

AVVOCATO
CATIA GERBONI

Via Verdi, 29/D - 47841 CATTOLICA (RN)
Tel. 0541-967157 - Fax 0541-954155

P. Iva 02 522 930 409

COMUNE DI CATTOLICA (RN)
ARCHIVIO GENERALE

19 OTT. 2010

PROT.

029979

CAT.

CLASS.

FASC.

REPUBBLICA ITALIANA



IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE DI RIMINI

SEZIONE SECONDA

riunita con l'intervento dei signori:

OTTAVIO FERRARI ACCIAJOLI Presidente

PIER FRANCESCO GASPERI Giudice Relatore

MAURIZIO MAGALOTTI Giudice

ha emesso la seguente

SENTENZA IN PUBBLICA UDIENZA

sul ricorso prodotto da: **GALLI SINA**.

Assistiti da: **AVV. CATIA GERBONI**

CONTRO: Comune di Cattolica.

Rappresentato da: Dott. Mauro Frutteti e Dott. Claudia Rufer.

avverso avvisi di Accertamento ICI per gli anni dal 2003 al 2006.

Udito il relatore Arch. Pier Francesco Gasperi

Le parti presenti, ammesse alla discussione, così concludono:

per la **Ricorrente**: chiede l'accoglimento dei ricorsi.

per il **Resistente**: chiedono il rigetto dei ricorsi.

COPIA

Riuniti

365/10 - 366/10

Prot. Gen. n. 367/10 -

Prot. Scz. n. 368/10

Sentenza n. 187/2/2010

OGGETTO

Ricorso Interposto

da

GALLI SINA

Imposta

ICI dal 2003 al 2006

RELATORE

Arch. Pier Francesco Gasperi

DEPOSITATA IN
SEGRETARIA

- 5 OTT. 2010

OGGI

IL SEGRETARIO
DELLA SECONDA SEZIONE
Tiziana TASSI MUCCI

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con quattro distinti ricorsi, (R.G.R. dal 365 al 368/10), preliminarmente riuniti per connessione oggettiva e soggettiva, la ricorrente proponeva opposizione avverso gli atti impositivi indicati in epigrafe relativi all'imposta ICI per gli anni dal 2003 al 2006.

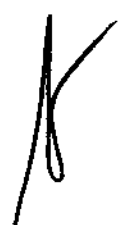
L'accertamento dell'imposta riguarda terreni in Comune di Cattolica, costituito da varie particelle, di proprietà della ricorrente e inserito nel PRG fino al 16.10.2006 in zona "G6 - zone urbane di nuovo impianto per verde pubblico", ritenuto edificabile. Successivamente al 16.10.2006 e fino al 31.12.2008 il terreno è compreso per la quota parte in parte in "zona AN-ambiti per nuovi insediamenti" ed in parte in zona Coll. U-a.c. "spazi e attrezzature collettive, sportive e ricreative" ed in parte in zona ECO-u: "dotazioni ecologiche ambientali"



Si opponeva la ricorrente eccependo: A) l'illegittimità degli avvisi impugnati per avere il Comune di Cattolica considerato edificabili i terreni assoggettati all'imposta benché inseriti nel PRG in "G6/zone urbane di nuovo impianto per verde pubblico" + altre destinazione di piano. Nella fattispecie il terreno è di fatto inedificabile e non si può considerare neppure potenzialmente edificabile trattandosi di "verde pubblico". Sulla questione si è infatti più volte espressa la giurisprudenza, si ricorda la C.T.R. del Lazio con sentenza 122 del 8.1.2007 che ha statuito che "quando è destinato a parcheggio, attività ricreative e verde pubblico il terreno, sebbene inserito nel PRG, non può essere considerato edificabile e non ha, quindi, alcun valore commerciale". Ed ancora la Cassazione con sentenza n.13917 del 14.6.2007, ha affermato che "in conformità al principio ripetutamente enunciato da questa Corte che ove la zona sia stata concretamente vincolata ad un utilizzo meramente pubblicistico (verde pubblico, attrezzature pubbliche, ecc...) la classificazione apporta un vincolo di destinazione che preclude ai privati tutte quelle forme di trasformazione del suolo che sono riconducibili alla nozione tecnica di edificazione e che sono, come tali, soggette al regime autorizzatorio previsto dalla vigente legislazione edilizia, con la conseguenza che l'area va qualificata come non edificabile";

B) gli avvisi del Comune sono illegittimi anche per carenza assoluta di motivazione circa la determinazione del valore dell'area, avendo preso a riferimento solamente l'indicazione sintetica dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Rimini per l'anno 2001, e non allegato agli atti impositivi;

D) per quanto riguarda le sanzioni si fa rilevare che nella fattispecie non vanno applicate, data l'incertezza normativa circa la qualificazione di terreno edificabile ed inoltre la sanzione per omessa denuncia andava



applicata una sola volta per effetto del cumulo giuridico e non per ogni anno accertato.

Concludeva chiedendo di annullare gli avvisi impugnati e non dovute le sanzioni con vittoria di spese ed onorari.

Il Comune di Cattolica si costituiva in data 31.8.2010, opponendosi a tutte le eccezioni delle ricorrenti e nel merito sostiene che comunque le aree "G6" abbiano una loro capacità legale edificatoria potendo costruirvi edifici per attività di svago, riposo, esercizio sportivo, infrastrutture per reti tecnologiche, parcheggi pubblici e privati e quindi il terreno è da considerarsi edificabile dato che la nozione di "edificabilità" ai fini ICI non si esaurisce nella edificabilità ai fini abitativi. Concludeva chiedendo il rigetto di tutti i ricorsi.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La Commissione, dopo avere esaminato gli atti, ed udito il rappresentante della ricorrente, e i rappresentanti del Comune di Cattolica, gradatamente osserva:

-Preliminarmente si rileva che il Comune di Cattolica, si è costituito il 31 agosto 2010 e quindi tardivamente, perché in virtù della sospensione feriale tale costituzione e come se fosse avvenuta il 15 settembre, mancando quindi i dieci giorni prima dell'udienza odierna (24.9.2010).

Infatti la norma recita: "Il decorso dei termini processuali -così recita la legge 742/69 all'art.1-, relativi alle giurisdizioni ordinarie ed a quelle amministrative, a cui fa riferimento quella Tributaria, è sospeso di diritto dal 1° agosto al 15 settembre di ciascun anno e riprende a decorrere dalla fine del periodo di sospensione. Ove il decorso abbia inizio durante il periodo di sospensione, l'inizio stesso è differito alla fine di detto periodo. La stessa disposizione si applica per il termine stabilito dall'art.201 del codice di procedura penale."

Il convenuto deve costituirsi nel termine perentorio di 10 gg prima dell'udienza. Nel computo non si conta il giorno dell'udienza, mentre si tiene conto dell'ultimo giorno utile per la costituzione.

La decadenza dalle eventuali eccezioni ha carattere assoluto ed inderogabile e deve essere rilevata d'ufficio dal giudice, indipendentemente dal silenzio dell'attore o dalla circostanza che lo stesso si sia difeso sostenendone l'infondatezza anziché l'intempestività. Sulla questione si è pronunciata in tal senso anche la Cassazione con sentenza del 24 gennaio 1997, n. 725.

-Relativamente al punto A) sopra riportato, merito della questione, questo Collegio ritiene opportuno ricordare, per sommi capi, come avviene l'individuazione delle parti di territorio comunale che sono interessate dallo strumento urbanistico principe che è il Piano Regolatore Generale.

Per meglio comprendere la suddivisione delle aree o comparti comunali all'interno dei piani regolatori, che individuano le aree "edificabili" è bene prendere a riferimento la legge urbanistica generale, che detta norme per la predisposizione di piani regolatori generali, o piani infrastrutturali, nonché la disciplina regionale. Tali norme prevedono che i piani urbanistici comunali individuano e definiscano varie zone territoriali, che generalmente sono "zone territoriali omogenee" individuate dalle lettere dalla A alla G e corrispondono alle seguenti suddivisioni: le zone "A" sono parti del territorio comunale già quasi totalmente edificate che interessano prevalentemente i centri storici o nuclei o agglomerati abitativi più antichi; le zone "B" più comunemente considerate zone di "completamento" perché sono parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziali e generalmente interposte tra la zona "A" e la zona "C"; le zone "C" sono parti di territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali e generalmente sottoposte a preventivo piano particolareggiato di "nuova lottizzazione"; le zone "D" sono parti di territorio, anche se parzialmente o totalmente edificate, destinate a nuovi insediamenti a prevalente destinazione produttiva di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale e turistico; le zone "E" sono parti del territorio destinate ad usi agricoli; le zone "F" sono parti del territorio destinate ad attrezzature di interesse generale; le zone "G" sono parti del territorio destinate ad assicurare agli insediamenti la dotazione di servizi e di spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi. In ogni Piano Regolatore dovranno essere previste parti di territorio comunale comunemente derivanti dai cosiddetti "standard urbanistici" e posti in zone "F" e "G". Tali aree dovranno essere necessarie al soddisfacimento del fabbisogno di infrastrutture pubbliche e nuovi servizi pubblici, in relazione alla crescita ed allo sviluppo previsto attraverso i nuovi insediamenti residenziali, industriali e commerciali individuati nelle aree omogenee dalla "A" alla "D". In buona sostanza con la previsione di crescita di una città, in termini di edificazione e di abitanti residenti e non e di nuovi insediamenti produttivi è necessario prevedere aree per la realizzazione di nuove aree verdi, di nuovi parcheggi, per realizzazione di scuole, centri sociali, di aggregazione, di culto, ospedali, caserme, edifici tecnici per acquedotti, energia elettrica, ecc., tali aree dovranno essere proporzionate alla crescita edilizia programmata dal PRG, (zona dalla "A" alla "D") ed attraverso un calcolo percentuale si quantificheranno i cosiddetti "standard urbanistici" che saranno interamente allocati nelle aree "F" e "G". Dall'impianto della legge urbanistica appare del tutto evidente che le

aree "F" e "G" sono funzionali ed indispensabili a quelle di comune edificazione e crescita della città classificate dalla "A" alla "D". Pertanto ad avviso di questo Collegio le aree "G" proprio per la loro intrinseca natura di destinazione a spazi pubblici e ad attrezzature di interesse pubblico per la collettività non possono essere considerate "edificabili" alla stregua delle aree inserite in zone omogenee dalla "A" alla "D". Poco importa e nulla vieta se poi la realizzazione di alcune opere pubbliche possono essere realizzate d'intesa pubblica-privata e di gestione anche privata. Fondamentalmente su queste aree ogni realizzazione potrà essere realizzata solamente dietro specifiche scelte della Pubblica Amministrazione e quindi sottratte al libero arbitrio delle scelte private e sottratte alle realizzazioni di edificazioni e destinazioni previste esplicitamente dalle aree omogenee dalla "A" alla "D"

Esaminando in dettaglio le norme del PRG di Cattolica "G6/Zone urbane di nuovo impianto per verde pubblico" nonché le aree in "zona AN-ambiti per nuovi insediamenti", quelle ricadenti zona Coll. U-a.c. "spazi e attrezzature collettive, sportive e ricreative" e quelle in zona ECO-u: "dotazioni ecologiche ambientali"

le stesse denominazioni appaiono eloquenti ed in linea con la normativa nazionale e regionale di riferimento, testé dianzi ricordata. Infatti la norma precisa: "le zone per verde pubbliche comprendono le aree a parco o giardino pubblico di quartiere o insediamento, e come tali sono caratterizzate in modo quasi esclusivo dalle sistemazioni a verde e sono precluse ai mezzi motorizzati", poi la norma individua gli usi indici e parametri di intervento e precisa "nelle aree espressamente indicate dall'Amministrazione Comunale con apposito provvedimento è ammessa la costruzione fuori terra di piccole costruzioni quali chioschi per ristoro, tettoie aperte, servizi igienici attrezzature per il gioco, da definirsi per quantità e caratteristiche attraverso lo strumento attuativo". Come si evince si tratta di piccole costruzioni che siano funzionali all'organizzazione del verde pubblico attrezzato le cui scelte vengono individuate dalla Pubblica Amministrazione. Non si può quindi ritenere tali aree "edificabili" come le ha considerate il Comune di Cattolica ai fini dell'applicazione dell'imposta ICI.

La norma istitutiva dell'ICI infatti definisce che "per aree edificabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio.....avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamenti del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche". Appare del tutto implicito che il legislatore, pur non avendolo precisato abbia escluso le "aree omogenee G". Quando parla di aree il cui valore venale è quello in

comune commercio, la ratio della legge vuole indicare proprio i terreni edificabili considerati in comune commercio, e quindi ove esiste un libero mercato e periodicamente si possono rilevare le relative quotazioni attraverso atti di compravendita, e per tali devo intendersi terreni destinati a residenza abitativa, commerciale ed industriale e non certamente al "Verde pubblico e zone G" che sono funzionali e necessarie a "quelle edificabili" ai ai fini del soddisfacimento degli standard per aree verdi e servizi pubblici.

Pertanto, in conclusione, questa Commissione ribadisce che l'area ricadente in zona "G6/Zone urbane di nuovo impianto per verde pubblico", nonché le altre classificazioni su citate sono sottoposte ad un vincolo di destinazione che preclude ai privati tutte quelle trasformazioni del suolo che sono riconducibili alla nozione tecnica di edificazione. Conseguentemente le aree in questione, aventi tali caratteristiche non possono essere qualificata come fabbricabili ovvero edificabili, ai sensi del D.L.vo n.504 del 1992, art.1, comma 2, e, quindi il possesso della stessa non può essere considerato presupposto dell'imposta comunale sugli immobili (ICI). Sulla questione si è espressa con identica conclusione la Suprema Corte con Sentenze n.13917 del 14.6.2007, n.25672 del 24.10.2008 e n.15149 del 22.6.2010.

-Relativamente al punto B) sopra indicato, il Comune di Cattolica ha, seppur sinteticamente, motivato gli avvisi, spiegando che si tratta di "zona G6"; per quanto attiene al valore di riferimento utilizzato, il Comune avrebbe dovuto correttamente allegarlo all'avviso di accertamento, trattandosi di un dato peculiare utilizzato per determinare la base impositiva sulla quale calcolare l'imposta.

-Relativamente al punto C) sopra indicato, seppur condivisibile la tesi della ricorrente, la questione appare superata dalla decisione di merito ampiamente dianzi riportata.

Pertanto i ricorsi riuniti meritano quindi pieno accoglimento e gli avvisi vengono tutti annullati. Per la soccombenza, il Comune di Cattolica viene condannato a rifondere alla ricorrente per tutti i ricorsi riuniti, le spese di giudizio che vengono complessivamente liquidate in € 4.000,00 di cui € 500,00 per spese ed esborsi.

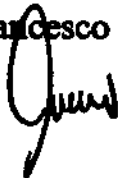
P. Q. M.

visti gli artt. 15 e 36 del D.L.vo n°546 del 31/12/1992;

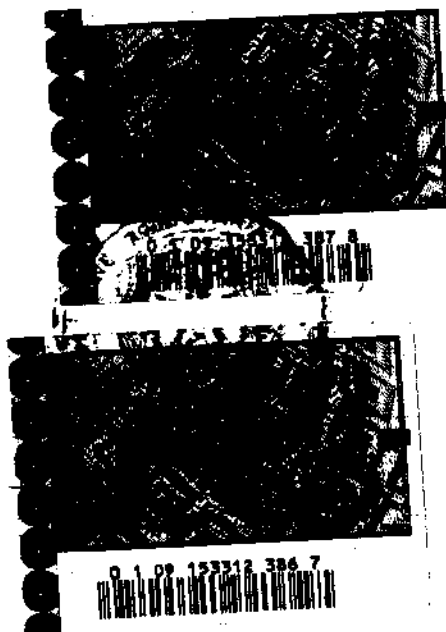
Accoglie i ricorsi riuniti e dichiara nulli gli avvisi di accertamento impugnati. Condanna il Comune di Cattolica a rifondere alla ricorrente le spese di giudizio che vengono complessivamente liquidate in € 4.000,00 di cui € 500,00 per spese ed esborsi.

Rimini, 24 settembre 2010.

Il Giudice Estensore
Pier Francesco Gasperi

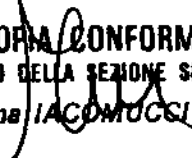


Il Presidente
Ottavio Ferrari Acciajoli



11 OTT. 2010

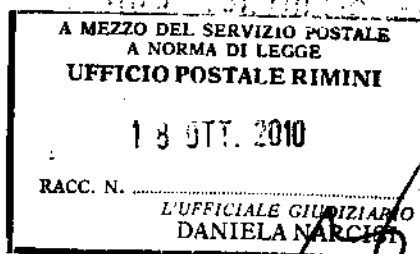
PER COPIA CONFORME
IL SEGRETARIO DELLA SEZIONE SECONDA
Tiziana IACOMUCCI



RELAZIONE DI NOTIFICAZIONE

oc cottolca in persona del Sindaco
 conente in cottolca (AN) PIAAAle
 Roosevelt m.s.

... copia conforme all'originale mediante il servizio postale cc
 comandato ...



15117

CRONOL.	N.	—
Dir. Notif. (d)		—
DIR. ESECUZ.	e	—
Ind. Trasl. Km.	e	—
TOTALE	e	—
TASSA 10% su Trasl.	e	—
BOLLO	e	—
FASCICOLO	e	—
TASSA QUIET.	e	8,58
TOT. GENERALE	e	8,58

Rimini, 18/10/2010
 Uff. Ufficio Tribunale Rimini
 L'Ufficiale Giudiziario

