



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Commissione Tributaria Regionale per la SICILIA Sezione 13, riunita in udienza il 15/07/2021 alle ore 09:00 con la seguente composizione collegiale:

GIORDANO FRANCESCO PAOLO, Presidente e Relatore

CEFALO VINCENZO, Giudice

COSTANZO MASSIMO RICCARDO, Giudice

in data 15/07/2021 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. 3616/2018 depositato il 02/05/2018

proposto da

elettivamente domiciliato presso Via Montelauro 4 Scala 3 95030 Tremestieri Etneo CT

contro

Comune di San Gregorio Di Catania - Casa Comunale 95027 San Gregorio Di Catania CT

Difeso da

Alessandro Avv. Gravina - GRVLSN78T05H501U

ed elettivamente domiciliato presso alessandro.gravina@pec.ordineavvocaticatania.it

Avente ad oggetto l'impugnazione di:

- pronuncia sentenza n. 3221/2018 emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale CATANIA sez. 14 e pubblicata il 02/02/2018

Atti impositivi:

- AVVISO DI ACCERTAMENTO n. 1056 DEL 03/12/2012 I.C.I. 2007

a seguito di discussione in camera di consiglio

Richieste delle parti:

Ricorrente/Appellante: la riforma della sentenza impugnata e il conseguente annullamento dell'avviso di accertamento con vittoria di spese.

Resistente/Appellato: il rigetto dell'appello e la conferma della sentenza impugnata, con condanna alle spese.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Comune di San Gregorio di Catania, in persona del Sindaco pro tempore, la sentenza in epigrafe. Premettendo che aveva impugnato l'avviso di accertamento ICI del Comune relativamente all'anno 2007 per l'ammontare di euro 466,67, comprese sanzioni e interessi per maggiore imposta sui fabbricati di proprietà della contribuente, oltre alla delibera connessa e alla relazione di stima che aveva fissato per l'anno 2007 il valore di euro 250 al mq. per le aree fabbricabili, che adita la CTP di Catania per violazione di legge, carenza di potere ed eccesso di potere, si vedeva respingere il ricorso, per cui presentava cinque motivi impugnazione. Col primo motivo denunciava l'illegittimità della sentenza perché avrebbe travisato i fatti considerando la segnalazione del ritardo nell'adozione della delibera del 2009 di determinazione dei valori ICI per il 2007 come eccezione di decadenza dal potere impositivo. Col secondo motivo, lamentava che la CTP aveva affermato la competenza della Giunta nella determinazione dei valori delle aree fabbricabili e il legittimo uso presuntivo e retroattivo di tali valori, perché la corretta interpretazione dell'art. 59 d.lgs. n. 446 del 1997 dove si fa riferimento alla cadenza periodica e al valore predeterminato, è nel senso che il cittadino deve pagare l'ICI ogni anno sulla base del valore comune di mercato alla data del 1° gennaio dello stesso anno di pagamento, per cui il comune è tenuto a emanare la determinazione ogni anno, sicché la delibera del 2009 che aveva determinato a ritroso i valori dal 2005 al 2009, aveva l'effetto che tali valori dovevano essere considerati dalla Commissione come indizio semplice che, per assurgere al rango di prova, avevano bisogno di ulteriori elementi di conferma anche per essere in linea col disposto di cui all'art. 5 c. 5 d.lgs. n. 504 del 1992, elementi che però il Comune non aveva fornito. Inoltre, la CTP avrebbe errato accostando il criterio di determinazione delle aree ai fini ICI alla disciplina degli studi di settore. Lamentava altresì che la CTP non aveva valutato il contenuto della delibera n. 114 del 2009, oltre al richiamato art. 4 del regolamento comunale del 2009. Col terzo motivo lamentava l'illegittimità della sentenza nella parte in cui il comune non aveva tenuto conto del fatto che la delibera non riportava per la ZTO C6 microzona 2 e per nessuno degli

anni dal 2004 al 2009 alcuna tabella dimostrativa delle formule applicate e dei dati usati per giungere ai valori comunicati, quindi mancava un elemento imprescindibile della motivazione, peraltro il tecnico del comune aveva affermato di aver fatto riferimento ai valori dell'OMI senza fornire alcuna documentazione nemmeno in sede contenziosa. Col quarto motivo lamentava l'illegittimità della sentenza nella parte in cui il giudice di prime cure non aveva tenuto conto del fatto che il contribuente aveva rilevato che le differenze urbanistiche delle varie aree sono in controtendenza rispetto ai valori attribuiti dal comune e quindi con i criteri oggettivi di cui all'art. 5 c. 5 d.lgs. n. 504 del 1992, a riprova indicava la delibera n. 10 del 2011 in cui si consentiva ai contribuenti di formulare istanza di revisione ove fossero presenti alcune elencate circostanze di diminuzione del valore, circostanza non considerata dalla CTP e dimenticata dalla difesa del Comune, ma la contribuente aveva inviato istanza di revisione prodotta agli atti dove è anche la lettera ai lottizzanti, fra cui la ricorrente, del 3 agosto 2007 in cui si affermava che senza esproprio per realizzare la strada di accesso ai lotti non era possibile il rilascio di alcuna licenza edificatoria, tutto ciò dimostrerebbe che con la delibera del 2011 il Comune aveva posto rimedio ad una valutazione del 2009 senza senso né criterio né rispondente alla realtà. Col quinto motivo lamentava l'illegittimità della sentenza nella parte in cui non aveva colto l'illogicità dei valori determinati dal comune con i dati sul trend di crescita del valore degli immobili, essendo tali dati astratti e incoerenti rispetto ai valori fissati dal comune stesso. Chiedeva la riforma della sentenza impugnata e il conseguente annullamento dell'avviso di accertamento con vittoria di spese.

Si è costituito il Comune di San Gregorio, il quale chiedeva il rigetto dell'appello e la conferma della sentenza impugnata, con condanna alle spese. Eccepiva preliminarmente l'inammissibilità del gravame per difetto di specificità dei motivi. Sulla presunta violazione dell'art. 52 e dell'art. 59 d.lgs. n. 446 del 1997, ribadiva che la CTP aveva regolarmente statuito che, in tema di ICI, le norme del regolamento previsto dall'art. 59 c. 1 d.lgs. n. 446 del 1997 adottato a norma dell'art. 52 stesso decreto, non hanno natura imperativa ma sono assimilabili agli studi di settore, quindi il giudice di prime cure aveva giustamente evidenziato la legittimità della delibera di Giunta con cui erano stati individuati meri valori economici tabellari di riferimento dove era possibile reperire dati medi presuntivamente esatti. Sulla erroneità della determinazione dei valori dei terreni edificabili indicati nella relazione di stima allegata alla delibera n. 114 del 2009, l'ente deduceva che l'accertamento dell'imponibile ICI ben poteva fondarsi in difetto di un adeguato supporto probatorio da parte del ricorrente sulla base dei valori medi delle aree fabbricabili individuati ex art. 59 essendo sufficiente il richiamo alle risultanze della relazione di stima allegata alla delibera che si limitava a fissare i valori venali per aree omogenee equiparabili ai volumi di affari scaturenti dagli studi di settore. L'appellante aveva invocato l'inversione dell'onere della prova, mentre nel caso che ne occupa era onere della ricorrente che aveva contestato l'attribuzione del valore presuntivamente congruo individuato dall'ente nella relazione di stima produrre in giudizio una stima volta a dimostrare il reale ed effettivo valore dell'area oggetto di tassazione, onere completamente disatteso. Sull'eccepita assenza di edificabilità dell'area tassata, deduceva che detta eccezione è infondata, perché la qualificazione dell'area dev'essere desunta dal P.R.G. adottato dal comune indipendentemente dall'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, quindi precisava che erano irrilevanti eventuali limiti che condizionano lo stato di fatto.

In data 28.06.2021 l'appellante produceva memoria illustrativa con la quale insisteva sulle conclusioni già rassegnate, segnatamente lamentava che il Comune non aveva fornito alcuna documentazione sul metodo di determinazione del valore dell'area, inoltre il giudice di prime cure non avrebbe tenuto conto della documentazione prodotta dall'appellante sul riconoscimento in sede precontenziosa dell'edificabilità ridotta al 60% per il mancato esproprio di aree necessarie alla viabilità.

In data 29.06.2021, il Comune appellato produceva memoria illustrativa, in cui insisteva sulle conclusioni già rassegnate. Sottolineava la genericità dei motivi di gravame e segnalava che in un caso analogo relativo alle stesse aree edificabili l'appello per ICI 2006 proposto contro il Comune di San Gregorio l'adita Sezione Tredicesima con la recentissima sentenza n. 40/13/2021 che allegava aveva dichiarato inammissibile un identico appello in quanto privo dei "motivi specifici". Nel merito si riportava a quanto già detto e allegava diverse sentenze di merito.

Il ricorso era posto in decisione come da verbale in atti, ai sensi dell'art. 27 del d.l. n. 137 del 2020 convertito nella l. n. 176 del 2020.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Osserva la Commissione che l'appello è infondato e va rigettato. La sentenza va confermata.

E' a dirsi anzitutto che i motivi di gravame sono sufficientemente specifici anche se non ricalcano perfettamente la tipologia dei canoni classici per la redazione dei motivi, quindi l'eccezione di inammissibilità dell'appello per genericità dei motivi va rigettata.

Va, anzitutto, precisato che l'avviso di accertamento in rettifica è intervenuto nell'osservanza del termine posto a pena di decadenza, mentre il ritardo nell'adozione della delibera, adombrato da parte appellante, non costituisce motivo di annullamento dell'accertamento, posto che è possibile la retrodatazione degli effetti della delibera di determinazione del valore dell'area e posto che l'obbligo di adeguamento periodico del valore dell'area da parte del comune comporta che la determinazione ha effetto se non si verificano variazioni che implicano una diversa valutazione.

Nel merito i motivi articolati possono essere esaminati congiuntamente stante la loro stretta connessione.

Nel merito, è a dirsi che la parte in buona sostanza non ha fornito elementi probanti per mettere in non cale l'avviso di accertamento impugnato, in aderenza all'orientamento consolidato della Suprema Corte secondo cui in tema di riparto dell'onere della prova ha stabilito il principio che *"in tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), l'avviso d'accertamento che fa riferimento alla delibera della giunta comunale contenente la determinazione dei valori minimi delle aree edificabile comprensiva di quella oggetto di imposizione, deve ritenersi sufficientemente motivato in quanto richiamante un atto di contenuto generale avente valore presuntivo e da ritenersi conosciuto (o conoscibile) dal contribuente, spettando a quest'ultimo l'onere di fornire elementi oggettivi (eventualmente anche a mezzo perizia di parte) sul minor valore dell'area edificabile rispetto a quello accertato dall'ufficio"*. (Cass. Sez. T., Ord. 5 luglio 2017, n. 16620). Va osservato che la definizione di area fabbricabile ai fini ICI è nell'art. 2, c. 1, lett.b), d.lgs. n. 504 del 1992, laddove per *area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità*".

Sulla determinazione del valore dell'area, l'art. 5, c.5, d. lgs. n. 504 del 1992 stabilisce che *“per le aree edificabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione del fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c) d) e f), del D.P.R. n. 380/2001, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito dall'art. 2 del D.Lgs. n. 504 del 1992, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato”*. Tali criteri risultano osservati nella determinazione del valore dell'area.

Sul metodo di determinazione del valore dell'area, è a dirsi che, poiché la delibera che accerta il valore venale minimo presuntivo di un terreno non ha carattere normativo non vale per la stessa il principio di irretroattività. Si tratta di un principio consolidato in giurisprudenza la quale ha affermato in proposito che (cfr. Cass., Sez. 6 - 5, Ordinanza n. 15312 del 12/06/2018, Rv. 649233 - 01) *“in tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), è legittimo l'avviso di accertamento emanato sulla base di un regolamento comunale che, in forza degli artt. 52 e 59 del d.lgs. n. 446 del 1997, e 48 del d.lgs. n. 267 del 2000, abbia indicato periodicamente i valori delle aree edificabili per zone omogenee con riferimento al valore venale in comune commercio, trattandosi di atto che ha il fine di delimitare il potere di accertamento del Comune qualora l'imposta sia versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato e, pur non avendo natura imperativa, integra una fonte di presunzioni idonea a costituire, anche con portata retroattiva, un indice di valutazione per l'Amministrazione ed il giudice, con funzione analoga agli studi di settore”*.

Non hanno pregio le ulteriori argomentazioni dell'appellante posto che è stata osservata la procedura di legge nella determinazione del valore dell'area secondo il criterio delle aree omogenee e similari e tenendo conto dei valori medi dell'OMI. Sul punto i primi giudici hanno valutato correttamente la perizia di stima e la congruità dei valori nella delibera comunale. L'appellante lamenta la mancanza di criteri di determinazione del valore di euro 250 al mq. per la ZTO C6, contesta che il comune non abbia fornito la documentazione necessaria, ma sull'onere della prova, è a dirsi che, posta la legittimità del valore presuntivo, la parte non ha fornito elementi di fatto specifici idonei a smentire la presunzione su cui si basa la valutazione dell'ente impositore. Nessun obbligo ha per legge l'ente impositore di allegare agli atti del procedimento la documentazione presa a base della valutazione, essendo sufficiente il semplice rinvio ai criteri di valutazione. Il fatto, poi, che il valore sia stato abbattuto del 60% nella fase precontenziosa non significa che il valore reale del terreno sia questo perché tale abbattimento intanto era oggetto di una proposta transattiva ed inoltre risentiva della procedura abbreviata cui si poteva accedere onde definire in via bonaria eventuali controversie.

Quanto, poi, al fatto che l'ente non abbia proceduto all'esproprio per la costruzione della strada, si tratta di elemento non rilevante posto che la fabbricabilità dell'area deriva dall'attribuzione di tale qualità nel P.R.G. adottato dal Comune, sul punto vi è il conforto della giurisprudenza (Cass., Sez. V, Ord. 18.12.2020, n. 29083).

Ne deriva che la motivazione dell'avviso di accertamento è corretta e l'appello infondato.

Le spese seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Commissione rigetta l'appello e conferma la sentenza impugnata. Condanna l'appellante al pagamento in favore della parte appellata delle spese di lite che liquida in euro 500,00 (cinquecento), oltre accessori se dovuti.

Catania, 15.07.2021

Il Presidente estensore