

Civile Ord. Sez. 6 Num. 9842 Anno 2020

Presidente: MOCCI MAURO

Relatore: CONTI ROBERTO GIOVANNI

Data pubblicazione: 26/05/2020

ORDINANZA

sul ricorso 30361-2018 proposto da:

AGENZIA DELLE ENTRATE 06363391001, 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 ope legis;

F. N.

- *ricorrente* -

contro

NICOLAZZI SILVIO;

- *intimato* -

avverso la sentenza n. 509/4/2018 della COMMISSIONE
TRIBUNARIA REGIONALE del PIEMONTE, depositata il
12/03/2018;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 29/01/2020 dal Consigliere Relatore Dott. ROBERTO GIOVANNI CONTI.

Fatti e ragioni della decisione

L'Agenzia delle entrate ha proposto ricorso per cassazione, affidato ad un motivo, contro Nicolazzi Silvio, impugnando la sentenza resa dalla CTR Piemonte indicata in epigrafe, con la quale era stato confermato l'annullamento dell'avviso di accertamento per la ripresa a tassazione di IRPEF relativa a plusvalenze realizzate a seguito di cessione, avvenuta nell'anno 2010, a favore del Comune di San Maurizio D'Opaglio di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria. Secondo il giudice di appello andava esclusa l'assoggettabilità della cessione al regime fiscale connesso alle plusvalenze in relazione all'inserimento del bene fra le aree sottoposte a vincoli da parte del Piano regolatore generale

La parte intimata non si è costituita.

La ricorrente prospetta l'erroneità della decisione impugnata che non aveva valutato la potenzialità edificatoria dell'area.

Il ricorso è fondato.

Giova premettere che secondo l'art.67 T.U.I.R., nel testo applicabile *ratione temporis*, la plusvalenza si realizza nel cedere a titolo oneroso terreni che, in virtù di strumenti urbanistici vigenti, sono "suscettibili di utilizzazione edificatoria".

Questa Corte è ferma nel ritenere che ai fini della determinazione della base imponibile, *<< l'area edificabile costituisce un genere articolato nelle due specie dell'area edificabile di diritto, così qualificata in un piano urbanistico, e dell'area edificabile di fatto, vale a dire del terreno che, pur non essendo urbanisticamente qualificato, può*

nondimeno avere una vocazione edificatoria di fatto in quanto sia potenzialmente edificatorio anche al di fuori di una previsione programmatica. Una siffatta edificabilità non programmata, o fattuale o potenziale, si individua attraverso la constatazione dell'esistenza di taluni fatti indice, come la vicinanza al centro abitato, lo sviluppo edilizio raggiunto dalle zone adiacenti, l'esistenza di servizi pubblici essenziali, la presenza di opere di urbanizzazione primaria, il collegamento con i centri urbani già organizzati, e l'esistenza di qualsiasi altro elemento obiettivo di incidenza sulla destinazione urbanistica.... Ne deriva che, essendo l'edificabilità di fatto una specie di edificabilità rilevante giuridicamente - perchè presa in considerazione dalla legge sia ai fini dell'ICI (D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, art. 2, comma 1, lett. b), primo periodo, seconda ipotesi) che della determinazione dell'indennità di espropriazione (D.L. 11 luglio 1992, n. 333, art. 5-bis, comma 3, convertito dalla L. 8 agosto 1992, n. 359 e D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, art. 37, comma 5) -, tale va considerata anche ai fini della plusvalenza, trattandosi di un'edificabilità "di diritto", differenziandosene per il fatto di non essere (ancora) oggetto di pianificazione urbanistica, in quanto l'edificabilità di fatto è una situazione giuridica oggettiva, nella quale può venirsi a trovare un bene immobile e che influisce sul suo valore" (Cass. 01/03/2013, n. 5166; Cass. 19/04/2006, n. 9131: nella specie, il giudice di merito aveva erroneamente ritenuto che la mancata inserzione dell'area in un piano urbanistico ne escludesse l'edificabilità di fatto, e quindi la rilevanza giuridica ai fini delle dette imposte)>> - Cass.n.12324/2017, Cass.n.1090/2018 -.

Si è parimenti aggiunto che non può escludersi l'imponibilità delle plusvalenze da redditi diversi, prevista dal D.P.R. 22

dicembre 1986, n. 917, art. 81 (ora art. 67), comma 1, lett. b), per la sola circostanza che il terreno ceduto si trovi all'interno di zona vincolata ad un utilizzo meramente pubblicistico, dovendosi avere riguardo alla destinazione effettiva dell'area, in quanto la potenzialità edificatoria, desumibile oltre che da strumenti urbanistici adottati o in via di adozione, anche da altri elementi, certi ed obiettivi, che attestino una concreta attitudine dell'area all'edificazione, è un elemento oggettivo idoneo ad influenzare il valore dei terreni e rappresenta, pertanto, un indice di capacità contributiva ai sensi dell'art. 53 Cost. (Cass. n. 25273/2014).

Orbene, a tali principi non si è affatto attenuto il giudice di merito, muovendo dall'erroneo presupposto che i beni ricadenti in zona destinata dal PRG a spazio pubblico non fossero per ciò stesso assoggettati a plusvalenza in relazione all'esistenza di un vincolo apposto dallo strumento urbanistico a carattere generale.

In conclusione, in accoglimento del ricorso, la sentenza impugnata va cassata, con rinvio ad altra sezione della CTR Piemonte anche per la liquidazione delle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

Accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia ad altra sezione della CTR Piemonte anche per la liquidazione delle spese del giudizio di legittimità.