

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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. PIVETTI Marco - Presidente

Dott. BOGNANNI Salvatore - Consigliere

Dott. SOTGIU Simonetta - Consigliere

Dott. CAMPANILE Pietro - Consigliere

Dott. SCARANO Luigi Alessandro - rel. Consigliere

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso proposto da:

M.T. Elettivamente domiciliato in Roma, Via Tagliamento, n. 55, nello studio dell'Avv. Di Pierro Nicola, che lo rappresenta e difende, unitamente all'Avv. Giuseppe Schiuma, giusta procura speciale in calce al ricorso;

- ricorrente -

contro

Agenzia delle Entrate rappresentata e difesa dall'Avvocatura Generale dello Stato, presso i cui uffici in Roma, via dei Portoghesi, n. 12, è domiciliata.

- controricorrente -

avverso la sentenza della commissione tributaria regionale dell'Abruzzo, Sezione distaccata di Pescara, n. 59/9/05, depositata in data 7 luglio 2005;

sentita la relazione della causa svolta alla pubblica udienza del 18 novembre 2010 dal consigliere Dott. Pietro Campanile;

Udite le richieste del Procuratore Generale, in persona del Sostituto Dott. Giampaolo Leccisi, il quale ha concluso per il rigetto del ricorso.

**Motivi della decisione**

2. - Con il primo motivo si denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 81, cit. [T.U.I.R.](#) in relazione [all'art. 360 c.p.c.](#), comma 1, n. 3, per essersi considerato il terreno suscettibile di utilizzabilità edificatoria benchè la stessa, in assenza di strumenti attuativi, non fosse concreta ed attuale.

2.1 - Con il secondo motivo si deduce omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio, in relazione [all'art. 360 c.p.c.](#), comma 1, n. 5, con riferimento alla questione dell'esistenza di un vincolo espropriativo che impediva qualsiasi edificazione diretta del l'area.

2.2 - Con il terzo motivo si denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 81, cit. [T.U.I.R.](#) in relazione [all'art. 360 c.p.c.](#), comma 1, n. 3, con riferimento alla cessione di terreno ricadente in Zona F ai sensi del [D.M. n. 1444 del 1968](#). 3. - Il primo motivo è infondato.

Oggetto dell'imposizione, secondo la citata norma del citato [T.U.I.R.](#), art. 81, nel testo applicabile ratione temporis, è la plusvalenza realizzata nel cedere a titolo oneroso terreni che, in virtù di strumenti urbanistici vigenti, sono "suscettibili di utilizzazione edificatoria". La Commissione tributaria regionale ha ritenuto che tale suscettibilità potesse desumersi dalle previsioni del piano regolatore generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi.

Al fine di verificare la fondatezza della censura in esame vale bene richiamare il principio, costantemente ribadito da questa Corte, secondo cui, in tema di imposte sui redditi, le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione, che concorrono a formare il reddito imponibile secondo il [D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917](#), vanno individuate sulla base dell'interpretazione fornita dal [D.L. 4 luglio 2006, n. 223](#), art. [36, comma 2](#), convertito con modificazioni dalla [L. 4 agosto 2006, n. 248](#), secondo cui 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" (Cass. Sez. Un., 30 novembre 2006, n. 25506;

Cass., 10 giugno 2008, n. 15282; Cass., 17 aprile 2009, n. 9187).

La Commissione tributaria regionale ha applicato correttamente detto principio, dando per altro atto che nel caso di specie trattasi di terreni "ricadenti nella zona omogenea FD1, destinati ad insediamenti di carattere commerciale, qualificati come edificabili dagli strumenti urbanistici adottati dal consiglio comunale con Delib. 10 settembre 1991, n. 221 e Delib. 28 aprile 1992, n. 84 vigenti al momento della cessione". 3.1 - La seconda doglianza è del pari infondata, in quanto la questione del vincolo espropriativo asseritamente esistente sul fondo non altera la destinazione dell'area come accertata dalla Commissione tributaria regionale, sicuramente suscettibile di "utilizzazione edificatoria", stante la possibilità di realizzare insediamenti di carattere commerciale.

I vincoli espropriativi, nell'ambito di una destinazione della zona alle realizzazioni di costruzioni di natura non soltanto abitativa, ma, come nel caso di specie, commerciale, non escludono l'edificabilità legale, dal momento che - a prescindere dalle modalità di acquisizione del terreno da parte del soggetto legittimato a realizzare la costruzione (espropriazione o trattativa privata) - la potenzialità edificatoria rimane impregiudicata (cfr., in tema di ICI, Cass., 4 ottobre 2004, n. 19750). Diversa è l'ipotesi di un vincolo di tipo conformativo, come nel caso della destinazione dell'area a verde pubblico, che, anche in base alla disciplina in materia di espropriazioni, esclude la suscettibilità di utilizzazione edificatoria (Cass., 17 luglio 2008, n. 19668;

Cass., 10 giugno 2008, n. 15282).

3.2 - Il terzo motivo non è fondato, in quanto si invoca una disciplina, relativa all'indennità di espropriazione, che nel caso di specie non è affatto rilevante.

Si sostiene, in sostanza, che i terreni ricadenti in zona F di cui al [D.M. n. 1444 del 1968](#) sono esclusi dall'ambito di applicazione dell'art. 81, comma 1, lett. b), cit. [TUIR](#) in quanto, con riferimento a plusvalenze realizzate nell'ambito di procedure espropriative, ai sensi della [L. n. 413 del 1991](#), art. [11, comma 5](#), sono presi in considerazione soltanto i terreni ricadenti nelle zone A-B-C-D. Osserva la Corte che la differenza fra le fattispecie regolate dalle due norme sopra richiamate, di imponente evidenza, esclude che possa invocarsi una sorta di simmetria, tale da fungere da canone interpretativo dell'art. 81, comma 1, lett. b), cit. [T.U.I.R.](#).

Ribadito che rileva, ai fini dell'applicazione di tale norma, la suscettibilità di utilizzazione edificatoria (nel caso di specie accertata in concreto con riferimento alla destinazione di natura commerciale, ancorchè il terreno fosse collocato in zona F), la diversa regolamentazione in tema di esproprio (non assoluta, poichè lo stesso ricorrente menziona i decreti legge con i quali si prevedeva l'inclusione della zona F: gli effetti degli stessi, ancorchè non convertiti, sono stati fatti salvi dalla [L. n. 75 del 2003](#), art. [1, comma 2](#)) costituisce il frutto di una scelta discrezionale del legislatore, ragion per cui risultano manifestamente infondati i dubbi di incostituzionalità prospettati dal ricorrente in relazione a situazioni assolutamente non omogenee sotto il profilo fattuale e giuridico.

3.3 - Il ricorso, pertanto, deve essere rigettato.

Il regolamento delle spese processuali, liquidate come in dispositivo, segue la soccombenza.

**P.Q.M.**

Rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese processuali, liquidate in Euro 2.800,00, di cui 200,00 per esborsi.