

Civile Sent. Sez. 5 Num. 23579 Anno 2015

Presidente: MERONE ANTONIO

Relatore: ZOSO LIANA MARIA TERESA

Data pubblicazione: 18/11/2015

**SENTENZA**

sul ricorso 9108-2010 proposto da:

AGENZIA DELLE ENTRATE in persona del Direttore pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA VIA DEI PORTOGHESI 12, presso l'AVVOCATURA GENERALE DELLO STATO, che lo rappresenta e difende;

**- ricorrente -**

**contro**

**2015**

**3114**

RAIMONDI SVEVA, RAIMONDI DANILO, TAMAGNINI MARIA LAURA, elettivamente domiciliati in ROMA VIA AUGUSTO BEVIGNANI 12, presso lo studio dell'avvocato STEFANO PALMA, che li rappresenta e difende giusta delega in calce;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 12/2009 della COMM.TRIB.REG. di  
ROMA, depositata il 09/02/2009;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 22/10/2015 dal Consigliere Dott. liana  
maria teresa ZOSO;

udito per il ricorrente l'Avvocato GALLUZZO che si  
riporta al contenuto del ricorso;

udito per i controricorrenti l'Avvocato PALMA che ha  
chiesto il rigetto;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. TOMMASO BASILE che ha concluso per  
l'accoglimento del ricorso.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

In data 10 marzo 2006 l'Agenzia delle Entrate, ufficio di Roma 6, richiedeva a Tamagnini Maria Laura, Raimondi Danilo e Raimondi Sveva, nella qualità di coeredi di Raimondi Giorgio, deceduto il 30 aprile 2003, il pagamento della somma di euro 14.579,85 a titolo di maggior imposta di registro, trascrizione e catasto con riferimento alla denuncia di successione del predetto Raimondi Giorgio presentata l'11 marzo 2004 in conseguenza di accertamento del maggior valore dell'asse ereditario. I coeredi avevano dichiarato il valore dell'asse applicando la rendita catastale rivalutata ai sensi dell'articolo 34, comma 5, del decreto legislativo 346/90, facendo riferimento alla natura agricola dei beni caduti in successione siti in Comune di Roma, zona Cecchignola. L'ufficio, sulla base di relazione redatta dall'Agenzia del territorio, accertava che il compendio caduto in successione era costituito da terreno e fabbricati rurali di pertinenza che ricadevano, secondo il PRG, in zone destinata a verde privato attrezzato. Proponevano ricorso alla commissione tributaria provinciale gli eredi di Raimondi Giorgio. La commissione tributaria provinciale di Roma accoglieva il ricorso sul rilievo che dalla documentazione catastale prodotta emergeva che alla data del 26 novembre 2003 il terreno era di natura agricola ed era, quindi, legittimo il ricorso, da parte dei contribuenti, al criterio di valutazione automatica. Proposto appello da parte dell'ufficio, la commissione tributaria regionale lo respingeva. Avverso la decisione propone ricorso per cassazione l'Agenzia delle entrate svolgendo due motivi. Resistono con controricorso gli eredi di Raimondi Giorgio.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo di ricorso l'Agenzia delle entrate deduce violazione di legge in relazione all'articolo 14 del decreto legislativo 346/1990 ed all'articolo 36, comma 2, del decreto legislativo 223/2006 formulando il seguente quesito di diritto: *"Dica la corte se ai fini della determinazione del valore venale in comune commercio di un immobile ereditario, ai fini dell'imposta di*

*successione, debba farsi esclusivo riferimento, per l'accertamento della natura del bene, al suo stato ed alla sua destinazione urbanistica alla data di apertura della successione, irrilevanti rimanendo certificazioni di qualsivoglia data ( antecedente o successiva alla denuncia di successione ) che, comunque, non l'anzidetta destinazione all'esclusiva data rilevante dell'apertura della successione, risultante da PRG antecedentemente adottato pur se non ancora approvata, a quel momento e conseguentemente violi l'articolo 14 del decreto legislativo 346/1990 e l'articolo 36, secondo comma del decreto legislativo 226/2003, la sentenza della commissione tributaria regionale che, ai fini dell'accertamento di valore, dia rilievo alla data di rilascio delle certificazioni esibite in giudizio anziché alla circostanza se le relative attestazioni siano riferibili o meno alla situazione esistente al momento dell'apertura della successione ritenendo altresì irrilevante la destinazione urbanistica del bene risultante da PRG, già adottato ma non ancora approvato".*

Nella sostanza l'ufficio sostiene che la CTR non avrebbe dovuto ritenere che legittimamente i contribuenti si erano avvalsi, sulla base dei certificati catastali da cui risultava la natura agricola dei beni, della valutazione automatica del bene caduto in successione prevista dall'art. 34, comma 5, D. Lvo 346/1990; ciò in quanto, in base allo strumento urbanistico adottato dal Comune di Roma il 20 marzo 2003, prima del decesso del Raimondi e non ancora approvato, il terreno caduto in eredità era classificato *per maggior parte " sistema dei servizi e delle infrastrutture-servizi Verde privato attrezzato, minor parte Sistema insediativo città della trasformazione-ambiti della trasformazione ordinaria R3 prevalentemente residenziali "*. Dunque la destinazione edificatoria del terreno escludeva si potesse ricorrere alla determinazione del valore dell'immobile applicando al reddito dominicale i coefficienti previsti dall'art. 34, comma 5, D. Lvo 346/1990.

Il ricorso è fondato, nei limiti che si vanno ad esporre.

La corte di legittimità ha già affermato il principio secondo il quale, in tema d'imposta sulle successioni, l'edificabilità di un'area va desunta dalla qualificazione attribuita nel piano regolatore generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione dello stesso da parte

della Regione e dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi, poiché l'art. 36, comma 2, del d.l. 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni in legge 4 agosto 2006, n. 248, è norma d'interpretazione autentica, che ha portata retroattiva e valenza generale, per cui si applica anche alle fattispecie anteriori alla sua entrata in vigore ed ai tributi diversi da quelli in essa espressamente contemplati, in tutti i casi in cui venga in rilievo l'utilizzazione edificatoria di terreni (Cass. n. 27077 del 19/12/2014). E l'edificabilità di un'area, ai fini dell'inapplicabilità del sistema di valutazione automatica previsto dall'art. 34 D.Lvo 346/1990, che esclude la sottoposizione a rettifica di valore, 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, in considerazione della circostanza che l'avviso del procedimento di trasformazione urbanistica è di per sé sufficiente a far lievitare il valore venale dell'immobile, senza che assumano alcun rilievo eventuali vicende successive incidenti sulla sua edificabilità, quali la mancata approvazione o la modificazione dello strumento urbanistico, in quanto la valutazione del bene deve essere compiuta in riferimento al momento del suo trasferimento, che costituisce il fatto imponibile, avente carattere istantaneo (cfr. Cass. n. 11182 del 21/05/2014).

Nel caso che occupa la commissione tributaria regionale ha ritenuto che la certificazione catastale del 26.11.2003, prodotta dai contribuenti, attestasse la natura agricola dei terreni sì da legittimare la valutazione automatica prevista dall'art. 34 D.Lvo 346/1990 ma non ha valutato se, sulla base dello strumento urbanistico adottato dal comune di Roma prima dell'apertura della successione, il terreno caduto in successione avesse, ed in che limiti, vocazione edificatoria, con la conseguente possibilità per l'Ufficio di procedere a rettifica del valore di esso.

La sentenza impugnata va, perciò, cassata con rinvio ad altra sezione della commissione tributaria regionale di Roma, che si atterrà ai principi esposti e provvederà sulle spese anche di questo giudizio di legittimità.

Il secondo motivo di ricorso, con cui la ricorrente deduce vizio di motivazione della sentenza impugnata nella parte in cui è stato tenuto conto del certificato catastale e non del certificato di destinazione urbanistica, rimane assorbito.

**P.Q.M.**

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso dell'Agenzia delle entrate, assorbito il secondo, cassa la sentenza d'appello e rinvia ad altra sezione della Commissione Tributaria Regionale di Roma anche per le spese di questo giudizio.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del giorno 22.10.2015. //