

## Sentenza del 21/12/2020 n. 4168 - Comm. Trib. Reg. per il Lazio Sezione/Collegio 9

### Intitolazione:

Nessuna intitolazione presente

### Massima:

Nessuna massima presente

### Testo:

#### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

(R.G. App. nr. 4232/18)

1.- Cave Nuove s.p.a. impugnava l'avviso di accertamento ICI n. 662109612 notificato in data 23 dicembre 2015 per imposta ICI per l'anno d'imposta 2010 per euro 972.181,84, oltre interessi e sanzioni per un ammontare complessivo di euro 2.032.712,56, nonché l'avviso di accertamento ICI n. 66211912 notificato in data 23 dicembre 2015 per imposta ICI per l'anno d'imposta 2011 per euro 562.421,77 oltre interessi e sanzioni per un ammontare complessivo di euro 1.163.57,26.

La adita Commissione Tributaria Provinciale, con sentenza n. 23787116/17, depositata in data 9.11.2017, accoglieva il ricorso e condannava il Comune alle spese sul presupposto che, in caso di compensazione edificatoria, l'ICI dovesse calcolarsi con riferimento all'area su cui il possessore sarebbe andato ad esercitare il diritto ad edificare, c.d. di atterraggio, e non con riferimento all'area originaria non più edificabile, c.d. di decollo.

2.- Avverso detta pronuncia è stato interposto appello da parte di Roma Capitale in cui, con richiamo di giurisprudenza di legittimità, ci si duole dell'erroneità della decisione, atteso che l'area di cui trattasi è da considerarsi edificabile secondo il PRG, anche ai sensi degli [artt. 1, 2 e 5 del D.lgs 504/1992](#) e [36 del D.L. 223/2006](#), conv. in [L. 248/2006](#), sicché il presupposto dell'imposta resta quello del possesso di un'area edificabile, vale a dire utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico adottato dal Comune ed approvato dallo stesso attraverso un procedimento di compensazione urbanistica. Chiede, pertanto, l'accoglimento dell'appello con vittoria di spese.

3 - Cave Nuove spa ha controdedotto, difendendo nel merito le argomentazioni della pronuncia.

4. - L'odierna udienza veniva celebrata innanzi a questa Commissione Tributaria Regionale.

5. - Tanto premesso, questa Commissione Tributaria Regionale osserva che l'appello è fondato. u00C8 noto, in punto di diritto, che il [d.lgs. n. 504/92](#) istitutivo dell'ICI, all'[art. 1](#) sostiene che il presupposto dell'imposta si estrinseca nel possesso di aree fabbricabili. La compensazione edificatoria è finalizzata a compensare le capacità edificatorie sacrificate dalla previsione di aree destinate dal Comune alla realizzazione di un sistema di salvaguardia ambientale, consentendo al proprietario dell'area inizialmente considerata edificabile (c.d. area di decollo) la facoltà di chiedere l'esercizio dei soppressi diritti edificatori su un'altra area del territorio comunale (c.d. area di atterraggio).

Secondo la sentenza di primo grado, visto che i terreni di proprietà della società ricorrente ubicati nel comprensorio Tar Marancia e distinti da fgl. 846 e 847 sono stati inseriti nel perimetro del Parco Regionale dell'Appia Antica con destinazione, ai sensi della [Legge Regionale n. 14/2002](#), a parco pubblico e vincolo di inedificabilità assoluta, l'imposta non sarebbe dovuta, posto che, in caso di compensazione edificatoria- con disposizione di inedificabilità assoluta dell'area di proprietà della società ricorrente e ricollocazione dei diritti edificatori su altre aree c.d. di atterraggio -l'ICI deve calcolarsi con riferimento all'area su cui il possessore andrà ad esercitare il diritto ad edificare, c.d. di atterraggio, e non con riferimento l'area originaria non più edificabile, c.d. di decollo.

u00C8 noto che, secondo la giurisprudenza consolidata della Cassazione in tema di ICI, a seguito dell'entrata in vigore dell'[art. 11 quaterdecies, comma 16, del D.L. 30 settembre 2005, n. 203](#), convertito con modificazioni dalla [legge 2 dicembre 2005, n. 248](#), e dell'[art. 36, comma 2, del d.l. 4 luglio 2006, n. 223](#), convertito con modificazioni dalla [legge 4 agosto 2006, n. 248](#), che hanno fornito l'interpretazione autentica dell'[art. 2, comma 1](#), lettera b), del [D.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504](#), l'edificabilità di un'area, ai fini dell'applicabilità del criterio di destinazione della base imponibile fondato sul valore venale, deve essere desunta dalla qualificazione ad essa attribuita nel piano regolatore generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione dello stesso da parte della Regione e dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi.

La presenza di vincoli o destinazioni urbanistiche che condizionino, in concreto, l'edificabilità del suolo, pur non sottraendo l'area su cui insistono al regime fiscale proprio dei suoli edificabili, incide così sulla valutazione del relativo valore venale e, conseguentemente, sulla base imponibile (Cass., Sez. 6- 5, ordinanza n. 12377 del 15/06/2016 in coerenza con Sez. U, sentenza n. 25505 del 30/11/2006).

Detta giurisprudenza è stata tuttavia ragionevolmente ed autorevolmente ribaltata da Sez. Un. 23902/2020 (del 22.9.2020, Co.Ge.San c. Roma Capitale), che qui si condivide, secondo la quale un'area, prima edificabile e poi assoggettata ad un vincolo di inedificabilità assoluta, non è da considerare edificabile ai fini ICI ove inserita in un programma attributivo di un diritto edificatorio compensativo, dal momento che quest'ultimo non ha natura reale, non inerisce al terreno, non costituisce una sua qualità intrinseca ed è trasferibile separatamente da esso.

6 - Si ritiene equa la compensazione delle spese di entrambi i gradi di giudizio, attesa la particolare difficoltà interpretativa della controversia, le oscillazioni giurisprudenziali e la necessità di bilanciare gli aspetti formali, sfavorevoli alla società, con quelli di giustizia sostanziale, attesa la non edificabilità in concreto dell'area assorbita dal Parco Regionale dell'Appia Antica.

P.Q.M.

La Commissione Tributaria Regionale per il Lazio, Sez. 9, così delibera: Rigetta l'appello di Roma Capitale. Spese compensate.

Così deciso in Roma, il 5.11.2020