

**Civile Ord. Sez. 5 Num. 5100 Anno 2019**

**Presidente: CHINDEMI DOMENICO**

**Relatore: STALLA GIACOMO MARIA**

**Data pubblicazione: 21/02/2019**

**ORDINANZA**

sul ricorso 7994-2015 proposto da:

CEP SPA, elettivamente domiciliato in ROMA VIA CASSIODORO  
19, presso lo studio dell'avvocato CORRADO SELVANETTI, che  
lo rappresenta e difende;

**- ricorrente -**

**contro**

PETITTA GIANCARLO erede e procuratore di tutti gli eredi  
di MASSUCCI PETITTA SERGIO, domiciliato in ROMA P.ZZA  
CAVOUR presso la cancelleria della CORTE DI CASSAZIONE,  
rappresentato e difeso dagli Avvocati MASSIMO PIZZUTI,  
TINA CHIARELLI (avviso postale ex art. 135);

**- controricorrente -**

**nonchè contro**

COMUNE DI GALLICANO DEL LAZIO;

**- intimato -**

avverso la sentenza n. 5439/2014 della COMM.TRIB.REG. di  
ROMA, depositata il 05/09/2014;

udita la relazione della causa svolta nella camera di  
consiglio del 23/01/2019 dal Consigliere Dott. GIACOMO  
MARIA STALLA.



### Rilevato che:

**§ 1.1** La CEP – Consorzio Enti Pubblici spa, concessionaria per la riscossione del Comune di Galliciano, propone due motivi di ricorso per la cassazione della sentenza n. 5439/38/14 del 5 settembre 2014, con la quale la commissione tributaria regionale del Lazio, a conferma della prima decisione, ha ritenuto illegittimo l'avviso di accertamento per Ici 2005 notificato a Sergio Massucci Petitta; ciò con riguardo ad un terreno di proprietà di questi, dapprima inserito con destinazione agricola nel PRGC approvato con DGR n.1587 del 1980, e quindi dichiarato edificabile in forza di variante consiliare n.25 del 2002.

La commissione tributaria regionale, in particolare, ha ritenuto che: - dovesse, nella specie, farsi applicazione di quanto stabilito da Cass. SSU 25506/06 in ordine alla non perfetta equiparabilità valutativa, ai fini Ici, tra aree già edificabili ed aree invece soltanto suscettibili di potenzialità edificatoria futura; - l'avviso di accertamento in questione fosse *in toto* invalido perchè il Comune non aveva provato, com'era suo onere, la congruità del valore venale del terreno da esso accertato, anche considerata l'astrattezza della perizia tecnica allegata, priva di qualsivoglia riferimento *'alle specifiche caratteristiche dei terreni oggetto di accertamento, situati in sottozona D3 e soggetti a limitazioni urbanistiche ed altri condizionamenti, quali risultanti dal certificato di destinazione urbanistica in atti, che costituivano limiti sostanziali alla possibile edificabilità, considerata invece dall'ufficio nella percentuale del 100% della superficie totale dei lotti (...)'*.

Resistono con controricorso gli eredi di Sergio Massucci Petitta, deceduto il 16 novembre 2014, i quali eccepiscono preliminarmente l'inammissibilità del ricorso per cassazione, in quanto indirizzato al defunto e notificato presso il suo difensore; nessuna attività difensiva è stata posta in essere dal Comune di Galliciano, pure intimato.

CEP ha depositato memoria.

**§ 1.2** L'eccezione così proposta dagli eredi del Massucci Petitta non può trovare accoglimento.

Si ritiene infatti di dover fare qui applicazione dell'orientamento di legittimità (formatosi all'esito di un'evoluzione interpretativa originata dal



diverso indirizzo già recepito da SSUU 26279/09), secondo cui: "La morte o la perdita di capacità della parte costituita a mezzo di procuratore, dallo stesso non dichiarate in udienza o notificate alle altre parti, comportano, giusta la regola dell'ultrattività del mandato alla lite, che: a) la notificazione della sentenza fatta a detto procuratore, ex art. 285 cod. proc. civ., è idonea a far decorrere il termine per l'impugnazione nei confronti della parte deceduta o del rappresentante legale di quella divenuta incapace; b) il medesimo procuratore, qualora originariamente munito di procura alla lite valida per gli ulteriori gradi del processo, è legittimato a proporre impugnazione - ad eccezione del ricorso per cassazione, per cui è richiesta la procura speciale - in rappresentanza della parte che, deceduta o divenuta incapace, va considerata, nell'ambito del processo, tuttora in vita e capace; c) è ammissibile la notificazione dell'impugnazione presso di lui, ai sensi dell'art. 330, primo comma, cod. proc. civ., senza che rilevi la conoscenza "aliunde" di uno degli eventi previsti dall'art. 299 cod. proc. civ. da parte del notificante" (Sent. SSUU n. 15295 del 04/07/2014, successivamente ribadita da Cass. 5855/15 e, più recentemente, da Cass. 11072/18; 20964/18 ed altre).

Nel caso di specie - connotato dalla mancata dichiarazione o comunicazione del decesso, e dalla regolare costituzione in giudizio degli eredi - non può pertanto dirsi che il ricorso per cassazione sia inammissibile perchè indirizzato alla parte deceduta e notificato al suo difensore.

**§ 2.1** Con il *primo motivo* di ricorso CEP spa lamenta - ex art.360, 1<sup>o</sup> co. n. 3 cod.proc.civ. - violazione e falsa applicazione degli artt.2 lett.b) d.lgs. 504/92 e 36, 2<sup>o</sup> co., d.l. 223/06. Per avere la commissione tributaria regionale travisato, pur dopo averlo espressamente richiamato ed asseritamente recepito, il principio di diritto desumibile da SSUU 25506/06; disconoscendo il fatto che l'edificabilità del terreno derivava dal suo inserimento come tale nel PRGC, dunque anche prima ed indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi così come dal perfezionamento delle procedure edificatorie.

Con il *secondo motivo* di ricorso CEP spa lamenta - ex art.360, 1<sup>o</sup> co. n. 5 cod.proc.civ. - 'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione' circa un fatto decisivo del giudizio; costituito dalla prova, ex art.2697 cod.civ.,

Corte di Cassazione - copia non ufficiale



del valore venale attribuibile al terreno. Diversamente da quanto affermato dalla commissione tributaria regionale, a fronte di un avviso di accertamento congruamente motivato ed assistito da allegata perizia tecnica comunale, era onere del contribuente fornire la prova contraria della non rispondenza del valore venale del terreno ivi stabilito. In ogni caso, la rilevanza attribuita ai fattori di deprezzamento sostenuti dal contribuente avrebbero potuto incidere sulla quantificazione dell'imposta dovuta, non già nel senso *'dell'azzeramento ex tunc e per intero della legittima pretesa tributaria'*.

**§ 2.2** I due motivi di ricorso - suscettibili di trattazione unitaria per la stretta connessione delle questioni giuridiche dedotte - sono fondati nei termini che seguono.

La commissione tributaria regionale non ha travisato, in linea teorica, il principio di diritto desumibile dalla citata sentenza SSUU 25506/06, posto che essa - in sintonia con tale pronuncia - non ha negato la regola secondo cui un terreno deve essere considerato edificabile, ai fini Ici, in quanto inserito come tale nel PRGC, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi ed esecutivi.

E' su tale presupposto, infatti, che essa ha reputato effettivamente edificabile il terreno in questione, in quanto così considerato a seguito della variante del PRGC adottata dal consiglio comunale di Galliciano del 2002.

Sempre in linea con quanto disposto dalle SSUU, poi, la commissione tributaria regionale ha ritenuto che si dovesse distinguere l'incidenza economica e di mercato della edificabilità così appurata, a seconda della sua più o meno intensa potenzialità attuativa; anche tale convincimento - volto a distinguere, sul solo piano della stretta valorizzazione economica, il terreno attualmente, immediatamente e pienamente edificabile da quello la cui edificabilità, pur esistente, risulti invece subordinata a vari limiti e condizionamenti - trova riscontro nell'indirizzo giurisprudenziale di legittimità in esame, nel cui ambito si è osservato (SSUU cit.) non solo che: *"(...) L'inizio del procedimento di trasformazione urbanistica è infatti sufficiente a far lievitare il valore venale dell'immobile (...)"*, ma anche che: *"L'inapplicabilità del criterio fondato su' valore catastale dell'immobile impone peraltro di tener conto, nella determinazione della base imponibile,*

Corte di Cassazione - copia non ufficiale



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”.

Si tratta di impostazione recepita anche dal giudice delle leggi nel ritenere manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 36, comma 2, d.l. 4 luglio 2006 n. 223, conv., con modificazioni, in l. 4 agosto 2006 n. 248, in riferimento agli art. 3 e 53 Cost. (sent.C.Cost.41/2008)

Orbene, fermo tutto ciò, dove la sentenza della commissione tributaria regionale appare viziata è nell'applicazione al caso concreto di tali principi generali (pur, come detto, esattamente ricostruiti in linea teorica).

Infatti, dopo essersi convinta che l'imposizione in oggetto non recasse adeguata prova del *quantum* accertato quale base imponibile Ici del terreno nell'anno di riferimento (art.5, co.5<sup>^</sup>, d.lgs. 504/92), stante la genericità ed astrattezza della perizia dell'architetto comunale a tal fine allegata all'avviso opposto, essa ha poi senz'altro invalidato 'in toto' la pretesa; con effetto sostanzialmente esonerativo del pagamento dell'imposta, nell'annualità considerata, su terreno di cui la stessa CTR ha rilevato l'effettiva edificabilità.

Senonchè, spettando al giudice tributario di vagliare la legalità sostanziale dell'atto impositivo anche nei suoi limiti economici e dimensionali (nell'ambito di un giudizio che non è di solo annullamento dell'atto amministrativo, bensì di 'impugnazione-merito') doveva la commissione tributaria regionale farsi carico di stabilire fino a quale importo la pretesa impositiva trovasse concreto riscontro probatorio; ciò nella considerazione, da un lato, degli elementi indicati in avviso e nella perizia comunale e, dall'altro, del deprezzamento economico derivante dai limiti edificatori rassegnati dalla parte contribuente (quanto, tra il resto, a vincoli di rispetto stradale; ad insufficienza delle distanze dal confine; a vincoli antisismici, paesaggistici ed idrogeologici).

Sotto questo profilo, dunque, la sentenza della commissione tributaria regionale risulta inficiata sia (primo motivo di ricorso) per non aver tratto le dovute conseguenze, nella concretezza del caso, dai principi di diritto enunciati dalle SSUU cit. (avendo queste ultime stabilito la necessità di

Corte di Cassazione - copia non ufficiale



accertare la base imponibile ai fini Ici in ragione della più o meno ampia potenzialità edificatoria dell'area, comunque non esente da imposta perché non equiparabile a terreno agricolo), sia (secondo motivo di ricorso) per non aver esaminato il fatto decisivo di causa insito appunto nell'accertamento del valore venale specificamente attribuibile al bene.

Ne segue pertanto la cassazione della sentenza impugnata, con rinvio alla commissione tributaria regionale del Lazio la quale, in diversa composizione, riconsidererà la fattispecie alla luce dei criteri indicati. Il giudice di rinvio provvederà anche sulle spese del presente procedimento.

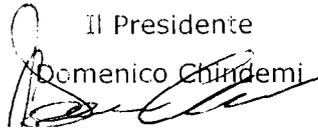
**Pqm**

la Corte

- accoglie il ricorso;
- cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese, alla commissione tributaria regionale del Lazio in diversa composizione.

Così deciso nella camera di consiglio della quinta sezione civile in data 23 gennaio 2019.

Il Presidente

  
Domenico Chiodemi

PROF. DOMENICO CHIODEMI