

**Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia**  
**sezione staccata di Brescia (Sezione Prima)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 1266 del 2011, proposto da:  
PEC Srl, rappresentato e difeso dall'avv. Luca Boldini, con domicilio eletto presso lo studio dell'avv. Luca Boldini in Brescia, via Gramsci, 30;

***contro***

COMUNE DI CORTE FRANCA, rappresentato e difeso dagli avv. Silvano Venturi, Gianpaolo Sina, Fiorenzo Bertuzzi, con domicilio eletto presso lo studio dell'avv. Fiorenzo Bertuzzi in Brescia, via Diaz, 9;

***per l'annullamento***

della delibera n. 91 del 31/5/2011 avente ad oggetto "Attribuzione valori alle aree ai fini dell'applicazione dell'ICI".

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 8 febbraio 2012 il dott. Carmine Russo e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

**FATTO**

La ricorrente impugna la deliberazione di carattere generale n. 91/2011 con cui il Comune di Corte Franca ha fissato gli indici per calcolare l'imposta dovuta ai fini ICI.

In particolare, la ricorrente contesta il parametro attraverso cui il Comune è giunto a determinare l'imposta dovuta per le aree edificabili, parametro che si riassume nel calcolo della superficie lorda di pavimento edificabile moltiplicato per un certo coefficiente.

La ricorrente sostiene che tale determinazione che attribuisce valore decisivo alla superficie lorda di pavimento edificabile è irrazionale, in quanto:

- 1) non tiene conto della superficie fondiaria del lotto;
- 2) finisce per attribuire alle aree edificabili un valore più alto di quello che in futuro spetterà ai corrispondenti fondi, una volta edificati.

Si costituiva il Comune di Corte Franca che concludeva nel senso della infondatezza del ricorso.

All'udienza fissata per la decisione cautelare il Tribunale fissava il merito ex art. 55, co. 10, c.p.a.

Il merito veniva discusso e deciso all'udienza dell' 8. 2. 2012

## DIRITTO

I. Preliminarmente, il Tribunale ritiene di trattenere la giurisdizione, in quanto – come rilevato dalla corte regolatrice della giurisdizione – “le controversie che hanno ad oggetto un atto amministrativo generale, presupposto dell'accertamento e della determinazione in concreto del tributo ed avente la funzione di integrazione del precetto legislativo, esulano dalla giurisdizione delle commissioni tributarie che comprende il potere di annullamento degli atti elencati dall'art. 19 d.lg. n. 546 del 1992 e non si estende agli atti amministrativi generali di valenza tributaria, dei quali è consentita soltanto la "disapplicazione" ai sensi dell'art. 7 del medesimo decreto (nella fattispecie, era stato adottato dal Comune un atto di determinazione delle aliquote "differenziate" dell'imposta comunale sugli immobili; e la cognizione della relativa controversia era stata portata alla cognizione del giudice amministrativo)” (Cass. civ., s.u., 25. 1. 2007, n. 1616).

II. Nel merito, il ricorso non è fondato.

Nel primo motivo di ricorso si sostiene che la decisione del Comune sarebbe irrazionale perché attribuirebbe valore decisivo alla superficie lorda di pavimento, obliterando del

tutto l'importanza che assume nel determinare il valore venale dell'area la superficie fondiaria.

Il punto di partenza è la norma dell'art. 5 d.lgs. 504/92 che, relativamente all'I.C.I., dispone al co. 1 che "base imponibile dell'imposta è il valore degli immobili di cui al comma 2 dell'art. 1", ed al co. 5 aggiunge per le aree fabbricabili, che "il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

L'art. 59, co. 1, lett. g), d.lgs. 446/97, recante riordino in tema di tributi locali, ha poi attribuito ai Comuni la facoltà di "determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio 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 dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso".

La legittimità della delibera impugnata deve essere verificata, pertanto, alla luce delle norme attributive del potere appena menzionate.

Delle due previsioni normative che il Comune doveva prendere a riferimento per determinare il valore venale dell'area edificabile in questione:

- la seconda (quella dell'art. 59) non fornisce alcun parametro di riferimento per calcolare il valore venale delle aree in questione;
- la prima (quella dell'art. 5) individua invece alcuni parametri di riferimento, ed anzi stabilisce espressamente che il valore debba essere calcolato con riferimento al valore venale tenuto conto della zona territoriale di ubicazione, dell'indice di edificabilità, della destinazione d'uso consentita, degli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno

necessari per la costruzione, dei prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Il Comune resistente ha determinato il valore venale utilizzando il parametro della superficie lorda di pavimento realizzabile, senza combinarlo con il parametro della superficie fondiaria complessiva, e quindi facendo riferimento di fatto alla potenzialità edificatoria del lotto.

La lettera dell'art. 5, in realtà, non osta ad una operazione interpretativa di questo tipo, perché la norma è tutta impostata sulle potenzialità edificatorie dell'area, e non sul valore che essa può possedere per ragioni diverse da quelle connesse alla possibilità di edificarla.

E che questa scelta normativa di attribuire, ai fini I.C.I., valore decisivo alle potenzialità edificatorie dell'area a scapito di altri parametri che pure potrebbero concorrere a determinare il valore venale del bene è confermato da quanto scrisse la Corte Costituzionale nella pronuncia 27 febbraio 2008, n. 41, che, nel dichiarare costituzionalmente legittimo l'art. 36 comma 2 d.l. 4 luglio 2006 n. 223, ha sostenuto che "la potenzialità edificatoria dell'area fabbricabile, anche se prevista da strumenti urbanistici solo "in itinere" o ancora inattuati, costituisce notoriamente un elemento oggettivo idoneo ad influenzare il valore del terreno e, pertanto, rappresenta un indice di capacità contributiva adeguato, ai sensi dell'art. 53 cost., perché espressivo di una specifica posizione di vantaggio economicamente rilevante".

In definitiva, attribuire valore decisivo alla potenzialità edificatoria dell'area senza tener conto di altre circostanze (quali l'ampiezza del terreno) che, pur non attribuendo ulteriori diritti edificatori, possono incidere sul valore venale dell'area edificabile, è operazione che rientra nell'ambito della discrezionalità attribuita dal legislatore del d.lgs. 504/92 alla regolamentazione comunale, in quanto la norma di legge sul valore I.C.I. delle aree fabbricabili orienta la determinazione del valore venale del bene sulle sue potenzialità edificatorie.

La scelta legislativa di attribuire valore decisivo alle potenzialità edificatorie dell'area edificabile a sua volta rientra nel perimetro della discrezionalità consentita dalla previsione dell'art. 53 Cost. sulla capacità contributiva, in quanto – come detto – la Corte Costituzionale ritiene legittima la scelta di concentrare sulla potenzialità edificatoria astratta dell'area il valore del bene, in quanto essa costituisce un indice di capacità contributiva adeguata.

III. Il secondo motivo di ricorso è collegato al primo, perché in esso si sostiene l'irrazionalità della scelta per disparità di trattamento, e si evidenzia che un'area edificabile finisce per pagare di più della corrispondente area edificata.

Sul punto, peraltro, è corretto il rilievo contenuto a pag. 12 della memoria di costituzione del Comune, che nota trattarsi di situazioni diverse non paragonabili, in quanto la base imponibile delle aree edificabili è costituita dal valore venale del bene, laddove la base imponibile delle aree edificate è costituita dalla rendita catastale aggiornata. Si tratta, pertanto, di situazioni diverse a fronte delle quale non è invocabile il parametro della disparità di trattamento.

IV. Le spese seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia sezione staccata di Brescia (Sezione Prima), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto:

RESPINGE il ricorso.

SPESE a carico quantificate in euro 3.000, oltre iva e cpa.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.