



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di TRENTO Sezione 1, riunita in udienza il 23/04/2024 alle ore 09:30 con la seguente composizione collegiale:

**SERAIO GIUSEPPE**, Presidente

**DEMOZZI ANDREA**, Relatore

**CUCCARO MICHELE**, Giudice

in data 23/04/2024 ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

- sul ricorso n. 63/2022 depositato il 18/03/2022

**proposto da**

Ricorrente\_1 - CF\_Ricorrente\_1

**Difeso da**

Difensore\_1 - CF\_Difensore\_1

**ed elettivamente domiciliato presso Email\_1**

**contro**

Comune di Borgo Valsugana - Via Degasperi 20 38051 Borgo Valsugana TN

**Difeso da**

Difensore\_2 - CF\_Difensore\_2

**ed elettivamente domiciliato presso Email\_2**

**Avente ad oggetto l'impugnazione di:**

- AVVISO DI ACCERTAMENTO n. 55 IMU
- AVVISO DI ACCERTAMENTO n. 55 IMU 2016
- AVVISO DI ACCERTAMENTO n. 20 IMU 2017
- AVVISO DI ACCERTAMENTO n. 19 IMU 2018

**a seguito di discussione in pubblica udienza**

## **Richieste delle parti:**

**Ricorrente/Appellante:** (Trascrizione delle eventuali richieste ammesse dal Presidente)

**Resistente/Appellato:** (Trascrizione delle eventuali richieste ammesse dal Presidente)

## **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Ricorrente\_1 presenta ricorso avverso gli avvisi di accertamento dell'imposta immobiliare semplice (IMIS) per anni 2017 n. 55/2017 dd. 02 dicembre 2021; 2018 n. 20/2018 dd. 02 dicembre 2021; 2019 n. 2/2019 dd. 02 dicembre 2021, tutti notificati in data 20 dicembre 2021.

Il ricorrente è proprietario della p.f. 2536/1 e della p.f. 2537, PT 350 II, in Luogo\_1, in Indirizzo\_1.

Nell'anno 2004, tali terreni, assieme ad altri limitrofi, vennero inseriti all'interno di un'area perequativa prevista dal PRG del Comune di Borgo, indentificata come AT9. Questo avrebbe consentito ai proprietari di procedere con l'edificazione dei terreni a patto di compensare tali edificazioni con altri "impegni"(perequazioni che in concreto il Comune, li avrebbe utilizzati come strada di accesso e per edilizia abitativa agevolata) a favore del Comune di Borgo Valsugana.

Il problema nasce dal fatto che gli Uffici tecnici non avevano constatato il transito di un metanodotto lungo le particelle facenti parte della perequazione, rendendo i terreni inedificabili. Al riguardo mette in luce il fatto che la presenza di metanodotti di trasporto comporta fasce di rispetto restringendo l'area edificabile. Accortesi del problema il signor Ricorrente\_1 e i proprietari degli altri terreni limitrofi hanno iniziato un dialogo con l'Amministrazione comunale ma senza arrivare ad una soluzione e nonostante le indicazioni di Soc\_1 circa le fasce di rispetto. Di fatto il terreno è ancora inutilizzato per i motivi sopra citati. Nel frattempo, la società proprietaria di altri terreni rientranti nell'AT9 è fallita ed i terreni sono stati posti all'asta, andata deserta per i limiti intrinseci dei terreni.

Rileva ancora il ricorrente che non può edificare sul suo terreno perché il Comune è impossibilitato a dar corso alla perequazione per la presenza del metanodotto e quindi anche il Ric\_1 è limitato a costruire, sul lotto a lui riservato.

Ai fini dell'imposta IMIS le citate pp.ff. sono classificabili come terreni edificabili, ma vista la presenza di vincoli che ne impediscono lo sfruttamento sono a tutti gli effetti inedificabili. Al riguardo cita giurisprudenza di legittimità della Suprema Corte di Cassazione n.21644/2004) evidenziando, in ricorso, che *“non tutte le aree fabbricabili hanno lo stesso valore venale e come l'astratta edificabilità di un terreno non comporti ai fini della valutazione fiscale l'equiparazione sic et simpliciter ad un terreno che può essere immediatamente edificato senza vincoli”. Ed inoltre mette in evidenza che “il Comune avrebbe dovuto adottare un criterio di calcolo che tenga in considerazione l'effettiva possibilità edificatoria del terreno in modo che, applicando tali criteri in maniera corretta, il contribuente subisca un prelievo corretto”.*

Chiede l'accoglimento del ricorso annullando gli avvisi di accertamento con vittoria delle spese di giudizio.

Si costituisce in giudizio il comune di Borgo Valsugana a mezzo dell'Avvocatura dello Stato eccependo preliminarmente che da una attenta lettura del ricorso non è dato rinvenire rilievi in diritto utili, al fine di accoglimento delle domande formulate. Non vengono indicate norme di legge violate, né rilevate come la differente ricostruzione fattuale possa portare ad una differente applicazione di norme.

Nel merito il comune rileva che “Sulla base di tale contraddittorio tra le parti è stata concordata l'applicazione della riduzione di valore del 25% alla parte di area ricadente in piano attuativo, la riduzione del 55% alla parte di area che ricade in fascia di metanodotto e la riduzione del 30% alla parte di area non ricompresa

nella perequazione. Le medesime riduzioni, come già evidenziato, sono state applicate in sede di emissione degli avvisi di accertamento oggetto della istanza di annullamento in autotutela, tenuto conto che non vi sono state modifiche oggettive nelle aree oggetto di trattazione, nel periodo 2009-2019".

Chiede il rigetto del ricorso con vittoria delle spese di giudizio.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Il ricorso è fondato per cui la Corte di Giustizia Tributaria (CGT) di primo grado di Trento lo accoglie.

Oggetto del presente contenzioso riguardano le pp. ff. . 2536/1 e 2537 in PT 350 II, nel Luogo\_1.

Tali particelle ricadono l'interno di un'area, cosiddetta perequativa, dove il Comune di Borgo, all'interno della suddetta area, beneficia di un lotto per realizzare strade di accesso e abitazioni destinate per l'edilizia agevolata. Dalla lettura della documentazione prodotta da entrambe le parti si evince che soltanto a valle della lottizzazione, ci si è accorti della presenza di un metanodotto di proprietà della Soc\_1, necessario per il trasporto del gas metano. Evidentemente, la presenza di tale condotta (tra l'altro trasporta il gas in AP) crea fasce di rispetto all'interno delle quali viene limitata la costruzione di edifici o quant'altro. Al di là che le due particelle fondiarie, oggetto del presente ricorso, siano interessate dal transito del metanodotto e quindi da una effettiva restrizione edificabile è opportuno elencare una serie di precisazioni:

a) buona parte della strada, per accedere al terreno lottizzato, è sovrastante la condotta Soc\_1 e quindi, in questa effettiva situazione, non è consentito realizzare alcune strade di accesso. La società Soc\_1, proprietaria della rete di trasporto, non consente la realizzazione di una strada pubblica con il transito di mezzi di qualsiasi genere;

b) Essendo un terreno lottizzato a beneficio dei proprietari e sui quali si potrebbero edificare abitazioni di tipo residenziale, la CGT mette in luce che la costruzione di tali immobili è subordinata alla possibilità, da parte del comune di Borgo Vs, di realizzare oltre alle strade pubbliche, anche edifici per l'edilizia agevolata. L'area destinata al comune, essendosi vistosamente ridotta per la presenza del metanodotto, non consente di poter attivare il progetto originario con la costruzione di edifici per l'edilizia agevolata. È evidente che questa situazione vincola enormemente tutti gli altri lotti e quindi viene a mancare uno degli aspetti oggettivi dettati dalla cosiddetta area perequativa.

c) La CGT prende atto che il comune, a fronte dell'esistenza di questi vincoli, ha applicato riduzioni sul calcolo dell'imposta IMIS pur tuttavia, sembra del tutto irrisoria tale riduzione rispetto al danno subito al sig. Ric\_1, vista la condizione oggettiva dettata dalle importanti fasce di rispetto imposte dalla normativa in vigore, per le reti di trasporto di proprietà Soc\_1. Ancor più importante è il fatto che le strade di accesso, essendo state previste immediatamente sopra il metanodotto, non possono essere realizzate.

d) Nel ricorso si fa riferimento anche ad altre pp. ff. n. 2535/5, 2535/6, 2535/7, 2535/8 dove il giudice fallimentare, in sede di vendita all'asta, ha constatato il mancato interesse di tali immobili e quindi il prezzo si è drasticamente ridotto. A parere della presente CGT, questo elemento è di poco pregio perchè la mancata partecipazione all'asta, può essere dettata da altri numerosi fattori esogeni alla situazione oggettiva in cui si trova "l'area perequativa".

Or bene, il problema nasce con riferimento alla determinazione del *quantum* dell'imposta comunale. Se teniamo conto dei vincoli poc'anzi citati, l'edificabilità delle due pp. ff. ( 2536/1 e 2537), ai fini della determinazione della base imponibile dell'imposta comunale, deve tener conto della minore potenzialità edificatorie dell'immobile, nonché degli oneri di urbanizzazione, in ragione delle concrete condizioni esistenti sull'area. In buona sostanza il comune ha solo specificato di aver applicato una "*riduzione di valore del 25% alla parte di area ricadente in piano attuativo, la riduzione del 55% alla parte di area che ricade in fascia di*

*metanodotto e la riduzione del 30% alla parte di area non ricompresa nella perequazione". A parere di codesta CGT tali percentuali di riduzione risultano irrisorie rispetto ai vincoli ai quali il ricorrente deve sottostare; il comune avrebbe dovuto tener conto maggiormente del danno subito applicando percentuali congrue alla situazione di fatto.*

Alla luce di quanto sopra il ricorso pare fondato e quindi la Corte di giustizia tributaria di primo grado di Trento, annulla i seguenti avvisi di accertamento, (notificati in data 20 dicembre 2021):

per l'anno 2017 n. 55/2017 dd. 02 dicembre 2021;

per l'anno 2018 n. 20/2018 dd. 02 dicembre 2021;

per l'anno 2019 n. 2/2019 dd. 02 dicembre 2021.

Per i motivi sopra descritti la CGT di primo grado di Trento accoglie il ricorso e, considerata la peculiarità della fattispecie esaminata, che evidenzia difficoltà di comportamenti e la formazione di prassi consolidate, compensa integralmente le spese.

**P.Q.M.**

Accoglie il ricorso e compensa le spese di giudizio.