



27004119

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - T

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ANTONIO GRECO - Presidente -

Dott. ANTONIO FRANCESCO ESPOSITO - Consigliere -

Dott. ROSARIA MARIA CASTORINA - Rel. Consigliere -

Dott. ANTONELLA DELL'ORFANO - Consigliere -

Dott. PIERPAOLO GORI - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 15226-2018 proposto da:

REALIZZAZIONI EDILIZIE ROMANE '82 SAS, in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA PRISCIANO 28, presso lo studio dell'avvocato PIERO CONTI, che la rappresenta e difende;

- *ricorrente* -

*contro*

TRE ESSE ITALIA SRL, in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA PANISPERNA 95, presso lo studio dell'avvocato STEFANO GUIDOTTI, rappresentata e difesa dall'avvocato RENATO CICERCHIA;

- *controcorrente* -

*contro*

COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO;

Oggetto

ICI IMU  
ACCERTAMENTO

Ud. 28/05/2019 - CC

R.G.N. 15226/2018

*non 27004*

Rep.

*Fazio  
Napoli*

*5827  
19*

*- intimato -*

avverso la sentenza n. 6592/11/2017 della COMMISSIONE  
TRIBUTARIA REGIONALE di ROMA, depositata il 15/11/2017;  
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non  
partecipata del 28/05/2019 dal Consigliere Relatore Dott. ROSARIA  
MARIA CASTORINA.



## Ragioni della decisione

La Corte,

costituito il contraddittorio camerale ai sensi dell'art. 380 *bis* c.p.c., come integralmente sostituito dal comma 1, lett. e), dell'art. 1 - *bis* del d.l. n. 168/2016, convertito, con modificazioni, dalla l. n. 197/2016, osserva quanto segue;

La CTR del Lazio con sentenza n. 6592/11/2017, depositata il 15.11.2017 non notificata, rigettava l'appello proposto da Realizzazione Edilizie Romane '82 s.a.s. avverso la pronuncia di primo grado della CTP di Roma che aveva rigettato il ricorso della contribuente avverso avvisi di accertamento ICI emessi dalla Tre Esse Italia s.r.l. concessionaria del servizio di riscossione Ici del Comune di Guidonia Montecelio sul presupposto che l'area adibita ad attività estrattiva fosse da considerare edificabile e che il valore fosse stato correttamente determinato.

Avverso la sentenza della CTR la contribuente ha proposto ricorso per cassazione affidato a quattro motivi.

Tre Esse Italia s.r.l. resiste con controricorso.

Il Comune di Guidonia Montecelio non ha spiegato difese.

1. Con il primo motivo la ricorrente deduce violazione degli artt. 1, n.2 e 2 lett. B) del d.lgs 504/1992 nonché degli artt 3 lett. E e 7 del DPR 380/2001 in relazione all'articolo 360, comma 1, numero 3, cod. proc. civ., per avere la CTR erroneamente affermato che i terreni soggetti ad attività estrattiva siano assoggettabili ad ici.

2. Con il secondo motivo la ricorrente deduce violazione o falsa applicazione dell'art. 7 ultimo comma D.lgs 31.12.1992 n.546 in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.. Lamenta in particolare che la CTR non aveva ritenuto di disapplicare la delibera consiliare di approvazione del valore delle aree edificabili.

La censure sono suscettibili di trattazione congiunta.

Esse non sono fondate.

Come accertato dalla CTR sulla base del certificato di destinazione urbanistica, il terreno in questione è inserito nel PRG del Comune di Guidonia Montecelio in zona D, sottozona D3 con destinazione industriale-estrattiva; e quest'ultima destinazione urbanistica trova riscontro anche sul piano fattuale, vertendosi di cava di travertino debitamente autorizzata. Sulla base di questa destinazione urbanistica, il terreno è dunque suscettivo di potenzialità edificatoria, ancorché limitata perché strumentalmente finalizzata all'attività estrattiva. Ricorre pertanto, esattamente in termini, quanto stabilito da Cass. n. 14409 del 09/06/2017, secondo cui: "In tema di ICI, ove l'area sia adibita ad attività estrattiva secondo il regolamento urbanistico e suscettibile, in conformità allo stesso, di edificazione, ancorché limitata alla realizzazione di fabbricati strumentali, la base imponibile deve essere determinata avendo riguardo al valore venale". Si è in particolare osservato, in motivazione, che: "l'area di cui si tratta, seppure è adibita ad attività estrattiva secondo lo strumento urbanistico, il che induce ad escludere la sua natura agricola ai fini della determinazione della base imponibile, è altresì suscettibile di edificazione, ancorché limitata alla realizzazione di fabbricati strumentali, così come indicato dalla ricorrente nel ricorso. Ciò fa sì che il terreno debba essere qualificato come edificabile ai fini dell'Ici e che la base imponibile debba essere determinata sulla base del valore venale". Non vi sono ragioni per discostarsi da tale indirizzo, volto ad escludere che terreni urbanisticamente destinati allo svolgimento di attività industriale quale quella in esame possano considerarsi - ai fini del tributo in oggetto - agricoli. Non si poneva, dunque, un problema di disapplicazione del

regolamento comunale.

3. Con il terzo motivo il ricorrente deduce violazione e falsa applicazione dell'art. 5 comma 1 e 5 d.lgs 504/1992 in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.. Lamenta in particolare una erronea interpretazione dei criteri previsti per la determinazione del valore delle aree fabbricabili come base imponibile ai fini del calcolo dell'ICI come riportati dall'art. 5 comma 5 D.lgs n.504/1992.

La censura è fondata per quanto di ragione.

In tema di Ici Cass. SSUU 25506/06 ha statuito che: "a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 11 quaterdecies, comma sedicesimo, del decreto legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito con modificazioni dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, e dell'art. 36, comma secondo, del decreto legge del 16 gennaio 2019 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, che hanno fornito l'interpretazione autentica dell'art. 2, comma primo, lettera b), del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, l'edificabilità di un'area, ai fini dell'applicabilità del criterio di determinazione della base imponibile fondato sul valore venale, dev'essere desunta dalla qualificazione ad essa attribuita nel piano regolatore generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione dello stesso da parte della Regione e dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi. L'inapplicabilità del criterio fondato sul valore catastale dell'immobile impone tuttavia di tener conto, nella determinazione della base imponibile, della maggiore o minore attualità delle sue potenzialità edificatorie, nonché della possibile incidenza degli ulteriori oneri di urbanizzazione sul valore dello stesso in comune commercio.

La CTR non ha tenuto conto di tali considerazioni nella valutazione della base imponibile; a tanto provvederà il

giudice di rinvio.

4. Con il quarto motivo la ricorrente deduce violazione e/o falsa applicazione delle norme di cui agli artt. 3, 6 e 12 comma 5 legge n.472/97 nonché dell'art. 92 comma 2 c.p.c. lamentano la mancata applicazione, alle sanzioni, del cumulo giuridico. La censura è parzialmente fondata.

Al riguardo, questa Corte ha affermato il principio secondo cui "In tema di sanzioni amministrative per violazioni tributarie, l'istituto della continuazione, sancito dall'art. 12, comma 5, del d.lgs. n. 472 del 1997, secondo cui "quando violazioni della stessa indole vengono commesse in periodi di imposta diversi, si applica la sanzione base aumentata dalla metà al triplo", è applicabile anche all'ICI" (Cass. 18423/2018; Cass.n. 26077 del 30/12/2015; Cass. n. 3265 del 02/03/2012).

Quanto alla censura sulla mancata compensazione delle spese processuali osserva la Corte che l'accoglimento dei due motivi del ricorso, con la conseguente cassazione con rinvio della causa, comporta l'assorbimento dell'ulteriore mezzo di gravame sulla ripartizione dell'onere delle spese di lite, in quanto la relativa censura è diretta contro una statuizione che, per il suo carattere accessorio, è destinata ad essere travolta dall'annullamento che viene disposto dalla sentenza impugnata, a seguito del quale la liquidazione delle spese delle precorse fasi del giudizio va effettuata dal giudice di rinvio, tenendo conto dell'esito finale del giudizio (Cass. 3069/2017).

Il terzo e il quarto motivo di ricorso devono essere, pertanto accolti per quanto di ragione e la sentenza cassata con rinvio alla CTR del Lazio in diversa composizione anche per le spese del presente giudizio di legittimità

PQM.

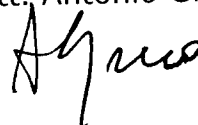
Accoglie il terzo e quarto motivo di ricorso per quanto di

ragione, rigettato il primo e il secondo e rinvia alla CTR del Lazio in diversa composizione anche per le spese del presente giudizio di legittimità.

Così deciso nella Camera di consiglio del 28.5.2019

Il Presidente

Dott. Antonio Greco



**IL CANCELLIERE**  
Paola Francesca CAMPOLI



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi, ..... **23 OTT. 2019** .....

**IL CANCELLIERE**  
Paola Francesca CAMPOLI

