

SENTENZA DEL 21/06/2011

Preliminarmente al presente vengono riuniti i ricorsi RGR n..... e per connessione soggettiva ed oggettiva.

Trattasi di ricorso avverso avviso di accertamento ICI 2007/08/09.

Il ricorrente eccepisce l'illegittimità dell'accertamento.

Il disposto dell'art. 59 D. Lgs 446/97 demanda ai comuni il potere di determinare i valori delle aree fabbricabili "al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso".

Il Consiglio Comunale con delibera del 13/04/07 determinò il valore delle aree edificabili, confermando quello del 2006, posto che anche il listino immobiliare CCIAA del 2005 evidenziava in continuità gli stessi importi.

Secondo Il ricorrente, pertanto, il comune non può pretendere nulla di più di quanto versato nel rispetto delle delibere di cui sopra.

Il comune sostiene che per alcuni anni i valori di cui sopra avevano significato autolimitativo dell'azione d'accertamento, per altri ed esattamente il 2007/08/09 avevano un significato indicativo e non autolimitativo e che pertanto potevano essere applicati retroattivamente quelli determinati nel regolamento comunale del 2010.

Secondo il comune per la determinazione del valore degli immobili ai fini ICI è da considerarsi legittima l'applicazione anche retroattiva del regolamento comunale di cui all'art. 59 sopra richiamato, in quanto quest'ultimo non ha natura imperativa, ma svolge una funzione analoga a quella svolta dal c.d. "studi di settore".

In realtà, l'art. 44 del regolamento comunale ICI recita che "il presente regolamento ICI entra in vigore il 1 gennaio 2010. Dalla medesima data si intende revocata la previgente regolamentazione comunale in materia ICI". Secondo la Commissione, pertanto, il comune doveva rispettare la previgente normativa, revocata solo dal 1 gennaio 2010.

Nel merito, il ricorrente eccepisce che il comune considera carta straccia le delibere precedenti, irridendo il principio di affidamento e basandosi unicamente sulla perizia Lupatini.

In particolare viene contestata questa perizia valutativa, la quale basa la ricostruzione del valore dei terreni prevalentemente avendo riguardo al valore degli edifici realizzabili e deducendo da esso i costi necessari per l'edificazione, nonché il profitto del costruttore.

La Commissione osserva che il valore di vendita del teorico fabbricato astrattamente costruibile è presunto senza essere supportato da alcuna prova, così pure per quanto concerne i costi e l'utile dell'operatore.

Si osserva inoltre la manifesta illogicità di tale processo valutativo in quanto così procedendo si arriverebbe all'assurda conclusione che tanto minore è l'utile che il costruttore si attende di ottenere da una operazione immobiliare, tanto maggiore è la somma che egli sarebbe disposto a pagare per l'area sulla quale tale operazione deve essere realizzata.

In sintesi, il comune arriva a determinare il valore dei terreni in oggetto solo attraverso un processo deduttivo mediante l'utilizzo di numerose presunzioni, che dovrebbero avere quanto meno i presupposti della gravità, precisione e concordanza. Meglio sarebbe stato applicare, così come implicitamente richiesto anche dal ricorrente il D. Lgs. 504/92 art.5, il quale stabilisce, ai fini ICI, che il valore delle aree fabbricabili è costituito dal "valore venale in comune commercio, determinato avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, agli oneri di eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

Concludendo, per i motivi sopra esposti, la Commissione ritiene il ricorso fondato.

P.Q.M.

La Commissione accoglie i ricorsi riuniti e annulla gli avvisi impugnati.

Brescia, 21/06/2011