



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di LATINA Sezione 3, riunita in udienza il 20/12/2024 alle ore 09:30 con la seguente composizione collegiale:

FERRARA COSTANTINO, Presidente e Relatore

MARRA ANTONIO MASSIMO, Giudice

SILIPO FRANCESCO, Giudice

in data 20/12/2024 ha pronunciato la seguente

SENTENZA ex art. 47 ter

- sul ricorso n. 265/2024 depositato il 22/02/2024

proposto da

[REDACTED] - [REDACTED]

Difeso da

[REDACTED] - [REDACTED]

ed elettivamente domiciliato presso [REDACTED]

contro

Comune di Latina

Difeso da

[REDACTED] - [REDACTED]

ed elettivamente domiciliato presso [REDACTED]

Avente ad oggetto l'impugnazione di:

- AVVISO DI ACCERTAMENTO n. 11659 IMU 2020

a seguito di discussione e visto il dispositivo n. 433/2024 depositato il 23/12/2024

Il collegio, accertata la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 47-ter del decreto legislativo 31 dicembre 1992, n. 546, procede alla definizione del contenzioso in esame in forma semplificata.

MOTIVAZIONI

Il ricorrente [REDACTED] conviene in giudizio il Comune di Latina opponendo ricorso all'avviso di accertamento con irrogazione sanzioni per recupero Imu n. 11659 del 14/12/2023 notificatogli il 9 gennaio 2024 e relativo al predetto tributo, preteso dall'ente comunale, a fronte dell'omessa denuncia di quanto dovuto per l'anno 2020 in relazione a terreni facenti parte di un compendio immobiliare di proprietà del ricorrente per una quota del 25%.

Contrariamente a quanto sostenuto dalla parte sin dall'impugnativa promossa, l'ufficio comunale ha ritenuto di assoggettare quei terreni in quanto edificabili.

Il ricorrente, oltre a dedurre la carenza di motivazione dell'atto laddove rechi una omessa denuncia senza tener conto, invece, delle dichiarazioni presentate con tanto di perizie tecniche allegate, osserva che nel caso di specie debba del tutto escludersi la natura edificatoria dei terreni assoggettati. Non solo, infatti, sugli stessi sussisterebbero diversi vincoli aeronautici (sulle altezze) e paesaggistici, insieme a servitù di passaggio, ma un iniziale interesse alla loro edificazione, a vantaggio della creazione di un centro commerciale (c.d. "[REDACTED]"), fu addirittura escluso sia per l'assetto idrogeologico che per l'essere aree intercluse non raggiungibili dalla viabilità esistente per cui prive di opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria. Tutte circostanze, queste, che ne escludono l'edificabilità sostenuta dal comune in quanto non sarebbe possibile nemmeno il rilascio del permesso di costruire.

Si costituisce il Comune di Latina riferendo come l'avviso di accertamento opposto sia del tutto in linea con i canoni normativi che presidiano il contenuto motivazionale dell'atto, fondato sull'omessa denuncia. Sono infatti riportati in atto, rappresenta, l'indicazione catastale dei terreni accertati, i mesi di possesso dei predetti terreni così come il valore assegnato al mq ai terreni accertati, nonché la tabella dalla quale si sono ricavati i predetti valori. Quanto al merito dell'edificabilità dei terreni de quibus, l'ufficio comunale rappresenta che ai sensi della normativa IMU un terreno deve essere qualificato edificabile o agricolo sulla base della qualificazione a esso attribuita nel P.R.G. adottato dal Comune, indipendentemente dalla concreta possibilità di edificare (D. L. 30 settembre 2015, n. 203, art. 11 quaterdecies, co. 16). Sulla stessa, pertanto, non avrebbero rilevanza, in virtù del combinato disposto di cui agli artt. 2 e 5 del D. Lgs. n. 504/92, una volta denotato il carattere di edificabilità da parte del piano regolatore generale, le concrete possibilità di edificare sul terreno pur messe in dubbio dalla presenza di vincoli di destinazione urbanistica come "viabilità", "verde pubblico", o per la mancanza dei necessari piani attuativi. Chiede, quindi, la conferma dell'accertamento Imu 2020 con rigetto del ricorso e condanna del ricorrente alle spese di lite.

Quest'ultimo deposita memorie illustrative del 29/05/2024 insistendo in particolare modo sulla fondatezza del primo motivo di ricorso attinente alla carenza motivazionale dell'avviso di accertamento: contrariamente a quanto osservato dal comune, afferma in memoria, esistendo una valida dichiarazione Imu, corredata da valutazioni estimative sul compendio dei terreni ricadenti nell'area fabbricabile, ciò avrebbe imposto una motivazione rafforzata dell'atto, richiedendo una valorizzazione degli elementi estimativi utilizzati dall'Ente in rapporto a quelli allegati a supporto di quanto dichiarato dal contribuente con la citata dichiarazione IMU.

OSSERVAZIONI

Il ricorso merita accoglimento.

Deve ritenersi fondata, alla luce delle produzioni documentali del ricorrente, l'eccezione di carenza di

specifica motivazione dell'avviso di accertamento laddove, limitandosi ai richiami di dati e valori di riferimento, non abbia riconosciuto alcun rilievo alle dichiarazioni con relativi rilievi peritali, pur presentate nei termini dal contribuente.

Quest'ultimo ha depositato in atti dichiarazione Imu e perizia giurata dell'architetto [REDACTED] del 14/02/2019, trasmessa all'ufficio comunale in allegato alla dichiarazione stessa, nella quale il perito incaricato dava conto della individuazione catastale dei cespiti, della loro consistenza e della situazione urbanistica nella quale erano collocati, proponendo un valore dell'intera area di circa 1.320.000 euro. Si tenga conto che, tale perizia, con successiva integrazione, non necessitava, anche per l'anno in contestazione, di esser trasmessa con una successiva dichiarazione. La Corte di Cassazione (cfr. Cass. n. 11443/2023) ha infatti affermato che, in relazione alle aree edificabili che sono state già oggetto di dichiarazione ai fini Ici/Imu, il contribuente non è tenuto a dichiarare la successiva variazione del valore venale dell'immobile, salvo il caso in cui la variazione dipenda da precisi elementi fattuali o da variazioni urbanistiche.

Nella stessa, sostanzialmente, venivano messe in discussione, in maniera specifica, le concrete possibilità di edificare l'area per la presenza di vincoli di destinazione urbanistica, vincoli aeronautici (sulle altezze) e paesaggistici, insieme a servitù di passaggio, così come l'avvenuta esclusione di progetti per la creazione di un centro commerciale (c.d. "[REDACTED]"), per l'assetto idrogeologico, oltre che per l'assenza di opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria.

L'amministrazione, d'altro canto, avrebbe dovuto tenere conto di tali risultanze, sulle quali avrebbe dovuto basare sia l'iter istruttorio che la motivazione del provvedimento finale, mentre, nella specie, siffatto rafforzato onere di congrua motivazione non risulterebbe minimamente assolto.

Con riferimento alla motivazione dell'accertamento, dall'esame della scheda denominata "Quadro degli immobili", allegata all'avviso, emergono esclusivamente i dati relativi all'identificazione catastale dei terreni, al valore imponibile delle aree accertate e all'aliquota applicata. Alcun riferimento si rinviene, invece, quanto alla classificazione urbanistica delle aree, dal quale evincere la edificabilità e ai parametri o valori unitari utilizzati per determinare la base imponibile, nemmeno attraverso un mero rinvio per relationem alla dichiarazione Imu del contribuente (che l'amministrazione non ha nemmeno contestato in sede di contenziosa).

Si consideri che - secondo la costante giurisprudenza di legittimità - la motivazione dell'atto di accertamento in tema di ICI non può limitarsi a contenere indicazioni generiche sul valore del terreno, ma deve specificare, a pena di nullità, a quale presupposto la modifica del valore dell'immobile debba essere associata, così delimitando l'ambito delle ragioni deducibili dall'Amministrazione finanziaria nell'eventuale fase contenziosa e consentendo al contribuente di valutare l'opportunità dell'impugnazione (così Cass. civ., Sez. Trib., 14 dicembre 2016, n. 25709; in termini generali si veda anche Cass. civ., Sez. Trib., 8 novembre 2017, n. 26431, secondo cui l'obbligo motivazionale dell'accertamento in materia di I.C.I. deve ritenersi adempiuto tutte le volte in cui il contribuente sia stato posto in grado di conoscere la pretesa tributaria nei suoi elementi essenziali e, quindi, di contestare efficacemente l'"an" ed il "quantum" dell'imposta).

Ne deriva come conseguenza che gli elementi ricavabili dall'avviso di accertamento impugnato sono gravemente insufficienti a garantire una motivazione adeguata, anche solo al fine di valutare la scelta di impugnare, o non, l'avviso notificato, sulla scorta del fatto che, sostanzialmente, la parte non è stata messa in grado di sapere il motivo per cui i rilievi forniti all'amministrazione sulle proprie aree non siano stati valutati dal comune.

Ebbene, sul punto si osservi che, se un atto di mera liquidazione può ritenersi validamente motivato con la semplice dicitura "omesso o carente versamento", l'atto con cui vengono invece rettificati i risultati della dichiarazione, nel caso di specie presentata, deve essere maggiormente motivato – poichè si esercita in

tali casi la pienezza del potere impositivo – affinché il contribuente sia in grado di apprendere i motivi del recupero di nuovo od ulteriore imponibile non dichiarato. È quindi opportuno che alle parti fisse o preimpostate degli atti di accertamento si possa aggiungere anche una motivazione "libera" e specifica, che prenda posizione e renda consapevole il contribuente delle ragioni del mancato riconoscimento di quanto da egli stesso documentato in denuncia.

Occorre quindi un'adeguata e specifica motivazione quando si rettifica, ai fini IMU, il valore dichiarato di un'area fabbricabile oppure si attribuisce all'area un valore superiore a quello deliberato dal comune: il valore utilizzato in sede di accertamento va giustificato in maniera adeguata, facendo riferimento a specifici elementi (come i valori ricavati da atti di compravendita) oppure allegando perizie o relazioni tecniche.

Tutto quanto fin qui esposto, oltre che ad aver inciso sulla motivazione dell'avviso, come detto insufficiente laddove si contesti un'omessa denuncia, permette di ritenere assolto, altresì, a fronte delle produzioni di parte, anche l'onere del contribuente di dedurre e provare l'eventuale ricorrenza di una causa di esclusione o riduzione dell'imposta (cfr. Cass. n. 1694/2018; Cass. n. 14094/2010) che hanno difatti permesso di appurare l'inadeguatezza dei criteri generali di stima elaborati dal Comune a fronte della prova (che il contribuente era tenuto ad offrire), in concreto, della incongruenza dei valori in essa indicati rispetto al valore venale di mercato attribuibile alle aree in esame.

Per le ragioni esposte, dunque, il ricorso merita accoglimento, con spese di lite stabilite secondo soccombenza, come da dispositivo.

P.Q.M.

La Corte di Giustizia Tributaria di I Grado di Latina accoglie il ricorso e condanna il comune di Latina alle spese liquidate in euro 1500,00 oltre oneri accessori. Il Presidente relatore Costantino Ferrara