



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE

DI LAZIO

SEZIONE 1

riunita con l'intervento dei Signori:

| | | | |
|--------------------------|-----------|-----------------|------------|
| <input type="checkbox"/> | TERRINONI | PAOLA | Presidente |
| <input type="checkbox"/> | MOLINO | PIETRO | Relatore |
| <input type="checkbox"/> | MOLITERNI | FRANCESCO PAOLO | Giudice |
| <input type="checkbox"/> | | | |
| <input type="checkbox"/> | | | |
| <input type="checkbox"/> | | | |
| <input type="checkbox"/> | | | |

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. 301/2017
depositato il 12/01/2017

- avverso la pronuncia sentenza n. 12113/2016 Sez:37 emessa dalla Commissione
Tributaria Provinciale di ROMA
contro:

difeso da:

proposto dall'appellante:

Atti impugnati:

AVVISO DI ACCERTAMENTO

T.I.C.I. 2007

SEZIONE

N° 1

REG.GENERALE

N° 301/2017

UDIENZA DEL

26/09/2017 ore 15:00

N°

6873/I/17

PRONUNCIATA IL: *ex art. 35*

6/11/17

DEPOSITATA IN
SEGRETARIA IL

28/11/17

Il Segretario

Caricello

IN FATTO E IN DIRITTO

1. Con ricorso ritualmente notificato la società _____, in persona del legale rappresentante, impugnava l'avviso di accertamento n. _____ con il quale il Comune di _____ aveva accertato una maggiore imposta ICI, anno 2007 per l'importo di euro 55.513,38, oltre interessi per l'importo di euro 2082,30, anno 2007 con riferimento ad un'area dei proprietà della società, sita in località _____.

A fondamento del ricorso eccepiva il difetto del presupposto impositivo in violazione degli artt. 1 e 3 del d.lgs. n. 504/1992 sul rilievo della inedificabilità assoluta dell'area suddetta, per effetto di vincolo sopravvenuto.

Si costituiva il Comune di _____ il quale, dedotta la capacità edificatoria delle aree cd. "di arrivo" oggetto del procedimento di compensazione, da parte del Comune, indicate nell'avviso (_____), evidenziata la persistenza del diritto edificatorio in capo alla contribuente in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, chiedeva il rigetto del ricorso.

Con sentenza n. 12113/37/16, depositata in data 20 maggio 2016 (e non notificata) la Commissione Tributaria Provinciale di Roma – con motivazione "per relationem" ad altra sentenza (21383/2015) con la quale la stessa CTP aveva accolto analogo ricorso relativo alla anno di imposta 2009 - accoglieva il ricorso della società, compensando le spese di lite.

Avverso la predetta sentenza ha proposto appello il comune di Roma capitale, chiedendone l'annullamento, e formulando esplicita e rituale istanza per la trattazione in pubblica udienza.

La società appellata si è costituita con controdeduzioni ritualmente depositate.

All'udienza del 26 settembre 2017 le parti presente discutevano concludendo come da verbale; all'esito dell'udienza la Commissione riservava la decisione ai sensi dell'art. 35 d. lgs. 546/1992.

2. L'appello – in aderenza a quanto già deciso da questa CTR (sentenze 15497/17; 25804/16; 7231/17) con riferimento ad analoghi contenziosi fra le stesse parti con riguardo alle annualità successive a quella oggetto dell'odierno esame – è da reputarsi infondato e deve essere pertanto rigettato.

Nel gravame, il Comune di _____ insiste sostanzialmente sulla legittimità del proprio operato sul rilievo dell'irrelevanza della perdita del carattere edificatorio nelle aree site in località _____

_____, dal momento che tale capacità edificatoria è stata trasferita in altre aree cd. di "atterraggio" attraverso il meccanismo della compensazione.

Così individuato il "thema decidendum", va rimarcato il principio dei giudici di legittimità secondo cui, 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

1


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 dell'art. 1, comma 2, d.lgs. n. 504 del 1992, e, quindi, il possesso della stessa non può essere considerato presupposto dell'imposta comunale in discussione (cfr. Cass. n. 25672/2008; Cass. n.5992/2015).

Nel caso di specie, è pacifico in atti che i terreni oggetto del predetto avviso di accertamento sono stati assoggettati ad un vincolo di inedificabilità assoluta, come riconosciuto dalla stessa difesa dell'appellante, e pertanto sono precluse alla società proprietaria tutte quelle forme di trasformazione del suolo che sono riconducibili alla nozione tecnica di edificazione" (Cass. 14 giugno 2007 n. 13917).

Quanto alle compensazioni edificatorie sulle quali fonda la legittimità della sua pretesa creditoria, queste non rientrano – nella annualità in esame – nel patrimonio della società appellante, poiché non risultava ancora definito il procedimento amministrativo di individuazione e assegnazione dei terreni sui quali far "atterrare" le volumetrie già previste con riferimento ai terreni di proprietà dell'appellante in

Come già sottolineato in altre pronunce di questa Commissione (tra le tante, CTR Lazio, n. 5632 del 19.8.2014), si può ammettere che l'Amministrazione attribuisca valore anche solo alla potenzialità edificatoria dell'area ai fini ICI, ma soggetti passivi dell'imposta comunale sono, ai sensi dell'art. 3 del d. lgs. citato, il proprietario dell'immobile, ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie. Guardando poi al caso della concessione di aree demaniali, o della locazione finanziaria, soggetto passivo del tributo è il concessionario/locatario, venendosi ad enucleare una nozione di possesso certamente diversa da quello civilistico, e comunque connesso con una dimensione di "realità", di rapporto stretto con il bene. Appare allora evidente come la società appellata difetti di un rapporto con i beni che saranno oggetto della compensazione urbanistica, permanendo la sua relazione con i terreni siti in località , divenuti certamente area inedificabile, e dunque non assoggettabile ad imposizione quale area edificabile in base al valore venale.

In definitiva, la tesi dell'appellante, secondo cui sussisterebbe il presupposto impositivo stante il cd. "credito edificatorio" su aree diverse da quelle oggetto dell'avviso in presenza della compensazione urbanistica, deve essere disattesa sulla considerazione che il cd. "credito edificatorio" non integra il presupposto impositivo del "possesso degli immobili – nella fattispecie, delle aree edificabili - inteso come proprietà o titolarità degli altri diritti reali elencati nell'art. 3 d. lgs. 504/1992.

D'altra parte, il valore economico dei diritti edificatori si realizza al momento del loro "atterraggio" su di uno specifico bene immobile considerato edificabile dalle previsioni di piano, e dunque nel momento della sua incorporazione con lo "ius aedificandi"; il diritto edificatorio, pur non coincidendo con lo "ius aedificandi", ne costituisce la dimensione quantitativa, determinando la volumetria realizzabile, con la conseguenza che, sino a quando il diritto edificatorio rimane sospeso, e cioè in una condizione in cui è individuata l'area di "decollo", ma non assegnata (seppure astrattamente individuata)

2


quella di "atterraggio", si verte al cospetto di una "chance edificatoria" la cui realizzazione è rimessa alla discrezionalità della pubblica amministrazione, difettando pertanto la condizione di possesso dell'area fabbricabile che è il presupposto dell'imposta.

3. Da tali assorbenti considerazioni consegue la conferma della sentenza di primo grado e la nullità dell'avviso di accertamento impugnato.

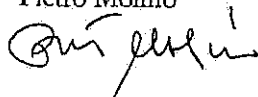
4. La particolare complessità giuridica della vicenda, non ancora fatta segno di precisi conforti giurisprudenziali di legittimità, giustifica ampiamente l'integrale compensazione delle spese di lite.

P.Q.M.
Assogimento delle riserve disposte in data 26/5/17, ai
sensi dell'art. 35 del D. 288546/92, in data odierna
Rigetta l'appello e compensa le spese di lite.

Roma, 6 novembre 2017

Il Giudice estensore.

Pietro Molino



Il Presidente

Paolo Terrinoni

