



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE  
DI LAZIO

SEZIONE 2

riunita con l'intervento dei Signori:

<input type="checkbox"/>	LIOTTA	MARCELLO	Presidente
<input type="checkbox"/>	CHINE'	GIUSEPPE	Relatore
<input type="checkbox"/>	GIORGIANNI	GIOVANNI	Giudice
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. 2283/2019  
depositato il 12/04/2019

- avverso la pronuncia sentenza n. 29/2019 Sez:5 emessa dalla Commissione Tributari  
Provinciale di ROMA  
contro:

**difeso da:**

MARRANGHELLO LUCIANO FRANCESCO  
VIA CONI ZUGNA 67 00054 FIUMICINO

**proposto dall'appellante:**

COMUNE DI FIUMICINO  
PIAZZA GEN. C.A. DALLA CHIESA 78 00054 FIUMICINO RM

**Atti impugnati:**

AVVISO DI ACCERTAMENTO n° 386 IMU 2013  
AVVISO DI ACCERTAMENTO n° 427 IMU 2012

SEZIONE

N° 2

REG.GENERALE

N° 2283/2019

UDIENZA DEL

13/10/2020 ore 09:30

N° 3449/20

PRONUNCIATA IL:

13/10/20

DEPOSITATA IN  
SEGRETERIA IL

12/10/20

Il Segretario

## FATTO

Con l'appello in epigrafe, il Comune di Fiumicino ha impugnato, per l'annullamento, la sentenza n. 29/2019 del 2 gennaio 2019, con cui la CTP di Roma ha accolto il ricorso della contribuente \*\*\*\*\* avverso gli avvisi di accertamento n. 427 e 386 emessi dal Comune appellante per IMU, anni di imposta 2012 e 2013.

La contribuente, dinanzi alla CTP, ha dedotto di essere proprietaria di un terreno sottoposto a vincolo idrogeologico, con livello di rischio "R4", e destinato dal vigente PRG comunale ad area edificabile.

Ha quindi contestato la valutazione comunale in ordine alla effettiva edificabilità del terreno, in quanto essendo inserito in un'area più vasta a elevato rischio idrogeologico, su di esso non è possibile compiere alcuna attività integrante nuova edificazione.

La CTP, richiamando sul punto la lettera della determinazione della Regione Lazio del 12 settembre 2014 – secondo cui per le zone classificate R4 il rilascio dei titoli edilizi validi per l'effettivo avvio dei lavori, "*sarà possibile soltanto dopo la conclusione dei lavori di realizzazione dell'argine e la conseguente e definitiva deperimetrazione da parte dell'Autorità di Bacino del Tevere*" – ha ritenuto che l'apposizione del vincolo idrogeologico sul terreno della contribuente, con efficacia integrativa del Piano Regolatore Generale del Comune di Fiumicino, ha comportato il venire meno del presupposto impositivo costituito dalla astratta edificabilità del terreno.

Instando per la integrale riforma della decisione di prime cure, con l'odierno gravame il Comune di Fiumicino denuncia la violazione e falsa applicazione del combinato disposto del decreto legislativo n. 504 del 1992, artt. 2, comma 1, lettera b), e 5, comma 5, in quanto la CTP non avrebbe fatto corretta applicazione del principio di diritto, più volte enunciato dalla giurisprudenza di Cassazione, secondo cui l'edificabilità di un'area ai fini IMU si deve valutare alla luce dello strumento urbanistico vigente, mentre l'eventuale presenza di ostacoli all'edificabilità in concreto – come la presenza di vincoli idrogeologici – può rilevare esclusivamente ai fini della determinazione del valore venale del bene e, pertanto, può incidere soltanto sul *quantum* dell'imposta dovuta dal contribuente.

Si è ritualmente costituita in giudizio l'appellata, resistendo ai motivi di gravame e concludendo per la integrale infondatezza dell'appello, di cui ha chiesto il rigetto.

All'udienza del 13 ottobre 2020, la causa è stata trattenuta dal Collegio per la decisione.

## DIRITTO

L'appello è infondato e deve, pertanto, essere respinto, nei termini di seguito appresso precisati.

Risulta *per tabulas* che la decisione di prime cure ha accolto il ricorso della contribuente sulla base della motivazione che la previsione del PRG di Fiumicino – adottato dal Consiglio comunale di Fiumicino nel 1999 ed approvato dalla Regione Lazio nel 2006 - recante la edificabilità del terreno è stata integrata e modificata in virtù della sopravvenuta previsione da parte del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), approvato con deliberazione del Consiglio regionale del Lazio n. 17 del 4 aprile 2012, che ha classificato il predetto terreno come a rischio idrogeologico R4 (rischio molto elevato), determinandone per detta via la sostanziale inedificabilità.

La decisione di primo grado, con motivazione logica ed esente da censure, ha in sintesi statuito che la classificazione del terreno della contribuente come a rischio idrogeologico molto elevato ha inciso sulla previsione originaria del PRG del Comune di Fiumicino, azzerando le possibilità edificatorie riconosciute *ab origine* dallo strumento urbanistico.

Osserva, invero, il Collegio che:

a) è documentalmente provato che il terreno per cui è controversia, sito nella zona “*Isola Sacra*” del Comune di Fiumicino, circondata dal Fiume Tevere, è stata classificata dal PAI come a rischio idrogeologico molto elevato (R4);

b) ai sensi dell’art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico un’area è classificata R4 “*quando esistono condizioni che determinano la possibilità di: a) perdita di vite umane o lesioni gravi alle persone; b) danni gravi e collasso di edifici o infrastrutture; c) danni gravi ad attività socio-economiche*”;

c) ai sensi dell’art. 3, comma 10, delle Norme Tecniche di Attuazione del citato Piano, le prescrizioni del PAI hanno “*carattere immediatamente vincolante*” ed “*hanno valore a tempo indeterminato*”;

d) ai sensi dell’art. 14, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI – Primo aggiornamento, nelle zone individuate come a rischio idrogeologico molto elevato (R4) non sono ammessi interventi di nuova costruzione, bensì esclusivamente di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione e restauro conservativo, di consolidamento volti alla riduzione del rischio e della pericolosità, necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici, di sistemazione di aree esterne senza volumetrie e di bonifica dei siti inquinati;

e) ai sensi dell’art. 65, comma 4, del d. lgs. n. 152 del 2006, “*Le disposizioni del Piano di bacino approvato hanno carattere immediatamente vincolante per le amministrazioni ed enti pubblici, nonché per i soggetti privati, ove trattasi di prescrizioni dichiarate di tale efficacia dallo stesso Piano di bacino*”.

Tanto rilevato, si palesa privo di pregio il motivo di appello del Comune di Fiumicino che, richiamando precedenti arresti del Giudice di legittimità, sostiene che l’edificabilità di un terreno deve essere valutata esclusivamente sulla base dello strumento urbanistico comunale, senza tenere conto dei vincoli imposti dal Piano di Assetto Idrogeologico, i quali potrebbero incidere soltanto sul *quantum debeatur*, ma non sul presupposto d’imposta.

Per indirizzo giurisprudenziale consolidato (cfr. *ex multis*, Cass. 1° febbraio 2019, n. 3114) l’assoggettamento ad imposta comunale sugli immobili “*non può essere esclusa dalla ricorrenza di vincoli o destinazioni urbanistiche che condizionino, in concreto, l’edificabilità del suolo*”, purché, però, permanga la vocazione edificatoria del suolo stesso. E’ difatti evidente che un vincolo di inedificabilità assoluta, il quale sia sopravvenuto al PRG e prevalga su quest’ultimo, che non si limiti quindi semplicemente a “condizionare” le possibilità di edificazione, ma le azzeri completamente, innovando radicalmente la previsione dello strumento urbanistico, non può non assumere rilievo ai fini della valutazione in ordine alla sussistenza del presupposto impositivo IMU.

Altrimenti opinando, si arriverebbe alla conclusione di assoggettare ad imposta il titolare del diritto dominicale in situazioni in cui non è riscontrabile, neppure astrattamente, il presupposto impositivo previsto dall’art. 2, comma 1, lett. b), del d. lgs. n. 504 del 1992.

Con il risultato ultimo di fornire una interpretazione non costituzionalmente orientata, in quanto in evidente contrasto con l’art. 53 della Costituzione, della predetta previsione legislativa.

La suindicata lettura del dato normativo vigente, sia esso costituito dall’art. 36, comma 2, del decreto legge n. 223 del 2006 o dall’art. 2, comma 1, lett. b), del decreto legislativo n. 504 del 1992, giova ribadirlo, non solo è pienamente compatibile con l’indirizzo consolidato della Cassazione in materia, ma è l’unica che garantisce un’applicazione rispettosa del principio costituzionale di capacità contributiva.

In conclusione, in conformità a quanto già deciso su fattispecie analoga da questa Commissione Tributaria Regionale (cfr. CTR Lazio, sez. XI, 13 marzo 2018, n. 1640), l'appello va respinto, in quanto integralmente infondato.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo.

**P.Q.M.**


La Commissione Tributaria Regionale del Lazio, sez. 2, respinge l'appello del Comune che condanna al rimborso delle spese che liquida in euro 1.000,00, oltre accessori di legge.

Così deciso in Roma, 13 ottobre 2020

IL RELATORE



IL PRESIDENTE



**DIRITTOITALIANO.COM**  
R I V I S T A G I U R I D I C A