altro limite che quello di indicare le ragioni del proprio convincimento, senza essere tenuto a discutere ogni singolo elemento o a confutare tutte le deduzioni difensive, dovendo ritenersi



implicitamente disattesi tutti i rilievi e circostanze che, sebbene non menzionati specificamente, sono logicamente incompatibili con la decisione adottata (cfr., tra le tante, Cass. 12362/2006 e, più recentemente, Cass. 21.7.2010, n. 17097; Cass. nn 16986/2013; Cass. Sez. U. n. 24148 del 2013, Cass. n. 8008 del 2014). Deve, peraltro, aggiungersi che il difetto di motivazione legittimante la prospettazione con il ricorso per cassazione del motivo previsto dall'art. 360, comma primo, n. 5, cod. proc. civ., non è configurabile, quando vi sia difformità rispetto alle attese ed alle deduzioni della parte ricorrente sul valore e sul significato attribuiti dal giudice di merito agli elementi delibati, poiché, in quest'ultimo caso, il motivo di ricorso si risolverebbe in un'inammissibile istanza di revisione delle valutazioni e dei convincimenti dello stesso giudice di merito che tenderebbe all'ottenimento di una nuova pronuncia sul fatto, sicuramente estranea alla natura e alle finalità del giudizio di cassazione.

13. L'ultimo mezzo del ricorso incidentale merita accoglimento.

Risulta dalla perizia trascritta nel controricorso ed allegata agli atti che il consulente ha adottato – quali parametri di valutazione per la stima del valore delle aree – le tabelle di un Comune limitrofo ed un atto di compravendita del 2006 di aree del comune di Torrile da cui evinceva il prezzo unitario di 36,00 euro a mq per l'anno 2006 tenuto conto dell'incidenza della cassa di espansione e 37,00 euro al mq per l'annualità 2007 (mentre per le annualità 2004 e 2005 aveva applicato i valori accettati dalle parti), tenuto conto dell'adeguamento Istat e senza considerare gli atti di compravendita allegati dal comune per l'anno 2007 che recavano valori di molto superiori (pari ad euro 48,00 al mq).



Ebbene, l'art.5, comma 5, citato dispone che, per le aree fabbricabili, si deve 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 (Cass., 30 giugno 2006, n. 15165). Tali criteri, normativamente determinati, debbono considerarsi tassativi (Cass. n. 14385 del 15/06/2010; Cass., n. 19515 del 19/12/2003; Cass. n. 20256 del 23/7/2008) e non possono essere surrogati da valutazioni effettuate sulla base di un'aprioristica e del tutto indimostrata valutazione basata su altri argomenti, quali l'adeguamento Istat per l'anno 2007.

In altri termini, stante il percorso vincolato dettato, in relazione alla determinazione del valore delle aree fabbricabili, dal D.Lgs n. 504 del 1992, art. 5, comma 5, 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 e dei 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.

La CTR non si è attenuta al principio testé enunciato, per il che anche detto motivo risulta meritevole di accoglimento.



In accoglimento dei primi due motivi e dell'ultima censura del ricorso incidentale, l'impugnata decisione va, dunque, cassata con rinvio alla Commissione Tributaria Regionale della Emilia Romagna 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.

La Corte

Rigetta il ricorso principale;

accoglie il primo, il secondo e l'ultimo motivo del ricorso incidentale, *è non ammissibile il terzo motivo,* proposto dal Comune di Torrile, ~~7~~ cassa l'impugnata decisione e rinvia alla Commissione Tributaria Regionale della Emilia Romagna, in diversa composizione, che deciderà anche sulla regolamentazione delle spese del presente giudizio di legittimità.

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

Così deciso nell'adunanza camerale della quinta sezione civile della Corte di cassazione, il 10.05.2022.