



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di TRENTO Sezione 1, riunita in udienza il 14/06/2024 alle ore 11:30 con la seguente composizione collegiale:

**SERAIO GIUSEPPE**, Presidente e Relatore

**CUCCARO MICHELE**, Giudice

**GRAZIADEI CARLO**, Giudice

in data 14/06/2024 ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

- sul ricorso n. 276/2017 depositato il 11/07/2017

**proposto da**

Ricorrente\_1 - P.IVA\_1

**Difeso da**

Difensore\_1 - CF\_Difensore\_1

Difensore\_2 - CF\_Difensore\_2

**ed elettivamente domiciliato presso** Email\_1

**contro**

Catasto Di Cles - Via Marconi N. 54/2 38023 Cles TN

**elettivamente domiciliato presso** Email\_2

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

- REND. CATASTALE n. 38/2017 CATASTO-RENDITA CATASTALE

**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

Con ricorso sub RG n.° 276/2017 Ricorrente\_1 impugnava l'avviso di accertamento per la determinazione della rendita catastale numero 38 del 2017 emesso dall'ufficio del catasto di Cles avente ad oggetto alcune particelle site nel Luogo\_1 sulle quali insiste, in gran parte, il lago artificiale di Luogo\_2.

A sostegno della sua pretesa evidenziava come le rendite catastali opposte meritasse di essere annullate per assoluta carenza di motivazione, in linea con quanto già ritenuto dalla commissione tributaria di primo grado di Trento con sentenza numero 121 del 2015.

A detta di parte ricorrente, l'Ufficio non poteva limitarsi ad affermare la congruità dei valori accertati, senza fornire tutti gli elementi giustificativi di tali valori.

In secondo luogo, evidenziava l'eccessività del valore accertato dall'ufficio per i beni oggetto della rettifica di rendita catastale, visto e considerato che il valore di 1,50 € al metro quadrato indistintamente utilizzato tanto con riferimento ai terreni emersi, quanto a quelli invasi dal lago, appariva non ragionevole né proporzionato a fronte di quello, rispettivamente, di 1 € al metro quadro e di 0,24 € al metro quadro proposto dalla società, ovvero di quello di 0,15 €/mq previsto da delibera provinciale con riferimento al terreno "incolto sterile".

Nel costituirsi in giudizio chiedendo il rigetto del ricorso l'Ufficio del Catasto evidenziava come il valore contestato di 1,50 € al metro quadro considerasse la destinazione produttiva dell'area a servizio dell'impianto idroelettrico e come in considerazione della particolare destinazione dei fondi, non paragonabile a nessuna tipologia edilizia ordinaria, sia per la posizione che per la destinazione del tutto particolare - fosse stato utilizzato il valore di terreno "incolto produttivo".

Successivamente, la ricorrente depositava memoria illustrativa in cui argomentava, ulteriormente per l'accoglimento del ricorso.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Il ricorso merita accoglimento.

Dalla perizia dell'ing. Nom\_1 prodotta dalla società ricorrente emerge come le particelle oggetto della determinazione della rendita di cui alla presente vertenza situate nel Luogo\_Isiano invase dall'acqua per un totale di mq. 207.031 ed emerse (p. ed. 229) per una superficie di mq. 16.

Emerge, altresì, come a fronte di un valore "proposto" dalla società, pari a 0,24 €/mq per i 3.411.412 mq. costituenti l'invaso del lago e a 1 €/mq. per 1.640 mq. emersi (riferiti a tutti e nove i comuni amministrativi interessati) l'Ufficio abbia attribuito, fatta eccezione per i soli terreni rientranti nel Luogo\_3 qui non in rilievo, un valore pari a 1,50 €/mq, senza alcuna distinzione tra terreni posti prevalentemente in pendii ripidi o piccole porzioni in terreni meno scoscesi o lievemente pianeggianti.

L'Ufficio non ha contestato tali affermazioni, limitandosi a sostenere che nelle Luogo\_4 e di Luogo\_5 *"la procedura Docfa non permette la dichiarazione di una rendita proposta"* e che il valore di € 1,50 mq. *"è desunto dal valore medio della coltura incolto produttivo"*.

Tale ultima affermazione rende chiara l'illegittimità dell'avviso di accertamento della rendita, dovendosi ritenere, da un lato, come non possa attribuirsi un valore uguale a terreni aventi caratteristiche radicalmente differenti come quelli invasi dalle acque e quelli emersi e, dall'altro, come il valore di € 1,50/mq attribuiti ai primi, sia decisamente eccessivo.

Giova in proposito richiamare la *"Istruzione XV per la qualificazione, la classificazione ed il classamento dei terreni e per la formazione delle tariffe d'estimo"* redatta dalla Direzione generale del catasto e dei servizi tecnici erariali nell'anno 1933 per dare attuazione al R.D. 8 ottobre 1931, n. 1572, la quale, tra le varie qualità di coltura previste, individua i due seguenti punti: *"28 - Incolto produttivo - Qualunque terreno, non compreso nei precedenti titoli, che senza l'intervento della mano dell'uomo dia un prodotto valutabile, anche minimo; 30 - Incolto sterile - Terreni assolutamente improduttivi"*.

Nel caso di specie, reputa questa Corte che il valore più consono da attribuire ai terreni invasi dalle acque, sia quello di € 0,15/mq previsto per il terreno incolto sterile e non quello di € 1,50/mq previsto per il terreno incolto produttivo.

Si impone, in definitiva, l'annullamento dell'atto impugnato.

Ricorrono, tuttavia, giustificati motivi, in ragione della parziale novità delle questioni trattate, per disporre la compensazione tra le parti delle spese del giudizio.

**P.Q.M.**

Accoglie il ricorso a spese compensate.