

## Sentenza del 02/09/2021 n. 3992 - Comm. Trib. Reg. per il Lazio Sezione/Collegio 2

### Intitolazione:

*Finanza locale - Imu Ici - Terreno non più edificabile - Procedimento compensativo con assegnazione al proprietario di un quid volumetrico da spendere su altra area - Natura obbligatoria dello scambio - Assenza della relazione di realtà che deve sussistere tra proprietario ed immobile - Assenza di presupposto ai fini Imu - Consegue.*

### Massima:

Non sussistono i presupposti per legittimare la richiesta dell'Imu in relazione ad un'area, prima edificabile e poi assoggettata con legge regionale ad un vincolo di inedificabilità assoluta, ove inserita nel programma di cd. compensazione urbanistica adottato, nel caso di specie, dal Comune di Roma, ancorché il procedimento compensatorio, caratterizzato per di più dai tempi incerti per la sua definizione, non risulti concluso non essendo stata specificamente individuata ed assegnata al proprietario la cd. area di atterraggio, ossia l'area sulla quale deve essere trasferita l'edificabilità già cessata sull'area di cd. decollo. La CTR ha rigettato la pretesa del Comune di Roma che sosteneva la legittimità dell'imposizione nel periodo (c.d. di "volo"), successivo all'apposizione del vincolo assoluto sull'area originaria e successivo alla fase di "decollo", costituita dall'assegnazione del titolo volumetrico indennitario, ma antecedente alla certa individuazione ed assegnazione dell'area di sfruttamento compensativo, c.d. fase di "atterraggio".

Riferimenti giurisprudenziali: Cass. SS.UU. n. 23902/20.

### Testo:

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso in appello ritualmente notificato, Roma Capitale ha impugnato la sentenza della Commissione tributaria provinciale di Roma n. 12790/34/2019 con cui è stato accolto il ricorso della XXXXXXXX s.r.l. per l'annullamento dell'avviso di accertamento relativo a maggiore IMU per l'anno 2012.

L'accertamento ha ad oggetto, in parte, aree edificabili site in località Grotta Perfetta, comprensorio di Tor Marancia, per le quali l'ente impostore ha calcolato una maggiore base imponibile utilizzando il metodo della trasformazione e partendo da valori OMI tratti da immobili ad uso abitativo e commerciale nella stessa microzona; in parte, aree non edificabili, ma oggetto di procedimento urbanistico di "compensazione edificatoria", in virtù del quale il Comune attribuisce al proprietario un indice di capacità edificatoria fruibile su area che sarebbe non edificabile a fronte di un'apposizione di vincolo di inedificabilità o altro vincolo su area diversa, così mettendo in atto uno strumento di perequazione compensativa.

La CTP ha accolto il ricorso: quanto alle aree edificabili, ritenendo il valore accertato non corrispondente a quello venale, in quanto la stima si riferirebbe ad anno diverso (2017) da quello d'imposta (2012) e non terrebbe conto dei valori accettati dall'ente impostore in sede di accertamenti con adesione per la stessa annualità relativamente ad aree ubicate nel medesimo comparto; quanto alle aree oggetto di perequazione, in quanto il diritto edificatorio non era ancora entrato nel patrimonio della società contribuente non essendo ancora stata perfezionata la cessione.

Roma Capitale ha proposto appello, sostenendo con dovizia di argomenti e richiami giurisprudenziali l'erroneità della sentenza per non avere correttamente considerato l'imponibilità a fini IMU della capacità edificatoria dell'area a seguito del provvedimento di perequazione compensativa urbanistica, data la certezza edificatoria riconosciuta alle aree già al momento del collegamento tra l'area di partenza e quella di arrivo, che si identifica nell'estensione e rielaborazione della procedura del "Comparto edificatorio" di cui all'[art. 23 della Legge 1150/42](#). Detto comparto comprenderebbe sia le aree divenute inedificabili da cedere, sia quelle di caduta, ossia oggetto di attuazione di certezza edificatoria alle quali potrebbe pertanto essere attribuita maggiore volumetria per effetto delle compensazioni.

Ha altresì sostenuto l'illegittimità della sentenza in merito alla valutazione, con il metodo di trasformazione, delle aree edificabili, sulla base delle informazioni tratte da alcune convenzioni edilizie ed il valore venale in comune commercio tratto dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio per unità immobiliari già esistenti.

Si è costituita in giudizio la società contribuente resistendo all'appello e depositando, in prossimità dell'udienza, memoria illustrativa.

All'udienza del 15 luglio 2021, l'appello è stato trattenuto in decisione.

# MOTIVI DELLA DECISIONE

L'appello è infondato.

Il primo motivo d'appello, relativo al maggior accertamento delle aree oggetto della procedura di perequazione compensativa, è infondato alla luce dell'intervenuta sentenza delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione in data 29.10.2020, n. 23902, in identica fattispecie, dalla quale la Sezione non ha motivo di discostarsi.

Ha affermato la Suprema Corte che il diritto edificatorio derivante dal procedimento di compensazione urbanistica deriva da un rapporto sinallagmatico, avente ad oggetto un terreno urbanisticamente non edificabile, ristorato con l'assegnazione al proprietario di un quid volumetrico da spendere su altra area.

Alla natura obbligatoria dello scambio si contrappone la relazione di realtà che deve sussistere tra proprietario ed immobile e che è alla base, quale corollario della nozione di area fabbricabile, della sussistenza stessa del presupposto dell'imposta locale.

Durante la fase del c.d. "volo", quale è quella ricorrente nella fattispecie oggetto del presente ricorso, il diritto non può essere più esercitato sull'area originaria, ma - attesa l'assenza del perfezionamento della cessione - non può essere ancora esercitato neanche nell'area di "atterraggio", stante solo la certezza, in virtù della adozione della delibera, del diritto di credito del proprietario, ma non ancora l'acquisizione della realtà del rapporto con l'immobile, essendo per di più incerti i tempi di effettiva assegnazione.

Tale ragionamento è perfettamente replicabile nel caso dell'accertamento di maggiore IMU oggetto di impugnativa, che ha riguardato aree oggetto di un programma attributivo di un diritto edificatorio compensativo della inedificabilità di un altro suolo non traducibile in una qualità reale dell'immobile, non essendo ancora perfezionata la convenzione attuativa.

Il motivo va, pertanto, respinto non essendo fiscalmente rilevante a fini IMU l'avvio del procedimento compensativo.

Infondato è anche il secondo motivo di ricorso.

Il metodo utilizzato dal Comune per pervenire ad un maggior valore dell'area è basato su elementi meramente presuntivi e per di più - come correttamente rilevato dalla CTP - riferiti ad un'annualità differente da quella oggetto di accertamento. Inoltre, essi sono superati dall'oggettivo elemento costituito dagli accertamenti con adesione relativi ad aree appartenenti allo stesso comprensorio, per le quali il Comune ha concordato un valore inferiore, tenuto conto dei tempi di costruzione e dell'attualizzazione dei valori. Ricorrendo le medesime circostanze, ai medesimi valori avrebbe dovuto attenersi anche per i terreni edificabili oggetto di accertamento.

In conclusione, l'appello deve essere respinto.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo.

## PQM

Respinge l'appello del Comune di Roma Capitale e lo condanna al pagamento delle spese di lite che liquida in euro 2.100,00 oltre accessori.