Documento firmato digitalmente
Il Relatore
DAVID SALVUCCI

Il Presidente
NUNZIO CACCIATO

Sentenza n. 1539/2024
Depositata il 23/02/2024
Il Segretario
LUDOVICA VACCARO

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado della SICILIA Sezione 4, riunita in udienza il 27/11/2023 alle ore 09:30 con la seguente composizione collegiale:
[redacted], Presidente
[redacted], Relatore
[redacted], Giudice

in data 27/11/2023 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. [redacted] depositato il 04/01/2018

proposto da

[redacted]

Difeso da
Avv. Salvatore Traina - [redacted]

ed elettivamente domiciliato presso salvatore.traina@pec.ordineavvocaticatania.it

contro

Comune di Augusta - Piazza D'Astorga 96011 Augusta SR

elettivamente domiciliato presso protocollocomunediaugusta@pointpec.it

Avente ad oggetto l'impugnazione di:
- pronuncia sentenza [redacted] emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale SIRACUSA sez. 7 e pubblicata il [redacted]

Atti impositivi:
- AVVISO DI ACCERTAMENTO [redacted] I.C.I. 2006

a seguito di discussione in pubblica udienza

Richieste delle parti:

Come da atti di causa.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

[redacted] ha proposto gravame avverso la sentenza della Commissione Tributaria Provinciale di Siracusa [redacted] del 4.7.2017, depositata il [redacted], con la quale è stato rigettato il ricorso dallo stesso proposto avverso l'avviso di accertamento n. [redacted] relativo all'ICI richiesta, per l'anno di imposta 2006, con riferimento ad un terreno edificabile sito in agro di Augusta, invero dolendosi di soli due capi della decisione impugnata, quello nel quale era stata rigettata l'eccepita decadenza del potere impositivo e quello col quale non era stata accolta la diversa determinazione del valore venale del bene cui l'imposta chiesta in pagamento si riferiva proposta da esso ricorrente.

In assenza di contraddittorio, la causa veniva trattata e decisa all'udienza del 27.11.2023.

MOTIVI DELLA DECISIONE

E' ormai pacifico, nella giurisprudenza di legittimità, che "In materia di notificazione degli atti di imposizione tributaria e degli effetti di questa sull'osservanza dei termini, previsti dalle singole leggi d'imposta, di decadenza dal potere impositivo, il principio della scissione soggettiva degli effetti della notificazione, sancito per gli atti processuali dalla giurisprudenza costituzionale, e per gli atti tributari dall'art. 60 del d.P.R. n. 600 del 1973, trova sempre applicazione, a ciò non ostando né la peculiare natura recettizia di tali atti, né la qualità del soggetto deputato alla loro notificazione. Ne consegue che, per il rispetto del termine di decadenza cui è assoggettato il potere impositivo, assume rilevanza la data nella quale l'ente ha posto in essere gli elementi necessari ai fini della notifica dell'atto e non quella, eventualmente successiva, di conoscenza dello stesso da parte del contribuente" (in tal senso, cass. civ., sentenza n. 40753 del 17.12.2021), sicché immune da censure deve ritenersi la decisione impugnata laddove ha ritenuto - partendo dal presupposto che fosse provata la consegna all'agente postale, da parte del Comune di Augusta, in data 23.11.2012, dell'avviso di accertamento da recapitare al [redacted] e ritenendo che non assumesse alcuna valenza, per il notificante, che la consegna fosse stata effettuata in data 11.1.2012 - che l'accertamento era stato emesso tempestivamente, vale a dire entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello cui l'ICI chiesta in pagamento si riferiva, nello specifico, come già evidenziato, il 2006. Il primo motivo di gravame, pertanto, non può trovare accoglimento.

Diversa determinazione deve essere assunta con riferimento al secondo motivo di gravame, atteso che, sebbene anche negli anni successi al 2017 parte della giurisprudenza di legittimità abbia continuato a sostenere, proprio come valorizzato dal primo giudice, che: "In tema di ICI, l'edificabilità di un'area, ai fini dell'applicabilità del criterio di determinazione della base imponibile fondato sul valore venale, deve essere desunta dalla qualificazione ad essa attribuita nel piano regolatore generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione dello stesso da parte della Regione e dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi" (in tal senso, cass. civ., sezione VI-V, ordinanza n. 9202 del 3.4.2019), quella medesima giurisprudenza ha affermato: "[..] fermo restando che l'inapplicabilità del criterio fondato sul valore catastale dell'immobile impone di tener conto, in concreto, della maggiore o minore attualità delle sue potenzialità edificatorie, nonché della possibile incidenza degli ulteriori oneri di urbanizzazione sul valore dello stesso in comune commercio", di fatto dando la stura a quell'orientamento, ormai maggioritario, per il quale l'accertamento della natura edificabile del terreno va fatta "in concreto e sulla base degli strumenti urbanistici vigenti" (in tal senso, cass. civ., sezione V, sentenza n. 1465 del 23.1.2020) ed il valore venale da porre quale base imponibile deve essere ricavato dai parametri vincolanti previsti dall'art. 5, comma quinto, d.lgs 504/92 – che attengono alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso

consentita, agli oneri per gli eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche –, ancor più se si considera, costituendo un altro principio di diritto ormai pacifico nella giurisprudenza di legittimità, che: “In tema di ICI, le delibere con le quali il Consiglio comunale, ex art. 52 del d.lgs. n. 446 del 1997, determina periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili hanno la finalità di limitare il potere di accertamento dell'ente territoriale qualora l'imposta sia versata sulla base di un valore non inferiore a quello indicato in dette delibere che, pertanto, sono fonti di presunzione analoghe al cd. reddito metro, sicché ammettono la prova contraria, con l'ulteriore conseguenza che, se il giudice ritiene dimostrato che ad un'area edificabile non può essere attribuito il valore individuato dal Comune, può disattenderlo e procedere ad un'autonoma stima utilizzando i parametri di legge” (in tal senso, cass. civ., sezione V, sentenza n. 17248 del 27.6.2019).

Ebbene nella specie il contribuente ha provato, con la perizia prodotta nel primo grado di giudizio, i cui contenuti non sono stati oggetto di specifiche controdeduzioni da parte dell’ente locale, il quale, piuttosto, si è trincerato dietro la valutazione effettuata con la delibera adottata ai sensi dell’art. 52 d.lgs 446/1997, che il terreno cui si riferisce l’imposta chiesta in pagamento in concreto non possiede potenzialità edificatoria alcuna. Ha relazionato il perito, infatti: “Le peculiarità reali del terreno risultano quelle tipiche di un lotto a carattere meramente agricolo o pascolo; non avendo, inoltre nemmeno le potenzialità di essere oggetto di vendita come terreno edificabile in quanto, a seguito dell’indagine effettuata presso esperti del settore immobiliare della zona, il mercato per lotti di questa tipologia è inesistente”. Come evidenzia l’appellante col conforto della documentazione prodotta a corredo della memoria illustrativa depositata per l’udienza del 27.11.2018, nel terreno del [redacted] ricadente nella sottozona ET/1 della zona omogenea E del PRG di Augusta, l’attività edificatoria di tipo residenziale stagionale, turistica o alberghiera è subordinata alla predisposizione, da parte del Comune di Augusta, di un piano particolareggiato di iniziativa comunale o di un piano di lottizzazione convenzionato, stabilendolo l’art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, che, proprio con riferimento alla sottozona ET/1 prevede che: “[..] è consentito l’insediamento di attrezzature ricettive turistiche anche di tipo misto (residenziali stagionali, turistiche, alberghiere e extra-alberghiere) previa presentazione e approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa comunale o di un piano di lottizzazione convenzionato, esteso all’intera sottozona”. Ebbene, stante la mancata adozione, per la sottozona ove insiste il terreno del [redacted] di un piano particolareggiato di iniziativa comunale o di piano di lottizzazione, è pacifico che tale terreno possa essere impiegato, allo stato, soltanto per attività agricole e, in conseguenza, che il suo valore effettivo non possa che essere quello attribuibile ai terreni agricoli, vale a dire € 1,12 al metro quadro, così determinato dal perito dopo avere compiuto ed allegato gli esiti delle indagini di mercato effettuate nella zona (dalle quali discende la scarsa richiesta di lotti di terreno ed il basso valore delle compravendite avvenute) e tenendo altresì conto delle caratteristiche intrinseche proprie del bene, vale a dire: la lontananza dal centro urbano di Augusta; la mancanza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria; la mancanza di allacci alla rete principale urbana (gas ed energia elettrica), compresi gli impianti di depurazione delle acque; la mancanza, nella zona, di spazi di verde attrezzato.

Pertanto, in accoglimento dell’appello ed in riforma dell’impugnata sentenza, in parziale accoglimento del ricorso originariamente presentato da [redacted] avverso l’avviso di accertamento n. [redacted], deve disporsi che il Comune di Augusta ridetermini l’ICI dovuta dal predetto contribuente sui terreni ai quali detto avviso si correla considerando come valore venale degli stessi l’importo di 1,12 € a metro quadro.

Il mutamento giurisprudenziale che ha orientato la difforme decisione di questa Corte legittima la declaratoria di irripetibilità delle spese sostenute dal [redacted] nel presente grado di giudizio.

P.Q.M.

La Corte di giustizia di II^ grado della Sicilia, sezione staccata di Siracusa, in riforma dell’impugnata sentenza ed in parziale accoglimento del ricorso originariamente presentato avverso l’avviso di accertamento n. [redacted], dispone che il Comune di Augusta ridetermini l’ICI dovuta da [redacted] sui terreni ai quali detto avviso si correla considerando come valore venale degli stessi l’importo di 1,12 € a metro quadro.

Dichiara irripetibili le spese legali sostenute da [redacted] [redacted] nel presente grado di giudizio.

Siracusa, 27 novembre 2023.

Il giudice relatore ed estensore

[redacted]

[redacted] [redacted]