

**Fatto Diritto P.Q.M.**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE TRIBUTARIA

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. CHINDEMI Domenico - Presidente -

Dott. DE MASI Oronzo - rel. Consigliere -

Dott. ZOSO Liana Maria Teresa - Consigliere -

Dott. FASANO Anna Maria - Consigliere -

Dott. DI GERONIMO Paolo - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

**ORDINANZA**

sul ricorso 16516/2012 proposto da:

C.A., C.L., M.O.A., CA.AS., elettivamente domiciliati in ROMA VIA LUIGI ANGELONI 4, presso lo studio dell'avvocato FRANCESCO FALZONE, che li rappresenta e difende;

- ricorrenti -

contro

COMUNE DI ITRI;

- intimato -

avverso la sentenza n. 562/2011 della COMM.TRIB.REG.SEZ.DIST. di LATINA, depositata il 25/05/2012;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 19/10/2017 dal Consigliere Dott. ORONZO DE MASI.

**Svolgimento del processo**

che la controversia concerne l'impugnazione, da parte di M.O.A., C.L., C.A., e Ca.As., comproprietari di un appezzamento di terreno in Comune di Itri, degli avvisi d'accertamento per il pagamento dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), anni dal 2002 al 2006, afferente la predetta area, ricadente secondo le previsioni del P.R.G. in zona agricola, che era stata oggetto della edificazione di alcune case rurali, in forza di permessi di costruire rilasciati il 28/12/2001, i cui lavori avevano avuto inizio il 31/10/2007, e per la quale l'imposta in questione era stata corrisposta, a decorrere dal 1/11/2007, sulla base del valore venale del terreno, qualificato come fabbricabile;

che la CTP disattendeva le ragioni dei contribuenti, e la CTR, rigettandone l'appello, confermava la sentenza di primo grado, osservando che, "ai fini dell'imposta debba essere ritenuto edificabile un terreno, che è considerato edificabile dal P.R.G.", anche se "non siano ancora stati adottati gli strumenti urbanistici di attuazione", e che nella specie "trattasi, fra l'altro, di area sulla quale il Comune di Itri, in data 28 dicembre 2001, ha rilasciato due concessioni edilizie per la costruzione di cinque fabbricati, poi edificati a partire dall'ottobre 2007", per cui legittimamente l'ente locale aveva richiesto l'ICI sin dal rilascio dei permessi di costruire e, quindi, a decorrere dall'annualità 2002;

che avverso la sentenza, i contribuenti hanno proposto ricorso davanti a questa Corte di Cassazione, sulla base di due motivi, mentre il Comune non ha svolto attività difensiva.

### Motivi della decisione

che con il primo motivo di impugnazione i ricorrenti denunciano insufficienza della motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, giacchè la CTR, ai fini ICI, nel ritenere l'area de qua come edificabile, ai sensi del D.L. n. 203 del 2005, art. 11 quaterdecies, comma 16, in quanto inserita nella previsioni dello strumento urbanistico generale, ed a prescindere dall'adozione degli strumenti attuativi, non ha affrontato la diversa questione concernente l'insorgenza del presupposto impositivo solo a decorrere dall'inizio dei lavori di costruzione dei fabbricati, ai sensi del D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 5, comma 6, in quanto il terreno oggetto di accertamento è terreno agricolo, e come tale inserito nel P.R.G., e non è qualificabile come area fabbricabile, sicchè non è dato comprendere il rilievo attribuito nella impugnata sentenza all'intervenuto rilascio dei titoli edilizi;

che con il secondo motivo di impugnazione denunciano violazione ed erronea applicazione del D.L. n. 203 del 2005, art. 11 quaterdecies, comma 16, e del D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 5, commi 6 e 7, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, giacchè la CTR ha fatto applicazione di un disciplina che non si attaglia al caso in esame, atteso che il terreno dei contribuenti secondo il P.R.G. del Comune di Itri ricade in zona agricola nella quale l'attività edificatoria è indubitabilmente assai limitata;

che le suesposte censure, scrutinabili congiuntamente, sono fondate e meritano accoglimento per le ragioni di seguito precisate;

che, secondo la giurisprudenza di questa Corte, "in tema di ICI, nel periodo in cui il terreno agricolo sia distolto dall'esercizio delle attività previste dall'art. 2135 c.c., poichè su di esso sono in corso opere di costruzione, demolizione, ricostruzione o esecuzione di lavori di recupero edilizio, la base imponibile è costituita, giusta il D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 5, comma 6, dal valore dell'area utilizzata a tale scopo, la quale, per tale motivo, è considerata fabbricabile, indipendentemente dal fatto che lo sia, o non, in base agli strumenti urbanistici, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, venendo meno la ragione agevolativa della natura agricola, connessa ai rischi di tale attività." (Cass. n. 27096/2016), per cui la base imponibile non può più essere calcolata ai sensi dell'art. 5, comma 7, D.Lgs. citato;

che, in altri termini, è durante il periodo di effettiva utilizzazione edificatoria (per costruzione, per demolizione e ricostruzione, per esecuzione di lavori di recupero edilizio), che il suolo interessato deve essere considerato area fabbricabile, e ciò indipendentemente dal fatto che sia tale o meno in base ai vigenti strumenti urbanistici, per cui nel caso di terreno agricolo, che per il D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 2, è quello "adibito all'esercizio delle attività indicate nell'art. 2135 codice civile", trova applicazione quanto previsto dal D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 5, comma 6, e l'area "è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito dall'art. 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione, ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato."; che quanto precede, per utilizzare l'espressione contenuta nella Risoluzione del Ministero delle Finanze del 17 ottobre 1997, n. 209/E, è conseguenza di una sorta di "finzione" giuridica che non può che operare limitatamente al periodo considerato dalla disposizione e non già sin dal momento del rilascio dei titoli edilizi abilitativi; che, in conclusione, la sentenza impugnata va cassata con rinvio, per nuovo esame, alla CTR competente, in altra composizione, la quale provvederà anche alla regolamentazione delle spese del giudizio di legittimità.

### P.Q.M.

La Corte, accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata, e rinvia alla Commissione tributaria regionale del Lazio, in altra composizione, anche per la liquidazione delle spese del presente giudizio.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio, il 19 ottobre 2017.

Depositato in Cancelleria il 15 novembre 2017