



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di TRENTO Sezione 2, riunita in udienza il 07/11/2022 alle ore 09:30 con la seguente composizione collegiale:

DE BENEDETTO GIUSEPPE, Presidente

GRAZIADEI CARLO, Relatore

DEMOZZI ANDREA, Giudice

in data 07/11/2022 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

- sul ricorso n. 77/2021 depositato il 08/06/2021

proposto da

Ricorrente_1 S.r.l. - P.IVA_1

Difeso da

Difensore_1 - CF_Difensore_1

Difensore_2 - CF_Difensore_2

Rappresentato da Rappresentante_1 - CF_Rappresentante_1

Rappresentante difeso da

Difensore_1 - CF_Difensore_1

Difensore_2 - CF_Difensore_2

ed elettivamente domiciliato presso Email_1

contro

Comune di Ville Di Fiemme - Via Mercato N. 16 38099 Ville Di Fiemme TN

elettivamente domiciliato presso Email_2

Avente ad oggetto l'impugnazione di:

- AVVISO DI ACCERTAMENTO n. 1147 IMU 2015

- sul ricorso n. 59/2022 depositato il 14/03/2022

proposto da

Ricorrente_1 - P.IVA_1

Difeso da

Difensore_1 - CF_Difensore_1

Difensore_2 - CF_Difensore_2

Rappresentato da Rappresentante_1 - CF_Rappresentante_1

Rappresentante difeso da

Difensore_1 - CF_Difensore_1

Difensore_2 - CF_Difensore_2

ed elettivamente domiciliato presso Email_1

contro

Comune di Ville Di Fiemme - Piazza Mercato N. 16 38099 Ville Di Fiemme TN

elettivamente domiciliato presso Email_2

Avente ad oggetto l'impugnazione di:

- AVVISO DI ACCERTAMENTO n. 1148 IMU 2016

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 impugna gli avvisi di accertamento emessi dal Comune di Ville di Fiemme per l'omesso pagamento del Tributo IMIS dovuto per le aree fabbricabili negli anni d'imposta 2015 e 2016.

Parte ricorrente eccepisce la violazione e falsa applicazione del combinato disposto degli art. 2, 6 e 7 della Legge Provinciale 30.12.2014, n. 14 per avere assoggettato ad imposta i terreni contraddistinti come particelle inedificabili, essendo inseriti in aree in cui è preclusa qualsiasi attività edificatoria.

Precisa che il valore imponibile per le aree fabbricabili va determinato in base all'effettiva utilizzabilità edificatoria del terreno.

Sottolinea che l'art. 6, comma 1, della L.P. 30.12.2014, n. 14 fissa il presupposto impositivo nel possesso di immobili facendovi rientrare tra essi anche le aree fabbricabili, intendendosi per tali "l'area utilizzabile a qualsiasi scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale comunale.

Per scopo edificatorio si intende la possibilità, anche solo potenziale, di realizzare fabbricati o ampliamenti di fabbricati, destinati a qualsiasi uso, per i quali esiste l'obbligo di iscrizione o di modifica dell'iscrizione catastale.

Non si considera area utilizzabile a scopo edificatorio il terreno che costituisce pertinenza ai sensi dell'art. 817 del codice civile anche di unità edilizia definibile o definita come altro fabbricato.

Parte ricorrente osserva che le particelle oggetto di accertamento fanno parte di una vecchia lottizzazione in seguito alla quale venne utilizzato l'intero indice di fabbricabilità, lasciando le particelle residue, ovvero quelle oggetto di accertamento, senza alcuna possibilità di edificazione.

Il ricorrente aggiunge che con sentenza n. 739 dd. 28.11.2002 la Commissione Tributaria di Catanzaro ha affermato che il semplice inserimento dell'area nel Piano Regolatore non significa che questa debba scontare automaticamente l'IMIS per i terreni fabbricabili in quanto il presupposto impositivo è costituito dall'immediata utilizzabilità a scopo edificatorio del terreno in base agli strumenti urbanistici.

Parte ricorrente sottolinea poi che con sentenza n. 176/2/14 del 17 marzo 2014 la Commissione Tributaria di primo grado di Trento, sezione 2, con riferimento alla società in liquidazione Società_1, già proprietaria delle pp.ff. 2552/1, 2552/2, 2563/1, 2790, 2817 e 2848, alcune delle quali oggetto anche del presente accertamento, ha annullato l'atto impositivo del Comune di Carano stabilendo che dette aree, tutte facenti parte dell'area B (aree edificate sature in località Luogo_1) o dell'area C 5 (aree a verde pubblico attrezzate o sportivo) non potendo essere qualificate come edificabili, non potevano essere assoggettate ad ICI.

Parte ricorrente conclude con la richiesta di annullamento dell'atto impugnato.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il ricorso appare fondato e conseguentemente va accolto.

Innanzitutto è necessario stabilire se il terreno in questione possa essere considerato quale area fabbricabile intesa come area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi secondo i criteri contenuti nella L.359/92 che all'art. 5 bis, comma 3, definisce aree fabbricabili quelle che hanno possibilità legali ed effettive di edificazione.

Secondo la sentenza della Corte di Cassazione n. 21644/2004 "la distinzione prevista dalla legge ... tra strumenti urbanistici generali o attuativi, con l'aggiunta della possibilità effettiva di edificazione è stata necessaria perché non tutti i terreni compresi nel PRG sono immediatamente utilizzabili a scopo edificatorio"; ai sensi della legge 06.08.1967 n. 765 le aree comprese nel PRG sono suddivise e classificate in zone omogenee, da cui discende la possibilità di utilizzare immediatamente a scopo edificatorio quei terreni riportati nelle zone A o zone B, per i quali il rilascio della concessione edilizia non deve attendere l'approvazione di strumenti urbanistici attuativi perché trattasi di zone già urbanizzate, mentre per le zone C non dotate di opere di urbanizzazione e per le altre zone non urbanizzate è necessario attendere l'approvazione dei piani attuativi per ottenere la concessione edilizia.

"Solo con l'approvazione i tali strumenti e la costruzione di opere di urbanizzazione primaria ... è possibile individuare le aree effettivamente destinate ad insediamenti residenziali, utilizzabili a scopo edificatorio, dove quindi si potrà legalmente costruire, e laddove l'edificabilità è vietata perché, per esempio, una parte della zona, compresa nel PRG, è stata destinata a verde pubblico, a strade, parcheggi, attività collettive, spazi pubblici ... Si comprende così perché la legge istitutiva dell'ICI distingue tra utilizzabilità a scopo edificatorio prevista negli strumenti urbanistici generali o quelli attuativi, aggiungendo il requisito della possibilità effettiva di edificazione con riferimento alla legge 359/92." (Sentenza Cassazione citata)

Perciò se l'edificazione è vietata fino all'approvazione dei piani attuativi o fino a quando la norma di salvaguardia non è stata revocata o dichiarata decaduta, con l'impossibilità di ottenere valida concessione edilizia, non è seriamente sostenibile che quell'area è utilizzabile a scopo edificatorio. "E se non si può costruire e il proprietario non può avere nessun vantaggio aggiuntivo rispetto a prima, non vi è motivo di prevedere per quel terreno una base imponibile diversa rispetto al terreno agricolo, tenuto conto che la ratio della suddivisione dei terreni in agricoli ed edificatori si basa sulla volontà di colpire la plusvalenza che il proprietario ottiene al momento in cui il suo terreno, con la concreta possibilità di rilascio della concessione edilizia, acquista un maggior valore ..."

Nell'ordinanza n. 1169 del 19.01.2011 la Corte di Cassazione ritorna sui concetti espressi nella precedente sentenza e ribadisce per un terreno inserito in verde pubblico attrezzato: "in tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), un'area compresa in una zona destinata dal PRG a verde pubblico attrezzato è sottoposta ad un vincolo di destinazione che preclude ai privati tutte quelle trasformazioni del suolo che sono riconducibili alla nozione tecnica di edificazione".

ne deriva che un'area con tali caratteristiche non può essere qualificata come fabbricabile ai sensi del D. Lgs. 504/1992 art. 1, comma 2 e quindi il possesso della stessa non può essere considerato presupposto dell'imposta sugli immobili.

Si conclude pertanto con la dichiarazione di non edificabilità dell'area in questione secondo i criteri contenuti nella legge istitutiva dell'ICI e quindi dovuta la rifusione al contribuente delle spese di giudizio da parte del Comune resistente.

P.Q.M.

Accoglie i ricorsi riuniti e, per l'effetto, annulla gli avvisi di accertamento impugnati. Condanna il Comune parte resistente alla rifusione delle spese di giudizio che si liquidano in € 1.000,00 oltre accessori di legge.

Così deciso in Trento, 7 novembre 2022