Sentenza n. 300/2025

Depositato il 30/04/2025

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado dell' ABRUZZO Sezione 2, riunita in udienza il 02/04/2025 alle ore 15:00 con la seguente composizione collegiale:
CAPPA GIANSAVERIO, Presidente e Relatore
BAIOCCO ALBERTO, Giudice
MARINELLI FABRIZIO, Giudice

in data 02/04/2025 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. 932/2024 depositato il 13/12/2024

proposto da

Ricorrente_1 Societa' Cooperativa Edilizia - P.IVA_1

Difeso da
Difensore_1 - CF_Difensore_1

ed elettivamente domiciliato presso Email_1

contro

Comune di Giulianova

Difeso da
Difensore_2 - CF_Difensore_2

ed elettivamente domiciliato presso Comune Di Giulianova Comune

Avente ad oggetto l'impugnazione di:
- pronuncia sentenza n. 388/2024 emessa dalla Corte di Giustizia Tributaria Primo grado TERAMO e pubblicata il 30/10/2024

Atti impositivi:
- AVVISO DI ACCERTAMENTO n. 2024-000058 IMU 2017

a seguito di discussione in pubblica udienza e visto il dispositivo n. 222/2025 depositato il

03/04/2025

Richieste delle parti:

Appellante: accogliersi l'appello ed in riforma dell'impugnata sentenza, annullare l'atto impugnato, con vittoria delle spese..

Appellato: respingersi l'appello confermando l'impugnata sentenza, con vittoria delle spese.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con gravame ritualmente interposto e rassegnando le conclusioni di cui in epigrafe, la società cooperativa contribuente proponeva appello avverso l'impugnata sentenza, emessa dalla Corte di giustizia tributaria di primo grado di Teramo Sez. I, che aveva parzialmente accolto (con annullamento delle irrogate sanzioni), il suo ricorso avverso l'avviso di accertamento per IMU.

A fronte di una sentenza che aveva statuito come innanzi rammentato sul rilievo che la normativa concernente le aree sottoposte a bonifica non contiene alcun espresso divieto ad ivi svolgere attività edilizia (circostanza questa rilevante ai fini dell'applicazione dell'imposta in questione), specificamente richiamando il D.Lgs. 152/2006 e di questo l'art. 240, c.2, lett. g), dove, con "sito con attività in esercizio", si ricomprende anche quello dove si svolgono "attività di mantenimento e tutela del patrimonio ai fini della successiva ripresa delle attività", l'appellante ripercorsi, nei debiti termini gravatori, i fatti posti a base del mezzo (con particolare riferimento alla circostanza che i cespiti in questione, nel periodo d'imposta in esame, erano riguardati da un provvedimento della Giunta regionale che ne impediva qualsivoglia attività di utilizzo, interdizione da factum principis che veniva rimossa, a seguito di apposita conferenza di servizi, solo a partire dal 17.01.18), criticava di erroneità l'impugnata statuizione, osservando che

1)- il giudice di prime cure non aveva tenuto nel debito conto che gli espliciti divieti avanzati al riguardo dal Comune di Giulianova, a motivo del rammentato provvedimento di G.R., avevano, di fatto ed in concreto, reso inutilizzabili, dal punto di vista edificatorio, i cespiti in questione, nonostante detta attività (edificatoria) fosse astrattamente possibile a livello giuridico, atteso che la C.E. di detto Comune aveva espressamente riconosciuto come "Il lotto in questione ricada all'interno della più vasta area di recupero delle ex FOMA e A.D.S. (non suddivide in unità minime funzionali) e ove sono ancora in corso le procedure di bonifica dei siti, pertanto, non è consentita nessuna attività edificatoria e di riutilizzo dell'area a fini residenziali", attività questa che veniva riconosciuta possibile solo a partire dal 2023;

2)- il primo giudice non aveva pertanto, ed al di là di quanto in astratto e giuridicamente possibile, tenuto nel debito conto che la pretesa impositiva del Comune di Giulianova sul cespite in questione collideva con quanto lo stesso Comune disponeva, dal punto di vista edificatorio, con riguardo al medesimo cespite, così arrivando ad elidere lo stesso presupposto d'imposta relativo alle aree edificabili, e cioè a quelle aree utilizzabili a scopo edificatorio.

A presidio dell'impugnata sentenza, si costituiva in giudizio il Comune che, diversamente ricostruito l'iter che aveva portato al rilascio, in data 18.10.2018, del PdC relativo al cespite per cui è causa, ed altresì rimarcato che la stessa contribuente aveva riconosciuto la giuridica utilizzabilità edificatoria dell'area in questione, controdeduceva come fosse del tutto infondato il devoluto (ed unico) motivo di doglianza (parere negativo da parte della C.E. al rilascio del PdC), atteso che, come appena rammentato, ad istanza della contribuente ed a seguito delle sue stesse osservazioni al prefato parere negativo della C.E., il richiesto PdC, giammai richiesto negli anni precedenti, veniva autorizzato, quand'anche con le debite prescrizioni del caso, appunto in data 18.10.2018.

Al contempo e per un verso, soggiungeva e ribadiva che la normativa inerente i siti inquinati non impediva affatto lo svolgimento di attività edilizia, anzi la consentiva attraverso la c.d. messa in sicurezza di essi siti,

per altro verso, stigmatizzava che la contribuente, neppure in questa sede, aveva correttamente introdotto una idonea doglianza (parametrandolo a zero) in ordine al valore commerciale di essa area, tenuto conto delle attività, propedeutiche a quella edilizia, volte alla sua bonifica.

L'interposto gravame veniva trattenuto a decisione all'esito della pubblica udienza del 02.04.25.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'appello non è meritevole di accoglimento, e ciò per gli appresso spiegati motivi.

La ricorrente, odierna appellante, sostiene che le aree sottoposte a bonifica non hanno la possibilità di realizzare alcun intervento residenziale, e pertanto il loro valore sarebbe nullo, con conseguente illegittimità dell'imposizione Imu e del relativo avviso di accertamento in discussione in questa sede.

Tale tesi non appare convincente per diversi motivi.

In primo luogo, l'impossibilità di realizzare su dette aree attività edificatoria non è vera in astratto perché le delibere regionali che impedirebbero l'edificabilità (Delibera Giunta Regione Abruzzo n. 137 del 3 marzo 2014 e n. 764 del 22 novembre 2016) in realtà parlano esclusivamente di un rischio potenziale che ben può essere superato prendendo appositi accorgimenti, e che pertanto non esclude l'edificabilità ma a tutto voler concedere la riduce (profilo questo che però non appare dedotto nel presente giudizio, dove si parla sempre di inedificabilità con azzeramento del valore).

In secondo luogo, tale impossibilità non è vera neanche in concreto perché, nonostante il parere contrario espresso dalla Commissione edilizia, il Comune di Giulianova, proprio accogliendo le osservazioni della contribuente, ha rilasciato i permessi di costruire, sebbene subordinati a prescrizioni specifiche. Il che di tutta evidenza non rende i siti concretamente inedificabili e dunque non ne azzera il valore, come sostenuto dall'appellante.

In terzo luogo, merita di essere richiamata la disposizione di cui all'art. 34, comma settimo, del D.L. 133/2014, convertito con modificazioni nella legge 164/2014, la quale prevede che "Nei siti inquinati, nei quali sono in corso o non sono ancora avviate attività di messa in sicurezza e di bonifica, possono essere realizzati interventi e opere richiesti dalla normativa sulla sicurezza nei luoghi di lavoro, di manutenzione ordinaria e straordinaria di impianti e infrastrutture…"; nello stesso senso il DM 161/2012, l'art. 240 D.Lgs. 152/2006 e il D.P.R. 120/2017 che prevedono espressamente la possibilità di lavori all'interno dei detti siti.

La decisione di primo grado merita pertanto piena conferma.

Le spese del presente grado, in considerazione della particolarità della materia, possono essere integralmente compensate tra le parti.

P.Q.M.

La Corte respinge l'appello, confermando l'impugnata sentenza. Compensa tra le parti le spese del presente grado del giudizio.