

Corte di Giustizia Tributaria I grado di Alessandria sez. II, 31/07/2025, n. 104

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso in data 30.10.23 la (*omissis*) S.r.L. opponeva l'atto n. (*omissis*) Prov. 2000-23 con il quale il Comune di Casale Monferrato accertava a suo carico maggiori importi ai fini IMU per gli anni 2018, 2019, 2020, 2021 e 2022 irrogando, altresì, sanzioni.

La ricorrente instava preliminarmente per la sospensione del presente giudizio ai sensi dell'art. 295 C.p.C. in ragione della pregiudizialità conseguente alla pendenza di altro processo avanti la Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado del Piemonte avverso la decisione assunta dalla Commissione Tributaria Provinciale di Alessandria per un identico giudizio relativamente all'anno di imposta 2017.

Nel merito, a motivo del gravame, la Società deduceva la violazione del principio del giusto procedimento amministrativo e di quello di cooperazione tra amministrazione procedente e contribuente in conseguenza della mancata instaurazione del contraddittorio preventivo, non senza eccipire il difetto di motivazione dell'atto impugnato.

Ulteriori doglianze della ricorrente consistevano, poi, nell'eccepita violazione e/o falsa applicazione degli artt. 2697 c.c., 13 c. 3) lett. B) DL 201/01 e 9 c1) lett. B) del vigente Regolamento Comunale.

La Società lamentava, altresì, la mancata applicazione dell'art. 6 c. 4) L. 212/00, la violazione e/o la falsa applicazione dell'art. 10 cit. L. 212/00, la non corretta interpretazione del presupposto di inagibilità dei fabbricati nonché la non corretta acquisizione delle risultanze emerse dal sopralluogo effettuato dai tecnici del Comune di Casale M.to sugli immobili oggetto dell'imposizione.

Concludeva pertanto, in via preliminare, per la sospensione del presente giudizio e, nel merito, per l'annullamento dell'atto impugnato instando, in via di subordine, per l'accoglimento parziale del ricorso con conseguente riduzione della pretesa impositiva e delle sanzioni irrogate.

Il tutto con vittoria dispendiosa.

Resisteva il Comune di Casale M.to contestando le allegazioni della ricorrente ed affermando la correttezza del proprio operato.

Quanto alla preliminare istanza di sospensione ex art 295 C.p.C., l'Ente impositore ne evidenziava l'inconferenza a motivo del fatto che, nelle more, il giudizio di secondo grado si fosse concluso con accoglimento dell'appello interposto dalla Società avverso la decisione di

rigetto del ricorso proposto avanti la Commissione Tributaria di primo grado di Alessandria.

Nel merito il Comune di Casale contestava le eccezioni della ricorrente in ordine alle doglianze relative alla mancata instaurazione del contraddittorio cos  come a quelle inerenti le restanti violazioni contestate con riferimento alla negata riduzione del tributo.

Concludeva, pertanto, per il rigetto del ricorso con vittoria di spese.

Con successiva memoria illustrativa ex art. 32 DLGS 546/92 la ricorrente eccepiva lâ inammissibilit  della costituzione in giudizio del Comune di Casale M.to per difetto della procura conferita al suo difensore poich   affetta da nullit  .

Quanto alla instata sospensione la ricorrente dichiarava di rinunciare alla formulata richiesta ribadendo, nel merito, le gi  svolte argomentazioni in ordine alle condizioni di inagibilit  degli immobili oggetto della pretesa impositiva e richiamava le gi  assunte conclusioni.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L istanza di sospensione deve ritenersi rinunciata sia per espressa affermazione della ricorrente che per lâ avvenuta pronuncia da parte della Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado di Torino.

Alla eccepita inammissibilit  della costituzione in giudizio del Comune di Casale Monferrato per difetto della procura, Questa Corte non ritiene di over aderire risultando sufficientemente indicati in comparsa di costituzione e nella delibera assunta dalla Giunta Comunale gli estremi del conferente la procura, e cio  il Sindaco.

N  di miglior pregio pare, poi, lâ eccepita nullit  dell atto impugnato per la mancata instaurazione del contraddittorio preventivo il cui obbligo   stato sancito per i tributi locali dal DL 39/24 a far tempo da tale annualit  e non prima.

Diversamente, invece, per quanto attiene alle restanti contestazioni della ricorrente che paiono del tutto condivisibili.

A mente dell art. 13 c. 3) lett. b) DL 201/11, infatti, la base imponibile dell IMU   ridotta della met  per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati.

Nel caso di specie entrambe le condizioni paiono sussistere.

Non avendo il Comune di Casale M.to disciplinato le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta dei fabbricati, non superabile con interventi di manutenzione, detto requisito dovr  ricercarsi nel concetto di inagibilit  cos  come definito dall art. 24 c. 1) del Testo Unico dell Edilizia.

Dal verbale di sopralluogo redatto ai tecnici del Comune in data 11.07.18 emerge con estrema chiarezza che gli immobili per cui Ã causa fossero privi delle condizioni di agibilitÃ necessarie per il loro utilizzo a fronte della evidenziata necessitÃ di interventi di risanamento conservativo quali la realizzazione di nuovi impianti termici, elettrici e sanitari ovvero la soluzione di problemi strutturali di staticitÃ riscontrati in alcuni edifici.

Dal tenore della citata relazione, infatti, si evince con chiarezza lo stato di abbandono dei fabbricati e la conseguente carenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubritÃ e risparmio energetico concretando in tal modo la sussistenza delle condizioni di inagibilitÃ previste dall'art. 24 c. 1) cit. Testo Unico dell'Edilizia.

Da ciÃ discende incontestabilmente la contraddittorietÃ e l'infondatezza dell'azione accertativa dell'Ente Impositore che, nonostante la conclamata e descritta inagibilitÃ dei fabbricati, ha inteso ugualmente negare la richiesta riduzione alla metÃ della base imponibile del tributo.

Il requisito di inagibilitÃ e/o di instabilitÃ di un fabbricato, ai fini della riduzione della base imponibile dell'imposta, Ã stato definito da un orientamento giurisprudenziale di legittimitÃ concorde nel ritenere la sussistenza in tutti i casi in cui l'immobile risulti obiettivamente inidoneo ad essere utilizzato per eventi imputabili ad obsolescenza ovvero cattiva manutenzione, quali cedimenti o pericoli di crollo, ovvero ed ancora in presenza di carenze intrinseche quali quelle di impianti e servizi.

In altre parole, pertanto, il definito concetto di inagibilitÃ deve intendersi quale rilevata assenza dei requisiti di sicurezza statica dell'immobile ovvero quale accertata presenza di elementi che ne rendano pericoloso ed inopportuno l'utilizzo, non senza aver riferimento alla sussistenza o meno di requisiti minimi igienico-sanitari che consentano l'utilizzo del cespite. (In tal senso cfr.: Cassaz. Civ. 19.11.19 n. 29966).

Le condizioni descritte dalla richiamata decisione sono speculari a quelle in cui versano gli immobili per cui Ã causa tra l'altro descritte puntualmente nel verbale conseguente al citato sopralluogo effettuato dai tecnici del Comune di Casale M.to in data 11.07.18 con ciÃ confermando l'infondatezza della pretesa impositiva azionata per intero nonostante la sussistenza di tutti i presupposti per beneficiare della riduzione alla metÃ della base imponibile cosÃ come correttamente previsto dall'art. 13 c. 1) lett. b) cit. DL 201/11.

Nuovamente, sul punto, si Ã creato un orientamento giurisprudenziale di merito e di legittimitÃ concorde nel ritenere dovuto il riconoscimento alla riduzione allorquando le condizioni di inagibilitÃ siano ben note all'Ente Impositore, come appunto nel caso di specie a seguito del sopralluogo di cui si Ã detto.

(In tal senso cfr. CTR Lazio n. 5780/21; CTR Toscana n. 1108/21; Cassaz. n. 12014/15; Cassaz. n. 18453/16; Cassaz. n. 16371/18; Cassaz. n. 8592/21 e Cassaz. n. 1016/23).

Da quanto premesso, pertanto, l'operato del Comune non può ritenersi esente dalle censure rivoltegli la cui fondatezza sussiste sia in fatto che in diritto.

La parziale reciproca soccombenza conseguente al rigetto delle due eccezioni sollevate dalla ricorrente giustifica la compensazione delle spese.

P.Q.M.

La Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Alessandria accoglie il ricorso e dichiara compensate le spese di lite tra le parti.

Campi meta

Massima : *In tema di IMU, spetta al contribuente la riduzione alla metà della base imponibile per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, ai sensi dell'Art. 13 comma 3, lettera b) del D.L. 201/2011.*

Supporto Alla Lettura :

IMU

L'Imposta Municipale Propria (IMU) è l'imposta dovuta per il possesso di fabbricati, escluse le abitazioni principali classificate nelle categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9, di aree fabbricabili e di terreni agricoli ed è dovuta dal proprietario o dal titolare di altro diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie), dal concessionario nel caso di concessione di aree demaniali e dal locatario in caso di leasing. L'IMU è stata introdotta, a partire dall'anno 2012, sulla base dell'art. 13 del D. L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, in sostituzione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI). A decorrere dal 2014 e fino al 2019, poi, l'IMU è stata individuata dalla legge 27 dicembre 2013, n. 147 (legge di stabilità per il 2014) quale imposta facente parte, insieme al tributo per i servizi indivisibili (TASI) e alla tassa sui rifiuti (TARI), dell'imposta unica comunale (IUC). La legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di bilancio per il 2020) ha successivamente abolito, a decorrere dall'anno 2020, la IUC e tra i tributi che ne facevano parte la TASI. Sono, invece, rimasti in vigore gli altri due tributi che componevano la IUC, vale a dire la TARI e l'IMU, quest'ultima come ridisciplinata dalla stessa legge n. 160 del 2019. L'IMU si applica in tutti i comuni del territorio nazionale. È fatta salva l'autonomia impositiva prevista dai rispettivi statuti della regione Friuli-Venezia Giulia e delle province autonome di Trento e di Bolzano; per queste ultime province continuano ad applicarsi, rispettivamente, l'Imposta immobiliare semplice (IMIS) e l'imposta municipale immobiliare (IMI) (art. 1, comma 739, della legge n. 160 del 2019).