

COMM. TRIB. REGIONALE MILANO - 101/46/2011

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La signora Ra. Pi. Ma. impugnava gli avvisi di accertamento del comune di Mozzate, notificati il 27.10.2008, con i quali veniva accertata per gli anni 2003,2004,2005 e 2006, una maggiore ICI, per l'importo rispettivamente di euro 3.469,00; 3.836,00 ; 3.910,00 ed euro 3.525,00. La contribuente evidenziava di considerare il terreno come "quasi agricolo", in quanto, pur essendo classificato nel PRG come area edificabile, mancavano in concreto il piano attuativo e la convenzione, necessari per poter edificare.

Il Comune di Mozzate deduceva che con il DL 203/2005, convertito nella legge n.24812005 comma 16 dell'art. 11 quaterdecies, viene affermato che, ai fini della applicazione del D. LGS 30.12.92 n. 504, la disposizione prevista dall'art.2, comma 1 lett. b) dello stesso decreto, si interpreta nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile, se è utilizzabile a scopo edificatorio, in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo; inoltre il comune evidenziava di essersi attenuto ai valori deliberati per i vari anni in questione, per la zona C/1 intensiva e che la contribuente aveva attribuito alle aree edificabili il valore di zero euro, senza fornire alcuna giustificazione. Chiedeva pertanto la reiezione dei ricorsi.

La CTP di Como, respingeva i ricorsi riuniti e compensava le spese.

Richiamava l'art.2, comma 1 lett. b) e c) che fanno conseguire l'edificabilità allo strumento urbanistico generale ed individuano la natura agricola dall'utilizzo per l'esercizio delle attività indicate nell'art. 2135 c.c. Evidenziava inoltre che l'art. 59 del D.Lgs n.446/97 riconosce al Consiglio comunale la facoltà di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio di aree fabbricabili , al fine della limitazione del potere di accertamento del Comune in tema di ICI. Inoltre l'operato del Comune risultava in linea con quanto disposto dal comma 5° dell'art. 5 del D. Lgs. N. 504/92, mentre la contribuente non aveva fornito alcuna prova contraria. Rilevava infine che, con l'ordinanza della Corte Costituzionale n. 41 del 27.2.2008 viene affermata la compatibilità costituzionale dell'art.36, comma 2 del D. L. 223/2006, convertito in legge n. 248/2006, e che lo stesso costituisce interpretazione autentica dell'art.2, comma 1 lett. b) del D. LGS n. 504/92.

Presenta appello la contribuente, chiedendo una diversa determinazione del valore venale del terreno, ritenuto " quasi agricolo" e che la stessa ordinanza n. 41/08 della Corte Costituzionale riconosce che il valore di mercato dovrà essere adeguato alla probabilità di rendere attuali le potenzialità edificatorie dell'area. Ritiene pertanto che i comuni debbano stabilire valori distinti a seconda che l'area sia effettivamente edificabile o meno, in mancanza dei necessari atti per l'edificabilità.

Chiede pertanto l'annullamento degli accertamenti ed in subordine l'eliminazione delle sanzioni per l'incertezza dell'applicazione della norma.

Si costituisce in giudizio il Comune di Mozzate, evidenziando che il terreno, negli anni in accertamento, si trovava in zona C 1 intensiva e che il comune aveva approvato in modo definitivo il PRG in data 26.06.2000 e che tale provvedimento era stato approvato dalla Giunta Regionale, con delibera n. 5801 del 27gennaio 2001.Quanto alla lamentata non conoscenza della destinazione edificatoria evidenzia che l'obbligo di notificazione delle varianti al PRG decorre solo dall' 1.1.2003, in forza della legge 289/2002 art. 31, comma 20.

Relativamente al valore venale attribuito, ribadisce quanto già esposto in primo grado, in merito al valore di interpretazione autentica del DL. n. 203/2005, fatta dalla legge n. 248/2005, al comma 6 dell'art. 11 quaterdecies. Evidenzia che la contribuente avrebbe potuto discostarsi dai valori attribuiti dal Comune motivandone la ragione mentre nulla ha detto ed ha versato l'ICI solo per i fabbricati dichiarati. Chiede quindi la conferma della sentenza, con vittoria delle spese del presente giudizio.

Alla pubblica udienza sono presenti entrambe le parti che, dopo l'esposizione del relatore, illustrano quanto in atti.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Questa Commissione ritiene che la sentenza dei primi giudici sia ampiamente motivata e che meriti conferma, sulla scorta del chiaro significato delle norme interpretative del D. Lgs. N. 504/92. Osserva infatti che la disposizione della legge 248/2005 art.11- quaterdecies, comma 6 ha finalmente fornito l'interpretazione autentica dell'art. 2 D.Lgs. n. 504/92, chiarendo che, ai fini ICI un'area è considerata " comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio, in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo".

Con la legge poi n. 248/2006 (art. 36, comma 2) il legislatore definisce la questione, stabilendo che, ai fini dell'applicazione dell'ICI, nonché dell'imposta di registro, dell'IVA e delle imposte sui redditi, perché le aree si dicano fabbricabili è sufficiente che siano considerate tali nello strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo. Il legislatore pertanto, con intervento interpretativo, ha chiarito le incertezze legate all'art.2 del D.Lgs. n. 504/92 che, alle lett. a) e b), definiva fabbricabili le aree suscettibili di sfruttamento edificatorio alla stregua degli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione, non chiarendo pertanto se, per l'edificabilità, fossero necessarie anche la delibera regionale e l'approvazione dei piani urbanistici attuativi.

Quanto ai motivi di appello si rileva che l'appellante, a fronte del valore interpretativo delle norme in questione, si limita a chiedere una riduzione del valore di euro 60/mq. determinato dal Comune, solo ribadendo la natura quasi agricola del terreno, in quanto non immediatamente edificabile, in carenza di piani attuativi.

Nel caso di specie la Commissione inoltre osserva - come precisato dal Comune e non contestato dalla contribuente - che, benché il terreno venisse inserito in zona C1 intensiva, nel PRG approvato dal Comune, fin dal 26.06.2000 ed anche dalla Giunta Regionale, con deliberazione n. 5801 del 27 gennaio 2001, la contribuente provvedeva a versare l'imposta solo per i fabbricati dichiarati non attribuendo invece alle aree in zona fabbricabile alcun valore.

Tutto ciò premesso si ritiene anche che la contribuente avrebbe dovuto fornire prova del richiesto minor valore, ad esempio, sulla scorta di atti di compravendita di terreni analoghi o delle quotazioni degli osservatori immobiliari, per gli anni in questione, oppure evidenziando eventuali situazioni negative della propria area utili a giustificare una riduzione di valore (come interclusione, passaggio di elettrodotto, dislivelli, lontananza dai servizi e dalle urbanizzazioni). In ragione di quanto sopra, l'appello viene respinto ma le spese vengono compensate, tenuto conto della relativa permanenza, per parte degli anni in esame, di dubbi interpretativi sull'individuazione dell'esatto momento dal quale i terreni, ai fini impositivi, devono essere qualificati come aree edificabili.

P.Q.M.

CONFERMA la sentenza impugnata. Spese compensate.