

Civile Ord. Sez. 5 Num. 3114 Anno 2019

Presidente: CHINDEMI DOMENICO

Relatore: ZOSO LIANA MARIA TERESA

Data pubblicazione: 01/02/2019

sul ricorso 16694-2013 proposto da:

SELANDIA SRL, elettivamente domiciliato in ROMA PIAZZA
CAVUOR 17, presso lo studio dell'avvocato MICHELE
ROMA, rappresentato e difeso dagli avvocati ANTONELLA
CAMPUS, SERGIO SOTTOCASA BIANI;

- ricorrente -

contro

COMUNE DI GALLARATE, elettivamente domiciliato in ROMA
VIA SALARIA 257, presso lo studio dell'avvocato
DOMENICO IELO, che lo rappresenta e difende;

- resistente con atto di costituzione -

avverso la sentenza n. 184/2012 della COMM.TRIB.REG.
di MILANO, depositata il 27/12/2012;

udita la relazione della causa svolta nella camera di

2019

207

consiglio del 17/01/2019 dal Consigliere Dott. LIANA
MARIA TERESA ZOSO.

RILEVATO CHE

1. Il Comune di Gallarate notificava a Immobiliare Selandia s.a.s. un avviso di accertamento relativo all'Ici per gli anni dal 2004 al 2007 in relazione ad un terreno di sua proprietà.

La contribuente proponeva ricorso e la commissione tributaria provinciale di Varese lo rigettava con sentenza che era confermata dalla commissione tributaria regionale della Lombardia sul rilievo che l'avviso di accertamento era adeguatamente motivato in quanto esplicitava il criterio di determinazione della base imponibile adottato dal Comune fondato sul valore venale e desunto dalla qualificazione impressa dal PRG adottato indipendentemente dall'approvazione della Regione; inoltre l'area poteva essere valutata, oltre che per la sua estensione edificatoria, anche in relazione alla sua effettiva capacità di generare volumetria, essendo questa un bene economico commerciabile e, come tale, suscettibile di assoggettamento ad Ici.

2. Avverso la sentenza della CTR propone ricorso per cassazione Immobiliare Selandia s.r.l., già Immobiliare Selandia s.a.s., affidato a due motivi. Il Comune di Gallarate ha depositato atto di conferimento di procura al difensore ed ha successivamente depositato memoria.

CONSIDERATO CHE

1. Con il primo motivo la ricorrente deduce violazione di legge, in relazione agli artt. 2 e 5 d. lgs. 504/92, e vizio di motivazione, ai sensi dell'articolo 360, comma 1, numeri 3 e 5, cod. proc. civ.. Sostiene che con l'atto di appello era stato evidenziato come, secondo il PRG, l'area di cui si tratta non fosse edificabile benché alla stessa fosse stata attribuita una volumetria che non poteva essere utilizzata per costruire sull'area stessa ma poteva solo essere ceduta ad altri soggetti proprietari di aree edificabili. La CTR, nel fare riferimento al principio secondo cui la base imponibile è fondata sul valore venale ed è desunta dalla qualificazione impressa dal PRG adottato indipendentemente dall'approvazione della Regione, non ha esplicitato le ragioni secondo cui doveva ritenersi assoggettata ad Ici un'area per la quale il

PRG non prevedeva l'edificabilità. Inoltre ha errato la CTR nel ritenere che il presupposto dell'Ici potesse ravvisarsi anche solo sulla capacità di generare volumetria. Infine, quand'anche il terreno fosse considerato come edificabile, la CTR ha omesso di considerare i molteplici fattori che influenzano il valore della volumetria cedibile.

2. Con il secondo motivo la ricorrente pone la questione di costituzionalità degli artt. 2 e 5 d. lgs. 546/92, anche per contrarietà alla Convenzione Europea per la salvaguardia dei diritti dell'uomo in tema di proprietà, qualora tali norme dovessero essere interpretate secondo l'intendimento del Comune di Gallarate.

3. Osserva la Corte che è ammissibile la memoria, tempestivamente depositata rispetto al termine di cui all'art. 380-bis 1 c.p.c., in quanto si intende dare continuità al principio già affermato secondo cui, in tema di rito camerale di legittimità di cui all'art. 1-bis della I. n. 197 del 2016, che ha convertito, con modificazioni, il d.l. n. 168 del 2016, applicabile, ai sensi del comma 2 della stessa norma, anche ai ricorsi depositati prima dell'entrata in vigore della legge di conversione per i quali non sia stata ancora fissata l'udienza o l'adunanza in camera di consiglio, alle parti pur tardivamente costituite deve essere riconosciuto il diritto di depositare memorie scritte, nel termine di cui all'art. 380-bis 1 c.p.c., al fine di evitare disparità di trattamento rispetto ai processi trattati in pubblica udienza ed in attuazione del principio costituzionale del giusto processo, di cui all'art. 111 Cost. oltre che dell'art. 6 CEDU (Cass. n. 21105/2018; Cass. n. 4906/2017; Cass. n. 12657 del 2017; Cass. n. 13093 del 2017).

4. Il primo motivo di ricorso è parzialmente fondato. Questa Corte ha già affermato il principio secondo cui, in tema di imposta comunale sugli immobili, la nozione di area edificabile di cui all'art. 2, comma 1, lett. b), del d.lgs. n. 504 del 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. n. 11853 del 12/05/2017; Cass. n. 9510 del 11/04/2008).

Nel caso che occupa l'area, benché non edificabile in concreto, era comunque tale secondo il P.R.G. tanto da generare volumetria cedibile ad altri fondi, per il che l'imposta è dovuta. Tuttavia il valore del terreno, cui commisurare l'imposta, va determinato sulla base del valore venale della volumetria cedibile tenuto conto delle circostanze concrete che determinano l'appetibilità sul mercato di detta volumetria.

5. Il secondo motivo è infondato, dovendosi considerare che l'imposizione dell'Ici non ha, nel caso di specie, carattere espropriativo in quanto è dovuta in relazione ad un bene il cui valore è rilevante in considerazione della edificabilità ad esso connessa, ancorché sotto forma di cubatura cedibile.

6. Va, dunque, accolto il primo motivo di ricorso e va rigettato il secondo; l'impugnata decisione va cassata con rinvio alla Commissione Tributaria Regionale della Lombardia 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 accoglie il ricorso, cassa l'impugnata decisione e rinvia alla Commissione Tributaria Regionale della Lombardia in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nell'adunanza camerale del 17 gennaio 2019.