

**Cass. civ. Sez. V, 24-10-2008, n. 25676**

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE TRIBUTARIA

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. PAOLINI Giovanni - Presidente

Dott. D'ALONZO Michele - rel. Consigliere

Dott. BOGNANNI Salvatore - Consigliere

Dott. SOTGIU Simonetta - Consigliere

Dott. ZANICHELLI Vittorio - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso proposto da:

Comune di L'Aquila, in persona del Sindaco pro tempore (autorizzato con Delib. 2 marzo 2001, n. 111), elettivamente domiciliato in Roma alla Via Trionfale n. 5637 presso l'avv. D'AMARIO Ferdinando, che lo rappresenta e difende in forza della procura speciale rilasciata in calce al ricorso;

- ricorrente -

contro

S.G., residente in (OMISSIS) alla (OMISSIS), elettivamente domiciliato in Roma alla Via Albano n. 98 presso lo studio dell'avv. DI PIETRO Domenico insieme con l'avv. Silvio R. TARQUINI (del Foro di L'Aquila) che lo rappresenta e difende in virtù della procura speciale rilasciata in calce al controricorso;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 64/02/05 depositata il 28 giugno 2005 dalla Commissione Tributaria Regionale dell'Abruzzo, notificata il 12 luglio 2005;

Udita la relazione svolta nella pubblica udienza del 17 aprile 2008 dal Cons. Dr. Michele D'ALONZO;

sentite le difese delle parti, perorate dall'avv. Ferdinando D'AMARIO, per il Comune, e dall'avv. Silvio Roberto TARQUINI, per lo S.;

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dr. SEPE Ennio Attilio, il quale ha concluso per l'accoglimento del ricorso;

lette le "brevi osservazioni per iscritto sulle conclusioni del pubblico ministero" presentate dallo S..

---

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

#### **Svolgimento del processo**

Con ricorso notificato a S.G. il 12 ottobre 2005 (depositato (a mezzo del servizio postale) il 26 ottobre 2005), il Comune di L'Aquila - premesso vertersi "su fattispecie di omessa presentazione di dichiarazione di area fabbricabile ai fini ICI nonché di omesso versamento dell'imposta" per le quali esso ente aveva notificato "avviso di accertamento" avverso cui lo S. aveva presentato ricorso al giudice tributario eccependo (a) "l'inedificabilità di fatto e di diritto dell'area ... in ragione della natura agricola del terreno conseguente alla decadenza del vincolo preordinato alla espropriazione del terreno per pubblica utilità" e (b) "la erroneità della stima" -, in forza di TRE motivi, chiedeva di cassare (con "ogni conseguente pronuncia anche in ordine alle spese dell'intero giudizio") la sentenza n. 64/02/05 depositata il 28 giugno 2005 dalla Commissione Tributaria Regionale dell'Abruzzo (notificata il 12 luglio 2005) la quale aveva accolto l'appello del contribuente avverso la decisione (70/05/04) con cui la Commissione Tributaria Provinciale di L'Aquila aveva recepito parzialmente il ricorso "riducendo l'importo dovuto nella misura del 70%".

Nel controricorso notificato il 17 novembre 2005 (depositato il primo dicembre 2005) lo S. instava per il rigetto dell'impugnazione, con refusione delle spese processuali.

## Motivi della decisione

1. Con la sentenza gravata la Commissione Tributaria Regionale - premesso che "il PRG aveva destinato il terreno de quo alla realizzazione di attrezzature tecniche" - ha giudicato fondato l'appello del contribuente sostenendo che "nella fattispecie ... difetta totalmente il presupposto della edificabilità del terreno per la applicazione dell'imposta" in quanto, "di fatto", "il terreno" in questione "non è più utilizzabile a scopo edificatorio" perchè:

(2) è "decorso, inutilmente, il quinquennio di validità del vincolo finalizzato alla realizzazione dell'opera pubblica" e "il Comune non ha mai realizzato un piano di lottizzazione o particolareggiato per la edificabilità del fondo";

(2) "il terreno" (avente una "superficie complessiva di mq. 800 ed una larghezza di ml. 8") "risulta inferiore al lotto minimo e una eventuale edificazione non potrebbe nemmeno rispettare le distanze dai confini". 2. Avverso tale decisione il Comune propone tre motivi di censura.

A. Con il primo motivo l'ente denuncia vizio di "extrapetitione e violazione del principio del contraddittorio" adducendo che "la contribuente aveva censurato l'atto di accertamento a motivazione della inedificabilità del terreno per la sua sostanziale assimilazione a quelli agricoli" per cui "la ragione posta a fondamento della decisione inutilizzabilità a scopo edificatorio derivante dalla decadenza del vincolo" concreta una "causa petendi diversa da quella posta in primo grado di retrocessane a natura agricola derivante dalla decadenza dal vincolo" ("sulla quale la Commissione Provinciale aveva fondato la propria decisione").

B. Con il secondo motivo il ricorrente deduce "violazione e falsa applicazione del *D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504*" nonchè ("ex art. 360 *c.p.c.*, n. 5 ") "omesso esame e pronuncia" esponendo:

- il *D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 1, comma 2*, per il quale "presupposto dell'imposta è il possesso di... aree fabbricabili ... a qualsiasi uso adibiti ...", "pone evidente riferimento alla situazione soggettiva del possesso, non individuando altri diritti edificatori, ed alla situazione oggettiva dell'immobile ... a qualsiasi funzione ... destinato", per cui "il possesso di un bene e la sua valenza economica sono gli elementi posti dalla norma a base della imposizione";

- l'art. 2, comma 1, lett. b), prevede "tre ipotesi alternative di individuazione di aree soggette all'imposta perchè utilizzabili per lo scopo edificatorio" ("in quanto derivante dagli strumenti urbanistici generali", "dagli strumenti attuativi" ovvero "dalle possibilità effettive di edificazione"), di tal che "deve ritenersi la sussistenza del requisito per la sottoposizione ad ICI" quanto ci sia anche "una sola" di tali "previsioni": "nel caso ... era necessario ... porre riferimento ... alla destinazione data dal PRG e non alla edificabilità dell'area".

Il Comune aggiunge che "non sono state espone le ragioni" per le quali il giudice di appello ha fatto "riferimento all'impossibilità del privato di procedere alla edificazione dell'area" pur avendo questa "acquisito un particolare valore economico dalla destinazione edificatoria del PRG".

C. Nella terza (ed ultima) doglianza si denuncia "insufficiente e contraddittoria motivazione" nonché "omesso esame e pronuncia":

secondo il Comune "la decisione resta immotivata ed omissiva all'esame delle eccezioni", da esso poste, con le quali "era stato dedotto" che:

(2) "ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile da chiunque, anche dal proprietario e non solo dall'ente" per cui la "previsione", "nello strumento urbanistico", del "diritto del privato di intervenire direttamente nella procedura per la edificazione dell'area ..., andava valutata come escludente di per sè la presunzione di vincolo";

(2) era "pacifico per tutti ed anche per lo stesso contribuente, che la particella di terreno accertata era qualificata area edificabile dal PRG ... con destinazione ad attrezzature tecniche e che nella citata zona il PRG si attua per intervento diretto del proprietario, con applicazione di determinati parametri previsti dalle NTA senza alcun vincolo edificatorio";

(3) "nessun vincolo era mai stato apposto nè il contribuente aveva dedotto ... la sussistenza di atto emesso (da esso ente) in ordine ad esso vincolo": "la decisione non riferisce di quale vincolo si tratti e perchè ... la decadenza di esso ... vada a modificare la destinazione data dal PRG"; "risultava", pertanto, "non revocata in dubbio la circostanza che la caducazione del vincolo non determina di per sè il venir meno della destinazione edificatoria dell'area data dallo strumento urbanistico generale, del *D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327*, ex art. 9";

(4) "la circostanza che la superficie fosse inferiore al lotto minimo per ottenere la concessione edilizia era ininfluenza ai fini ICI" perchè "poteva riflettersi solo sulla quantificazione della base imponibile ma non sulla sua destinazione". 3. Il contribuente, dal suo canto, oppone: (a) "sulla presunta extrapetizione", che "sia nel ricorso di primo grado che nell'appello la causa petendi è ... rimasta immodificata" avendo egli sempre dedotto, tra l'altro, la "decadenza del vincolo in mancanza dell'attuazione nei cinque anni previsti dal PRG" (oltre che l'"inedificabilità oggettiva perchè il terreno è largo appena ml 8 e il proprietario deve lasciare (... secondo le NTA di riferimento) ml 10 dai rispettivi confini)";

(b) sul merito;

(b1) che "le ragioni addette dalla Commissione Tributaria Regionale risultano perfettamente aderenti all'applicazione" che questa "sezione tributaria" ("sentenze n. 21644 e n. 21753 del 15 e 16 novembre 2004") "ha fatto del *D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 1, comma 2, lett. a)*";

(b2) che "l'ICI è dovuta solo sulle aree effettivamente edificabili" mentre nel caso "il Comune non ha mai realizzato un piano di lottizzazione o particolareggiato per la edificabilità del fondo";

(b3) che "il Comune dell'Aquila, prima con parere del Settore Territorio ... poi con altro Pronunciamento definitivo sulla edificabilità delle aree del PRG in data 7 febbraio 2005, ha espressamente confermato la non edificabilità dei terreni, come quello per cui è causa".

Per il contribuente, quindi, "il terreno in questione non può essere oggettivamente edificato in quanto la possibilità di edificare deve sussistere al momento dell'imposizione fiscale e non essere potenziale". 4. Il primo motivo di ricorso deve essere respinto perchè privo di fondamento; gli altri due, invece, vanno accolti.

A. Nel ricorso per cassazione il Comune espone che "il contribuente presentava ricorso alla Commissione Tributaria Provinciale di L'Aquila eccependo l'inedificabilità di fatto e di diritto dell'area accertata in ragione della natura agricola del terreno (1) conseguente alla decadenza del vincolo preordinato all'espropriazione del terreno per pubblica utilità, e la erroneità della stima (2)":

tanto dimostra l'insussistenza del denunciato vizio di extrapetizione atteso che, per ammissione dello stesso ricorrente, la "decadenza del vincolo" è stata posta dal contribuente a fondamento della sua domanda di annullamento dell'atto impositivo sin dal primo grado di giudizio.

L'eccezione relativa, quindi, faceva già parte del thema decidendi di detto giudizio e, di conseguenza, la sua sottoposizione al giudice di appello non ha importato nessuna "imputazione" della causa petendi: la Commissione Tributaria Regionale, pertanto, ha emesso la sua pronuncia negli stretti limiti di quanto tempestivamente dedotto dalle parti innanzi al giudice tributario provinciale.

B. Gli altri due motivi del ricorso del Comune vanno trattati congiuntamente perchè afferiscono entrambi all'accertamento della natura, edificatoria od agricola, del suolo oggetto della richiesta d'imposta comunale.

B.1. Per il [D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, art. 2, comma 1, lett. b](#)) (istitutivo dell'ICI);

"per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità".

Tale "disposizione", in base al [D.L. 30 settembre 2005, n. 203, art. 11 quaterdecies, comma 16](#) (introdotto dalla [L. 2 dicembre 2005, n. 248](#) di conversione) - applicabile alla specie per la dichiarata sua natura anche se

emanata dopo il deposito della sentenza impugnata (*ius superveniens*) -, deve essere interpretata ("si interpreta") nel senso che "un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo".

Successivamente, ancora, il *D.L. 4 luglio 2006, n. 223, art. 36, comma 2* (convertito, con modificazioni, nella *L. 4 agosto 2006, n. 248*), ha chiarito che "ai fini dell'applicazione del *D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633*, del *D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131*, del *D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917* e del *D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504*, un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo".

B.2. Dirimendo il "contrasto interpretativo" insorto nelle sezioni semplici in ordine ai "criteri in base ai quali un'area deve essere definita fabbricabile ai fini fiscali, in generale, e dell'imposta comunale sugli immobili, in particolare" (sostenendosi, con "un primo indirizzo", "definito sostanzialistico (in quanto, realisticamente, valorizza le immediate ricadute economiche di qualunque variazione che faccia sorgere o consolidi una aspettativa di diritto)", essere "sufficiente che un'area sia utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici, ancorchè le relative procedure non siano state perfezionate (Cass. 4120/2002, 4341/2002, 17513/2002, 13817/2003, 16751/2004, 19750/2004)", e, con un "secondo", "definito formale-legalistico", che "la qualifica di area fabbricabile, anche ai fini fiscali, presuppone che le procedure per l'approvazione degli strumenti urbanistici, siano perfezionate (Cass. 10406/1994, 15320/2000, 13296/2001, 2416/2002, 14024/2002, 2316/2003, 5433/2003, 21573/2004, 21644/2004)"), superando quindi anche i principi (specificamente richiamati dal contribuente) affermati dalle "sentenze n. 21644 e n. 21753 del 15 e 16 novembre 2004" (dell'indirizzo "formale-legalistico"), le sezioni unite civili di questa Corte (sentenza 30 novembre 2006 n. 25506), tenuto conto delle richiamate norme interpretative, hanno statuito (per quanto interessa) che:

"il testo della legge non consente più di distinguere a seconda delle fasi di lavorazione degli strumenti urbanistici" perchè "se è stato l'avvio della procedura per la formazione del PRG, la situazione in movimento non consente più di beneficiare del criterio statico della valutazione automatica" (id est, della valutazione connessa, D.Lgs. n. 304 del 1992, art. 5, ex comma 7, al "reddito dominicale risultante in catasto"): "quello che interessa al legislatore fiscale è la necessità di adottare un diverso criterio di valutazione dei suoli, quando questi siano avviati sulla strada (non necessariamente senza ritorno) della edificabilità" atteso che "normalmente ... già l'avvio della procedura per la formazione del PRG determina una impennata di valore, pur con tutti i necessari distinguo (riferiti alle zone e alla necessità di ulteriori passaggi procedurali)".

Per la stessa decisione, poi, essendo "il fulcro della norma interpretativa ... costituito dalla precisazione che la edificabilità dei suoli, ai fini fiscali, non è condizionata (indipendentemente) dall'approvazione della regione degli strumenti urbanistici e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo", "la voluntas legis", attese le diversità delle "finalità della legislazione urbanistica rispetto a quelle della legislazione fiscale" ("la prima tende a garantire il corretto uso del territorio urbano, e, quindi, lo jus edificandi non può essere esercitato se non quando gli strumenti urbanistici siano perfezionati (garantendo la compatibilità degli interessi individuali con quelli collettivi);

la seconda, invece, mira ad adeguare il prelievo fiscale alle variazioni dei valori economici dei suoli, che si registrano e progrediscono, in parallelo, dal sorgere della mera aspettativa dello jus edificandi, fino al perfezionamento dello stesso"), è chiaramente nel senso di "tenere conto, realisticamente, delle variazioni di valore che subiscono i suoli in ragione delle vicende degli strumenti urbanistici" per cui "le chiavi di lettura dei due comparti normativi possono essere legittimamente differenti".

Di conseguenza, proseguono le sezioni unite, non si deve confondere "lo jus edificandi con lo jus valutandi" perchè essi poggiano su "differenti presupposti" ("il primo sul perfezionamento delle relative procedure, il secondo sull'avvio di tali procedure": "non si può costruire se prima non sono definite tutte le norme di riferimento"; "si può valutare un suolo considerato a vocazione edificatoria, anche prima del completamento delle relative procedure"; "... i tempi ancora necessari per il perfezionamento delle procedure, con tutte le incertezze riferite anche a quelli che potranno essere i futuri contenuti prescrittivi, entrano in gioco come elementi di valutazione al ribasso").

Le sezioni unite hanno altresì precisato che "la equiparazione legislativa di tutte le aree che non possono considerarsi non edificabili, non significa che queste abbiano tutte lo stesso valore" perchè "con la perdita della inedificabilità di un suolo (cui normalmente, ma non necessariamente, si accompagna un incremento di valore) si apre soltanto la porta alla valutabilità in concreto dello stesso".

Si è, quindi, affermato il principio di diritto per il quale "ai fini dell'applicazione del *D.Lgs. n. 504 del 1992*, un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo: in tal caso, l'ICI deve essere dichiarata e liquidata sulla base del valore venale in comune commercio, tenendo conto anche di quanto sia effettiva e prossima la utilizzabilità a scopo edificatorio del suolo, e di quanto possano incidere gli ulteriori eventuali oneri di urbanizzazione".

Siffatto principio - costituente guida interpretativa ai fini della soluzione della vicenda de qua per la sua piena consonanza con la evidenziata voluntas legis, impone di rilevare l'erroneità giuridica della tesi (sostenuta dal contribuente) secondo cui "l'ICI è dovuta solo sulle aree effettivamente edificabili, cioè

allorquando il Comune abbia redatto ed approvato anche il necessario piano particolareggiato di esecuzione": tale affermazione, infatti, contrasta con le ragioni esposte a sostegno del riprodotto principio di diritto.

B.3. La Commissione Tributaria Regionale, come riportato, ritiene il terreno in questione (destinato dal PRG, come afferma, "alla realizzazione di attrezzature tecniche"), "non ... più utilizzabile a scopo edificatorio" perchè:

(2) è "inutilmente" decorso "il quinquennio di validità del vincolo finalizzato alla realizzazione dell'opera pubblica";

(2) il "Comune non ha mai realizzato un piano di lottizzazione o particolareggiato per la edificabilità del fondo";

(3) questo "risulta inferiore al lotto minimo e una eventuale edificazione non potrebbe nemmeno rispettare le distanze dai confini".

Tali ragioni sono tutte giuridicamente prive di fondamento.

Le ultime due, all'evidenza, costituiscono frutto della confusione tra "jus edificandi" e "jus valutandi" e rivelano, quindi, la loro erroneità per aver fatto discendere indissolubilmente il secondo dal primo: la mancata realizzazione di "un piano di lottizzazione o particolareggiato per la edificabilità del fondo" e le dimensioni di questo, invece, giusta il principio affermato dalle sezioni unite anche in considerazione delle sopravvenute norme interpretative, non possono costituire motivi idonei per negare la natura edificatoria dello stesso, nonostante la verificata sua destinazione "alla realizzazione di attrezzature tecniche", e, di poi;

per affermare (di converso) la natura agricola dello stesso a fini della determinazione dell'ICI dovuta per esso.

La considerazione, da parte del giudice di appello, della "destinazione" del singolo fondo (con la conseguente ritenuta inedificabilità dello stesso in ragione della superficie e della sua peculiare conformazione), invero, evidenzia ulteriore violazione della definizione legale di "area fabbricabile" data dal [D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, art. 2, comma 1, lett. b\)](#), perchè per la stessa "l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi" deve essere considerata "fabbricabile" ai fini della determinazione della base imponibile sulla quale calcolare l'imposta comunale sullo stesso:

l'utilizzabilità a scopo edificatorio, quindi, deve essere riguardata come qualità derivata al fondo dagli "strumenti urbanistici generali o attuativi", ovverosia dalla sua inclusione in una determinata "zona urbanistica", con conseguente irrilevanza delle dimensioni e/o della conformazione dello stesso (se non espressamente considerate da detti "strumenti" attributive della qualità) essendo sempre possibile (come, ad esempio, per normali vicende negoziali traslative della proprietà) il suo accorpamento con fondi vicini della medesima

"zona" ovvero (cfr. Consiglio Stato, 5<sup>^</sup>: 1 aprile 1998 n. 440; 11 aprile 1991 n. 530) l'asservimento "urbanistico" dello stesso a fondo contiguo avente identica destinazione.

L'inutile decorso del "quinquennio di validità del vincolo finalizzato alla realizzazione dell'opera pubblica", infine, diversamente da quanto sotteso nella decisione di appello, non ha nessuna influenza perchè (Cass., 1<sup>^</sup>, 12 ottobre 2007 n. 21434, tra le recenti) tal fatto non determina la regressione dell'area interessata all'eventuale anteriore destinazione agricola.

Per la [L. 19 novembre 1968, n. 1187, art. 2, comma 1](#), (abrogato dal [D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, art. 58](#), a decorrere dal 30 giugno 2003, ai sensi del [D.L. 20 giugno 2002, n. 122, art. 2](#), convertito, con modificazioni, in [L. 1 agosto 2002, n. 185](#)), invero, "perdono ogni efficacia" ("qualora entro cinque anni dalla data di approvazione del piano regolatore generale non siano stati approvati i relativi piani particolareggiati od autorizzati i piani di lottizzazione convenzionati") unicamente "le indicazioni di piano regolatore generale, nella parte in cui incidono su beni determinati ed assoggettano i beni stessi a vincoli preordinati all'espropriazione od a vincoli che comportino l'inedificabilità":

la norma, cioè, non commina tout court la perdita di "efficacia" (in conseguenza delle omissioni indicate nella stessa) del c.d. vincolo ma soltanto per quella "parte" delle "indicazioni di piano regolatore generale" che "incidono su beni determinati ed assoggettano i beni stessi a vincoli preordinati all'espropriazione od a vincoli che comportino l'inedificabilità".

Secondo il condivisibile orientamento della giurisprudenza amministrativa maggioritaria (Cons. Stato: 5<sup>^</sup>, 9 maggio 2003 n. 2449;

4<sup>^</sup>, 17 luglio 2002 n. 3999; 5<sup>^</sup>, 4 agosto 2000 n. 4314; 4<sup>^</sup>, 4 novembre 1998 n. 1810, ex multis), infatti, le zone urbanistiche interessate dalla inefficacia del vincolo urbanistico per scadenza del quinquennio, in assenza della pur possibile (Cass., 1<sup>^</sup>, 31 marzo 2008 n. 8384) reiterazione dello stesso - avendo la Corte Costituzionale affermato (sentenze 22 dicembre 1989 n. 575 e 20 maggio 1999 n. 179) esser (excerpta dalla prima) "propria della potestà pianificatoria la possibilità di rinnovare illimitatamente nel tempo i vincoli su beni individuati, purchè, come ritenuto dalla giurisprudenza amministrativa, risulti adeguatamente motivata in relazione alle effettive esigenze urbanistiche" e sempre che "il vincolo" non "venga protratto a tempo indeterminato senza la previsione di indennizzo" (ora considerato dal [D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, art. 39](#)) -, sono soggette alla disciplina delle c.d. "zone bianche", ovverosia (Cass., 1<sup>^</sup>: 6 settembre 2003 n. 14333; 6 novembre 1998 n. 11158) alla disciplina "di cui alla [L. 28 gennaio 1977, n. 10, art. 4](#), u.c." il quale - "ferma restando l'utilizzabilità economica del fondo, in primo luogo a fini agricoli" - "configura" pur sempre, anche se "a titolo provvisorio", un "limitato indice di edificabilità".

Nonostante la decadenza del vincolo, quindi, il terreno incluso dal PRG in zona considerata edificatoria conserva tale qualità, sia pure in misura ridotta, anche

ai fini dell'ICI: la decadenza, infatti, "apre soltanto la porta alla vai inabilità in concreto dello stesso" (il "valore ... venale in comune commercio" di cui al [D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 5, comma 5](#)).

C. Al punto 4. del ricorso per cassazione il Comune:

(a) espone che "in secondo grado era stato proposto appello incidentale in ordine alla disposta riduzione al 70% degli importi dovuti dal contribuente" e;

(b) "pone ... all'esame" di questa Corte "la circostanza che al giudice territoriale era stato eccepito che i provvedimenti con cui vengono attribuiti i valori degli immobili sottoposti a pagamento ICI sono atti amministrativi, di valenza annuale, che trovano giustificazione in fattori tecnici non esaminabili e non rilevanti in sede di contenzioso tributario (tranne che per la loro disapplicazione) ma che possono, ed anzi debbono, essere analizzati ed eventualmente impugnati annualmente ed autonomamente dinanzi alla competente giurisdizione amministrativa".

Lo stesso Comune conclude osservando che "la decisione non da alcun riscontro al punto".

La doglianza, come esposta, non integra autonoma censura ma mera riproposizione dei motivi dell'appello incidentale: il silenzio della sentenza di appello sugli stessi trova la sua giustificazione logica nell'evidente inutilità del loro esame per effetto ed in conseguenza della (quand'anche erronea) natura agricola del fondo ritenuta dalla Commissione Tributaria Regionale.

D. Al punto 2 delle sue "brevi osservazioni per iscritto sulle conclusioni del pubblico ministero" lo S., in "ipotesi di accoglimento", chiede a questa Corte di "applicare alla fattispecie il principio di cui a Cass., civ., sezione tributaria, 28 novembre 2007 n. 24670, per cui le violazioni di norme tributarie, commesse in presenza ed in connessione ad una situazione di incertezza normativa oggettiva tributaria, non danno luogo all'irrogazione di sanzioni, laddove il giudice, anche in sede di legittimità, abbia accertato la condizione di equivoca interpretazione delle norme tributarie" assumendo che la "sussistenza", nel caso, di detta "condizione abnorme" è "molto evidente".

La richiesta è inammissibile.

Il principio invocato, invero, non significa che il giudice possa disporre la disapplicazione delle sanzioni d'ufficio, quindi senza richiesta di parte, ma solo che la sussistenza delle condizioni per la disapplicazione, quando domandata dal contribuente nei modi e nei termini processuali appropriati, può essere accertata anche dal giudice di legittimità.

Di conseguenza l'istanza dello S., a prescindere dall'accertamento del suo fondamento (involgente un giudizio sul merito, di accoglimento ovvero di rigetto), è inammissibile perchè la stessa non può trovare ingresso per la prima volta nel giudizio di legittimità.

E. Conclusivamente, in forza dei richiamati principi, si deve affermare che, contrariamente a quanto ritenuto dal giudice di appello, ai fini della determinazione della "base imponibile" di cui al *D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 5*, sulla quale determinare l'ICI dovuta;

(1) la decadenza dell'eventuale vincolo non fa venir meno la natura edificatoria delle aree interessate comprese dal PRG in zona di edificabilità urbanistica, e;

(2) che le ridotte dimensioni e le peculiari caratteristiche dell'area compresa in zona qualificata edificabile dal PRG non escludono la natura edificatoria delle stesse perchè tali evenienze producono effetti esclusivamente ai fini della determinazione del loro "valore ... venale in comune commercio" che il comma 5 di detto art. 5 impone di considerare come "base imponibile".

F. Tale principio impone di cassare la sentenza impugnata e di rinviare la causa a sezione della stessa Commissione Tributaria Regionale diversa da quella che ha emesso detta decisione affinchè:

(1) riesamini l'appello del contribuente alla luce di detto principio e scrutini, se del caso, gli ulteriori motivi di tal gravame nonchè l'impugnazione incidentale del comune, ritenuti assorbiti, come proposti dalle parti;

(2) provveda anche in ordine alle spese del presente giudizio di legittimità.

### **P.Q.M.**

La Corte rigetta il primo motivo di ricorso; accoglie gli altri due;

cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia la causa, anche per le spese di questo giudizio di legittimità, ad altra sezione della Commissione Tributaria Regionale dell'Abruzzo.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio, il 17 aprile 2008.

Depositato in Cancelleria il 24 ottobre 2008

---