

Civile Sent. Sez. 5 Num. 23814 Anno 2016

Presidente: SCHIRO' STEFANO

Relatore: SCHIRO' STEFANO

Data pubblicazione: 23/11/2016

SENTENZA

3225
2016
sul ricorso proposto da:

CONS ORZIO CON ATTIVITA' ESTERNA "PIANO PARTICOLAREGGIATO MAGADIS", in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliato in Roma, piazza di Priscilla 4, presso l'avv. Stefano Coen, che lo rappresenta e difende insieme con l'avv. Davide Druda, del Foro di Padova, per procura in atti.

- ricorrente -

contro

COMUNE DI SAONARA, in persona del Sindaco pro tempore, elettivamente domiciliato in Roma, via Del Plebiscito 107 (Palazzo Doria Pamphilj), presso l'avv. Paola Bologna, rappresentato e difeso dall'avv. Davide Milan, del Foro di Padova, per procura in atti.

- controricorrente-



avverso la sentenza n. 113/30/10 della Commissione tributaria regionale del Veneto, depositata il 15 dicembre 2010;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 21 settembre 2016 dal Pres. Stefano Schirò;

udito, per il ricorrente, l'avv. Stefania Martin e, per il controricorrente, l'avv. Davide Milan, che si sono entrambi riportati ai rispettivi atti difensivi; udito il Pubblico ministero, in persona del sostituto procuratore generale, Luigi Cuomo, che ha chiesto il rigetto del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La Commissione tributaria regionale del Veneto con sentenza del 15 dicembre 2010 ha rigettato l'appello proposto dal Consorzio con attività esterna "Piano particolareggiato Magadis" avverso la sentenza della Commissione tributaria provinciale di Padova, che aveva respinto il ricorso del medesimo Consorzio avverso avvisi di accertamento Ici del Comune di Saonara per le annualità 2001, 2002 e 2003, riguardanti aree ricomprese in zona residenziale di espansione e aree attrezzate per parco giochi, sport e strade.

La Commissione regionale affermava che l'edificabilità delle aree era sufficiente a motivare l'assoggettamento delle stesse ad Ici e che comunque gli avvisi di accertamento erano congruamente motivati con l'indicazione di dati catastali, superfici, cubatura teorica, valore venale sulla base di stima dell'Ufficio tecnico comunale, che aveva previsto un minor valore per le aree destinate a strade, parco e sport - comunque da considerare edificabili perché le norme tecniche di attuazione del Piano regolatore generale prevedevano che gli impianti sportivi potevano essere dotati di coperture



fisse, nelle quali era possibile realizzare costruzioni a uso bar, ristorante, servizi igienici, strutture ricettive, locali riunioni - e un maggior valore per le aree in zona residenziale di espansione.

Propone ricorso per cassazione il Consorzio contribuente sulla base di otto complessive doglianze, racchiuse in cinque motivi, e memoria, a cui resiste con controricorso e memoria il Comune di Saonara.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo il Consorzio ricorrente - denunciando la "nullità della sentenza per falsa applicazione delle norme di legge afferenti l'imposizione ai fini Ici del possesso di area edificabile; erroneità in punto di qualificazione di area destinata a zona F, verde pubblico attrezzato, strada e piazza siccome edificabile" - censura la sentenza impugnata per aver riconosciuto l'imponibilità ai fini Ici delle aree di cui trattasi, inserite dal Piano regolatore generale nella zona F, destinata ad "aree attrezzate a parco gioco e sport e fascia di rispetto stradale", in quanto avente potenzialità edificatoria data dalla possibilità di costruirvi un impianto sportivo ad uso pubblico, laddove nella zona F sarebbe prevista solo "l'edificazione di un edificio pubblico che prevede al massimo l'alloggio del custode ed impianti connessi per servizi collettivi, (oltre strade etc), edificazione dunque direttamente, univocamente ed irretrattabilmente connessa all'interesse ed all'uso pubblico, e non allo sfruttamento dell'area da parte del privato".

Il motivo è in primo luogo inammissibile, in quanto non attinente al *decisum* della sentenza impugnata, che si fonda su un presupposto di fatto (aree destinate a parco, sport, strada, nella quale gli impianti sportivi possono avere coperture fisse per realizzare costruzioni a uso bar, ristorante, servizi



igienici, strutture ricettive, locali riunioni) diverso da quello dedotto dal ricorrente a fondamento della censura (area F prevista solo per “l’edificazione di un edificio pubblico che prevede al massimo l’alloggio del custode ed impianti connessi per servizi collettivi”).

In punto di fatto, la Commissione tributaria regionale ha accertato che le norme tecniche di attuazione del Piano regolatore generale del Comune di Saonara prevedono che gli impianti sportivi edificabili nella zona F possono essere dotati di coperture fisse, nelle quali, come già rilevato, è possibile realizzare costruzioni a uso bar, ristorante, servizi igienici, strutture ricettive e locali riunioni.

Trovano applicazione, nel caso di specie, i principii, già enunciati dalla giurisprudenza di questa Corte e a cui il collegio intende dare in questa sede continuità, secondo cui “in tema d’imposta comunale sugli immobili la nozione di edificabilità non si identifica e non si esaurisce in quella di edilizia abitativa” (Cass. 2004/19161), cosicché l’inclusione di un’area in una zona destinata dal piano regolatore generale ad attrezzature e impianti di interesse generale, o a servizi pubblici o di interesse pubblico, non esclude l’oggettivo carattere edificabile ex art.2 del d.lgs. n. 504 del 1992, atteso che i vincoli d’inedificabilità assoluta, stabiliti in via generale e preventiva nel piano regolatore generale, vanno tenuti distinti dai vincoli di destinazione, che condizionano, in concreto, l’edificabilità del suolo, ma non sottraggono l’area su cui insistono al regime fiscale proprio dei suoli edificabili e considerato che la destinazione prevista dal vincolo posto dal piano regolatore è realizzabile non necessariamente mediante interventi (o successive espropriazioni) di carattere pubblico, ma anche ad iniziativa

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by a long, sweeping tail.



privata o promiscua pubblico-privata (non importa se direttamente ovvero in seguito ad accordi di natura complessa) (Cass. 2004/19161; 2008/9510; 2010/9778; 2014/5161; 2015/14763).

Va quindi motivatamente disatteso il diverso orientamento (Cass. 2008/25672; 2015/5992), secondo il quale le aree sottoposte dal piano regolatore generale a un vincolo di destinazione che preclude ai privati tutte quelle trasformazioni del suolo che sono riconducibili alla nozione tecnica di edificazione, non possono essere qualificate come fabbricabili, ai sensi dell'art. 1, comma 2, del d. lgs 1992/504 e restano sottratte al regime fiscale dei suoli fabbricabili. Tali pronunce, infatti, non tengono conto che il D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, art. 2, comma 1, lett. b), prevedendo che un terreno é considerato edificatorio sia quando la edificabilità risulti dagli strumenti urbanistici generali o attuativi, sia quando, per lo stesso terreno, esistano possibilità effettive di costruzione, delinea una nozione di area edificabile ampia ed ispirata alla mera potenzialità edificatoria. Essa, pertanto, 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 medesimo, ne presuppongono la vocazione edificatoria. Ne discende che la presenza dei suddetti 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. 2008/9510; 2010/9778; 2014/5161).

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'G' followed by a vertical stroke.



2. Con il secondo motivo il ricorrente svolge una doppia censura, formulata sub 2 e sub 2 *bis*, di contraddittoria e omessa motivazione, nella parte in cui la sentenza di appello, ritenendo assoggettabili ad Ici le aree destinate a verde pubblico attrezzato e comunque anche le aree per le quali è previsto un piano attuativo, e pur rilevando che detta caratteristica influisce sulla quantificazione della base imponibile, ha confermato gli avvisi di accertamento impugnati, confermando contraddittoriamente il valore accertato dal Comune.

Le due doglianze, che possono essere esaminate congiuntamente in quanto attinenti a una medesima questione, sono in primo luogo inammissibili, in quanto non cadono su un fatto controverso specifico, ma su una argomentazione valutativa svolta dal giudice di appello e fondata sul rilevato collegamento causale tra caratteristiche edificatorie dell'area oggetto del giudizio e la quantificazione del suo valore ai fini dell'assoggettamento all'Ici dell'area medesima.

Comunque la censura è anche priva di fondamento, in quanto il giudice di appello ha congruamente motivato sul punto senza cadere in alcuna contraddizione, condividendo con logico e condivisibile apprezzamento la stima ragionevolmente operata dal Comune impositore con l'attribuzione di un maggior valore alle aree situate in zona residenziale di espansione e di un valore di gran lunga inferiore per le aree destinate a parco, attività sportive e strade.

3. Con il terzo motivo il ricorrente si duole dell'omessa pronuncia da parte della Commissione regionale sulla revisione dei valori di stima delle aree richiesta con l'atto di appello.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized letter 'R' followed by a vertical line that curves to the right at the bottom.



La doglianza è priva di fondamento, in quanto dalla motivazione della sentenza impugnata si evince la condivisione della stima effettuata dal Comune impositore sulla base delle indicazioni fornite dell'Ufficio tecnico comunale, alla stregua del più probabile valore di mercato delle aree edificabili del territorio comunale, con una precisa differenziazione di valore per le aree destinate a parco, impianti sportivi e strade (euro/mq 16,00) e per le aree situate in zona residenziale di espansione (euro/mq 41,60).

4. Con il quarto motivo il ricorrente svolge una tripla censura, formulata sub 4, 4 *bis* e 4 *ter*, di contraddittoria e omessa motivazione della sentenza impugnata in ordine alla denunciata carenza di motivazione degli avvisi di accertamento, nonché di violazione delle disposizioni di legge che impongono la motivazione della pretesa tributaria.

Le tre doglianze, che possono essere esaminate congiuntamente in quanto attinenti a una medesima questione, sono in primo luogo inammissibili perché cadono su valutazioni di fatto compiute dai giudici di appello in ordine alla congruità della motivazione degli avvisi di accertamento.

Le censure sono anche prive di fondamento, in quanto la motivazione della sentenza impugnata in ordine alla idoneità della motivazione degli avvisi di accertamento è adeguatamente svolta con riferimento alla natura fabbricabile dell'area in questione, alla rilevazione degli elementi di motivazione presenti negli avvisi di accertamento (dati catastali, superfici, cubatura e valore venale, in conformità alla stima operata dall'Ufficio tecnico comunale) e non risultando, in base alla richiamata motivazione, la violazione nella specie delle norme che impongono la motivazione della pretesa tributaria.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'A' followed by a horizontal line and a small flourish.



5. Con il quinto motivo si denuncia omessa pronuncia sull'eccezione di giudicato sollevata nel corso del giudizio di merito, con riferimento alla sentenza n. 173/06/04 del 21 dicembre 2004 della Commissione tributaria provinciale di Padova, non impugnata e divenuta definitiva, che, in relazione a precedenti annualità d'imposta aveva stabilito che all'area in contestazione "non era legittimamente ascrivibile ...il valore di edificabilità media attribuito alla relativa zona di appartenenza", e comunque violazione di detto giudicato.

Osserva il collegio che non è dato nella specie rilevare alcun giudicato ostativo, atteso che valore di edificabilità media a cui ha fatto riferimento la Commissione provinciale di Padova è diverso dai valori determinati nella sentenza di appello in questa sede impugnata e che la stessa Commissione provinciale non ha escluso nella sua decisione la potenzialità edificatoria dell'area di cui trattasi. Pertanto, poiché la questione sollevata con l'eccezione di giudicato è in conferente ed irrilevante rispetto all'oggetto della decisione del presente giudizio, deve ritenersi che la Commissione regionale abbia implicitamente rigettato l'eccezione sollevata da parte ricorrente, in quanto non attinente al giudizio, e che pertanto non sia configurabile un'ipotesi di omessa pronuncia sull'eccezione medesima (v. Cass. 2005/13649; 2014/7406)

Il ricorso va pertanto rigettato e le spese processuali, da liquidarsi come in dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento in favore del Comune di Saonara delle spese processuali, che si liquidano in



complessivi euro 4.000,00 per onorari, oltre al rimborso delle spese
forfetarie nella misura del 15% e agli accessori di legge.

Così deciso in Roma, il 21 settembre 2016.