Documento firmato digitalmente
Il Presidente e Relatore
SALVATORE ETTORE CAVALLARO

Sentenza n. 3615/2023
Depositata il 24/05/2023
Il Segretario
LUCIA MANGANO

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di CATANIA Sezione 8, riunita in udienza il 16/05/2023 alle ore 10:30 con la seguente composizione collegiale:
CAVALLARO SALVATORE ETTORE, Presidente e Relatore
CACCIATO NUNZIO, Giudice
PANEBIANCO SALVATORE, Giudice

in data 16/05/2023 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

- sul ricorso [redacted] depositato il 13/07/2020

proposto da

[redacted]

Difeso da
Salvatore Traina - [redacted]

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

contro

Comune di Fiumefreddo Di Sicilia - Via Diana 8 95013 Fiumefreddo Di Sicilia CT

elettivamente domiciliato presso protocollopec.comunefiumefreddodisicilia@legalmail.it

Avente ad oggetto l'impugnazione di:

- AVVISO DI ACCERTAMENTO n. [redacted] IMU 2016

a seguito di discussione in pubblica udienza

Richieste delle parti:

come da verbale

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso ritualmente notificato in data 24.01.20, la ricorrente [redacted] ha impugnato l'avviso di accertamento n. [redacted] notificato il 3.01.20, con cui il Comune di Fiumefreddo di Sicilia ha richiesto il pagamento di € 10.103,00 a titolo di differenza dell'imposta dovuta per l'IMU anno 2016, a seguito di rettifica del valore di alcuni terreni di proprietà della ricorrente.

La [redacted] ha dedotto il difetto di motivazione dell'atto impugnato, sub specie di errata attribuzione del valore dei terreni in oggetto da parte dell'Ufficio in relazione alla valutazione della edificabilità degli stessi, e considerato che secondo la perizia extragiudiziale ed il certificato di destinazione urbanistica allegati, le suddette particelle avrebbero una edificabilità più "potenziale" che "attuale".

Il Comune sebbene regolarmente citato non si è costituito.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Rileva la Corte che secondo la giurisprudenza di legittimità "a seguito dell'entrata in vigore dell' art. 11-quaterdecies, comma 16, del d.l. n. 203 del 2005 , conv., con modif., in l. 248 del 2005 e dell'art. 36, comma 2, del d.l. n. 223 del 2006 , conv., con modif., in l. n. 248 del 2006 , che hanno fornito l'interpretazione autentica dell'art. 2, comma 1, lett. b), del d.lgs. n. 504 del 1992 , l'edificabilità di un'area, ai fini dell'applicabilità del criterio di determinazione della base imponibile fondato sul valore venale, dev'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. La natura edificabile non viene meno, trattandosi di evenienze incidenti sulla sola determinazione del valore venale dell'area, né per le ridotte dimensioni e/o la particolare conformazione del lotto, che non incidono su tale qualità (salvo che siano espressamente considerate da detti strumenti attributive della stessa), essendo sempre possibile l'accorpamento con fondi vicini della medesima zona, ovvero l'asservimento urbanistico a fondo contiguo avente identica destinazione, né a seguito di decadenza del vincolo preordinato alla realizzazione dell'opera pubblica, da cui deriva non una situazione di totale inedificabilità, ma l'applicazione della disciplina delle cd. "zone bianche" (nella specie quella di cui all'art. 9 del d.P.R. n. 380 del 2001), che, ferma restando l'utilizzabilità economica del fondo, in primo luogo a fini agricoli, configura pur sempre, anche se a titolo provvisorio, un limitato indice di edificabilità" (Cassazione civile , sez. trib. , 07/08/2019 , n. 21080).

Inoltre si osserva che "l'edificabilità di un'area, ai fini della determinazione della base imponibile ICI, deve essere desunta dalla qualificazione attribuitale nel PRG del Comune anche indipendentemente dall'approvazione dello stesso da parte della Regione e dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi, 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" (Cassazione civile , sez. VI , 03/04/2019 , n. 9202). Si precisa inoltre che la presenza di vincoli o destinazioni urbanistiche che condizionino, in concreto, l'edificabilità del suolo, non sottrae le aree su cui insistono al regime fiscale proprio dei suoli edificabili, ma incide soltanto sulla concreta valutazione del relativo valore venale e, conseguentemente, sulla base imponibile (Cass. n. 9510 del 2008; Cass.n. 9778 del 2010; Cass. n. 5161 del 2014).

In tal senso, "In tema di imposta comunale sugli immobili, ai fini della determinazione del valore imponibile è indispensabile che la misura del valore venale in comune commercio sia ricavata in base ai parametri vincolanti previsti dal D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 5, comma 5, che, per le aree fabbricabili, devono avere

riguardo 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. Pertanto, poiché tali criteri normativamente determinati devono considerarsi tassativi, il giudice di merito, investito della questione del valore attribuito ad un'area fabbricabile, non può esimersi dal verificarne la corrispondenza, tenuto conto dell'anno di imposizione, ai predetti parametri, con una valutazione incensurabile in sede di legittimità, qualora congruamente motivata. Se ne ricava, altresì, che, poiché il giudizio tributario non si connota come un giudizio di impugnazione-annullamento, bensì come un giudizio di impugnazione-merito, in quanto non è finalizzato soltanto ad eliminare l'atto impugnato, ma è diretto alla pronuncia di una decisione di merito sul rapporto tributario, sostitutiva dell'accertamento dell'Amministrazione finanziaria, il giudice che ritenga di accogliere l'opposizione del contribuente ben può stabilire la corretta pretesa erariale, purchè rispetti i limiti posti, da un lato, dalle ragioni di fatto e di diritto esposte nell'atto impositivo impugnato e, dall'altro, dagli specifici motivi dedotti nel ricorso introduttivo" (Cassazione civile sez. trib., 30/09/2019, n.24309).

Fatte tali premesse, questa Corte osserva che il ricorrente attraverso il deposito di perizia giurata – i cui esiti non risultano in alcun modo contraddetti dal Comune di Fiumefreddo che pur citato non si è costituito - ha sottolineato:

"per quanto attiene alla part. 293, la stessa ricade, per maggiore estensione, nella sottozona "C1" del tessuto di saturazione S7, in parte interessata da una futura strada di piano, in parte in area verde attrezzato (V2) ed in parte nella sottozona "F1" (aree destinate a verde pubblico e parchi), peraltro in parte assoggettata a vincolo cimiteriale, nonché interessata da una faglia sismica;

Per quanto attiene le part. 412 e 802 le stesse invece ricadono, in buona parte, nella sottozona "C1" di saturazione S7, mentre la restante parte (di circa 8.800 mq.) è sottoposta a vincolo cimiteriale. In merito alla sottozona "C1", in cui ricadono ambo i terreni, si ribadisce che la stessa è suddivisa dal Comune in 9 tessuti di saturazione (da S1 a S9); orbene, nel tessuto di saturazione S7 (n.b., dove insistono i terreni della ricorrente) non può essere fatta alcuna attività edificatoria, senza che prima il Comune predisponga il P.A. U.C. (Progetto Architettonico Unitario di Comparto): progetto che ad oggi non risulta esistente, né i tempi di realizzazione saranno prossimi, visto che il Comune di Fiumefreddo da 6 anni è sottoposto a Commissariamento. Stante la mancata adozione del P.A.U.C., non potendosi configurare effettiva e prossima l'utilizzazione dell'area a scopo edificatorio, è pacifico che i terreni in questione possono essere impiegati soltanto per attività agricole ed il loro valore effettivo non può che essere quello attribuibile ai terreni agricoli (vd., sul punto, anche conclusioni perizia extragiudiziaria). Viceversa, attribuire, come fa il Comune, esclusivamente sulla scorta della delibera consiliare n. 36 del 19.05.2011, a tutte le aree che ricadono nella sottozona "C1" (da S1 a S9) una valutazione unitaria di € 50,00/mq., è errata e palesemente ingiusta, perché tutti i terreni che ricadono nella sottozona "C1" di saturazione S7, a differenza di tutti gli altri (da S1 a S9), non possono essere utilizzati per fini edificatori, come sopra detto, in mancanza della predisposizione del P.A.U.C.".

La ricorrente hai poi sottolineato che il Comune di Fiumefreddo con la Delibera comunale n. 16 del 27.03.2019 – pubblicata sull'home page del proprio sito internet, nonché sulla relativa pagina facebook del Comune - ha rideterminato i valori medi venali IMU e proceduto alla rivisitazione dei valori di mercato attribuiti alle aree fabbricabili all'interno del Comune. Nella nota di accompagnamento si legge: "Ciò, allo scopo di adeguare i valori in commercio dei terreni ed impedire che gli utenti versino tasse non conformi alla propria capacità retributiva. Questa delibera consente una riduzione dei valori dei terreni del 30%, con possibilità di concordare con gli uffici, piani di rateizzazione che vanno da 4 a 24 mesi in base agli importi da versare. Sono previste ulteriori riduzioni dei valori per lotti di terreno che non abbiano possibilità di reale edificabilità (es. strade interpoderali, corti, cortili, vincoli, fasce di rispetto e lotti di terreno non urbanizzati ecc.)" (cfr. allegato in atti).

Così a seguito di specifica interlocuzione intervenuta con l'Ufficio tributi del Comune di Fiumefreddo, l'Ente confermava la non utilizzazione edificatoria dei terreni di proprietà della ricorrente, riconoscendole

dall'1.01.2019 l'applicazione del valore ridotto delle aree fabbricabili e l'ulteriore riduzione del 30%, come previsto dalla sopra richiamata Delibera n. 16 del 27.03.2019.

Tali determinazioni venivano ritenute probanti dalla Corte di Giustizia Tributaria di Catania, che, con sentenza [redacted], accogliendo parzialmente il ricorso della ricorrente, in tema di IMU 2014, riconosceva "alle particelle 412, 802, 293 del foglio 8, l'applicazione nel 2014 del valore ridotto e dell'ulteriore riduzione del 30%, così come specificato nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 27.03.2019" (C.G.T. Catania, sent. [redacted]). Secondo la Sez. III della Corte di Giustizia Tributaria "anche se riferita ad annualità diversa rispetto a quella in trattazione, il Comune di Fiumefreddo di Sicilia riconosce oggettivamente, in nota prot. 3160 dell'11.02.2020, alle particelle 412, 802 e 293 del foglio 08 l'applicabilità del valore ridotto (delle aree fabbricabili) e l'ulteriore riduzione del 30%, stante che le stesse risultano soggette a piano attuativo. Pertanto, ritenuto che le stesse aree fabbricabili risultavano soggette a piano attuativo anche nell'anno in trattazione – così come nel 2016 -, la Corte ritiene adottabile anche al 2014 l'applicabilità del valore ridotto (delle aree fabbricabili) e l'ulteriore riduzione del 30%" (cfr., C.G.T. Catania, [redacted]).

Nel caso in esame, questa Corte aderendo all'impostazione appena richiamata in considerazione dei corretti criteri di analisi e di giudizio utilizzati, ritiene dunque adottabile anche al 2016 l'applicabilità del valore ridotto (delle aree fabbricabili) e l'ulteriore riduzione del 30%. Consegue, alle superiori considerazioni, l'accoglimento parziale del ricorso riconoscendo alle aree fabbricabili, di cui alle particelle 412, 802 e 293 del foglio 08, l'applicazione nel 2016 del valore ridotto e dell'ulteriore riduzione del 30%, così come meglio specificato nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 27.03.2019.

Stante la parziale soccombenza, la Corte dispone la compensazione delle spese di giudizio.

P.Q.M.

La Corte, in parziale accoglimento del ricorso, riconosce alle aree fabbricabili di cui alle particelle 412, 802 e 293 del foglio 08, l'applicazione nel 2016 del valore ridotto e dell'ulteriore riduzione del 30%, così come meglio specificato nell'allegato "A" della deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 27.03.2019, mandando al Comune di Fiumefreddo di Sicilia per la riliquidazione del tributo.

Catania, 16.05.23

Il Presidente

[redacted]