

Sentenza del 10/09/2021 n. 4005 - Comm. Trib. Reg. per il Lazio Sezione/Collegio 5

Intitolazione:

Finanza locale - Imu Ici - Agevolazioni - Condizioni di degrado fisico e di inabitabilità - Dichiarazione ex [art. 8 d.lgs. 504/92](#) - Non necessita nel caso di previa conoscenza da parte del Comune.

Massima:

La Commissione Tributaria Regionale, rigettata l'eccezione del Comune di Roma ritenendo adeguati i motivi di impugnazione ex [art. 53 d.lgs. 546/92](#), ha accolto l'appello, dichiarato ammissibile, di parte contribuente. In riforma della sentenza di primo grado, che aveva rigettato, per la mancata presentazione all'Ente impositore della dichiarazione di inagibilità/inabitabilità degli immobili prevista dall'[art. 8 d.lgs. 504/92](#), il ricorso introduttivo proposto avverso gli avvisi di accertamento n. 0 62175 e 62176 relativi all'Imu richiesta per gli anni 2012 e 2013 avendo ritenuto decisiva la circostanza della omessa presentazione della dichiarazione di inagibilità di cui all'[art. 8 d.lgs. 504/92](#), la CTR ha ritenuto spettanti le agevolazioni atteso che le reali condizioni degli immobili, a prescindere dalla omessa previa presentazione della dichiarazione di inagibilità, erano note all'Ente impositore che ne aveva preso atto in sede di rilascio del permesso di costruzione. (G.T.).

Riferimenti normativi: [art. 8 d.lgs. 504/92](#).

Riferimenti giurisprudenziali: Cass. n. 28921/2017.

Testo:

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

la S.r.l. XXXXXXXX propone appello contro la sentenza n.° 20298/14/2018, con la quale la CTP di Roma respingeva un ricorso avverso gli avvisi di accertamento n.° 62175 e 62176 relativi all'IMU dovuta negli anni 2012 e 2013 per i rispettivi importi di € 23.297,44 e 57.752,22.

Lamenta la appellante che la CTP non ha esattamente considerato che gli immobili siti in Roma Via dei S. e Via dei R. erano in condizioni di inagibilità, tali da giustificare l'esenzione totale dal pagamento dell'IMU, o quanto meno il calcolo della base imponibile sul valore dell'area edificabile previo scomputo del valore del fabbricato in corso d'opera previa demolizione del precedente. Aggiunge la appellante che erroneamente la CTP nel respingere il ricorso introduttivo ha ritenuto decisiva la circostanza della omessa presentazione della dichiarazione di inagibilità di cui all'art. 8 DL.gs 504/92, atteso che il Comune ne era già a conoscenza in sede di rilascio del permesso di costruzione n.° 328 del 26.7.2012.

Si è costituita in giudizio Roma Capitale chiedendo che l'appello, comunque inammissibile per mera reiterazione delle eccezioni proposte in primo grado, sia respinto per infondatezza.

2.1.Osserva in via preliminare la Commissione che l'appello è ammissibile, avendo chiarito nel rispetto di quanto previsto dall'art. 53 comma primo DL.gs 546/92 gli specifici motivi posti a base dell'impugnazione.

2.2.Ciò premesso deve rilevarsi che la gravata sentenza della CTP, nel respingere il ricorso introduttivo della contribuente, si è in particolare basata sulla mancata presentazione all'Ente impositore della dichiarazione di inagibilità/inabitabilità degli immobili come prevista dall'art. 8 DL.gs 504/92.

Al riguardo, ricordato che la condizione di inagibilità o di inabitabilità dell'immobile consiste nella particolare condizione di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione, va rilevato che il riconoscimento del diritto al trattamento agevolativo non consegue in via automatica, ma necessita della presentazione da parte del contribuente di idonea documentazione all'ufficio Tecnico del Comune.

Nel caso di specie non può peraltro non considerarsi che Roma Capitale aveva rilasciato in data 26.7.2012 alla società già proprietaria del complesso immobiliare, vale a dire la YYYYYYYYYY, il permesso di costruzione n.° 328. Con la conseguenza che le reali condizioni degli immobili in questione devono considerarsi come note all'Ente impositore, a prescindere quindi dalla omessa presentazione da parte della odierna appellante della sopra ricordata dichiarazione di inagibilità.

Al riguardo la Corte di Cassazione ha affermato il principio che anche in assenza di una specifica richiesta del contribuente sussiste il diritto ad ottenere il trattamento agevolativo, non essendo necessaria la prova di fatti che siano già noti alla Pubblica Amministrazione mediante la avvenuta presentazione di idonea documentazione (in tal senso Cass. Ord. 28921/2017). La stessa Corte ha ulteriormente chiarito che, esclusa la possibilità di separare i diversi settori in cui si esprime la competenza di un Ente locale (ad esempio l'ufficio Tecnico comunale rispetto all'ufficio Tributi), i rapporti con il contribuente devono comunque essere improntati al rispetto dei principi di collaborazione e di buona fede.

Pertanto in accoglimento dell'appello della società deve affermarsi che per gli anni 2012 e 2013 l'IMU dovuta dalla società deve essere calcolata sul valore dell'area edificabile, previo scomputo del valore del fabbricato in corso d'opera.

3.All'accoglimento nei termini ora detti dell'appello della società consegue la compensazione delle spese di entrambi i gradi del giudizio.

P.Q.M.

La Commissione accoglie l'appello della società nei limiti di cui in motivazione. Spese compensate per entrambi i gradi del giudizio.
