Sentenza n. 5677/2026

Depositata il 31/08/2026

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado della SICILIA Sezione 9, riunita in udienza il 13/05/2025 alle ore 08:45 con la seguente composizione collegiale:
SABATINO ANTONINA, Presidente
LO MANTO VINCENZA, Relatore
COPPA DARIA, Giudice

in data 13/05/2025 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. 1007/2023 depositato il 20/02/2023

proposto da

Ricorrente_1 - CF_Ricorrente_1

Difeso da
Difensore_1 - CF_Difensore_1

ed elettivamente domiciliato presso Email_1

Ricorrente_2 - CF_Ricorrente_2

Difeso da
Difensore_1 - CF_Difensore_1

ed elettivamente domiciliato presso Email_1

contro

Comune di Misilmeri - Piazza Comitato 1860 N. 26 90036 Misilmeri PA

elettivamente domiciliato presso Email_2

Avente ad oggetto l'impugnazione di:
- pronuncia sentenza n. 1935/2022 emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale PALERMO sez. 4 e pubblicata il 24/06/2022

Atti impositivi:

- AVVISO DI ACCERTAMENTO n. 11712014 IMU 2014
- AVVISO DI ACCERTAMENTO n. 11722014 IMU 2014
- AVVISO DI ACCERTAMENTO n. 11732014 IMU 2014
- AVVISO DI ACCERTAMENTO n. 9782015 IMU 2015
- AVVISO DI ACCERTAMENTO n. 9792015 IMU 2015
- AVVISO DI ACCERTAMENTO n. 9802019 IMU 2015

a seguito di discussione in pubblica udienza

Richieste delle parti:

Ricorrente/Appellante: Come in atti
Resistente/Appellato: Come in atti

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto depositato l'8 ottobre 2021 Nominativo_1, Ricorrente_2 e Ricorrente_1 ricorrevano avverso gli avvisi di accertamento in epigrafe, con i quali il Comune di Misilmeri contestava l'omesso o parziale versamento dell'IMU relativa ad alcuni immobili di loro proprietà per gli anni 2014 e 2015, deducendone l'illegittimità sotto vari profili.

Il Comune di Misilmeri si costituiva in giudizio depositando controdeduzioni con le quali deduceva l'infondatezza del ricorso chiedendone il rigetto.

Con sentenza n. 1935/2022, depositata il 24 giugno 2022, la Commissione Tributaria Provinciale di Palermo rigettava il ricorso e compensava le spese processuali.

Nominativo_1, Ricorrente_2 e Ricorrente_1 interponevano appello, deducendo:-erroneità della sentenza in ordine alla mancata instaurazione del contraddittorio preventivo all'emissione degli avvisi di accertamento; -error in iudicando in ordine all'eccepita violazione e/o falsa applicazione dell'art. 7, l. n. 212 del 2000 e dell'art. 1, c. 162, legge n. 296 del 2006. Illegittimità della motivazione per relationem, per omessa allegazione delle deliberazioni della Giunta comunale richiamate dagli avvisi di accertamento impugnati e per mancata indicazione degli estremi della loro pubblicazione nell'albo pretorio;-infondatezza della pretesa formulata con riguardo ai terreni di cui al fg. 17, part. nn. 3306, 3310 e 3312 per carenza del presupposto oggettivo per l'applicazione dell'Imu trattandosi di aree non fabbricabili; -infondatezza della pretesa formulata in ordine ai terreni di cui al fg. 17, part. nn. 3306, 3310 e 3312, per: a) per l'errata applicazione dell'art. 13, c. 3, d.l. n. 201 del 2011 e dell'art. 5, c. 5, d.lgs. n. 504 del 1992, dell'art. 59 d.lgs. n. 446 del 1997 e dell'art. 2697 c.c.; b) per l'errata metodologia utilizzata per determinare il valore venale, con conseguenze abnormità di quest'ultimo; - error in iudicando circa infondatezza della pretesa con riguardo ai terreni di cui al fg. 21, part. n. 546 e fg. 25, part. n. 15, per: a) carenza del presupposto per l'applicazione dell'Imu; b) illogicità e arbitrarietà dell'aumento del valore delle aree di cui alle zone "D2";- violazione dell'art. 3, c. 154, l. n. 662 del 1996, in ragione dell'omessa suddivisione del territorio comunale in microzone omogenee; -error in iudicando in relazione al motivo con cui è stata dedotta la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 5 e 17, c. 1, del D.lgs. n. 472 del 1997 e dell'art. 10 legge 212/2000: illegittimità dei provvedimenti di irrogazione delle sanzioni per mancanza di colpevolezza e buona fede dei contribuenti nonché per obiettiva condizione di incertezza normativa.

Si costituiva in giudizio il Comune di Misilmeri e chiedeva il rigetto del gravame.

Con memoria depositata in data 21 marzo 2025 e successivo deposito di documentazione, i sigg.ri Ricorrente_1 e Ricorrente_2, in proprio e nella qualità di eredi della sig.ra Nominativo_1, insistevano

nei motivi di appello.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'appello non è fondato.

Deve disattendersi, innanzitutto, il primo motivo di gravame concernente la mancata instaurazione del contraddittorio preventivo. Ed invero, premesso che nella fattispecie per l'emissione degli avvisi di accertamento non è espressamente previsto dalla legge il contraddittorio anticipato, ove anche si volesse estendere in termini di generalità quel principio del diritto comunitario a tutti i casi – e, quindi, anche a quello qui in esame – nei quali l'Amministrazione finanziaria si proponga di adottare nei confronti di un soggetto un atto per esso lesivo, deve, comunque, osservarsi che il conseguente vizio può acquisire rilevanza soltanto se, ed in quanto, l'inosservanza della regola abbia determinato un concreto pregiudizio del diritto di difesa della parte, direttamente dipendente dalla violazione che si sia riverberata sui vizi del provvedimento finale (cfr. Cass. 15 marzo 2013 n. 6621). Si vuole dire, in sostanza, che la finalità del contraddittorio anticipato è quella di mettere il contribuente nella condizione di potere fare valere le proprie osservazioni prima che la decisione sia adottata e, quindi, di far sì che l'Amministrazione possa tener conto di tutti gli elementi del caso nell'adottare (o non adottare) il provvedimento ovvero nel dare a questo un contenuto piuttosto che un altro. Tale regola, pertanto, non può essere applicata in termini di mero presidio dell'astratta regolarità del procedimento la cui violazione determina di per sé una nullità o illegittimità dell'atto emesso, ma va valutata nelle sue effettive conseguenze, attribuendo ad essa, dunque, una concreta rilevanza soltanto se dalla sua inosservanza sia derivato un pregiudizio del diritto di difesa della parte idoneo a riverberarsi sul provvedimento finale adottato dall'Amministrazione. Ma ciò può certamente escludersi quando non siano poi indicati dal contribuente nuovi elementi di valutazione allora non conosciuti dall'Amministrazione e, in ogni caso, quando quest'ultima non avrebbe comunque emesso un provvedimento di contenuto diverso, circostanza nella fattispecie inequivocabilmente dimostrata dalle difese anche in questa sede esperite dall'Amministrazione medesima.

Ugualmente infondato è anche il secondo motivo di gravame concernente la mancata allegazione delle delibere della Giunta comunale richiamate negli avvisi di accertamento e poste a fondamento della pretesa formulata: si tratta, nella specie, di atti a conoscenza "legale" da parte dei contribuenti per effetto della loro pubblicazione nelle forme previste dalla legge.

Ad analoga conclusione di infondatezza deve pervenirsi con riguardo ai motivi relativi al "merito" della imposizione (motivi terzo, quarto,quinto, sesto).

Anzitutto, va rilevato che, ai fini dell'assoggettamento a IMU delle aree edificabili, è sufficiente che le stesse risultino dal piano regolatore comunale, non essendo necessaria l'approvazione della Regione né l'adozione degli strumenti urbanistici attuativi. Dispone, infatti, l'articolo 36, comma 2, del Dl 223/2066 che un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo. Inoltre, la Corte di Cassazione ha più volte affermato in punto di diritto che l'edificabilità di un'area, ai fini della determinazione della base imponibile Ici (ora IMU), deve essere desunta dalla qualificazione attribuitale nel Piano Regolatore Generale del Comune, anche indipendentemente dall'approvazione dello stesso da parte della Regione e dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi: non solo l'inizio del procedimento di trasformazione urbanistica è sufficiente a far lievitare il valore venale dell'immobile, ma, nella determinazione di tale base imponibile deve valutarsi la maggiore o minore attualità delle potenzialità edificatorie dell'immobile, nonché la possibile incidenza degli ulteriori oneri di urbanizzazione, in ragione delle concrete condizioni esistenti al momento dell'imposizione (cfr. tra le altre , Cass. 16461/2017).

In buona sostanza, va sempre ritenuta la “natura giuridica” di “area fabbricabile” dei terreni inseriti dal Comune nello “strumento urbanistico” come tale, a prescindere dalla loro effettiva edificabilità: la nozione di area edificabile di cui all’art.2, comma 1, lett. b) del DLgs n.504/92, non può, infatti, essere esclusa dalla ricorrenza di vincoli di fatto o di diritto che condizionano, in concreto, l’edificabilità del suolo.

Deve confermarsi, conseguentemente, la correttezza della valutazione economica operata dal Comune di Misilmeri negli avvisi di accertamento e sintetizzata, quanto al calcolo, nelle relative schede di cui ai medesimi avvisi, perché adeguatamente motivata con riferimento a tutti i parametri vincolanti previsti dal D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 5, comma 5 e nulla rilevando, la dedotta attuale non effettività dell’edificabilità che ha dato luogo al diniego, nel 2014, di concessioni edilizie richieste.

Quanto alle censure inerenti alla zonizzazione ed all’estimo, ai fini ICI ed IMU, delle aree edificabili, con particolar riguardo a quelle ricadenti nelle zone "D1" e "D2” del PRG, giusta delibera della G.M. n.69 dell'1.8.2017 (recante «Approvazione relazione tecnico estimativa relativa ai valori di riferimento ai fini ICI e IMU a far data dall'1.1.2009, delle aree edificabili ricadenti nelle zone "D1" e "D2” del PRG», a parziale rettifica della deliberazione della G.M. n.144/2010), va rilevata la mancata impugnazione degli atti regolamentari, ormai esecutivi e non suscettivi di disapplicazione.

Quanto alle censure relative alla utilizzazione, per quantificare la tassazione per le annualità in oggetto, dei valori determinati dal Comune per le annualità precedenti e non aggiornati, va rilevato che in assenza di mutamenti dei valori di mercato (nella specie non dimostrati), i valori venali delle aree fabbricabili ai fini Ici (ora IMU), stabiliti con delibera comunale, sono elementi sicuramente validi anche ai fini dell’attività di accertamento inerenti alle annualità successive e/o pregresse (cfr. Cass. n. 24589/2023).

Infatti, la normativa dell’articolo 59 del Dlgs 446/1997 nell’Ici e oggi la norma del comma 777 dell’articolo 1 della legge 160/2019 nella nuova IMU, consentono ai Comuni di introdurre una disposizione regolamentare che prevede la fissazione periodica dei valori venali medi delle aree fabbricabili, con la funzione di autolimitazione del potere comunale di accertamento e di strumento di semplificazione del rapporto con il contribuente. Detti valori, determinati periodicamente dal comune, di norma dalla giunta o dal consiglio in base alla previsione regolamentare, hanno una finalità di orientamento per il contribuente nella determinazione dell’importo dovuto annualmente e sono utilizzabili per l’attività di accertamento: trattasi, invero, di fonti presuntive, paragonabili ai bollettini di quotazioni di mercato, o ai notiziari Istat, o agli studi di settore, nei quali è possibile reperire dati medi presuntivamente esatti, per confutare i quali il contribuente è sempre ammesso a dare prova contraria (nella specie non fornita).

Considerazioni analoghe conducono al rigetto anche delle eccezioni inerenti alla quantificazione del valore venale delle aree ricadenti in zona D2, nella parte in cui si vorrebbe escludere la loro edificabilità.

Gli appellanti evidenziano la mancata realizzazione delle necessarie infrastrutture, di cui, però, il Comune di Misilmeri ha già tenuto conto operando una riduzione dei valori attribuiti (cfr. delibera n. 69/2017) e a nulla rileva, al riguardo, il tempo ulteriormente trascorso senza che tali infrastrutture siano state realizzate tanto più che l’edificabilità non è, come si è visto, ancora attuale per la mancata approvazione dei piani esecutivi e se ciò non rileva ai fini della determinazione del valore delle aree comunque edificabili, non rileva neppure per la mancata attuale realizzazione delle infrastrutture, rilevando piuttosto soltanto le previsioni del Piano regolatore generale sia pure con i correttivi in ogni caso applicati, per ritenuto senso di “equità fiscale” con il provvedimento sopra richiamato.

Va, infine, respinto il settimo ed ultimo motivo di gravame concernente le sanzioni poiché queste discendono, per legge, dal mancato pagamento, sia totale che parziale, dell’imposta. D’altra parte, il detto motivo di gravame è infondato anche sotto il dedotto profilo della colpa poiché l’omesso parziale versamento dell’imposta è stato determinato dalla volontà dei contribuenti di escludere l’edificabilità dei terreni.

La sentenza impugnata, per l’effetto, deve essere confermata.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

La Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado della Sicilia, Sez. 9^, disattesa ogni contraria istanza ed eccezione, rigetta l'appello avverso la sentenza della Commissione Tributaria Provinciale di Palermo n. 1935/2022, che conferma. Condanna gli appellanti al pagamento delle spese processuali del presente grado del giudizio, liquidate in favore del Comune di Misilmeri, in complessivi euro 1.000,00.

Palermo, 13.05.2025

(Firmata digitalmente dal Presidente e dall'Estensore)