



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE
DI LAZIO

SEZIONE 13

riunita con l'intervento dei Signori:

<input type="checkbox"/>	PALILLO	SALVATORE	Presidente
<input type="checkbox"/>	MICELI	GIUSEPPE	Relatore
<input type="checkbox"/>	FRATTAROLO	FRANCESCA MARIA	Giudice
<input type="checkbox"/>			

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. 383/2020
depositato il 19/01/2020

- avverso la pronuncia sentenza n. 7205/2019 Sez:37 emessa dalla Commissione
Tributaria Provinciale di ROMA

contro:
ATRAFO SRL
VIA SISTINA 57 00187 ROMA

difeso da:
LOCATELLI GUIDO
VIA SARDEGNA 50 00187 ROMA

contro:
POMEZIA COMUNE

difeso da:
DI BENEDETTO PIETRO
VIA CICERONE 28 00193 ROMA

proposto dall'appellante:
COMUNE DI POMEZIA
VIA CICERONE N. 28 00193 ROMA RM

difeso da:
DI BENEDETTO PIETRO
VIA CICERONE 28 00193 ROMA RM

Atti impugnati:

SEZIONE

N° 13

REG.GENERALE

N° 383/2020

UDIENZA DEL

24/02/2021 ore 09:31

N°

2689/2022

PRONUNCIATA IL:

24 FEB. 2021

DEPOSITATA IN
SEGRETERIA IL

9 GIU. 2022

Il Segretario



SEZIONE

N° 13

REG.GENERALE

N° 383/2020

UDIENZA DEL

24/02/2021 ore 09:31

(segue)

AVVISO DI ACCERTAMENTO n° 1291-2016 IMU 2012
AVVISO DI ACCERTAMENTO n° 1291-2016 IMU 2013
AVVISO DI ACCERTAMENTO n° 1291-2016 IMU 2014
AVVISO DI ACCERTAMENTO n° 1432- 2016 IMU 2012
AVVISO DI ACCERTAMENTO n° 1432- 2016 IMU 2013
AVVISO DI ACCERTAMENTO n° 1432- 2016 IMU 2014
AVVISO DI ACCERTAMENTO n° 153--2016 IMU 2013

In fatto e in diritto

Il comune di Pomezia ha proposto appello avverso la sentenza n. 7205 depositata il 22/05/2019 pronunciata dalla Commissione Tributaria Provinciale di Roma sez. 37 che ha accolto il ricorso proposto dalla Otrafa s.r.l. avverso gli avvisi di accertamento IMU anno 2012, 2013 e 2014 del comune di Pomezia.

Il primo giudice ha accolto il ricorso sulla considerazione che i terreni sono destinati sostanzialmente a zona verde e che, in considerazione dei numerosi vincoli esistenti e della sistemazione, non risulta in concreto accertata la edificabilità.

L'appellante comune di Pomezia ha eccepito la violazione dell'art. 13 commi 2 e 3 del DL n. 201/2011 sostenendo che i beni non sono esenti di vocazione edificatoria giusto la tipizzazione impressa dal vigente piano regolatore generale che segna l'inizio del procedimento di trasformazione urbanistica. Aggiunge l'appellante che la potenzialità edificatoria di una area non può essere esclusa dalla ricorrenza di vincoli o destinazioni urbanistiche che condizionano in concreto l'edificabilità del suolo.

Si è costituita la società appellata che ha contestato le avverse deduzioni ed ha chiesto il rigetto dell'appello perché infondato.

All'udienza del 24/02/2021 la causa è stata trattenuta in decisione.

L'appello è infondato.

Osserva la Commissione che in se è pur vero che a seguito della entrata in vigore dell'art. 36 comma 2 del DL n. 223/2006 è da considerarsi area fabbricabile quella formalmente utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune indipendentemente dalla approvazione della Regione e dalla adozione di strumenti attuativi del medesimo, tuttavia bisogna valutare se nel caso concreto sussiste un effettivo incremento di valore dell'area. La Cassazione a sezione unite con sentenza n. 25506 del 28/09/2006 ha ritenuto che "l'aspettativa di edificabilità di un suolo

non comporta, ai fini della valutazione fiscale, l'equiparazione sic et simpliciter alla edificabilità". In sostanza la perdita della inedificabilità del suolo non necessariamente si accompagna con un incremento di valore, ma si apre solo la possibilità di valutare in concreto l'incremento di valore dell'area.

Nella fattispecie sussistono, come ha evidenziato la società appellata, risulta che i terreni in questione sono destinati sostanzialmente a zona verde e che in considerazione dei numerosi vincoli esistenti e della sistemazione non risulta in concreto accertata la loro edificabilità.

Per le considerazioni di cui sopra va rigettato l'appello del comune di Pomezia.

Stante la soccombenza il comune va condannato al pagamento delle spese di lite liquidate in € 1.500,00

P.Q.M.

Rigetta l'appello e condanna il comune appellante al pagamento delle spese di lite liquidate in € 1.500,00

Roma, 24/02/2021

Il Relatore


Il Presidente
