

Cassazione: incidenza dei vincoli posti dai Piani Territoriali Paesistici sul valore degli immobili, se e quando

Con la recente ordinanza del 29/11/2021 n. 37337, la sezione V della Corte di Cassazione interviene in un interessante contenzioso avente ad oggetto beni immobili siti nella Regione Campania (precisamente sull'isola di Ischia) fornendo importanti chiarimenti, in relazione alla incidenza di vincoli di edificabilità prescritti da Piani Territoriali Paesistici sul valore degli immobili ed al rapporto con differenti prescrizioni previste da altri strumenti, in particolare dal PRG.

Il contenzioso entro cui si sviluppa la questione processuale sfociata nella pronuncia della Suprema Corte, origina dall'impugnazione di un avviso di accertamento notificato dalla competente Agenzia delle Entrate ed avente ad oggetto l'integrazione degli importi dovuti a titolo di imposte sul trasferimento di immobili il cui valore - a dire dell'Agenzia delle Entrate - sarebbe stato superiore a quello considerato dal contribuente.

Trattandosi di immobile inserito dal Piano regolatore Generale in zona edificabile, sempre a dire dell'Agenzia, il relativo valore - in quanto terreno edificabile - sarebbe superiore a quello considerato base imponibile dai ricorrenti ed avrebbe, quindi, determinato una maggiorazione della imposta ipotecaria, catastale e di registro dovuta a fronte di un intercorso trasferimento del medesimo immobile.

Tuttavia, il bene immobile, per prescrizione del Piano Territoriale Paesistico ivi vigente, risulta essere oggetto di un vincolo assoluto di inedificabilità, con evidenti ricadute in ordine alla corretta qualificazione del bene ed attribuzione del relativo valore, sul quale effettuare il corretto calcolo delle conseguenti imposizioni fiscali ad esso riconducibili, compreso il calcolo delle imposte di registro, catastale ed ipotecaria contestato.

In virtù di tale dato, correttamente colto dalla Suprema Corte, quest'ultima enuncia un principio fondamentale, basato sulla corretta lettura e coordinamento delle prescrizioni degli strumenti territoriali il cui rapporto gerarchico comporta che, ove un terreno risulti essere oggetto di vincolo di inedificabilità per disposizione del PTP (come nel caso di specie), a nulla rileva che nel Piano Regolatore Generale lo stesso terreno sia catalogato come edificabile perché, **stante la incontestabile supremazia e prevalenza della disposizione paesistica sul PRG**, è evidente che quel terreno non possa considerarsi edificabile, **essendone preclusa in assoluto tale vocazione dallo strumento territoriale predominante**.

Di contro, l'attribuzione di edificabilità del PRG non può conferire al medesimo terreno alcun incremento di valore tale da determinare un incremento delle relative imposizioni fiscali.

In questo modo, la Cassazione supera l'orientamento delle Commissioni Tributarie (adite nella presente vicenda prima di giungere al grado definitivo di giudizio), orientamento in virtù del quale, essendo il bene comunque contemplato in seno al PRG in zona edificabile (seppure in "zona C" per costruzioni turistiche residenziali) *"la sola astratta possibilità di esercitare lo ius edificandi rende legittimo un diverso apprezzamento valutativo"*.

Al di là dei dettagli processuali che denotano la specifica fattispecie e per i quali si rinvia al provvedimento integrale allegato, interessa qui porre in rilievo l'approdo cui giunge la Cassazione nel definire categoricamente i criteri in relazione ai quali attribuire corretto valore agli immobili, in applicazione della corretta portata delle norme per essi vigenti.

Ove un bene immobile sia sottoposto a vincolo assoluto di inedificabilità dal PTP tale vincolo priva a monte e del tutto qualsiasi possibilità concreta di esercizio di alcun *ius edificandi* tale da rendere priva di valenza una diversa catalogazione del medesimo bene in altro strumento di programmazione territoriale quale il PRG, gerarchicamente subordinato al PTP.

Quest'ultimo infatti, inserito nel novero dei Piani Urbanistici Territoriali disciplinati dalla Legge 431/85 art. 1 bis a tutela dei valori ambientali e paesaggistici, **ha portata prescrittiva e vincolante per i privati e per le amministrazioni comunali** e, dunque, **le sue previsioni e disposizioni sono prevalenti rispetto alle altre destinazioni d'uso previste da altri strumenti urbanistici quali il PRG.**

In altri termini, il rilievo degli interessi pubblici da esso PTP tutelati (ambiente e paesaggio) conferisce alle sue prescrizioni primazia e predominanza sugli altri piani previsti a valle, superandone in ogni caso le relative disposizioni.

Sulla base di tale chiara lettura della Suprema Corte nella attribuzione del reale valore dei beni immobili - che poi costituisce la base su cui calcolare le imposizioni tributarie - deve necessariamente tenersi in debito conto l'eventuale sussistenza di un vincolo assoluto di edificabilità (come nel caso specifico portato alla sua attenzione) che, prevalendo su ogni diversa catalogazione da parte di uno strumento subordinato come il PRG, ne impone la debita considerazione nel calcolo di valore e nella conseguente imposizione fiscale.

Avv. Luigi Rispoli

Avv. Mariangela Zupa