

Sentenza del 22/02/2022 n. 418 - Comm. Trib. Reg. Puglia Sezione/Collegio 26

Il Consorzio XXXXXXXXXX, avverso l'avviso di accertamento e di contestuale irrogazione di sanzioni, notificato in data 13/03/2013, dal concessionario pro tempore di riscossione tributi del Comune di Foggia, con cui chiedeva il pagamento dell'imposta ICI, per l'anno 2008, sulla base di un valore di 8.223.071,00 dichiarato nell'atto di assegnazione del diritto di superficie, produceva ricorso alla CTP di Foggia, dopo avere presentato apposita istanza di autotutela, rimasta inascoltata, eccependo la carenza di motivazione, precisando che il valore dell'area era stabilito in euro 3.500.109,01, così come evidentemente riconosciuto dallo stesso comune di Foggia che, su tale presupposto, aveva concesso per l'anno 2007 un rimborso di ICI e concludeva con la richiesta di annullamento dell'atto impugnato, con vittoria di spese di giudizio.

Si costituiva la Concessionaria di riscossione con atto di controdeduzioni con cui opponeva l'insussistenza del difetto di motivazione lamentato, ribadendo che il valore del diritto di superficie ceduto era pari ad euro 8.233.071,15, così come esposto nell'atto pubblico di trasferimento e concludeva con la richiesta di rigetto del ricorso, vinte le spese di giudizio.

La CTP di Foggia, sezione 1, con sentenza n. 68/1/17, depositata il 4 gennaio 2017, accoglieva il ricorso, ritenendo che, dal valore complessivo dichiarato, dovessero essere espunti i costi di oneri di urbanizzazione primarie, pari ad euro 3.182.422,34 e secondarie, pari ad euro 1.540.539,80, condannando la società concessionaria alla rifusione delle spese di lite, che liquidava in euro 1.000,00, per onorari, oltre accessori di legge e rimborso spese pari ad euro 250,00, per contributo unificato.

Avverso tale sentenza proponeva appello a questa CTR la società XXXXXXXXXX subentrata alla concessionaria XXXXXXXXX eccependo l'errata determinazione dei Giudici di prime cure, per avere considerato il valore venale dell'immobile in euro 3.500.109,01, depurato dei costi relativi agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, pari ad euro 4.722.962,14, che invece concorrono e sono parte integrante del valore venale complessivo della superficie ceduta e concludeva, pertanto, chiedendo la riforma della sentenza impugnata, con vittoria di spese ed onorari di entrambi i gradi di giudizio.

Nessuno si costituiva per appellato.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'appello dalla società XXXXXXXXXX. avverso la sentenza n. 68/1/17, depositata il 4 gennaio 2017, della CTP di Foggia, Sez. 1, è fondato e viene, pertanto, accolto.

Contrariamente a quanto affermato dal Giudice di prime cure, il valore dell'area edificabile è dato dal valore complessivo dei fabbricati che ivi possono essere costruiti, con particolare riferimento alla somma complessiva realizzabile dalla loro vendita, meno il costo complessivo di costruzione. È evidente che quest'ultimo comprende tutti i costi, ivi compresi gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Tale conclusione, inconfutabile, trova conforto ineludibile sia nello specifico Regolamento adottato dalla Regione Puglia con delibera di G.R. n. 2081/2009, ove è stabilito all'art. 1, n. 4, che gli oneri di urbanizzazione debbono essere computati nel costo sopportato per ogni nuova costruzione, che nella giurisprudenza di legittimità, da cui questo Collegio non ha motivo di discostarsi, che, ex multis, con sentenza n. 25506/2006 della Corte di Cassazione a S.U., con riferimento alle aree fabbricabili, in materia di Ici, ha stabilito che la stessa "deve essere dichiarata e liquidata sulla base del valore venale in comune commercio, tenendo conto anche di quanto possono incidere gli ulteriori eventuali oneri di urbanizzazione".

D'altra parte occorre considerare che è previsto dalla stessa Convenzione che il prezzo di cessione del diritto di superficie è stabilito in euro 8.223.071,15, per cui le diverse determinazioni sul punto risultano del tutto arbitrarie e, comunque, infondate. Sulla base dei suddetti elementi in fatto ed in diritto considerati, il Collegio, in riforma dell'impugnata sentenza, accoglie l'appello; le spese di lite seguono la soccombenza e, poste a carico del Consorzio Unitario Coop-Casa, vengono liquidate per il doppio grado di giudizio in euro 3.000,00, oltre accessori di Legge.

P.Q.M.

Accoglie l'appello. Condanna l'appellato al pagamento delle spese di lite, che per il doppio grado di giudizio, liquida in euro 3.000,00, oltre accessori di Legge.