

Civile Ord. Sez. 5 Num. 37337 Anno 2021

Presidente: CHINDEMI DOMENICO

Relatore: RUSSO RITA

Data pubblicazione: 29/11/2021



**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE TRIBUTARIA CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

Oggetto

DOMENICO CHINDEMI

Presidente

TRIBUTI -

ORONZO DE MASI

Consigliere

GIACOMO MARIA STALLA

Consigliere

ANNAMARIA FASANO

Consigliere

RITA RUSSO

Consigliere - Rel.

Ud. 21/10/2021CC

A

Cron.

R.G.N. 11865/2015

ORDINANZA

Sul ricorso n. 11865/2015 proposto da:

BUONO ANTONIO nato a Ischia (NA) l'11.5.1956 elettivamente domiciliato in Barano d'Ischia piazza San Rocco 26 rappresentato e difeso dall'avv. Lorenzo Bruno Molinaro;

-ricorrente -

contro

AGENZIA DELLE ENTRATE in persona del Direttore pro tempore, elettivamente domiciliata in Roma Via Dei Portoghesi 12, presso l'Avvocatura Generale Dello Stato che la rappresenta e difende;

- controricorrente -



avverso la sentenza n. 10264/50/14 della COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE della CAMPANIA depositata il 25.11.2014

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 21 ottobre 2021 dal Consigliere Relatore dott. RITA RUSSO.

RILEVATO CHE

Il contribuente ha opposto l'avviso di accertamento per maggiore imposta di registro, ipotecaria e catastale relativo all'acquisto di un terreno, per il quale l'Agenzia ha rettificato il valore determinandolo in euro 45 al metro quadro, lamentando che non può ritenersi la destinazione edificatoria del terreno e che in ogni caso l'ufficio non ha richiamato la relazione di stima con cui ne ha determinato il valore.

In primo grado il ricorso del contribuente è stato parzialmente accolto riducendo il valore in euro 30 al metro quadro, rilevando che il terreno è in zona C del PRG, quindi destinato all'edificazione di costruzione di turistiche residenziali.

Il contribuente ha proposto appello che la Commissione regionale ha respinto, rilevando che la sola astratta possibilità di esercitare lo *ius edificandi* rende legittimo un diverso apprezzamento valutativo.

Avverso la predetta sentenza ha proposto ricorso per Cassazione il contribuente affidandosi a quattro motivi.

Si è costituita con controricorso l'Agenzia delle entrate.

La causa è stata trattata l'udienza camerale non partecipata del 21 ottobre 2021.

RITENUTO CHE

1.- Con il primo motivo del ricorso si lamenta, in relazione all'art 360 comma 1 n. 4 c.p.c. la violazione del principio di corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato ai sensi dell'art. 112 c.p.c. e di quello del *tantum devolutum quantum appellatum* ai sensi dell'articolo 342



c.p.c.; si lamenta altresì in relazione all'art 360 n. 3 c.p.c. la violazione e falsa applicazione degli artt. 52 DPR n. 131/1986 e 2967 c.c.

La parte deduce che la sentenza impugnata è illegittima perché la Commissione regionale ha omesso di esaminare i motivi di gravame introdotti con l'atto di appello, richiamando soltanto la legittimità della decisione di primo grado; di contro con il primo motivo di appello l'odierno ricorrente aveva censurato la decisione di primo grado per avere tralasciato di considerare che la previsione di edificabilità del fondo in oggetto era -ed è tuttora- inefficace poiché è condizionata dal piano regolatore alla formazione di piani particolareggiati esecutivi, che non risultano approvati nel quinquennio successivo alla sua adozione. Deduce che i giudici d'appello si sono disinteressati di tale rilevante questione, malgrado la sua centralità e la sua idoneità a determinare un differente esito della controversia.

Il motivo è infondato.

La sentenza non può dirsi viziata da omesso esame di questo motivo di appello, perché la CTR ha esaminato il punto della mancanza di un piano esecutivo, rilevando che la destinazione edificatoria, in astratto e non in concreto, è sufficiente a fondare un diverso apprezzamento valutativo; con ciò ritenendo implicitamente irrilevante la mancanza di piano particolareggiato e sufficiente a determinare un maggior valore del terreno (anche se ridotto rispetto a quello determinato dall'ufficio) la destinazione urbanistica del piano regolatore generale.

Così argomentando il giudice d'appello si è peraltro uniformato al principio consolidato nella giurisprudenza di questa Corte secondo il quale l'edificabilità di un'area, ai fini dell'inapplicabilità del sistema di valutazione automatica previsto dall'art. 52, quarto comma, del D.P.R. n. 131 cit., è desumibile dalla qualificazione attribuita nel piano regolatore generale adottato dal Comune, anche se non ancora approvato dalla Regione ovvero in mancanza degli strumenti urbanistici attuativi, dovendosi ritenere che l'avviso del procedimento



di trasformazione urbanistica sia sufficiente a far lievitare il valore (Cass. 11182 del 21/05/2014; Cass. 11182 del 21/05/2014; Cass. n. 1465 del 23/01/2020).

Questione diversa è invece la rilevanza del vincolo paesaggistico, di cui ai motivi che seguono.

2.- Con il secondo motivo del ricorso si lamenta ai sensi dell'art. 360 n. 4 c.p.c. la violazione del principio di corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato ex art. 112 c.p.c. e di quello del *tantum devolutum quantum appellatum* ai sensi dell'articolo 342 c.p.c., nonché la violazione dell'articolo 52 del DPR 131 del 1986 e degli artt. 117 Cost. e 145 del D.lgs. 42/2004.

La parte lamenta l'errore del giudice d'appello, per avere omesso di esaminare quella censura nella quale si deduceva la natura non edificatoria del terreno in oggetto derivante direttamente dalle previsioni del piano territoriale paesaggistico dell'isola di Ischia, laddove il terreno è indicato come ricadente in zona in cui è espressamente vietato qualunque intervento edile di trasformazione; detta circostanza oltre che pacifica risulta dimostrata dal certificato di destinazione urbanistica; deduce che questa omissione costituisce oltre che vizio di omessa pronuncia su un punto decisivo anche violazione di legge.

Con il terzo motivo del ricorso (indicato come punto 2.1.) il ricorrente deduce che la sentenza è erronea nella parte in cui i giudici hanno dato rilevanza esclusiva alle indicazioni del piano regolatore generale e le hanno ritenute idonee a superare dalle prescrizioni del piano territoriale paesaggistico, che impongono la non edificabilità. Invece, i vincoli imposti dal piano territoriale paesaggistico prevalgono sulle previsioni eventualmente meno stringenti dettate dal piano regolatore poiché hanno immediata portata precettiva a carico dei proprietari e impongono vincoli di carattere generale.

Con il quarto motivo del ricorso si denuncia ai sensi dell'art 360 n. 4 c.p.c. l'omessa pronuncia su un punto decisivo della controversia e



cioè il rigetto privo di motivazione del terzo motivo di appello, con cui l'odierno ricorrente ha dedotto l'illegittimità della sentenza di primo grado sulla eccezione di nullità dell'atto impositivo per violazione degli articoli 51 e 52 del DPR 131/1986 in quanto l'ufficio ha ommesso di allegare e persino di indicare gli estremi delle perizie o transazioni con cui ha eseguito la comparazione valutativa.

I motivi secondo e terzo possono essere esaminati congiuntamente e sono fondati.

La sentenza d'appello è viziata laddove non considera la differenza tra i vincoli specifici di non edificabilità ed i vincoli assoluti imposti dal piano paesaggistico. Mentre i primi possono incidere unicamente sul valore venale dell'immobile, da stimare in base alla maggiore o minore attualità delle sue potenzialità edificatorie (Cass. n. 14763/2015, Cassn. 23814/2016, Cass. 24/05/2017) i secondi rendono irrilevante che il terreno sia edificabile secondo il piano regolatore generale; qualora infatti, in base al piano paesaggistico regionale, lo stesso sia soggetto a un vincolo di inedificabilità assoluta, ciò esclude la natura edificabile dell'area (Cass. n. 33012 del 14/12/2019).

Il principio è costantemente affermato in tema di ICI, ma trova applicazione anche nel caso dell'imposta di registro, atteso che il requisito oggettivo della natura edificatoria del terreno è il medesimo (Cass. 31048/2017).

Ne consegue, in accoglimento del secondo e terzo motivo di ricorso, rigettato il primo e assorbito il quarto, la cassazione della sentenza impugnata e il rinvio alla Commissione regionale della Campania in diversa composizione per un nuovo esame, che si atterrà ai principi sopra enunciati verificando l'esistenza di vincoli assoluti derivanti piano paesaggistico.

Il giudice del rinvio provvederà anche sulle spese.



P.Q.M.

Accoglie il secondo e terzo motivo del ricorso, rigetta il primo, assorbito il quarto, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Commissione regionale della Campania in diversa composizione per un nuovo esame e per la liquidazione delle spese anche del giudizio di legittimità.

Roma, camera di consiglio da remoto, del 21 ottobre 2021.

IL PRESIDENTE
Domenico Chindemi

