



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado del LAZIO Sezione 8, riunita in udienza il 09/07/2025 alle ore 11:00 con la seguente composizione collegiale:

FILOCAMO FRANCESCO, Presidente

FRANGIOSA ANTONELLO, Relatore

AQUINO VINCENZO, Giudice

in data 09/07/2025 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. 5046/2023 depositato il 19/10/2023

proposto da

Comune di Roma - Via Ostiense 131I 00100 Roma RM

elettivamente domiciliato presso Email_1

contro

Resistente_1 S.r.l. - P.IVA_1

Difeso da

Difensore_1 - CF_Difensore_1

Difensore_2 - CF_Difensore_2

ed elettivamente domiciliato presso Email_2

Avente ad oggetto l'impugnazione di:

- pronuncia sentenza n. 2892/2023 emessa dalla Corte di Giustizia Tributaria Primo grado ROMA sez. 41 e pubblicata il 02/03/2023

Atti impositivi:

- AVVISO DI ACCERTAMENTO n. 662161761 IMU 2016

a seguito di discussione in pubblica udienza

Richieste delle parti:

/

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza, non notificata, nr. 2892/41/2023 pronunciata il 24.02.2023 e depositata in segreteria il successivo 02.03.2023, la Corte di Giustizia Tributaria di I grado di Roma, definitivamente pronunciando sulla domanda e compensando le spese di giudizio, accoglieva il ricorso rubricato sub RGR nr. 3503/2022, proposto dalla Resistente_1 S.R.L. avverso l'avviso di accertamento in rettifica nr. 662161761, emessi dal COMUNE DI ROMA CAPITALE e notificato il 11.11.2021 per omesso versamento IMU 2016 dovuta per aree fabbricabili soggette a vincolo di inedificabilità.

Avverso detta pronuncia proponeva appello l'ente impositore il quale eccepiva l'illegittimità della sentenza per errata pronuncia in merito al mancato presupposto impositivo per inedificabilità dell'area. Evidenziava in tema di tassazione ai fini ICI/IMU, dalle disposizioni di cui agli artt. 1, 2, del D. Lgs. n. 504/92, nonché dalle integrazioni apportate dall'art. 36, comma 2 del D. L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni nella Legge 4 agosto 2006, n. 248, si deducesse, in linea generale, che presupposto dell'imposta era il possesso di un'area che si considerava fabbricabile, se era utilizzabile a scopo edificatorio, in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo. Evidenziava, altresì, come, nonostante il vincolo di inedificabilità, il Comune avesse garantito alla ricorrente, con una procedura certa e concordata, l'attuazione delle predette previsioni edificatorie, da realizzarsi attraverso il collegamento tra l'area di partenza divenuta inedificabile e quella di arrivo, identificandola nella estensione e rielaborazione della procedura del "Comparto Edificatorio" di cui all'art. 23 della Legge 1150/42: evidenziava con quali modalità il proprietario di un'area poteva rendere effettivo l'esercizio del suo diritto edificatorio. Tra queste modalità rientrava la "Perequazione Urbanistica" con cui l'Amministrazione, riconoscendo la certezza edificatoria a quelle aree preordinate alla edificazione privata fin dall'approvazione del piano e qualificandone il diritto sovrastante quale atto ormai dovuto, poteva stabilire, nell'ambito delle sue facoltà, che tale certezza potesse essere spostata, e quindi realizzarsi, in luoghi più sostenibili e coerenti con lo stesso Piano Regolatore Generale garantendo attraverso la già citata procedura certa e concordata, l'attuazione delle medesime previsioni edificatorie a mezzo adozione della variante generale al P.R.G. denominata "Piano delle Certezze" (Deliberazione di C. C. n. 92/97) prevista nel P.R.G. Richiamava copiosa giurisprudenza, soprattutto di merito, di segno favorevole alle proprie tesi.

Chiedeva, in accoglimento dell'appello, la riforma della sentenza impugnata e la pronuncia di legittimità dell'avviso opposto. Con condanna della parte appellata alle spese, onorari e diritti del doppio grado di giudizio.

Instava per la trattazione della controversia in pubblica udienza ai sensi degli art. 33 e 34 Art. 33 del D. Lgs n. 546/92.

Si costituiva la parte appellata la quale deduceva puntualmente agli avversi motivi di lagnanza ed insisteva per la legittimità e correttezza della gravata pronuncia.

Chiedeva in via principale il rigetto dell'appello e la conferma della pronuncia ed in via del tutto subordinata accertarsi l'erronea valutazione del valore venale attribuito alle aree di "Nominativo_1" e la disapplicazione dei sanzioni per obiettive condizioni di incertezza ai sensi della L. n.212/2000.

Nella seduta del 09 luglio 2025, la Corte, esaurita la trattazione in pubblica udienza, sentito il relatore, riunita in camera di consiglio ed esaminati gli atti, decideva come da dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'appello non è meritevole di accoglimento e la sentenza scevra da vizi di sorta. Precisato che non è stata specificamente ancora individuata ed assegnata al proprietario la cd. area "di atterraggio" ossia l'area sulla quale deve essere trasferita l'edificabilità già cessata sull'area cd. "di decollo", la Corte osserva, in conformità al principio stabilito dalla Suprema Corte con sentenza 29 ottobre 2020, n. 23902, come un area, prima edificabile e poi assoggettata ad un vincolo di inedificabilità assoluta, non è da considerare edificabile ai fini ICI/IMU 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.

Più precisamente, la Suprema Corte ha chiarito che le aree prima edificabili e poi assoggettate a vincolo di inedificabilità assoluta non costituiscono terreni edificabili ai fini Ici/Imu, e dunque non possono essere assoggettate all'imposta, fin tanto che il procedimento compensatorio non si sia ancora concluso, non essendo stata specificatamente individuata e assegnata al proprietario la cd. area "di atterraggio", ossia l'area sulla quale deve essere trasferita l'edificabilità già cessata sull'area cd. "di decollo". Pertanto, l'assoggettamento all'imposta sarà da escludere fino a quando il contribuente, titolare dei diritti edificatori compensativi, non acquisisca la proprietà delle aree di ricaduta, realizzandosi solo a partire da tale momento quel presupposto dell'inerenza diretta dei diritti al terreno che è condizione imprescindibile per l'applicazione dell'imposta. Orbene, la ricorrente non è proprietaria delle aree, e, dunque, non ne ha il possesso; infatti, la stipula della Convenzione Urbanistica Centralità Massima, avvenuta nel 2013, ha costituito un ulteriore passaggio dell'iter amministrativo ma, non ha invece costituito il punto d'arrivo della procedura che, nel 2015, era ancora da portare a compimento. Nello specifico, la citata Convenzione Urbanistica ha provveduto a disciplinare l'urbanizzazione e l'edificazione dell'intervento di Nominativo_1 ed ha individuato globalmente per tutti gli interessati, la localizzazione dei diritti edificatori provenienti dal Comprensorio di Luogo_1, è stato previsto che, successivamente alla Convenzione, dovrà essere stipulato tra i predetti interessati un atto di redistribuzione, attraverso il quale i titolari di diritti edificatori provenienti dal Comprensorio di Luogo_1 acquisiranno la proprietà delle aree di Nominativo_1, consolidando su di esse le cubature attraverso l'atterraggio delle stesse. Pertanto, è proprio la Convenzione Urbanistica, invocata dal Comune quale atto decisivo e finale della procedura, a prevedere invece che l'acquisizione delle aree di ricaduta da parte dei soggetti interessati sia rimessa ad un atto successivo, ovverosia l'atto di redistribuzione, che ancora deve essere stipulato. In tale situazione trovandosi la procedura nella fase di volo, non sussistono i due presupposti richiesti dalla normativa IMU/TARI per l'applicazione dell'imposta, né il presupposto oggettivo, costituito dal possesso di un'area fabbricabile anche solo in via potenziale e neppure il presupposto soggettivo, ossia la proprietà o la titolarità di altro diritto reale su un'area fabbricabile; infatti la mera promessa di assegnazione di un'area edificabile in compensazione di quella di partenza, non appare idonea a conferire alcun diritto di natura privatistica, ma solo una legittima aspettativa, soggetta tra l'altro alla discrezionalità dell'Amministrazione che deve concludere la procedura, tanto da essere ancora incerto l'"an", il "modus" e il "tempus", di conseguenza nessun diritto impositivo IMU/TARI su aree solo promesse poteva essere avanzata dal Comune (CGT II LAZIO sent. 3170/2024).

Assorbito ogni altro motivo.

La complessità della questione e l'incertezza normativa giustificano la compensazione integrale delle spese di giudizio tra le parti

P.Q.M.

La Corte di Giustizia Tributaria di II Grado del Lazio rigetta l'appello. Spese compensate.

Così deciso in Roma, 09 luglio 2025.

Il Relatore

Il Presidente