



Comune di Palma di Montechiaro
(Prov. di Agrigento)

Originale di Deliberazione della Giunta Municipale

n. 143 del Registro
del 02-12-2016

Oggetto: Ricorsi avanti la Commissione Tributaria di Agrigento promossi da Falsone Martino - **Nomina legale.**

ANNO 2016

L'anno duemilaesedici, il giorno due del mese di Dicembre, alle ore 11,15, nell'ufficio del Sindaco, convocata con appositi avvisi, si è riunita la Giunta comunale con la presenza dei signori:

		Presente	Assente
- AMATO PASQUALE	Sindaco	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- MOGAVERO PROVVIDENZA M.	Vice Sindaco	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- SFERLAZZA ERNESTO	Assessore	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- BELLANTI CLAUDIA	Assessore	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- LUMIA GIUSY	Assessore	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Partecipa il ^{Vice} Segretario Generale d.ssa Anna D'Blasi

Il Sindaco, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Il Capo Settore Affari Tributari e Legali, Dott.ssa Rosa Di Blasi

Premesso:

Che con distinti ricorsi pervenuti tramite raccomandata al Comune di Palma di Montechiaro, in data 28/07/2016, prot. nn. 26803 – 26805 – 26787 ed in data 29/07/2016 prot. n. 26878, il Sig. Martino Falsone ha proposto ricorsi innanzi alla Commissione Tributaria di Agrigento rispettivamente avverso:

- avviso di accertamento n. 1146/2016 per ICI 2010;
- avviso di accertamento n. 1150/2016 per IMU 2013;
- avviso di accertamento n. 1149/2016 per IMU 2012;
- avviso di accertamento n. 1148/2016 per I.C.I. 2011;

Considerate infondate le motivazioni esposte nei ricorsi in fatto e in diritto;

Considerato necessario, al fine di evitare danni all'Ente, di costituirsi nei predetti giudizi proponendo ogni utile azione a tutela degli atti emessi dal Comune di Palma di Montechiaro;

Dato atto che il Comune di Palma di Montechiaro ha affidato il servizio giuridico legale, giusta disciplinare – contratto, stipulato in data 12.10.2015, all'Avv. Claudio Trovato del Foro di Palermo;

Dato atto che l'impegno di spesa, relativamente al corrispettivo e ogni e qualsiasi altro emolumento spettante al professionista, è stato assunto sul cap. 860 – imp. 77444-77445;

Propone

Di conferire apposito mandato all'Avv. Claudio Trovato del Foro di Palermo per costituirsi davanti alla Commissione Provinciale Tributaria di Agrigento nei ricorsi proposti da Falsone Martino, per la tutela delle ragioni di questo Ente;

Di attribuire al professionista incaricato ogni facoltà e di attenersi scrupolosamente al disciplinare – contratto sottoscritto in data 12.10.2015;

Di dare atto che l'impegno di spesa, relativamente al corrispettivo e ogni e qualsiasi altro emolumento spettante al professionista, trova copertura finanziaria sul cap. 860 – imp. 77444-77445

Il Proponente
Dott.ssa Rosa Di Blasi

Parere del Responsabile del Servizio interessato: Affari Legali

Esaminata la proposta in oggetto, per l'adozione della relativa deliberazione, ai sensi del 1° comma dell'art.53 della legge n.142/90, recepita con L.R. n.48/91, così come sostituito dall'art.12 della legge n.30 del 23.12.2000, si esprime parere favorevole in ordine alla sua regolarità tecnica;

Il Responsabile del Servizio
Dott.ssa Rosa Di Blasi

Parere del Responsabile del Servizio di Ragioneria:

Esaminata la proposta in oggetto, per l'adozione della relativa deliberazione, ai sensi del 1° comma dell'art.53 della legge n.142/90, recepita con L.R. n.48/91, così come sostituito dall'art.12 della legge n.30 del 23.12.2000, si esprime parere favorevole in ordine alla sua regolarità contabile;

Il Responsabile del Servizio Finanze

Visto per il riscontro di compatibilità ai sensi dell'art.183, comma 6 del T.u.e.l.

Il Responsabile del Servizio Finanze

La Giunta

Visti i pareri favorevoli espressi dal responsabile del servizio interessato e dal responsabile del servizio finanziario;

Ritenuto opportuno nominare un difensore al fine di tutelare le ragioni del Comune;

Visto il vigente O.R.EE.LL.;

A voti unanimi espressi nei modi e forme di legge;

Delibera

Di conferire apposito mandato all'Avv. Claudio Trovato del Foro di Palermo per costituirsi davanti alla Commissione Provinciale Tributaria di Agrigento nei ricorsi proposti da Falsone Martino, per la tutela delle ragioni di questo Ente;

Di attribuire al professionista incaricato ogni facoltà e di attenersi scrupolosamente al disciplinare -- contratto sottoscritto in data 12.10.2015;

Di dare atto che l'impegno di spesa, relativamente al corrispettivo e ogni e qualsiasi altro emolumento spettante al professionista, trova copertura finanziaria sul cap. 860 - imp. 77444-77445

Di provvedere al rimborso delle spese previa presentazione di dettagliato rendiconto da parte del professionista incaricato.

Con separata votazione unanime la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente esecutiva.

COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE DI AGRIGENTO

RICORSO

del sig. **Falsone Martino**, C.F. FLS MTN 71C27 G282L e res.te in Via Polinesia 39 a Palma di Montechiaro (AG), ed elettivamente domiciliato in Palermo in via Maggiore Toselli n. 87, presso lo studio dell'avv. Christian Allegra, C.F. LLGCRS75T04G273Y, fax n. 0916257974 (indirizzo di posta elettronica certificata christianallegra@pecavvpa.it), che lo rappresenta e difende, in virtù di procura posta in calce al presente atto

*copio Alfano
F. L. L.
Dell. D. Blom
C. M.*

CONTRO

il Comune di Palma di Montechiaro - Ufficio Tributi

PER L'ANNULLAMENTO

dell'avviso d'accertamento n. 1146 (prot. n. 4017) del 03.05.2016 per ICI anno 2010 di €.960,00, notificato in data 26.05.2016, avente ad oggetto più immobili siti nel Comune di Palma di Montechiaro (AG), Foglio 44, Part. 292 e 489, Foglio 51, Part. 241, Foglio 52, Part. 315, e di cui si chiede un pagamento complessivo di €.960,00, comprensivo di sanzioni, interessi e spese di notifica

PREMESSO

1. In data 03 maggio 2016 è stato notificato all'odierno ricorrente l'avviso di accertamento n.1146 del 03.05.2016 per omessa denuncia /dichiarazione dell'ICI anno 2010.
2. Con l'avviso indicato in oggetto, il Comune di Palma di Montechiaro, ha accertato la presunta omessa dichiarazione dell'ICI, relativa ad un immobile sito nel Comune di Palma di Montechiaro (AG), e identificato al

Comune di Palma di Montechiaro
Protocollo Generale
TIPO - E

PROT. N. 0026803
del 28/07/2016



Foglio 44, Part. 292 e 489, al Foglio 51, Part. 241, nonché al Foglio 52, Part. 315.

3. Per quel che attiene alle ragioni e alla motivazione essi si limitano a sostenere che il Sig. Falsone Martino in qualità soggetto passivo ai fini ICI è tenuto al pagamento dell'imposta dovuta per l'anno 2010.
4. Orbene, avviso di accertamento ICI emesso dall'Ufficio è illegittimo per mancanza del presupposto oggettivo (concreta ed effettiva edificabilità) considerato che l'area in questione oggetto dell'avviso di accertamento, ricade:

A) Prevalentemente in zona B2 (per 2193 mq) in cui l'edificabilità è subordinata all'approvazione di un piano attuativo non ancora realizzato.

In ogni caso, la potenzialità edificatoria sarebbe comunque limitata per le restrizioni dovute alla morfologia del terreno e alla distanza da rispettare con gli altri edifici limitrofi.

B) Parte in zona C2 (235 mq.) che è assolutamente priva di potenzialità edificatoria in quanto non raggiunge la superficie minima di intervento, prevista dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione *Adeguate al D. Dir. n. 107/DRU dell'8/02/2007* del Comune di Palma di Montechiaro (applicabile alle zone C2), che subordina, infatti, l'approvazione del piano attuativo ad un vincolo ben preciso, e segnatamente alla sussistenza di un'area di intervento non inferiore a 5.000 mq, ed un lotto minimo di 2000 mq quando l'area ricadente in zona C2 è di appena mq. 235,00 (art. 24 richiamato prevede, infatti, *“le previsioni di PRG per tali zone si attuano di norma a mezzo*

di piani esecutivi estesi ad ambiti di dimensione non inferiori a 5.000 mq.

All'interno del piano esecutivo, oltre agli eventuali spazi per la viabilità, dovranno reperirsi spazi relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura di 18 mq per ogni cento metri cubi di costruzione.

I piani esecutivi saranno redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,75 mc/mq entro la profondità di m. 500 dalla battigia; 1,50 mc/mq al di fuori di tale fascia;

rapporto di copertura non superiore al 15%;

costruzioni accessorie max mq. 30;

d) altezza massima assoluta ml. 8, con non più di due piani fuori terra;

e) lotto minimo 2000 mq.

f) distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo assoluto di m. 12;

g) distanza minima delle costruzioni dai confini m.6,00; dal ciglio stradale m. 10,00 e comunque non inferiore a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada.

Nel rispetto delle norme suddette è ammessa la costruzione di case isolate o a schiera²⁷,-

In ogni caso, tale area è attualmente priva di concreta potenzialità edificatoria atteso che l'edificazione all'interno di tale zona (C2) è subordinata all'approvazione di un piano attuativo (art. 24 Norme di attuazione al Piano regolatore del Comune di Palma di Montechiaro "zone residenziali stagionali") ad oggi non approvato dal Comune di Palma di Montechiaro,

C) Parte ricadente in area destinata a strada pubblica viabilità e parcheggio dove **la potenzialità edificatoria è inevitabilmente ed indiscutibilmente pari a "0".-**

D) Infine, per l'area identificata al foglio 51, particella 241, foglio 52, particella 315, ha un'estensione complessiva di circa mq 4.356,00, è **attualmente priva di concreta potenzialità edificatoria**, poiché l'edificazione all'interno di tale sottozona (D3) è subordinata all'approvazione di un piano di lottizzazione (art. 31 Norme di attuazione al Piano regolatore del Comune di Palma di Montechiaro "**l'edificazione è subordinata alla approvazione di piani di lottizzazione di cui all'art. 15 della L.R. 71/1978, da redigere nel rispetto delle norme tecniche contenute nella L.R. 14/1982**") ad oggi non attuato dal Comune di Palma di Montechiaro. Peraltro, l'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione Adeguate al D. Dir. n. 107/DRU dell'8/02/2007 del Comune di Palma di Montechiaro subordinano l'approvazione del piano di lottizzazione ad un **vincolo ben preciso**, e segnatamente alla sussistenza di un'area di intervento **non inferiore a 10.000 mq** ("L'edificazione è subordinata alla approvazione di un apposito piano attuativo, riferito ad un'area di

*intervento estesa almeno 10.000 mq") quando l'area in questione è di appena mq. 4.356,00, con la conseguenza che giammai su tale terreno potrà essere edificato alcunché mancando pertanto il presupposto oggettivo su cui si fonda l'imposta. Inoltre, la nuova destinazione D3 prevede un **vincolo di edificabilità limitato** essendo prescritti e consentiti in tali sottozone solo interventi rivolti alla realizzazione di attività commerciali, cantine, depositi, rimesse, uffici, sale espositive, attrezzature , distributori di carburante, attrezzature tecnico distributive, aree di verde pubblico ed attrezzato, viabilità e parcheggi, e comunque **impone la realizzazione di opere esclusivamente funzionali, attività esclusivamente commerciali** (art. 31 norme di attuazione), tale destinazione impedisce la qualificazione di tale area come "*suscettibile di utilizzazione edificatoria*".-*

E' di assoluta evidenza che il terreno oggetto dell'avviso di accertamento impugnato è inedificabile a causa delle prescrizioni del Comune che ne impediscono la utilizzabilità effettiva.-

Tanto premesso, si propone formale ricorso avverso i suddetti avvisi di accertamento per i seguente

MOTIVI

- I -

ILLEGITTIMITA' DELL'AVVISO DI ACCERTAMENTO IMPUGNATO IN QUANTO E' STATO NOTIFICATO OLTRE IL TERMINE DI DECADENZA DI CUI ALL'ART. 1, COMMA 161 DELLA L. 296/2006.

In via pregiudiziale, si rileva l'illegittimità dell'avviso di accertamento impugnato in quanto e' stato notificato oltre il termine di decadenza di cui all'art. 1, comma 161, della l. 296/2006.

Invero, secondo quanto prescritto dalle disposizione normativa citata "gli enti locali, relativamente ai tributi di propria competenza, procedono alla rettifica delle dichiarazioni incomplete ed infedeli o dei parziali o ritardati versamenti, nonché all'accertamento d'ufficio delle omesse dichiarazioni o degli omessi versamenti, notificando al contribuente, anche a mezzo di posta raccomandata con avviso di ricevimento, un apposito avviso motivato. Gli avvisi di accertamento in rettifica e d'ufficio devono essere notificati a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui la dichiarazione o il versamento sono stati o avrebbero dovuto essere effettuati. Entro gli stessi termini devono essere contestate o irrogate le sanzioni amministrative e tributarie, a norma degli articoli 16 e 17 del decreto legislativo 18.12.1997, n. 472, e successive modificazioni".

Orbene, la norma succitata distingue il termine per la presentazione della **dichiarazione ICI** (che è disciplinato dall'art. 10, comma 4 del D.Lgs. 30.12.1992, n. 504, il quale prevede che "i soggetti passivi devono dichiarare nel territorio dello Stato entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi) dal termine per il pagamento (che è fissato dal comma 2 della prefata legge che prevede che il pagamento debba essere fatto la prima il 16.06 e la seconda il 16.12).

Orbene, nel caso di specie, deve farsi riferimento al termine per il pagamento considerato che il Comune, ha omesso di comunicare, ai sensi dell'art. 31, comma 20, L. n. 289 del 27.12.2002, l'attribuzione al terreno oggetto dell'atto

di accertamento della natura di aree fabbricabile, con la conseguenza che deve escludersi un obbligo di dichiarazione di cui al comma 4 dell'art. 10 D.Lgs. 30.12.1992, n. 504, e conseguentemente un inadempimento rispetto all'obbligo di dichiarazione.

Con la conseguenza che il *dies a quo* del termine decadenziale decorre dalla scadenza del termine per il pagamento dell'imposta, non essendovi in capo al contribuente alcun obbligo di presentazione della dichiarazione.

Ciò a maggior ragione considerando, Codesta On. Commissione tributaria, con sentenza n. 3590/4/2014, si è pronunciata in tal senso affermando che *"deve farsi riferimento al termine per il pagamento quando il Comune omette la comunicazione prescritta dall'art. 31, comma 20, della Legge 27.12.2002, n.289.....se non vi è obbligo di dichiarazione (perché il contribuente non è a conoscenza del presupposto impositivo) il quinquennio non può che decorrere dalla scadenza del termine per il pagamento della imposta"*.-

Dunque, il Comune di Palma di Montechiaro, in virtù della prefata norma avrebbe dovuto notificare al ricorrente l'avviso oggetto della presente opposizione entro il quinto anno successivo a quello in cui il versamento avrebbe dovuto essere effettuato (e cioè entro il 31.12.2016) ed entro gli stessi termini avrebbe dovuto irrogare le sanzioni amministrative tributarie previste dalla legge.

Invece, si evidenzia come l'avviso di accertamento relativo al tributo Ici 2010, su cui si fonderebbe la pretesa creditoria ed il relativo provvedimento di irrogazione della sanzione, sono stati notificati ben oltre i termini decadenziali stabiliti dalla richiamata legge. n. 296/2006.

Giova, al riguardo, evidenziare, la giurisprudenza tributaria (cfr. Comm. Trib. prov. le Carrara, sez. II, 10.01.2011, n.1, *ex plurimis*) ha espressamente statuito, in conformità al prefato dettato normativo, che *“in tema di ICI l'accertamento deve pervenire al contribuente, a pena di decadenza entro il quinto anno successivo da quanto matura il diritto all'esazione”* (art. 1, commi 161, l. 296/2006).

Conseguentemente, atteso che l'avviso di accertamento del predetto tributo è stato notificato solo il 23.08.2015 ovvero oltre un anno dopo il termine fissato dall'art. 1, comma 161, della L.296/2006, tale atto risulta illegittimo per intervenuta decadenza, e merita di essere completamente annullato.

- II -

IN VIA PREGIUDIZIALE, GIURIDICA INESISTENZA DELLA NOTIFICAZIONE, IN QUANTO LA CONSEGNA DELL'AVVISO È STATA ESEGUITA DA SOGGETTO NON IDENTIFICATO E CHE COMUNQUE NON RIVESTE LA QUALIFICA DI MESSO COMUNALE PREVISTA DALL'ART. 60 D.P.R. 600/1973.

In via pregiudiziale, si deduce la giuridica inesistenza della notificazione dell'avviso e perciò la nullità dell'avviso stesso, quale atto recettizio destinato a perfezionarsi solo se validamente notificato.

L'art. 60 del D.p.r. 600/1973, stabilisce a che *“la notificazione degli avvisi e degli altri atti che per legge devono essere notificati al contribuente, è eseguita secondo le norme stabilite dagli artt. 137 e ss. del codice di procedura civile, con le seguenti modifiche: a) la notificazione è eseguita dai messi comunali ovvero dai messi speciali autorizzati dall' Ufficio delle imposte”*.

La qualità di messo comunale si acquisisce, dopo l'abrogazione, ad opera della 142/1990, dell'art. 273 del R.D. n.383/1934 (che prescriveva il necessario giuramento davanti al prefetto), con l'unico strumento rimasto, ovverosia quello dell'investitura ad opera del Sindaco o del Consiglio comunale.

Con l'abrogazione del citato regio decreto, secondo la giurisprudenza di legittimità, si è determinata l'inefficacia dei provvedimenti prefettizi emanati in forza della soppressa normativa, con la conseguente invalidità della notifica di atti tributari compiuta dai messi comunali dopo il 1° giugno 1990, ferma restando *“la possibilità del Sindaco di individuare con propri provvedimenti gli impiegati di quarta qualifica funzionale (o superiore) cui affidare volta per volta le funzioni di messo notificatore ovvero del Consiglio comunale, in sede di approvazione dello statuto, di individuare in via generale ed una volta per tutte i soggetti portatori della funzione”* (Cass.27 ottobre 1998, n.10666).

Da ultimo, con il nuovo T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, e segnatamente l'art. 274 del D.Lgs 18 agosto 2000 n.267, al comma 1, lett.a) e q), si è rispettivamente confermata l'abrogazione del R.D. n. 383/1934 ed abrogata la legge n.142/1990.

Ciò nonostante, attese le attuali competenze del consiglio comunale e le attribuzioni del Sindaco (D.Lgs n.267/2000), il principio di diritto sopra formulato è sicuramente *de iure condito* ancora attualissimo (Cfr. Commento della Prof.ssa Maria Grazia Bruzzone alla sentenza della Cassazione n. 14571 del 20 nov. 2001, pubblicato su Corriere Tributario n.7/2002, pag. 603).

Nella specie nulla di tutto questo, manca infatti il provvedimento del Sindaco o lo Statuto, volti ad individuare, in via particolare o generale, il messo comunale autore della relata dell'avviso di accertamento impugnato.

Invero, l'avviso *de quo* è stato notificato da soggetto non identificato (assenza nella relata di qualsiasi elemento identificatorio del presunto agente della notificazione), e che comunque non riveste la qualità di messo comunale ex art. 60 D.P.R. 600/1973, in quanto si contesta sia stata effettuata alcuna delibera del consiglio comunale o provvedimento *ad hoc* del sindaco, con cui sia stato investito tale soggetto della qualificazione di messo.

L'inosservanza di quanto prescritto, in ordine all'agente della notificazione, comporta per l'appunto, la giuridica inesistenza della notificazione dell'atto.

E' appena il caso di ribadire che l'avviso di accertamento non è consegnabile da chicchessia, ma solo da uno dei soggetti indicati dall'art.60 D.P.R. 600/1973, che deve essere identificato proprio al fine di consentire il controllo della propria legittimazione.

Nella specie nulla di tutto questo. Mancando qualsiasi attività notificatoria da parte di un soggetto all'uopo abilitato difetta di conseguenza qualsiasi valida notifica.

Come è noto l'inesistenza (o anche solo il vizio) di notifica degli atti impugnati davanti alle Commissioni tributarie, proprio perché trattasi di atti sostanziali, di natura recettizia, che si perfezionano cioè solo con la loro notificazione, determina anche l'inesistenza dell'atto stesso, deducibile come motivo in sede di impugnativa di tale atto, senza possibilità di sanatoria per

il raggiungimento dello scopo ex artt. 156 e ss. c.p.c., in quanto detta sanatoria opera solo per gli atti processuali e non anche per quelli sostanziali, come quelli di cui trattasi (Cass. Sez. Trib., 21 aprile 2000, n.3513).

Da tutto ciò, e considerando che in questa sede si contesta l'inesistenza e non già la mera nullità della notifica, consegue la radicale ed insanabile nullità dell'atto impugnato.

- III -

NULLITÀ DELL'ATTO IMPUGNATO PER MANCANZA DEL PRESUPPOSTO OGGETTIVO: IL POSSESSO DI UN'AREA FABBRICABILE ATTESO CHE L'AREA NON E' CONCRETAMENTE UTILIZZABILE AI FINI EDIFICATORI.

VIOLAZIONE DELL' ART.1, COMMA 2, E DELL'ART. 2, COMMA 1, LETT. B) D.LGS. 1992, N. 504.

Invero, nonostante il richiamato D.Lgs n.504/1992 modificato dall'art.36 del D.L. 04.07.2006, n.223, convertito in legge n. 248 il 4 agosto 2006 (legge finanziaria 2007), prevede che *“ai fini dell'applicazione [...] del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo”*, ai fini dell'applicazione del tributo non si può non tenere conto dell'effettiva concreta utilizzabilità edificatoria dell'immobile.

Infatti, le Sezioni Unite civili hanno statuito (con sentenza 2006/25506) che *“ai fini dell'applicazione del D.Lgs. n. 504 del 1992, ... l'ICI deve essere*

dichiarata e liquidata sulla base del valore venale in comune commercio, tenendo anche conto di quanto sia effettiva e prossima la utilizzabilità a scopo edificatorio del suolo e di quanto possano incidere gli ulteriori eventuali oneri di urbanizzazione".

In particolare, giova rilevare la locuzione "utilizzabile a scopo edificatorio" di cui all'art. 36 co. 2 del DL 223/2006, conv. L. 248/2006, va **raccordata con la nozione di edificabilità propria delle leggi e degli strumenti urbanistici** e, pertanto, deve essere considerata come possibilità, per il privato, di esercitare il proprio diritto di sfruttare il bene a fini edilizi, eseguendo su di esso, sia pure nell'ambito dei limiti consentiti dal piano regolatore, costruzioni ed altre opere di urbanizzazione.

Il PRGC si basa sulla suddivisione del territorio comunale in più ambiti o comparti, a ciascuno dei quali corrisponde una specifica destinazione urbanistica, corredata delle relative prescrizioni e norme tecniche.

Possono così annoverarsi, a mero titolo esemplificativo:

- comparti definiti come "aree edificate sature", laddove il territorio ha raggiunto un grado di urbanizzazione considerato definitivo ed è quindi precluso lo sviluppo di nuove costruzioni;
- comparti definiti come "aree edificate di completamento", limitatamente a porzioni di territorio in cui lo sviluppo di nuova edilizia è consentito, in un'ottica di completamento del tessuto urbano esistente;
- comparti definiti come "aree di nuovo impianto", laddove, in genere mediante la previa adozione di strumenti attuativi (es. piani di lottizzazione) è consentito la realizzazione di nuove costruzioni;

* comparti definiti come "aree destinate all'attività agricola", laddove è inibito lo sviluppo di nuova edilizia;

* comparti definiti come "aree verdi attrezzate", "aree destinate a strutture sportive", "aree destinate ad attrezzature per il turismo", ecc., dove interventi di nuova costruzione e/o di ampliamento possono essere ammessi o meno e, qualora ammessi, lo sono limitatamente alle peculiari finalità cui il comparto risulta destinato.

Orbene, se per le aree ad evidente ed **acclarata finalità edificatoria**, quali quelle usualmente definite come aree di completamento o di nuovo impianto, un tale esame potrà risolversi anche solo in un riscontro rapido e sbrigativo delle prescrizioni di piano, **una più attenta e dettagliata analisi del PRGC adottato dal Comune e delle relative NTA potrà occorrere per pronunciarsi in merito alla corretta qualificazione delle altre tipologie di aree, quali ad esempio quelle ricadenti in ambiti di piano denominati nella prassi come "aree destinate a verde pubblico attrezzato"**.

Non è infrequente infatti che in tali ambiti il Comune talvolta precluda totalmente ogni possibilità di edificare nuovi manufatti edilizi, mentre in altri casi, come in quello di specie, il Comune consenta un limitato sfruttamento edificatorio (es. la costruzione di fabbricati da destinare a servizio dell'area).

In questo caso la presenza di un **vincolo di destinazione**, con attribuzione di un **limite di edificabilità minimo** (funzionale alla realizzazione delle sole opere collegate a tale destinazione), **impedisce la qualificazione dell'area come "suscettibile di destinazione edificatoria"**, dal momento che proprio la sussistenza di tale vincolo preclude al privato tutte quelle forme di

trasformazione del suolo che sono riconducibili alla nozione tecnica di edificazione.

I Giudici di legittimità, trattando di un caso analogo, non hanno mancato di precisare che: *“La locuzione “utilizzazione edificatoria” di cui alla disposizione citata va infatti raccordata con la nozione di edificabilità propria delle leggi e degli strumenti urbanistici e quindi considerata, anche in ragione del significato letterale da attribuire ai due termini, come possibilità per il privato di esercitare il proprio diritto ad edificare, di sfruttare cioè il bene a fini edilizi, eseguendo su di esso, sia pure nell'ambito dei limiti consentiti dal piano, costruzioni ed altre opere di urbanizzazione destinate ad abitazioni ed uffici ed alle strutture ad essere collegate. Ne deriva che la presenza di un vincolo di destinazione di una zona ad attività sportiva, con attribuzione di un limite di edificabilità minimo funzionale alla realizzazione di strutture collegate a tale destinazione impedisce la qualificazione di tale area come “suscettibile di utilizzazione edificatoria”, dal momento che proprio la sussistenza di tale vincolo preclude al privato tutte quelle forme di trasformazione del suolo che sono riconducibili alla nozione tecnica di edificazione” (Cfr. Cass. sent. del 11/05/2009 n. 10713 – all. sub 7; *idem* Cass. sent. 19668/2008).*

Ora, nel caso di specie, la destinazione dell'area ricade prevalentemente (2193,00 mq.) in zona B2 in cui l'edificabilità è subordinata all'approvazione di un piano attuativo non ancora realizzato.

Invero, come accertato dal Geom. G. Petrucci, come da relazione tecnica che si allega, le norme tecniche di attuazione del vigente PRG contemplano i seguenti articoli:

Art. 20

Zone B2 – Aree urbane esistenti

Rientrano in tale classificazione le aree urbane di formazione recente, prive di interesse storico ed ambientale, già normate come zone B dal P. di F. previgente, che formano il nucleo abitato di Marina di Palma.

All'interno di tali sottozone si applicano le stesse norme di cui al precedente art. 18, ad eccezione della altezza massima che non può superare in nessun caso i m. 10,50.

Art. 18

Zone B1 – Aree urbane esistenti

Rientrano in tale classificazione le parti di città di formazione recente, prive di interesse storico ed ambientale, per lo più già normate come zone B dal P. di F. previgente. In tali sottozone il PRG, al fine di garantire la necessaria continuità normativa, ripropone sostanzialmente le norme previgenti.

All'interno di tali sottozone sono consentiti in particolare interventi rivolti alla conservazione ed alla trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, dell'edilizia esistente e al completamento degli isolati esistenti.

In particolare sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione in lotti già urbanizzati.

Gli interventi di nuova edificazione in lotti esistenti alla data di adozione del presente piano, che risultino interclusi e che abbiano superficie non superiore a mq. 120, deve avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la densità edilizia massima sarà pari a 9 mc/mq;

- l'altezza massima sarà pari a ml. 11 con non più di tre piani fuori terra;
- l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, anche in deroga alle norme generali sui distacchi.

Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq 120 e non superiore a mq 200 il volume massimo consentito è di mc 1000, ferma restando l'altezza massima di ml. 11.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione non rientranti nelle fattispecie di cui al comma precedente devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- la densità fondiaria massima è stabilita in 5 mc/mq;
- l'altezza massima sarà pari a ml. 11,00 con non più di tre piani fuori terra;
- la distanza minima dai confini del lotto e dalle strade è stabilita in m.5, salvo maggiori distacchi determinati dal rispetto della normativa sismica; sono ammesse le costruzioni in aderenza;
- nel caso di demolizione e ricostruzione l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, anche in deroga alle norme generali sui distacchi.

I piani esecutivi eventualmente occorrenti dovranno essere estesi ad una porzione di zona B1 delimitata, nella zonizzazione di PRG, da strade e spazi pubblici; nel caso in cui tale porzione abbia estensione superiore a 3.000 mq. è consentito estendere la lottizzazione ad ambiti di più ridotta dimensione, comunque non inferiori a 3.000 mq. In questo caso la lottizzazione è approvata dal Consiglio comunale, previa verifica della mancanza di pregiudizio per l'attività dei terzi".-

Pertanto, come accertato dal Geom. Petrucci *“alla luce dei sopracitati articoli l'edificazione è subordinata alla realizzazione di piani di lottizzazione”*, non ancora approvata dal Comune di Palma di Montechiaro.-

In ogni caso, come accertato dallo stesso Geom. Petrucci, la potenzialità edificatoria sarebbe comunque limitata per le restrizioni dovute alla morfologia del terreno e alla distanza da rispettare con gli altri edifici limitrofi. Invero, *“ la superficie totale della zona B2 è di mq. 2193,00 e il regolamento edilizio vigente (art. 20 che rinvia all'art.18 delle norme tecniche di attuazione) consente l'edificazione con un indice di 5 mc/mq, per un totale di mc 10.965,00, con la conseguenza che nel caso specifico in esame in ogni caso non è possibile sfruttare tutti i mc a disposizione in quanto rispettando le distanze dai confini e dalle pareti finestrate delle abitazioni limitrofi, si ha la possibilità di sfruttare solo 1/3 della volumetria consentita”*.-

La rimanente parte dell'area interessata dall'avvisod i accertamento impugnato ricade in zona “C2” (235 mq.) che è assolutamente priva di potenzialità edificatoria in quanto non raggiunge la superficie minima di intervento prevista dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione *Adeguate al D. Dir. n. 107/DRU dell'8/02/2007* del Comune di Palma di Montechiaro (*Zone C2 - Residenziali stagionali da completare*) che subordina , infatti, l'approvazione del piano attuativo ad un vincolo ben preciso, e segnatamente alla sussistenza di un'area di intervento non inferiore a 5.000 mq, ed un lotto minimo di 2000 mq quando l'area ricadente in zona C2 è di appena mq. 235,00.-

Invero, l'art. 24 richiamato prevede che *"le previsioni di PRG per tali zone si attuano di norma a mezzo di piani esecutivi estesi ad ambiti di dimensione non inferiori a 5.000 mq.*

All'interno del piano esecutivo, oltre agli eventuali spazi per la viabilità, dovranno reperirsi spazi relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura di 18 mq per ogni cento metri cubi di costruzione.

I piani esecutivi saranno redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,75 mc/mq entro la profondità di m. 500 dalla battigia; 1,50 mc/mq al di fuori di tale fascia;

rapporto di copertura non superiore al 15%;

costruzioni accessorie max mq. 30;

d) altezza massima assoluta ml. 8, con non più di due piani fuori terra;

e) lotto minimo 2000 mq.

f) distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo assoluto di m. 12;

g) distanza minima delle costruzioni dai confini m.6,00; dal ciglio stradale m. 10,00 e comunque non inferiore a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada.

Nel rispetto delle norme suddette è ammessa la costruzione di case isolate o a schiera".-

In ogni caso, si rileva che l'edificazione all'interno di tale area ricadente in zona C2 non è effettiva anche in considerazione della circostanza che la fabbricabilità è subordinata all'approvazione di un piano attuativo (art.

24 Norme di attuazione al Piano regolatore del Comune di Palma di Montechiaro "zone residenziali stagionali") ad oggi non approvato dal Comune di Palma di Montechiaro. Conseguentemente, considerato che in ordine all'area in questione non risulta essere stato approvato dal Comune di Palma di Montechiaro alcun piano attuativo, tale area attualmente è priva di concreta potenzialità edificatoria, presupposto oggettivo su cui si fonderebbe l'imposta applicata dall'Ente ai sensi degli artt. 1 e 2 del D.lgs. n. 504/1992.

Ovvia conseguenza è che tale area non può essere qualificata come edificabile in senso proprio e, pertanto, non è suscettibile di tassazione.

Allo stesso modo, l'area ricadente in strada pubblica viabilità e parcheggio dove la potenzialità edificatoria è pari a "0".

Infine, per l'area identificata al foglio 51, particella 241 e foglio 52, particella 315, la destinazione del terreno in questione è Zona D.3 (Aree per attività commerciali).

In particolare, giova rilevare, che la nuova destinazione D.3 prevede un vincolo di edificabilità limitato alla costruzione di strutture per attività solamente commerciali e comunque impone la realizzazione di opere ben precise destinate a *locali per attività di commercio al dettaglio, depositi e magazzini, rimesse, uffici e sale espositive; bar, ristoranti e simili, edifici ed impianti per piccole attività artigianali purchè non nocive ed inquinanti, ai sensi del D.M. 23/12/1976 e successive integrazioni, distributori di carburante per autotrazione, aree di verde pubblico ed attrezzato, viabilità e parcheggi.-*

In particolare, l'art. 31 delle Norme tecniche di attuazione - Piano regolatore Comune di Palma di Montechiaro contiene disposizioni per le "Zone D3 - Aree per attività commerciali" prevede testualmente che "Le sottozone D3 sono specificatamente destinate ad attività produttive commerciali.

All'interno di tali zone sono consentiti in particolare:

- a) locali per attività di commercio al dettaglio, esercizi di media e grande distribuzione commerciale, centri commerciali;
- b) cantine, depositi e magazzini di merce all'ingrosso;
- c) laboratori, magazzini, depositi, rimesse, uffici e sale espositive;
- d) attrezzature annonarie;
- e) uffici pubblici e privati;
- f) pubblici esercizi (bar, ristoranti e simili)
- g) edifici ed impianti per piccole attività artigianali purchè non nocive ed inquinanti, ai sensi del D.M. 23/12/1976 e successive integrazioni;
- h) distributori di carburante per autotrazione;
- i) attrezzature tecnico-distributive.
- l) aree di verde pubblico ed attrezzato;
- m) viabilità e parcheggi.

E' altresì ammessa la realizzazione di piazzali da destinare allo svolgimento di mercati periodici.

L'edificazione è subordinata alla approvazione di un apposito piano attuativo, riferito ad un'area di intervento estesa almeno 10.000 mq".-

Giova rilevare, al riguardo, che Codesta Onorevole Commissione con sentenza n. 324/4/12 del 25.05.2016 ha espressamente statuito il principio di diritto secondo cui "il semplice inserimento di un terreno nell'area del piano regolatore non significa che questo debba scontare automaticamente l'Ici prevista per i terreni edificabili in quanto, nel caso di specie, si tratta di un terreno che di fatto è inedificabile a causa delle prescrizioni del Comune che ne impedisce l'utilizzabilità effettiva. Il criterio di valutazione con il quale il Comune di Porto Empedocle ha attribuito il valore venale di mercato,

sottoposto ad imposta, appare assolutamente generico in quanto la mancanza delle norme tecniche di attuazione del P.R.G., la possibilità di utilizzare immediatamente a scopo edificatorio i terreni riportati nello strumento urbanistico generale, la non approvazione di quegli strumenti urbanistici senza la costruzione, almeno delle opere di urbanizzazione primaria (strade, acqua, forniture, illuminazione) non consentono di individuare le aree effettivamente destinate ad insediamenti residenziali, utilizzabili a scopo edificatorio dove, quindi, si potrà legalmente costruire e laddove la edificabilità sarà vietata.

Inoltre, la non conoscenza di quella parte della zona compresa nel P.R.G. che verrà destinata a verde pubblico, a strade, a parcheggi ad attività collettive e a spazi pubblici, impedisce di fatto l'attribuzione del reale valor del terreno" -

Per quanto detto, atteso che il terreno oggetto dell'avviso di accertamento non può essere considerato edificabile nell'eccezione del termine, alcuna tassazione potrà mai imputarsi al ricorrente per mancanza del presupposto oggettivo.

Conseguentemente, l'avviso di accertamento oggetto della predetta imposta ed il conseguente provvedimento di irrogazione della sanzione sono assolutamente illegittimi.

- IV -

**ILLEGITTIMITA' DELL'ATTO DI ACCERTAMENTO PER
DIFETTO ASSOLUTO DI MOTIVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 7,
COMMA 1, DELLA LEGGE 27.07.2000 N. 212.**

L'avviso di accertamento, che riprende ovvero contiene il provvedimento di valutazione dell'area fabbricabile come ogni atto che viene ad incidere sulla sfera patrimoniale del contribuente, deve avere una motivazione adeguata e deve essere conosciuto.

Invero, l'art. 3 della L.07.08.1990 n. 241, ha stabilito che ogni atto amministrativo deve essere motivato, contenere un'esplicazione dell'iter logico-giuridico e dei presupposti di fatto che hanno portato alla adozione del provvedimento.

In particolare, l'art.7, comma 1, della L. 27.07.2000, n.212 prevede che gli atti dell'Amministrazione finanziaria siano motivati secondo quanto previsto dall'art. 3 della già citata legge n. 241/1990 indicando **i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche** che hanno determinato le decisioni dell'Amministrazione e precisando che se nella motivazione si fa riferimento ad un altro atto questo deve essere allegato al provvedimento che lo richiama.

Considerato che ai sensi dell'art. 1 L. n. 212/2000, gli enti locali provvedono entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della legge ad adeguare i rispettivi statuti e gli atti normativi da essi emanati ai principi dettati dallo Statuto, e poiché nell'avviso di accertamento opposto nessuna motivazione è stata formulata in ordine alle decisioni adottate dall'amministrazione comunale nella determinazione dell'imposta, né tanto alcun atto richiamato è stato allegato, non si può non rilevare che per tali ragioni l'avviso di accertamento opposto è assolutamente nullo.

Pertanto, risulta illegittimo l'impugnato avviso di accertamento anche nella parte in cui irroga sanzioni ed applica gli interessi.

Per i motivi sopra esposti,

CHIEDE

che l'On.le Commissione Tributaria adita in accoglimento del ricorso, voglia nel merito annullare in ogni sua parte l'avviso di accertamento impugnato con tutti gli atti impugnati ivi contenuti come meglio specificati in epigrafe e nel contesto con ogni consequenziale statuizione, e in specie con la condanna al rimborso di quanto in denegata ipotesi la ricorrente fosse costretto a versare per evitare la riscossione coattiva, o di quanto venisse ad esso coattivamente prelevato con interessi, come di legge.

Vinte in ogni caso spese ed onorari, di cui si chiede sin d'ora la distrazione a favore del procuratore antistatario ai sensi degli artt. 1 del D.Lgs. 546/1992 e 93 del c.p.c.

Si chiede altresì la discussione in pubblica udienza ai sensi dell'art. 33, comma 1, del D.Lgs. 546/1992.

Si dichiara inoltre, che il valore del presente giudizio ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.Lgs. 546/1992, è di € 458,47.

Palermo, 22.07.2016.

(avv. Christian Allegra)

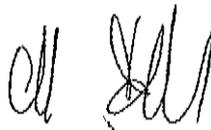
PROCURA

Io sottoscritto delego a rappresentarmi e difendermi nel presente procedimento e in ogni sua fase e grado con ogni potere e facoltà, compresa specificamente quella di notificare eventuali motivi aggiunti, l'avv. Christian Allegra eleggendo domicilio presso il suo studio sito in Palermo via Maggiore Toselli n.87.

(Falsone Martino)

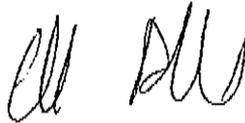
E' autentica.

(avv. Christian Allegra)



Si attesta la conformità dell'esemplare del ricorso inviato al Comune di Palma di Montechiaro all'esemplare del ricorso depositato presso la Commissione Tributaria Provinciale, ai sensi del terzo comma dell'art. 22 del D.Lgs. 546/92.

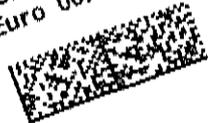
(avv. Christian Allegra)



ALBANE E/O
VIA ALLEGRA
JIA TRABBIONE TOJECU N. 7
P. 163 - PALERMO

Posteitaliane

25.07.2016 18.04
Euro 007.65



Postaraccomandata

AR
100149631523876 92020
29029 92020 PALMA DI MONTE
EGHTA (AG)
1-PT045726



R 
14963152387-6

Spett.le
GRUPPO ALFAMA
TRINTELLA - UFFICIO
TRINTELLA
VIA FIORENTINONNA
P. 163 - PALERMO
2010 20

COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE DI AGRIGENTO

RICORSO

del sig. **Falsone Martino**, C.F. FLS MTN 71C27 G282L e res.te in Via Polinesia 39 a Palma di Montechiaro (AG), ed elettivamente domiciliato in Palermo in via Maggiore Toselli n. 87, presso lo studio dell'avv. Christian Allegra, C.F. LLGCRS75T04G273Y, fax n. 0916257974 (indirizzo di posta elettronica certificata christianallegra@pecavvpa.it), che lo rappresenta e difende, in virtù di procura posta in calce al presente atto

CONTRO

il Comune di Palma di Montechiaro - Ufficio Tributi

PER L'ANNULLAMENTO

dell'avviso d'accertamento n.1150 (prot. n. 4017) del 03.05.2016 per IMU anno 2013 di €.**940,00**, notificato in data 26.05.2016, avente ad oggetto più immobili siti nel Comune di Palma di Montechiaro (AG), limitatamente all'accertamento relativo agli immobili identificati al Foglio 44, Part. 292 e 489, Foglio 51, Part. 241, Foglio 52, Part. 315, e di cui si chiede un pagamento complessivo di €.**940,00**, comprensivo di sanzioni, interessi e spese di notifica

PREMESSO

1. In data 03 maggio 2016 è stato notificato all'odierno ricorrente l'avviso di accertamento n.1150 del 03.05.2016 per omessa denuncia /dichiarazione dell'IMU anno 2013.
2. Con l'avviso indicato in oggetto, il Comune di Palma di Montechiaro tra gli altri ha accertato la presunta omessa dichiarazione dell'ICI, relativa ad un immobile sito nel Comune di Palma di Montechiaro (AG), e

*Poppe Alfano
Tributi
Sott. di Blaw*

Comune di Palma di Mont. ro
Protocollo Generale

TIPO - E
PROT. N. 0026805
del 28/07/2016



identificato al Foglio 44, Part. 292 e 489, al Foglio 51, Part. 241, nonché al Foglio 52, Part. 315.

3. Per quel che attiene alle ragioni e alla motivazione essi si limitano a sostenere che il Sig. Falsone Martino in qualità soggetto passivo ai fini IMU è tenuto al pagamento dell'imposta dovuta per l'anno 2013.
4. Orbene, avviso di accertamento IMU emesso dall'Ufficio è illegittimo per mancanza del presupposto oggettivo (concreta ed effettiva edificabilità) considerato che l'area in questione oggetto dell'avviso di accertamento, ricade:
 - A) Prevalentemente in zona B2 (per 2193 mq) in cui l'edificabilità è subordinata all'approvazione di un piano attuativo non ancora realizzato.
In ogni caso, la potenzialità edificatoria sarebbe comunque limitata per le restrizioni dovute alla morfologia del terreno e alla distanza da rispettare con gli altri edifici limitrofi.
 - B) Parte in zona C2 (235 mq.) che è assolutamente priva di potenzialità edificatoria in quanto non raggiunge la superficie minima di intervento, prevista dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione Adeguate al D. Dir. n. 107/DRU dell'8/02/2007 del Comune di Palma di Montechiaro (applicabile alle zone C2), che subordina, infatti, l'approvazione del piano attuativo ad un vincolo ben preciso, e segnatamente alla sussistenza di un'area di intervento non inferiore a 5.000 mq, ed un lotto minimo di 2000 mq quando l'area ricadente in zona C2 è di appena mq. 235,00 (art. 24 richiamato prevede, infatti, "le previsioni di PRG per tali zone si attuano di norma a mezzo

di piani esecutivi estesi ad ambiti di dimensione non inferiori a 5.000 mq.

All'interno del piano esecutivo, oltre agli eventuali spazi per la viabilità, dovranno reperirsi spazi relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura di 18 mq per ogni cento metri cubi di costruzione.

I piani esecutivi saranno redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,75 mc/mq entro la profondità di m. 500 dalla battigia; 1,50 mc/mq al di fuori di tale fascia;

rapporto di copertura non superiore al 15%;

costruzioni accessorie max mq. 30;

d) altezza massima assoluta ml. 8, con non più di due piani fuori terra;

e) lotto minimo 2000 mq.

f) distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo assoluto di m. 12;

g) distanza minima delle costruzioni dai confini m.6,00; dal ciglio stradale m. 10,00 e comunque non inferiore a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada.

Nel rispetto delle norme suddette è ammessa la costruzione di case isolate o a schiera²².-

In ogni caso, tale area è attualmente priva di concreta potenzialità edificatoria atteso che l'edificazione all'interno di tale zona (C2) è subordinata all'approvazione di un piano attuativo (art. 24 Norme di attuazione al Piano regolatore del Comune di Palma di Montechiaro "zone residenziali stagionali") ad oggi non approvato dal Comune di Palma di Montechiaro,

C) Parte ricadente in area destinata a strada pubblica viabilità e parcheggio dove **la potenzialità edificatoria è inevitabilmente ed indiscutibilmente pari a "0".-**

D) Infine, per l'area identificata al foglio 51, particella 241, foglio 52, particella 315, ha un'estensione complessiva di circa mq 4.356,00, è **attualmente priva di concreta potenzialità edificatoria**, poiché l'edificazione all'interno di tale sottozona (D3) è subordinata all'approvazione di un piano di lottizzazione (art. 31 Norme di attuazione al Piano regolatore del Comune di Palma di Montechiaro "**l'edificazione è subordinata alla approvazione di piani di lottizzazione** di cui all'art. 15 della L.R. 7/1978, da redigere nel rispetto delle norme tecniche contenute nella L.R. 14/1982") ad oggi non attuato dal Comune di Palma di Montechiaro. Peraltro, l'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione Adeguate al D. Dir. n. 107/DRU dell'8/02/2007 del Comune di Palma di Montechiaro subordinano l'approvazione del piano di lottizzazione ad un **vincolo ben preciso**, e segnatamente alla sussistenza di un'area di intervento **non inferiore a 10.000 mq** ("L'edificazione è subordinata alla approvazione di un apposito piano attuativo, riferito ad un'area di

intervento estesa almeno 10.000 mq") quando l'area in questione è di appena mq. 4.356,00, con la conseguenza che giammai su tale terreno potrà essere edificato alcunché mancando pertanto il presupposto oggettivo su cui si fonda l'imposta. Inoltre, la nuova destinazione D3 prevede un vincolo di edificabilità limitato essendo prescritti e consentiti in tali sottosezione solo interventi rivolti alla realizzazione di attività commerciali, cantine, depositi, rimesse, uffici, sale espositive, attrezzature , distributori di carburante, attrezzature tecnico distributive, aree di verde pubblico ed attrezzato, viabilità e parcheggi, e comunque impone la realizzazione di opere esclusivamente funzionali, attività esclusivamente commerciali (art. 31 norme di attuazione), tale destinazione impedisce la qualificazione di tale area come "suscettibile di utilizzazione edificatoria".-

E' di assoluta evidenza che il terreno oggetto dell'avviso di accertamento impugnato è inedificabile a causa delle prescrizioni del Comune che ne impediscono la utilizzabilità effettiva.-

Tanto premesso, si propone formale ricorso avverso i suddetti avvisi di accertamento per i seguente

MOTIVI

- I -

IN VIA PREGIUDIZIALE, GIURIDICA INESISTENZA DELLA NOTIFICAZIONE, IN QUANTO LA CONSEGNA DELL'AVVISO E' STATA ESEGUITA DA SOGGETTO NON IDENTIFICATO E CHE

**COMUNQUE NON RIVESTE LA QUALIFICA DI MESSO
COMUNALE PREVISTA DALL'ART. 60 D.P.R. 600/1973.**

In via pregiudiziale, si deduce la giuridica inesistenza della notificazione dell'avviso e perciò la nullità dell'avviso stesso, quale atto recettizio destinato a perfezionarsi solo se validamente notificato.

L'art. 60 del D.p.r. 600/1973, stabilisce che *"la notificazione degli avvisi e degli altri atti che per legge devono essere notificati al contribuente, è eseguita secondo le norme stabilite dagli artt. 137 e ss. del codice di procedura civile, con le seguenti modifiche: a) la notificazione è eseguita dai messi comunali ovvero dai messi speciali autorizzati dall' Ufficio delle imposte"*.

La qualità di messo comunale si acquisisce, dopo l'abrogazione, ad opera della 142/1990, dell'art. 273 del R.D. n.383/1934 (che prescriveva il necessario giuramento davanti al prefetto), con l'unico strumento rimasto, ovverosia quello dell'investitura ad opera del Sindaco o del Consiglio comunale.

Con l'abrogazione del citato regio decreto, **secondo la giurisprudenza di legittimità**, si è determinata l'inefficacia dei provvedimenti prefettizi emanati in forza della soppressa normativa, con la conseguente invalidità della notifica di atti tributari compiuta dai messi comunali dopo il 1° giugno 1990, ferma restando *"la possibilità del Sindaco di individuare con propri provvedimenti gli impiegati di quarta qualifica funzionale (o superiore) cui affidare volta per volta le funzioni di messo notificatore ovvero del Consiglio comunale, in sede di approvazione dello statuto, di individuare in via generale ed una volta per tutte i soggetti portatori della funzione"* (Cass.27 ottobre 1998, n.10666).

Da ultimo, con il nuovo T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, e segnatamente l'art. 274 del D.Lgs 18 agosto 2000 n.267, al comma 1, lett.a) e q), si è rispettivamente confermata l'abrogazione del R.D. n. 383/1934 ed abrogata la legge n.142/1990.

Ciò nonostante, attese le attuali competenze del consiglio comunale e le attribuzioni del Sindaco (D.Lgs n.267/2000), **il principio di diritto sopra formulato è sicuramente *de iure condito* ancora attualissimo** (Cfr. Commento della Prof.ssa Maria Grazia Bruzzone alla sentenza della Cassazione n. 14571 del 20 nov. 2001, pubblicato su Corriere Tributario n.7/2002, pag. 603).

Nella specie nulla di tutto questo, **manca infatti il provvedimento del Sindaco o lo Statuto, volti ad individuare, in via particolare o generale, il messo comunale autore della relata dell'avviso di accertamento impugnato.**

Invero, l'avviso *de quo* è stato notificato da **soggetto non identificato** (assenza nella relata di qualsiasi elemento identificatorio del presunto agente della notificazione), e che comunque **non riveste la qualità di messo comunale** ex art. 60 D.P.R. 600/1973, in quanto si contesta sia stata effettuata alcuna delibera del consiglio comunale o provvedimento *ad hoc* del sindaco, con cui sia stato investito tale soggetto della qualificazione di messo.

L'inosservanza di quanto prescritto, in ordine all'agente della notificazione, comporta per l'appunto, la giuridica inesistenza della notificazione dell'atto.

E' appena il caso di ribadire che l'avviso di accertamento non è consegnabile da chicchessia, ma solo da uno dei soggetti indicati dall'art.60 D.P.R.

600/1973, che deve essere identificato proprio al fine di consentire il controllo della propria legittimazione.

Nella specie nulla di tutto questo. Mancando qualsiasi attività notificatoria da parte di un soggetto all'uopo abilitato difetta di conseguenza qualsiasi valida .notifica.

Come è noto l'inesistenza (o anche solo il vizio) di notifica degli atti impugnati davanti alle Commissioni tributarie, proprio perché trattasi di atti sostanziali, di natura recettizia, che si perfezionano cioè solo con la loro notificazione, determina anche l'inesistenza dell'atto stesso, deducibile come motivo in sede di impugnativa di tale atto, senza possibilità di sanatoria per il raggiungimento dello scopo ex artt. 156 e ss. c.p.c., in quanto detta sanatoria opera solo per gli atti processuali e non anche per quelli sostanziali, come quelli di cui trattasi (Cass. Sez. Trib., 21 aprile 2000, n.3513).

Da tutto ciò, e considerando che in questa sede si contesta l'inesistenza e non già la mera nullità della notifica, consegue la radicale ed insanabile nullità dell'atto impugnato.

- II -

NULLITÀ DELL'ATTO IMPUGNATO PER MANCANZA DEL PRESUPPOSTO OGGETTIVO: IL POSSESSO DI UN'AREA FABBRICABILE ATTESO CHE L'AREA NON E' CONCRETAMENTE UTILIZZABILE AI FINI EDIFICATORI.

VIOLAZIONE DELL' ART.1, COMMA 2, E DELL'ART. 2, COMMA 1, LETT. B) D.LGS. 1992, N. 504.

Invero, nonostante il richiamato D.Lgs n.504/1992 modificato dall'art.36 del D.L. 04.07.2006, n.223, convertito in legge n. 248 il 4 agosto 2006 (legge finanziaria 2007), prevede che *“ai fini dell'applicazione [...] del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo”, ai fini dell'applicazione del tributo non si può non tenere conto dell'effettiva concreta utilizzabilità edificatoria dell'immobile.*

Infatti, le Sezioni Unite civili hanno statuito (con sentenza 2006/25506) che *“ai fini dell'applicazione del D.Lgs. n. 504 del 1992, ... l'ICI deve essere dichiarata e liquidata sulla base del valore venale in comune commercio, tenendo anche conto di quanto sia effettiva e prossima la utilizzabilità a scopo edificatorio del suolo e di quanto possano incidere gli ulteriori eventuali oneri di urbanizzazione”.*

In particolare, giova rilevare la locuzione *“utilizzabile a scopo edificatorio”* di cui all'art. 36 co. 2 del DL 223/2006, conv. L. 248/2006, va raccordata con la nozione di edificabilità propria delle leggi e degli strumenti urbanistici e, pertanto, deve essere considerata come possibilità, per il privato, di esercitare il proprio diritto di sfruttare il bene a fini edilizi, eseguendo su di esso, sia pure nell'ambito dei limiti consentiti dal piano regolatore, costruzioni ed altre opere di urbanizzazione.

Il PRGC si basa sulla suddivisione del territorio comunale in più ambiti o comparti, a ciascuno dei quali corrisponde una specifica destinazione urbanistica, corredata delle relative prescrizioni e norme tecniche.

Possono così annoverarsi, a mero titolo esemplificativo:

- comparti definiti come "aree edificate sature", laddove il territorio ha raggiunto un grado di urbanizzazione considerato definitivo ed è quindi precluso lo sviluppo di nuove costruzioni;
- comparti definiti come "aree edificate di completamento", limitatamente a porzioni di territorio in cui lo sviluppo di nuova edilizia è consentito, in un'ottica di completamento del tessuto urbano esistente;
- comparti definiti come "aree di nuovo impianto, laddove, in genere mediante la previa adozione di strumenti attuativi (es. piani di lottizzazione) è consentito la realizzazione di nuove costruzioni;
- comparti definiti come "aree destinate all'attività agricola", laddove è inibito lo sviluppo di nuova edilizia;
- comparti definiti come "aree verdi attrezzate", "aree destinate a strutture sportive", "aree destinate ad attrezzature per il turismo", ecc., dove interventi di nuova costruzione e/o di ampliamento possono essere ammessi o meno e, qualora ammessi, lo sono limitatamente alle peculiari finalità cui il comparto risulta destinato.

Orbene, se per le aree ad evidente ed accertata finalità edificatoria, quali quelle usualmente definite come aree di completamento o di nuovo impianto, un tale esame potrà risolversi anche solo in un riscontro rapido e sbrigativo delle prescrizioni di piano, una più attenta e dettagliata analisi del PRGC adottato dal Comune e delle relative NTA potrà occorrere per pronunciarsi in merito alla corretta qualificazione delle altre tipologie di aree, quali ad esempio quelle ricadenti in ambiti di piano denominati nella prassi come "aree destinate a verde pubblico attrezzato".

Non è infrequente infatti che in tali ambiti il Comune talvolta precluda totalmente ogni possibilità di edificare nuovi manufatti edilizi, mentre in altri casi, come in quello di specie, il Comune consenta un limitato sfruttamento edificatorio (es. la costruzione di fabbricati da destinare a servizio dell'area).

In questo caso la presenza di un **vincolo di destinazione**, con attribuzione di un **limite di edificabilità minimo** (funzionale alla realizzazione delle sole opere collegate a tale destinazione), **impedisce la qualificazione dell'area come "suscettibile di destinazione edificatoria"**, dal momento che proprio **la sussistenza di tale vincolo preclude al privato tutte quelle forme di trasformazione del suolo che sono riconducibili alla nozione tecnica di edificazione.**

I Giudici di legittimità, trattando di un caso analogo, non hanno mancato di precisare che: *"La locuzione "utilizzazione edificatoria" di cui alla disposizione citata va infatti **raccordata con la nozione di edificabilità propria delle leggi e degli strumenti urbanistici** e quindi considerata, anche in ragione del significato letterale da attribuire ai due termini, come possibilità per il privato di esercitare il proprio diritto ad edificare, di sfruttare cioè il bene a fini edilizi, eseguendo su di esso, sia pure nell'ambito dei limiti consentiti dal piano, costruzioni ed altre opere di urbanizzazione destinate ad abitazioni ed uffici ed alle strutture ad essere collegate. Ne deriva che **la presenza di un vincolo di destinazione di una zona ad attività sportiva, con attribuzione di un limite di edificabilità minimo funzionale alla realizzazione di strutture collegate a tale destinazione impedisce la qualificazione di tale area come "suscettibile di utilizzazione edificatoria"**, dal momento che proprio **la sussistenza di tale vincolo preclude al privato***

tutte quelle forme di trasformazione del suolo che sono riconducibili alla nozione tecnica di edificazione" (Cfr. Cass. sent. del 11/05/2009 n. 10713 – all. sub 7; *idem* Cass. sent. 19668/2008).

Ora, nel caso di specie, la destinazione dell'area ricade prevalentemente (2193,00 mq.) in zona B2 in cui l'edificabilità è subordinata all'approvazione di un piano attuativo non ancora realizzato.

Invero, come accertato dal Geom. G. Petrucci, come da relazione tecnica che si allega, le norme tecniche di attuazione del vigente PRG contemplano i seguenti articoli:

Art. 20

Zone B2 – Aree urbane esistenti

Rientrano in tale classificazione le aree urbane di formazione recente, prive di interesse storico ed ambientale, già normate come zone B dal P. di F. previgente, che formano il nucleo abitato di Marina di Palma.

All'interno di tali sottozone si applicano le stesse norme di cui al precedente art. 18, ad eccezione della altezza massima che non può superare in nessun caso i m. 10,50.

Art. 18

Zone B1 – Aree urbane esistenti

Rientrano in tale classificazione le parti di città di formazione recente, prive di interesse storico ed ambientale, per lo più già normate come zone B dal P. di F. previgente. In tali sottozone il PRG, al fine di garantire la necessaria continuità normativa, ripropone sostanzialmente le norme previgenti.

All'interno di tali sottozone sono consentiti in particolare interventi rivolti alla conservazione ed alla trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, dell'edilizia esistente e al completamento degli isolati esistenti.

In particolare sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione in lotti già urbanizzati.

Gli interventi di nuova edificazione in lotti esistenti alla data di adozione del presente piano, che risultino interclusi e che abbiano superficie non superiore a mq. 120, deve avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la densità edilizia massima sarà pari a 9 mc/mq;
- l'altezza massima sarà pari a ml. 11 con non più di tre piani fuori terra;
- l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, anche in deroga alle norme generali sui distacchi.

Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq 120 e non superiore a mq 200 il volume massimo consentito è di mc 1000, ferma restando l'altezza massima di ml. 11.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione non rientranti nelle fattispecie di cui al comma precedente devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- la densità fondiaria massima è stabilita in 5 mc/mq;
- l'altezza massima sarà pari a ml. 11,00 con non più di tre piani fuori terra;
- la distanza minima dai confini del lotto e dalle strade è stabilita in m.5, salvo maggiori distacchi determinati dal rispetto della normativa sismica; sono ammesse le costruzioni in aderenza;

- nel caso di demolizione e ricostruzione l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, anche in deroga alle norme generali sui distacchi.

I piani esecutivi eventualmente occorrenti dovranno essere estesi ad una porzione di zona BI delimitata, nella zonizzazione di PRC, da strade e spazi pubblici; nel caso in cui tale porzione abbia estensione superiore a 3.000 mq. è consentito estendere la lottizzazione ad ambiti di più ridotta dimensione, comunque non inferiori a 3.000 mq. In questo caso la lottizzazione è approvata dal Consiglio comunale, previa verifica della mancanza di pregiudizio per l'attività dei terzi".-

Pertanto, come accertato dal Geom. Petrucci "alla luce dei sopracitati articoli l'edificazione è subordinata alla realizzazione di piani di lottizzazione", non ancora approvata dal Comune di Palma di Montechiaro.-

In ogni caso, come accertato dallo stesso Geom. Petrucci, la potenzialità edificatoria sarebbe comunque limitata per le restrizioni dovute alla morfologia del terreno e alla distanza da rispettare con gli altri edifici limitrofi. Invero, "*la superficie totale della zona B2 è di mq. 2193,00 e il regolamento edilizio vigente (art. 20 che rinvia all'art.18 delle norme tecniche di attuazione) consente l'edificazione con un indice di 5 mc/mq, per un totale di mc 10.965,00, con la conseguenza che nel caso specifico in esame in ogni caso non è possibile sfruttare tutti i mc a disposizione in quanto rispettando le distanze dai confini e dalle pareti finestrate delle abitazioni limitrofi, si ha la possibilità di sfruttare solo 1/3 della volumetria consentita".-*

La rimanente parte dell'area interessata dall'avviso di accertamento impugnato ricade in zona "C2" (235 mq.) che è assolutamente priva di potenzialità edificatoria in quanto non raggiunge la superficie minima di intervento prevista dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione Adeguate al D. Dir. n. 107/DRU dell'8/02/2007 del Comune di Palma di Montechiaro (Zone C2 - Residenziali stagionali da completare) che subordina, infatti, l'approvazione del piano attuativo ad un vincolo ben preciso, e segnatamente alla sussistenza di un'area di intervento non inferiore a 5.000 mq, ed un lotto minimo di 2000 mq quando l'area ricadente in zona C2 è di appena mq. 235,00.-

Invero, l'art. 24 richiamato prevede che *"le previsioni di PRG per tali zone si attuano di norma a mezzo di piani esecutivi estesi ad ambiti di dimensione non inferiori a 5.000 mq.*

All'interno del piano esecutivo, oltre agli eventuali spazi per la viabilità, dovranno reperirsi spazi relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura di 18 mq per ogni cento metri cubi di costruzione.

I piani esecutivi saranno redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,75 mc/mq entro la profondità di m. 500 dalla battigia; 1,50 mc/mq al di fuori di tale fascia;

rapporto di copertura non superiore al 15%;

costruzioni accessorie max mq. 30;

d) altezza massima assoluta ml. 8, con non più di due piani fuori terra;

e) lotto minimo 2000 mq.

f) *distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo assoluto di m. 12;*

g) *distanza minima delle costruzioni dai confini m.6,00; dal ciglio stradale m. 10,00 e comunque non inferiore a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada.*

Nel rispetto delle norme suddette è ammessa la costruzione di case isolate o a schiera".-

In ogni caso, si rileva che l'edificazione all'interno di tale area ricadente in zona C2 non è effettiva anche in considerazione della circostanza che la fabbricabilità è subordinata all'approvazione di un piano attuativo (art. 24 Norme di attuazione al Piano regolatore del Comune di Palma di Montechiaro "zone residenziali stagionali") ad oggi non approvato dal Comune di Palma di Montechiaro. Conseguentemente, considerato che in ordine all'area in questione non risulta essere stato approvato dal Comune di Palma di Montechiaro alcun piano attuativo, tale area attualmente è priva di concreta potenzialità edificatoria, presupposto oggettivo su cui si fonderebbe l'imposta applicata dall'Ente ai sensi degli artt. 1 e 2 del D.lgs. n. 504/1992.

Ovvia conseguenza è che tale area non può essere qualificata come edificabile in senso proprio e, pertanto, non è suscettibile di tassazione.

Allo stesso modo, l'area ricadente in strada pubblica viabilità e parcheggio dove la potenzialità edificatoria è pari a "0".

Infine, per l'area identificata al foglio 51, particella 241e foglio 52, particella 315, la destinazione del terreno in questione è **Zona D.3 (Aree per attività commerciali)**.

In particolare, giova rilevare, che la nuova destinazione **D.3** prevede un **vincolo di edificabilità limitato** alla costruzione di strutture per attività solamente commerciali e comunque impone la realizzazione di opere ben precise destinate a *locali per attività di commercio al dettaglio, depositi e magazzini, rimesse, uffici e sale espositive, bar, ristoranti e simili, edifici ed impianti per piccole attività artigianali purchè non nocive ed inquinanti, ai sensi del D.M. 23/12/1976 e successive integrazioni, distributori di carburante per autotrazione, aree di verde pubblico ed attrezzato, viabilità e parcheggi.*-

In particolare, l'art. 31 delle Norme tecniche di attuazione - Piano regolatore Comune di Palma di Montechiaro contiene disposizioni per le "Zone <D3 - Aree per attività commerciali" prevede testualmente che "Le sottozone D3 sono specificatamente destinate ad attività produttive commerciali.

All'interno di tali zone sono consentiti in particolare:

- a) locali per attività di commercio al dettaglio, esercizi di media e grande distribuzione commerciale, centri commerciali;*
- b) cantine, depositi e magazzini di merce all'ingrosso;*
- c) laboratori, magazzini, depositi, rimesse, uffici e sale espositive;*
- d) attrezzature annonarie;*
- e) uffici pubblici e privati;*
- f) pubblici esercizi (bar, ristoranti e simili)*
- g) edifici ed impianti per piccole attività artigianali purchè non nocive ed inquinanti, ai sensi del D.M. 23/12/1976 e successive integrazioni;*
- h) distributori di carburante per autotrazione;*

i) attrezzature tecnico-distributive,

l) aree di verde pubblico ed attrezzato;

m) viabilità e parcheggi.

E' altresì ammessa la realizzazione di piazzali da destinare allo svolgimento di mercati periodici.

L'edificazione è subordinata alla approvazione di un apposito piano attuativo, riferito ad un'area di intervento estesa almeno 10.000 mq".-

Giova rilevare, al riguardo, che Codesta Onorevole Commissione con sentenza n. 324/4/12 del 25.05.2016 ha espressamente statuito il principio di diritto secondo cui "il semplice inserimento di un terreno nell'area del piano regolatore non significa che questo debba scontare automaticamente l'Ici prevista per i terreni edificabili in quanto, nel caso di specie, si tratta di un terreno che di fatto è inedificabile a causa delle prescrizioni del Comune che ne impedisce l'utilizzabilità effettiva. Il criterio di valutazione con il quale il Comune di Porto Empedocle ha attribuito il valore venale di mercato, sottoposto ad imposta, appare assolutamente generico in quanto la mancanza delle norme tecniche di attuazione del P.R.G., la possibilità di utilizzare immediatamente a scopo edificatorio i terreni riportati nello strumento urbanistico generale, la non approvazione di quegli strumenti urbanistici senza la costruzione, almeno delle opere di urbanizzazione primaria (strade, acqua, forniture, illuminazione) non consentono di individuare le aree effettivamente destinate ad insediamenti residenziali, utilizzabili a scopo edificatorio dove, quindi, si potrà legalmente costruire e laddove la edificabilità sarà vietata."

Inoltre, la non conoscenza di quella parte della zona compresa nel P.R.G. che verrà destinata a verde pubblico, a strade, a parcheggi ad attività

collettive e a spazi pubblici, impedisce di fatto l'attribuzione del reale valor del terreno⁷⁷. -

Per quanto detto, atteso che il terreno oggetto dell'avviso di accertamento non può essere considerato edificabile nell'eccezione del termine, alcuna tassazione potrà mai imputarsi al ricorrente per mancanza del presupposto oggettivo.

Conseguentemente, l'avviso di accertamento oggetto della predetta imposta ed il conseguente provvedimento di irrogazione della sanzione sono assolutamente illegittimi.

- III -

ILLEGITTIMITA' DELL'ATTO DI ACCERTAMENTO PER DIFETTO ASSOLUTO DI MOTIVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 7, COMMA 1, DELLA LEGGE 27.07.2000 N. 212.

L'avviso di accertamento, che riprende ovvero contiene il provvedimento di valutazione dell'area fabbricabile come ogni atto che viene ad incidere sulla sfera patrimoniale del contribuente, deve avere una motivazione adeguata e deve essere conosciuto.

Invero, l'art. 3 della L.07.08.1990 n. 241, ha stabilito che ogni atto amministrativo deve essere motivato, contenere un'esplicazione dell'iter logico-giuridico e dei presupposti di fatto che hanno portato alla adozione del provvedimento.

In particolare, l'art.7, comma 1, della L. 27.07.2000, n.212 prevede che gli atti dell'Amministrazione finanziaria siano motivati secondo quanto previsto dall'art. 3 della già citata legge n. 241/1990 indicando i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che hanno determinato le decisioni

dell'Amministrazione e precisando che se nella motivazione si fa riferimento ad un altro atto questo deve essere allegato al provvedimento che lo richiama. Considerato che ai sensi dell'art. 1 L. n. 212/2000, gli enti locali provvedono entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della legge ad adeguare i rispettivi statuti e gli atti normativi da essi emanati ai principi dettati dallo Statuto, e poiché nell'avviso di accertamento opposto nessuna motivazione è stata formulata in ordine alle decisioni adottate dall'amministrazione comunale nella determinazione dell'imposta, né tanto alcun atto richiamato è stato allegato, non si può non rilevare che per tali ragioni l'avviso di accertamento opposto è assolutamente nullo.

Pertanto, risulta illegittimo l'impugnato avviso di accertamento anche nella parte in cui irroga sanzioni ed applica gli interessi.

Per i motivi sopra esposti,

CHIEDE

che l'On.le Commissione Tributaria adita in accoglimento del ricorso, voglia nel merito annullare in ogni sua parte l'avviso di accertamento impugnato con tutti gli atti impugnati ivi contenuti come meglio specificati in epigrafe e nel contesto con ogni consequenziale statuizione, e in specie con la condanna al rimborso di quanto in denegata ipotesi la ricorrente fosse costretto a versare per evitare la riscossione coattiva, o di quanto venisse ad esso coattivamente prelevato con interessi, come di legge.

Vinte in ogni caso spese ed onorari, di cui si chiede sin d'ora la distrazione a favore del procuratore antistatario ai sensi degli artt. 1 del D.Lgs. 546/1992 e 93 del c.p.c.

Si chiede altresì la discussione in pubblica udienza ai sensi dell'art. 33, comma 1, del D.Lgs. 546/1992.

Si dichiara inoltre, che il valore del presente giudizio ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.Lgs. 546/1992, è di €.458,47.

Palermo, 22.07.2016.

(avv. Christian Allegra)



PROCURA

Io sottoscritto delego a rappresentarmi e difendermi nel presente procedimento e in ogni sua fase e grado con ogni potere e facoltà, compresa specificamente quella di notificare eventuali motivi aggiunti, l'avv. Christian Allegra eleggendo domicilio presso il suo studio sito in Palermo via Maggiore Toselli n.87.

(Falsone Martino)



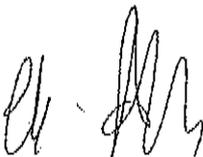
E' autentica.

(avv. Christian Allegra)



Si attesta la conformità dell'esemplare del ricorso inviato al Comune di Palma di Montechiaro all'esemplare del ricorso depositato presso la Commissione Tributaria Provinciale, ai sensi del terzo comma dell'art. 22 del D.Lgs. 546/92.

(avv. Christian Allegra)



2013

Comune di RAVENNA
TRINTELLARO - V. F. R. D.
VIA FLORENTINO N. 7
P. 2020 - BACIA in TRINTELLARO

14963152390-1



R

Postaracomandata
AR
ID0149631523901 92020
29029 92020 PALMA DI MONTE
EGHIA (AR)
1-81045726



25.07.2016
Euro 007.

Falsario do
WU. AUGUSTA VIA N. 100000 AR. 12
folle 3 - (RA) (RA)



1987/2016

COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE DI AGRIGENTO

RICORSO

del sig. **Falsone Martino**, C.F. FLS MTN 71C27 G282L e res.te in Via Polinesia 39 a Palma di Montechiaro (AG), ed elettivamente domiciliato in Palermo in via Maggiore Toselli n. 87, presso lo studio dell'avv. Christian Allegra, C.F. LLGCRS75T04G273Y, fax n. 0916257974 (indirizzo di posta elettronica certificata christianallegra@pecavvpa.it), che lo rappresenta e difende, in virtù di procura posta in calce al presente atto

CONTRO

il Comune di Palma di Montechiaro - Ufficio Tributi

PER L'ANNULLAMENTO

dell'avviso d'accertamento n.1149 (prot. n. 4017) del 03.05.2016 per IMU anno 2012 di €1.505,00, notificato in data 26.05.2016, avente ad oggetto più immobili siti nel Comune di Palma di Montechiaro (AG), Foglio 44, Part. 292 e 489, Foglio 51, Part. 241, Foglio 52, Part. 315, e di cui si chiede un pagamento complessivo di €1.505,00, comprensivo di sanzioni, interessi e spese di notifica

PREMESSO

1. In data 03 maggio 2016 è stato notificato all'odierno ricorrente l'avviso di accertamento n.1148 del 03.05.2016 per omessa denuncia /dichiarazione dell'IMU anno 2012.
2. Con l'avviso indicato in oggetto, il Comune di Palma di Montechiaro, ha accertato la presunta omessa dichiarazione dell'ICI, relativa ad un immobile sito nel Comune di Palma di Montechiaro (AG), e identificato al

Comune di Palma di Montechiaro
Protocollo Generale
TIPO - E

PROT. N. 0026787
del 28/07/2016



Ce/pe Off. Trib. di Palermo
Blaw
[Signature]

Foglio 44, Part. 292 e 489, al Foglio 51, Part. 241, nonché al Foglio 52, Part. 315.

3. Per quel che attiene alle ragioni e alla motivazione essi si limitano a sostenere che il Sig. Falsone Martino in qualità soggetto passivo ai fini IMU è tenuto al pagamento dell'imposta dovuta per l'anno 2012.

4. Orbene, avviso di accertamento IMU emesso dall'Ufficio è illegittimo per mancanza del presupposto oggettivo (concreta ed effettiva edificabilità) considerato che l'area in questione oggetto dell'avviso di accertamento, ricade:

A) Prevalentemente in zona B2 (per 2193 mq) in cui l'edificabilità è subordinata all'approvazione di un piano attuativo non ancora realizzato.

In ogni caso, la potenzialità edificatoria sarebbe comunque limitata per le restrizioni dovute alla morfologia del terreno e alla distanza da rispettare con gli altri edifici limitrofi.

B) Parte in zona C2 (235 mq.) che è assolutamente priva di potenzialità edificatoria in quanto non raggiunge la superficie minima di intervento, prevista dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione *Adeguate al D. Dir. n. 107/DRU dell'8/02/2007* del Comune di Palma di Montechiaro (applicabile alle zone C2), che subordina, infatti, l'approvazione del piano attuativo ad un vincolo ben preciso, e segnatamente alla sussistenza di un'area di intervento non inferiore a 5.000 mq, ed un lotto minimo di 2000 mq quando l'area ricadente in zona C2 è di appena mq. 235,00 (art. 24 richiamato prevede, infatti, *“le previsioni di PRG per tali zone si attuano di norma a mezzo*

di piani esecutivi estesi ad ambiti di dimensione non inferiori a 5.000 mq.

All'interno del piano esecutivo, oltre agli eventuali spazi per la viabilità, dovranno reperirsi spazi relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura di 18 mq per ogni cento metri cubi di costruzione.

I piani esecutivi saranno redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,75 mc/mq entro la profondità di m. 500 dalla battigia; 1,50 mc/mq al di fuori di tale fascia;

rapporto di copertura non superiore al 15%;

costruzioni accessorie max mq. 30;

d) altezza massima assoluta ml. 8, con non più di due piani fuori terra;

e) lotto minimo 2000 mq.

f) distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo assoluto di m. 12;

g) distanza minima delle costruzioni dai confini m.6,00; dal ciglio stradale m. 10,00 e comunque non inferiore a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada.

Nel rispetto delle norme suddette è ammessa la costruzione di case isolate o a schiera⁷⁷.-

In ogni caso, tale area è attualmente priva di concreta potenzialità edificatoria atteso che l'edificazione all'interno di tale zona (C2) è subordinata all'approvazione di un piano attuativo (art. 24 Norme di attuazione al Piano regolatore del Comune di Palma di Montechiaro "zone residenziali stagionali") ad oggi non approvato dal Comune di Palma di Montechiaro,

C) Parte ricadente in area destinata a strada pubblica viabilità e parcheggio dove **la potenzialità edificatoria è inevitabilmente ed indiscutibilmente pari a "0"**.-

D) Infine, per l'area identificata al foglio 51, particella 241, foglio 52, particella 315, ha un'estensione complessiva di circa mq 4.356,00, **è attualmente priva di concreta potenzialità edificatoria**, poiché l'edificazione all'interno di tale sottozona (D3) è subordinata all'approvazione di un piano di lottizzazione (art. 31 Norme di attuazione al Piano regolatore del Comune di Palma di Montechiaro "**l'edificazione è subordinata alla approvazione di piani di lottizzazione** di cui all'art. 15 della L.R. 71/1978, da redigere nel rispetto delle norme tecniche contenute nella L.R. 14/1982") ad oggi non attuato dal Comune di Palma di Montechiaro. Peraltro, l'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione Adeguate al D. Dir. n. 107/DRU dell'8/02/2007 del Comune di Palma di Montechiaro subordinano l'approvazione del piano di lottizzazione ad un **vincolo ben preciso**, e segnatamente alla sussistenza di un'area di intervento **non inferiore a 10.000 mq** ("L'edificazione è subordinata alla approvazione di un apposito piano attuativo, riferito ad un'area di

*intervento estesa almeno 10.000 mq") quando l'area in questione è di appena mq. 4.356,00, con la conseguenza che giammai su tale terreno potrà essere edificato alcunché mancando pertanto il presupposto oggettivo su cui si fonda l'imposta. Inoltre, la nuova destinazione D3 prevede un **vincolo di edificabilità limitato** essendo prescritti e consentiti in tali sottozone solo interventi rivolti alla realizzazione di attività commerciali, cantine, depositi, rimesse, uffici, sale espositive, attrezzature , distributori di carburante, attrezzature tecnico distributive, aree di verde pubblico ed attrezzato, viabilità e parcheggi, e comunque **impone la realizzazione di opere esclusivamente funzionali, attività esclusivamente commerciali** (art. 31 norme di attuazione), tale destinazione impedisce la qualificazione di tale area come "*suscettibile di utilizzazione edificatoria*".-*

E' di assoluta evidenza che il terreno oggetto dell'avviso di accertamento impugnato è inedificabile a causa delle prescrizioni del Comune che ne impediscono la utilizzabilità effettiva.-

Tanto premesso, si propone formale ricorso avverso i suddetti avvisi di accertamento per i seguente

MOTIVI

- I -

IN VIA PREGIUDIZIALE, GIURIDICA INESISTENZA DELLA NOTIFICAZIONE, IN QUANTO LA CONSEGNA DELL'AVVISO E' STATA ESEGUITA DA SOGGETTO NON IDENTIFICATO E CHE

**COMUNQUE NON RIVESTE LA QUALIFICA DI MESSO
COMUNALE PREVISTA DALL'ART. 60 D.P.R. 600/1973.**

In via pregiudiziale, si deduce la giuridica inesistenza della notificazione dell'avviso e perciò la nullità dell'avviso stesso, quale atto recettizio destinato a perfezionarsi solo se validamente notificato.

L'art. 60 del D.p.r. 600/1973, stabilisce a che *"la notificazione degli avvisi e degli altri atti che per legge devono essere notificati al contribuente, è eseguita secondo le norme stabilite dagli artt. 137 e ss. del codice di procedura civile, con le seguenti modifiche: a) la notificazione è eseguita dai messi comunali ovvero dai messi speciali autorizzati dall' Ufficio delle imposte"*.

La qualità di messo comunale si acquisisce, dopo l'abrogazione, ad opera della 142/1990, dell'art. 273 del R.D. n.383/1934 (che prescriveva il necessario giuramento davanti al prefetto), con l'unico strumento rimasto, ovverosia quello dell'investitura ad opera del Sindaco o del Consiglio comunale.

Con l'abrogazione del citato regio decreto, secondo la giurisprudenza di legittimità, si è determinata l'inefficacia dei provvedimenti prefettizi emanati in forza della soppressa normativa, con la conseguente invalidità della notifica di atti tributari compiuta dai messi comunali dopo il 1° giugno 1990, ferma restando *"la possibilità del Sindaco di individuare con propri provvedimenti gli impiegati di quarta qualifica funzionale (o superiore) cui affidare volta per volta le funzioni di messo notificatore ovvero del Consiglio comunale, in sede di approvazione dello statuto, di individuare in via generale ed una volta per tutte i soggetti portatori della funzione"* (Cass.27 ottobre 1998, n.10666).

Da ultimo, con il nuovo T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, e segnatamente l'art. 274 del D.Lgs 18 agosto 2000 n.267, al comma 1, lett.a) e q), si è rispettivamente confermata l'abrogazione del R.D. n. 383/1934 ed abrogata la legge n.142/1990.

Ciò nonostante, attese le attuali competenze del consiglio comunale e le attribuzioni del Sindaco (D.Lgs n.267/2000), **il principio di diritto sopra formulato è sicuramente *de iure condito* ancora attualissimo** (Cfr. Commento della Prof.ssa Maria Grazia Bruzzone alla sentenza della Cassazione n. 14571 del 20 nov. 2001, pubblicato su Corriere Tributario n.7/2002, pag. 603).

Nella specie nulla di tutto questo, **manca infatti il provvedimento del Sindaco o lo Statuto, volti ad individuare, in via particolare o generale, il messo comunale autore della relata dell'avviso di accertamento impugnato.**

Invero, l'avviso *de quo* è stato notificato da **soggetto non identificato** (assenza nella relata di qualsiasi elemento identificatorio del presunto agente della notificazione), e che comunque **non riveste la qualità di messo comunale** ex art. 60 D.P.R. 600/1973, in quanto si contesta sia stata effettuata alcuna delibera del consiglio comunale o provvedimento *ad hoc* del sindaco, con cui sia stato investito tale soggetto della qualificazione di messo.

L'inosservanza di quanto prescritto, in ordine all'agente della notificazione, comporta per l'appunto, **la giuridica inesistenza della notificazione dell'atto.**

E' appena il caso di ribadire che l'avviso di accertamento non è consegnabile da chicchessia, ma **solo da uno dei soggetti indicati dall'art.60 D.P.R.**

600/1973, che deve essere identificato proprio al fine di consentire il controllo della propria legittimazione.

Nella specie nulla di tutto questo. Mancando qualsiasi attività notificatoria da parte di un soggetto all'uopo abilitato difetta di conseguenza qualsiasi valida notifica.

Come è noto l'inesistenza (o anche solo il vizio) di notifica degli atti impugnati davanti alle Commissioni tributarie, proprio perché trattasi di atti sostanziali, di natura recettizia, che si perfezionano cioè solo con la loro notificazione, determina anche l'inesistenza dell'atto stesso, deducibile come motivo in sede di impugnativa di tale atto, senza possibilità di sanatoria per il raggiungimento dello scopo ex artt. 156 e ss. c.p.c., in quanto detta sanatoria opera solo per gli atti processuali e non anche per quelli sostanziali, come quelli di cui trattasi (Cass. Sez. Trib., 21 aprile 2000, n.3513).

Da tutto ciò, e considerando che in questa sede si contesta l'inesistenza e non già la mera nullità della notifica, consegue la radicale ed insanabile nullità dell'atto impugnato.

- II -

NULLITÀ DELL'ATTO IMPUGNATO PER MANCANZA DEL PRESUPPOSTO OGGETTIVO: IL POSSESSO DI UN'AREA FABBRICABILE ATTESO CHE L'AREA NON E' CONCRETAMENTE UTILIZZABILE AI FINI EDIFICATORI.

VIOLAZIONE DELL' ART.1, COMMA 2, E DELL'ART. 2, COMMA 1, LETT. B) D.LGS. 1992, N. 504.

Invero, nonostante il richiamato D.Lgs n.504/1992 modificato dall'art.36 del D.L. 04.07.2006, n.223, convertito in legge n. 248 il 4 agosto 2006 (legge finanziaria 2007), prevede che *“ai fini dell'applicazione [...] del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo”*, ai fini dell'applicazione del tributo non si può non tenere conto dell'effettiva concreta utilizzabilità edificatoria dell'immobile.

Infatti, le Sezioni Unite civili hanno statuito (con sentenza 2006/25506) che *“ai fini dell'applicazione del D.Lgs. n. 504 del 1992, ... l'ICI deve essere dichiarata e liquidata sulla base del valore venale in comune commercio, tenendo anche conto di quanto sia effettiva e prossima la utilizzabilità a scopo edificatorio del suolo e di quanto possano incidere gli ulteriori eventuali oneri di urbanizzazione”*.

In particolare, giova rilevare la locuzione *“utilizzabile a scopo edificatorio”* di cui all'art. 36 co. 2 del DL 223/2006, conv. L. 248/2006, va raccordata con la nozione di edificabilità propria delle leggi e degli strumenti urbanistici e, pertanto, deve essere considerata come possibilità, per il privato, di esercitare il proprio diritto di sfruttare il bene a fini edilizi, eseguendo su di esso, sia pure nell'ambito dei limiti consentiti dal piano regolatore, costruzioni ed altre opere di urbanizzazione.

Il PRGC si basa sulla suddivisione del territorio comunale in più ambiti o comparti, a ciascuno dei quali corrisponde una specifica destinazione urbanistica, corredata delle relative prescrizioni e norme tecniche.

Possono così annoverarsi, a mero titolo esemplificativo:

- comparti definiti come "aree edificate sature", laddove il territorio ha raggiunto un grado di urbanizzazione considerato definitivo ed è quindi precluso lo sviluppo di nuove costruzioni;
- comparti definiti come "aree edificate di completamento", limitatamente a porzioni di territorio in cui lo sviluppo di nuova edilizia è consentito, in un'ottica di completamento del tessuto urbano esistente;
- comparti definiti come "aree di nuovo impianto, laddove, in genere mediante la previa adozione di strumenti attuativi (es. piani di lottizzazione) è consentito la realizzazione di nuove costruzioni;
- comparti definiti come "aree destinate all'attività agricola", laddove è inibito lo sviluppo di nuova edilizia;
- comparti definiti come "aree verdi attrezzate", "aree destinate a strutture sportive", "aree destinate ad attrezzature per il turismo", ecc., dove interventi di nuova costruzione e/o di ampliamento possono essere ammessi o meno e, qualora ammessi, lo sono limitatamente alle peculiari finalità cui il comparto risulta destinato.

Orbene, se per le aree ad evidente ed acclarata finalità edificatoria, quali quelle usualmente definite come aree di completamento o di nuovo impianto, un tale esame potrà risolversi anche solo in un riscontro rapido e sbrigativo delle prescrizioni di piano, una più attenta e dettagliata analisi del PRGC adottato dal Comune e delle relative NTA potrà occorrere per pronunciarsi in merito alla corretta qualificazione delle altre tipologie di aree, quali ad esempio quelle ricadenti in ambiti di piano denominati nella prassi come "aree destinate a verde pubblico attrezzato".

Non è infrequente infatti che in tali ambiti il Comune talvolta precluda totalmente ogni possibilità di edificare nuovi manufatti edilizi, mentre in altri casi, come in quello di specie, il Comune consenta un limitato sfruttamento edificatorio (es. la costruzione di fabbricati da destinare a servizio dell'area).

In questo caso la presenza di un vincolo di destinazione, con attribuzione di un limite di edificabilità minimo (funzionale alla realizzazione delle sole opere collegate a tale destinazione), impedisce la qualificazione dell'area come "suscettibile di destinazione edificatoria", dal momento che proprio la sussistenza di tale vincolo preclude al privato tutte quelle forme di trasformazione del suolo che sono riconducibili alla nozione tecnica di edificazione.

I Giudici di legittimità, trattando di un caso analogo, non hanno mancato di precisare che: *"La locuzione "utilizzazione edificatoria" di cui alla disposizione citata va infatti raccordata con la nozione di edificabilità propria delle leggi e degli strumenti urbanistici e quindi considerata, anche in ragione del significato letterale da attribuire ai due termini, come possibilità per il privato di esercitare il proprio diritto ad edificare, di sfruttare cioè il bene a fini edilizi, eseguendo su di esso, sia pure nell'ambito dei limiti consentiti dal piano, costruzioni ed altre opere di urbanizzazione destinate ad abitazioni ed uffici ed alle strutture ad essere collegate. Ne deriva che la presenza di un vincolo di destinazione di una zona ad attività sportiva, con attribuzione di un limite di edificabilità minimo funzionale alla realizzazione di strutture collegate a tale destinazione impedisce la qualificazione di tale area come "suscettibile di utilizzazione edificatoria", dal momento che proprio la sussistenza di tale vincolo preclude al privato*

tutte quelle forme di trasformazione del suolo che sono riconducibili alla nozione tecnica di edificazione" (Cfr. Cass. sent. del 11/05/2009 n. 10713 – all. sub 7; *idem* Cass. sent. 19668/2008).

Ora, nel caso di specie, la destinazione dell'area ricade prevalentemente (2193,00 mq.) in zona B2 in cui l'edificabilità è subordinata all'approvazione di un piano attuativo non ancora realizzato.

Invero, come accertato dal Geom. G. Petrucci, come da relazione tecnica che si allega, le norme tecniche di attuazione del vigente PRG contemplano i seguenti articoli:

Art. 20

Zone B2 – Aree urbane esistenti

Rientrano in tale classificazione le aree urbane di formazione recente, prive di interesse storico ed ambientale, già normate come zone B dal P. di F. previgente, che formano il nucleo abitato di Marina di Palma.

All'interno di tali sottozone si applicano le stesse norme di cui al precedente art. 18, ad eccezione della altezza massima che non può superare in nessun caso i m. 10,50.

Art. 18

Zone B1 – Aree urbane esistenti

Rientrano in tale classificazione le parti di città di formazione recente, prive di interesse storico ed ambientale, per lo più già normate come zone B dal P. di F. previgente. In tali sottozone il PRG, al fine di garantire la necessaria continuità normativa, ripropone sostanzialmente le norme previgenti.

All'interno di tali sottozone sono consentiti in particolare interventi rivolti alla conservazione ed alla trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, dell'edilizia esistente e al completamento degli isolati esistenti.

In particolare sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione in lotti già urbanizzati.

Gli interventi di nuova edificazione in lotti esistenti alla data di adozione del presente piano, che risultino interclusi e che abbiano superficie non superiore a mq. 120, deve avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la densità edilizia massima sarà pari a 9 mc/mq;
- l'altezza massima sarà pari a ml. 11 con non più di tre piani fuori terra;
- l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, anche in deroga alle norme generali sui distacchi.

Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq 120 e non superiore a mq 200 il volume massimo consentito è di mc 1000, ferma restando l'altezza massima di ml. 11.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione non rientranti nelle fattispecie di cui al comma precedente devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- la densità fondiaria massima è stabilita in 5 mc/mq;
- l'altezza massima sarà pari a ml. 11,00 con non più di tre piani fuori terra;
- la distanza minima dai confini del lotto e dalle strade è stabilita in m.5, salvo maggiori distacchi determinati dal rispetto della normativa sismica; sono ammesse le costruzioni in aderenza;

- nel caso di demolizione e ricostruzione l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, anche in deroga alle norme generali sui distacchi.

I piani esecutivi eventualmente occorrenti dovranno essere estesi ad una porzione di zona B1 delimitata, nella zonizzazione di PRG, da strade e spazi pubblici; nel caso in cui tale porzione abbia estensione superiore a 3.000 mq. è consentito estendere la lottizzazione ad ambiti di più ridotta dimensione, comunque non inferiori a 3.000 mq. In questo caso la lottizzazione è approvata dal Consiglio comunale, previa verifica della mancanza di pregiudizio per l'attività dei terzi".-

Pertanto, come accertato dal Geom. Petrucci "alla luce dei sopracitati articoli l'edificazione è subordinata alla realizzazione di piani di lottizzazione", non ancora approvata dal Comune di Palma di Montechiaro.-

In ogni caso, come accertato dallo stesso Geom. Petrucci, la potenzialità edificatoria sarebbe comunque limitata per le restrizioni dovute alla morfologia del terreno e alla distanza da rispettare con gli altri edifici limitrofi. Invero, "la superficie totale della zona B2 è di mq. 2193,00 e il regolamento edilizio vigente (art. 20 che rinvia all'art.18 delle norme tecniche di attuazione) consente l'edificazione con un indice di 5 mc/mq, per un totale di mc 10.965,00, con la conseguenza che nel caso specifico in esame in ogni caso non è possibile sfruttare tutti i mc a disposizione in quanto rispettando le distanze dai confini e dalle pareti finestrate delle abitazioni limitrofi, si ha la possibilità di sfruttare solo 1/3 della volumetria consentita".-

La rimanente parte dell'area interessata dall'avviso di accertamento impugnato ricade in zona "C2" (235 mq.) che è assolutamente priva di potenzialità edificatoria in quanto non raggiunge la superficie minima di intervento prevista dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione Adeguate al D. Dir. n. 107/DRU dell'8/02/2007 del Comune di Palma di Montechiaro (*Zone C2 - Residenziali stagionali da completare*) che subordina, infatti, l'approvazione del piano attuativo ad un vincolo ben preciso, e segnatamente alla sussistenza di un'area di intervento non inferiore a 5.000 mq, ed un lotto minimo di 2000 mq quando l'area ricadente in zona C2 è di appena mq. 235,00.-

Invero, l'art. 24 richiamato prevede che *"le previsioni di PRG per tali zone si attuano di norma a mezzo di piani esecutivi estesi ad ambiti di dimensione non inferiori a 5.000 mq.*

All'interno del piano esecutivo, oltre agli eventuali spazi per la viabilità, dovranno reperirsi spazi relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura di 18 mq per ogni cento metri cubi di costruzione.

I piani esecutivi saranno redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,75 mc/mq entro la profondità di m. 500 dalla battigia; 1,50 mc/mq al di fuori di tale fascia;

rapporto di copertura non superiore al 15%;

costruzioni accessorie max mq. 30;

d) altezza massima assoluta ml. 8, con non più di due piani fuori terra;

e) lotto minimo 2000 mq.

f) distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo assoluto di m.

12;

g) distanza minima delle costruzioni dai confini m.6,00; dal ciglio stradale m. 10,00 e comunque non inferiore a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada.

Nel rispetto delle norme suddette è ammessa la costruzione di case isolate o a schiera”.-

In ogni caso, si rileva che l'edificazione all'interno di tale area ricadente in zona C2 non è effettiva anche in considerazione della circostanza che la fabbricabilità è subordinata all'approvazione di un piano attuativo (art. 24 Norme di attuazione al Piano regolatore del Comune di Palma di Montechiaro “zone residenziali stagionali”) ad oggi non approvato dal Comune di Palma di Montechiaro. Conseguentemente, considerato che in ordine all'area in questione non risulta essere stato approvato dal Comune di Palma di Montechiaro alcun piano attuativo, tale area attualmente è priva di concreta potenzialità edificatoria, presupposto oggettivo su cui si fonderebbe l'imposta applicata dall'Ente ai sensi degli artt. 1 e 2 del D.lgs. n. 504/1992.

Ovvia conseguenza è che tale area non può essere qualificata come edificabile in senso proprio e, pertanto, non è suscettibile di tassazione.

Allo stesso modo, l'area ricadente in strada pubblica viabilità e parcheggio dove la potenzialità edificatoria è pari a “0”.

Infine, per l'area identificata al foglio 51, particella 241 e foglio 52, particella 315, la destinazione del terreno in questione è **Zona D.3 (Aree per attività commerciali)**.

In particolare, giova rilevare, che la nuova destinazione **D.3** prevede un **vincolo di edificabilità limitato** alla costruzione di strutture per attività solamente commerciali e comunque impone la realizzazione di opere ben precise destinate a *locali per attività di commercio al dettaglio, depositi e magazzini, rimesse, uffici e sale espositive; bar, ristoranti e simili, edifici ed impianti per piccole attività artigianali purchè non nocive ed inquinanti, ai sensi del D.M. 23/12/1976 e successive integrazioni, distributori di carburante per autotrazione, aree di verde pubblico ed attrezzato, viabilità e parcheggi.*-

In particolare, l'art. 31 delle Norme tecniche di attuazione - Piano regolatore Comune di Palma di Montechiaro contiene disposizioni per le "Zone <D3 - Aree per attività commerciali" prevede testualmente che "Le sottozone D3 sono specificatamente destinate ad attività produttive commerciali.

All'interno di tali zone sono consentiti in particolare:

- a) locali per attività di commercio al dettaglio, esercizi di media e grande distribuzione commerciale, centri commerciali;*
- b) cantine, depositi e magazzini di merce all'ingrosso;*
- c) laboratori, magazzini, depositi, rimesse, uffici e sale espositive;*
- d) attrezzature annonarie;*
- e) uffici pubblici e privati;*
- f) pubblici esercizi (bar, ristoranti e simili)*
- g) edifici ed impianti per piccole attività artigianali purchè non nocive ed inquinanti, ai sensi del D.M. 23/12/1976 e successive integrazioni;*
- h) distributori di carburante per autotrazione;*

i) attrezzature tecnico-distributive.

l) aree di verde pubblico ed attrezzato;

m) viabilità e parcheggi.

E' altresì ammessa la realizzazione di piazzali da destinare allo svolgimento di mercati periodici.

L'edificazione è subordinata alla approvazione di un apposito piano attuativo, riferito ad un'area di intervento estesa almeno 10.000 mq.-

Giova rilevare, al riguardo, che Codesta Onorevole Commissione con sentenza n. 324/4/12 del 25.05.2016 ha espressamente statuito il principio di diritto secondo cui "il semplice inserimento di un terreno nell'area del piano regolatore non significa che questo debba scontare automaticamente l'Ici prevista per i terreni edificabili in quanto, nel caso di specie, si tratta di un terreno che di fatto è inedificabile a causa delle prescrizioni del Comune che ne impedisce l'utilizzabilità effettiva. Il criterio di valutazione con il quale il Comune di Porto Empedocle ha attribuito il valore venale di mercato, sottoposto ad imposta, appare assolutamente generico in quanto la mancanza delle norme tecniche di attuazione del P.R.G., la possibilità di utilizzare immediatamente a scopo edificatorio i terreni riportati nello strumento urbanistico generale, la non approvazione di quegli strumenti urbanistici senza la costruzione, almeno delle opere di urbanizzazione primaria (strade, acqua, forniture, illuminazione) non consentono di individuare le aree effettivamente destinate ad insediamenti residenziali, utilizzabili a scopo edificatorio dove, quindi, si potrà legalmente costruire e laddove la edificabilità sarà vietata.-

Inoltre, la non conoscenza di quella parte della zona compresa nel .P.R.G. che verrà destinata a verde pubblico, a strade, a parcheggi ad attività

collettive e a spazi pubblici, impedisce di fatto l'attribuzione del reale valor del terreno". -

Per quanto detto, atteso che il terreno oggetto dell'avviso di accertamento non può essere considerato edificabile nell'eccezione del termine, alcuna tassazione potrà mai imputarsi al ricorrente per mancanza del presupposto oggettivo.

Conseguentemente, l'avviso di accertamento oggetto della predetta imposta ed il conseguente provvedimento di irrogazione della sanzione sono assolutamente illegittimi.

- III -

ILLEGITTIMITA' DELL'ATTO DI ACCERTAMENTO PER DIFETTO ASSOLUTO DI MOTIVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 7, COMMA 1, DELLA LEGGE 27.07.2000 N. 212.

L'avviso di accertamento, che riprende ovvero contiene il provvedimento di valutazione dell'area fabbricabile come ogni atto che viene ad incidere sulla sfera patrimoniale del contribuente, deve avere una motivazione adeguata e deve essere conosciuto.

Invero, l'art. 3 della L.07.08.1990 n. 241, ha stabilito che ogni atto amministrativo deve essere motivato, contenere un esplicazione dell'iter logico-giuridico e dei presupposti di fatto che hanno portato alla adozione del provvedimento.

In particolare, l'art.7, comma 1, della L. 27.07.2000, n.212 prevede che gli atti dell'Amministrazione finanziaria siano motivati secondo quanto previsto dall'art. 3 della già citata legge n. 241/1990 indicando i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che hanno determinato le decisioni

dell'Amministrazione e precisando che se nella motivazione si fa riferimento ad un altro atto questo deve essere allegato al provvedimento che lo richiama. Considerato che ai sensi dell'art. 1 L. n. 212/2000, gli enti locali provvedono entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della legge ad adeguare i rispettivi statuti e gli atti normativi da essi emanati ai principi dettati dallo Statuto, e poiché nell'avviso di accertamento opposto nessuna motivazione è stata formulata in ordine alle decisioni adottate dall'amministrazione comunale nella determinazione dell'imposta, né tanto alcun atto richiamato è stato allegato, non si può non rilevare che per tali ragioni l'avviso di accertamento opposto è assolutamente nullo.

Pertanto, risulta illegittimo l'impugnato avviso di accertamento anche nella parte in cui irroga sanzioni ed applica gli interessi.

Per i motivi sopra esposti,

CHIEDE

che l'On.le Commissione Tributaria adita in accoglimento del ricorso, voglia nel merito annullare in ogni sua parte l'avviso di accertamento impugnato con tutti gli atti impugnati ivi contenuti come meglio specificati in epigrafe e nel contesto con ogni consequenziale statuizione, e in specie con la condanna al rimborso di quanto in denegata ipotesi la ricorrente fosse costretto a versare per evitare la riscossione coattiva, o di quanto venisse ad esso coattivamente prelevato con interessi, come di legge.

Vinte in ogni caso spese ed onorari, di cui si chiede sin d'ora la distrazione a favore del procuratore antistatario ai sensi degli artt. 1 del D.Lgs. 546/1992 e 93 del c.p.c.

Si chiede altresì la discussione in pubblica udienza ai sensi dell'art. 33, comma 1, del D.Lgs. 546/1992.

Si dichiara inoltre, che il valore del presente giudizio ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.Lgs. 546/1992, è di €.458,47.

Palermo, 22.07.2016.

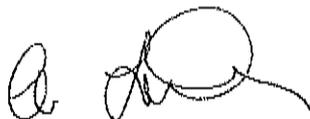
(avv. Christian Allegra)



PROCURA

Io sottoscritto delego a rappresentarmi e difendermi nel presente procedimento e in ogni sua fase e grado con ogni potere e facoltà, compresa specificamente quella di notificare eventuali motivi aggiunti, l'avv. Christian Allegra eleggendo domicilio presso il suo studio sito in Palermo via Maggiore Toselli n. 87.

(Falsone Martino)



E' autentica.

(avv. Christian Allegra)



Si attesta la conformità dell'esemplare del ricorso inviato al Comune di Palma di Montechiaro all'esemplare del ricorso depositato presso la Commissione Tributaria Provinciale, ai sensi del terzo comma dell'art. 22 del D.Lgs. 546/92.

(avv. Christian Allegra)



FACONS e/o
E. AUGERA
VIA MAGGIOR TOSCANI, 47
PO 143 - FAENZA (RA)

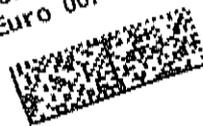
Postaraccomandata

AR
100149631523899 92020
29029 92020 PALMA DI MONT
ECITA (AG)
1-PT045726

Posteitaliane



25.07.2016 18.02
Euro 007.65



R



14963152389-9

SUITE
CORRERE M. FAENZA
DI PROTETTI AUL
UFFICIO TURISTI
VIA FIORENTINA
92020 - PALMA
DI MONTENA
PALMA DI MONTENA
(AG)

B. Hauener

COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE DI AGRIGENTO

RICORSO

del sig. **Falsone Martino**, C.F. FLS MTN 71C27 G282L e res.te in Via Polinesia 39 a Palma di Montechiaro (AG), ed elettivamente domiciliato in Palermo in via Maggiore Toselli n. 87, presso lo studio dell'avv. Christian Allegra, C.F. LLGCRS75T04G273Y, fax n. 0916257974 (indirizzo di posta elettronica certificata christianallegra@pecavvpa.it), che lo rappresenta e difende, in virtù di procura posta in calce al presente atto

Comune di Palma di Montechiaro
Protocollo Generale
TIPO - E

CONTRO

PROT. N. 0026878
del 29/07/2016

il Comune di Palma di Montechiaro - Ufficio Tributi



PER L'ANNULLAMENTO

dell'avviso d'accertamento n.1148 (prot. n. 4017) del 03.05.2016 per ICI anno 2011 di **€.648,00**, notificato in data 26.05.2016, avente ad oggetto più immobili siti nel Comune di Palma di Montechiaro (AG), Foglio 44, Part. 292 e 489, Foglio 51, Part. 241, Foglio 52, Part. 315, e di cui si chiede un pagamento complessivo di **€.960,00**, comprensivo di sanzioni, interessi e spese di notifica

PREMESSO

1. In data 03 maggio 2016 è stato notificato all'odierno ricorrente l'avviso di accertamento n.1148 del 03.05.2016 per omessa denuncia /dichiarazione dell'ICI anno 2011.
2. Con l'avviso indicato in oggetto, il Comune di Palma di Montechiaro, ha accertato la presunta omessa dichiarazione dell'ICI, relativa ad un immobile sito nel Comune di Palma di Montechiaro (AG), e identificato al

Foglio 44, Part. 292 e 489, al Foglio 51, Part. 241, nonché al Foglio 52, Part. 315.

3. Per quel che attiene alle ragioni e alla motivazione essi si limitano a sostenere che il Sig. Falsone Martino in qualità soggetto passivo ai fini ICI è tenuto al pagamento dell'imposta dovuta per l'anno 2011.
4. Orbene, avviso di accertamento ICI emesso dall'Ufficio è illegittimo per mancanza del presupposto oggettivo (concreta ed effettiva edificabilità) considerato che l'area in questione oggetto dell'avviso di accertamento, ricade:

A) Prevalentemente in zona B2 (per 2193 mq) in cui l'edificabilità è subordinata all'approvazione di un piano attuativo non ancora realizzato.

In ogni caso, la potenzialità edificatoria sarebbe comunque limitata per le restrizioni dovute alla morfologia del terreno e alla distanza da rispettare con gli altri edifici limitrofi.

B) Parte in zona C2 (235 mq.) che è assolutamente priva di potenzialità edificatoria in quanto non raggiunge la superficie minima di intervento, prevista dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione Adeguate al D. Dir. n. 107/DRU dell'8/02/2007 del Comune di Palma di Montechiaro (applicabile alle zone C2), che subordina, infatti, l'approvazione del piano attuativo ad un vincolo ben preciso, e segnatamente alla sussistenza di un'area di intervento non inferiore a 5.000 mq, ed un lotto minimo di 2000 mq quando l'area ricadente in zona C2 è di appena mq. 235,00 (art. 24 richiamato prevede, infatti, *“le previsioni di PRG per tali zone si attuano di norma a mezzo*

di piani esecutivi estesi ad ambiti di dimensione non inferiori a 5.000 mq.

All'interno del piano esecutivo, oltre agli eventuali spazi per la viabilità, dovranno reperirsi spazi relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura di 18 mq per ogni cento metri cubi di costruzione.

I piani esecutivi saranno redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,75 mc/mq entro la profondità di m. 500 dalla battigia; 1,30 mc/mq al di fuori di tale fascia;

rapporto di copertura non superiore al 15%;

costruzioni accessorie max mq. 30;

d) altezza massima assoluta ml. 8, con non più di due piani fuori terra;

e) lotto minimo 2000 mq.

f) distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo assoluto di m. 12;

g) distanza minima delle costruzioni dai confini m.6,00; dal ciglio stradale m. 10,00 e comunque non inferiore a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada.

Nel rispetto delle norme suddette è ammessa la costruzione di case isolate o a schiera".-

In ogni caso, tale area è attualmente priva di concreta potenzialità edificatoria atteso che l'edificazione all'interno di tale zona (C2) è subordinata all'approvazione di un piano attuativo (art. 24 Norme di attuazione al Piano regolatore del Comune di Palma di Montechiaro "zone residenziali stagionali") ad oggi non approvato dal Comune di Palma di Montechiaro,

C) Parte ricadente in area destinata a strada pubblica viabilità e parcheggio dove la potenzialità edificatoria è inevitabilmente ed indiscutibilmente pari a "0".-

D) Infine, per l'area identificata al foglio 51, particella 241, foglio 52, particella 315, ha un'estensione complessiva di circa mq 4.356,00, è attualmente priva di concreta potenzialità edificatoria, poiché l'edificazione all'interno di tale sottozona (D3) è subordinata all'approvazione di un piano di lottizzazione (art. 31 Norme di attuazione al Piano regolatore del Comune di Palma di Montechiaro "l'edificazione è subordinata alla approvazione di piani di lottizzazione di cui all'art. 15 della L.R. 71/1978, da redigere nel rispetto delle norme tecniche contenute nella L.R. 14/1982") ad oggi non attuato dal Comune di Palma di Montechiaro. Peraltro, l'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione Adeguate al D. Dir. n. 107/DRU dell'8/02/2007 del Comune di Palma di Montechiaro subordinano l'approvazione del piano di lottizzazione ad un vincolo ben preciso, e segnatamente alla sussistenza di un'area di intervento non inferiore a 10.000 mq ("L'edificazione è subordinata alla approvazione di un apposito piano attuativo, riferito ad un'area di

intervento estesa almeno 10.000 mq") quando l'area in questione è di appena mq. 4.356,00, con la conseguenza che giammai su tale terreno potrà essere edificato alcunché mancando pertanto il presupposto oggettivo su cui si fonda l'imposta. Inoltre, la nuova destinazione D3 prevede un **vincolo di edificabilità limitato** essendo prescritti e consentiti in tali sottozone solo interventi rivolti alla realizzazione di attività commerciali, cantine, depositi, rimesse, uffici, sale espositive, attrezzature , distributori di carburante, attrezzature tecnico distributive, aree di verde pubblico ed attrezzato, viabilità e parcheggi, e comunque **impone la realizzazione di opere esclusivamente funzionali, attività esclusivamente commerciali** (*art. 31 norme di attuazione*), tale destinazione impedisce la qualificazione di tale area come "*suscettibile di utilizzazione edificatoria*".-

E' di assoluta evidenza che il terreno oggetto dell'avviso di accertamento impugnato è inedificabile a causa delle prescrizioni del Comune che ne impediscono la utilizzabilità effettiva.-

Tanto premesso, si propone formale ricorso avverso i suddetti avvisi di accertamento per i seguente

MOTIVI

- I -

IN VIA PREGIUDIZIALE, GIURIDICA INESISTENZA DELLA NOTIFICAZIONE, IN QUANTO LA CONSEGNA DELL'AVVISO E' STATA ESEGUITA DA SOGGETTO NON IDENTIFICATO E CHE

COMUNQUE NON RIVESTE LA QUALIFICA DI MESSO COMUNALE PREVISTA DALL'ART. 60 D.P.R. 600/1973.

In via pregiudiziale, si deduce la giuridica inesistenza della notificazione dell'avviso e perciò la nullità dell'avviso stesso, quale atto recettizio destinato a perfezionarsi solo se validamente notificato.

L'art. 60 del D.p.r. 600/1973, stabilisce a che *“la notificazione degli avvisi e degli altri atti che per legge devono essere notificati al contribuente, è eseguita secondo le norme stabilite dagli artt. 137 e ss. del codice di procedura civile, con le seguenti modifiche: a) la notificazione è eseguita dai messi comunali ovvero dai messi speciali autorizzati dall' Ufficio delle imposte”*.

La qualità di messo comunale si acquisisce, dopo l'abrogazione, ad opera della 142/1990, dell'art. 273 del R.D. n.383/1934 (che prescriveva il necessario giuramento davanti al prefetto), con l'unico strumento rimasto, ovverosia quello dell'investitura ad opera del Sindaco o del Consiglio comunale.

Con l'abrogazione del citato regio decreto, **secondo la giurisprudenza di legittimità**, si è determinata l'inefficacia dei provvedimenti prefettizi emanati in forza della soppressa normativa, con la conseguente invalidità della notifica di atti tributari compiuta dai messi comunali dopo il 1° giugno 1990, ferma restando *“la possibilità del Sindaco di individuare con propri provvedimenti gli impiegati di quarta qualifica funzionale (o superiore) cui affidare volta per volta le funzioni di messo notificatore ovvero del Consiglio comunale, in sede di approvazione dello statuto, di individuare in via generale ed una volta per tutte i soggetti portatori della funzione”* (Cass.27 ottobre 1998, n.10666).

Da ultimo, con il nuovo T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, e segnatamente l'art. 274 del D.Lgs 18 agosto 2000 n.267, al comma 1, lett.a) e q), si è rispettivamente confermata l'abrogazione del R.D. n. 383/1934 ed abrogata la legge n.142/1990.

Ciò nonostante, attese le attuali competenze del consiglio comunale e le attribuzioni del Sindaco (D.Lgs n.267/2000), il principio di diritto sopra formulato è sicuramente *de iure condito* ancora attualissimo (Cfr. Commento della Prof.ssa Maria Grazia Bruzzone alla sentenza della Cassazione n. 14571 del 20 nov. 2001, pubblicato su Corriere Tributario n.7/2002, pag. 603).

Nella specie nulla di tutto questo, manca infatti il provvedimento del Sindaco o lo Statuto, volti ad individuare, in via particolare o generale, il messo comunale autore della relata dell'avviso di accertamento impugnato.

Invero, l'avviso *de quo* è stato notificato da soggetto non identificato (assenza nella relata di qualsiasi elemento identificatorio del presunto agente della notificazione), e che comunque non riveste la qualità di messo comunale ex art. 60 D.P.R. 600/1973, in quanto si contesta sia stata effettuata alcuna delibera del consiglio comunale o provvedimento *ad hoc* del sindaco, con cui sia stato investito tale soggetto della qualificazione di messo.

L'inosservanza di quanto prescritto, in ordine all'agente della notificazione, comporta per l'appunto, la giuridica inesistenza della notificazione dell'atto.

E' appena il caso di ribadire che l'avviso di accertamento non è consegnabile da chicchessia, ma solo da uno dei soggetti indicati dall'art.60 D.P.R.

600/1973, che deve essere identificato proprio al fine di consentire il controllo della propria legittimazione.

Nella specie nulla di tutto questo. Mancando qualsiasi attività notificatoria da parte di un soggetto all'uopo abilitato difetta di conseguenza qualsiasi valida notifica.

Come è noto l'inesistenza (o anche solo il vizio) di notifica degli atti impugnati davanti alle Commissioni tributarie, proprio perché trattasi di atti sostanziali, di natura recettizia, che si perfezionano cioè solo con la loro notificazione, determina anche l'inesistenza dell'atto stesso, deducibile come motivo in sede di impugnativa di tale atto, senza possibilità di sanatoria per il raggiungimento dello scopo ex artt. 156 e ss. c.p.c., in quanto detta sanatoria opera solo per gli atti processuali e non anche per quelli sostanziali, come quelli di cui trattasi (Cass. Sez. Trib., 21 aprile 2000, n.3513).

Da tutto ciò, e considerando che in questa sede si contesta l'inesistenza e non già la mera nullità della notifica, consegue la radicale ed insanabile nullità dell'atto impugnato.

- II -

NULLITÀ DELL'ATTO IMPUGNATO PER MANCANZA DEL PRESUPPOSTO OGGETTIVO: IL POSSESSO DI UN'AREA FABBRICABILE ATTESO CHE L'AREA NON E' CONCRETAMENTE UTILIZZABILE AI FINI EDIFICATORI.

VIOLAZIONE DELL' ART.1, COMMA 2, E DELL'ART. 2, COMMA 1, LETT. B) D.LGS. 1992, N. 504.

Invero, nonostante il richiamato D.Lgs n.504/1992 modificato dall'art.36 del D.L. 04.07.2006, n.223, convertito in legge n. 248 il 4 agosto 2006 (legge finanziaria 2007), prevede che *“ai fini dell'applicazione [...] del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo”*, ai fini dell'applicazione del tributo non si può non tenere conto dell'effettiva concreta utilizzabilità edificatoria dell'immobile.

Infatti, le Sezioni Unite civili hanno statuito (con sentenza 2006/25506) che *“ai fini dell'applicazione del D.Lgs. n. 504 del 1992, ... l'ICI deve essere dichiarata e liquidata sulla base del valore venale in comune commercio, tenendo anche conto di quanto sia effettiva e prossima la utilizzabilità a scopo edificatorio del suolo e di quanto possano incidere gli ulteriori eventuali oneri di urbanizzazione”*.

In particolare, giova rilevare la locuzione *“utilizzabile a scopo edificatorio”* di cui all'art. 36 co. 2 del DL 223/2006, conv. L. 248/2006, va raccordata con la nozione di edificabilità propria delle leggi e degli strumenti urbanistici e, pertanto, deve essere considerata come possibilità, per il privato, di esercitare il proprio diritto di sfruttare il bene a fini edilizi, eseguendo su di esso, sia pure nell'ambito dei limiti consentiti dal piano regolatore, costruzioni ed altre opere di urbanizzazione.

Il PRGC si basa sulla suddivisione del territorio comunale in più ambiti o comparti, a ciascuno dei quali corrisponde una specifica destinazione urbanistica, corredata delle relative prescrizioni e norme tecniche.

Possono così annoverarsi, a mero titolo esemplificativo:

- comparti definiti come "aree edificate sature", laddove il territorio ha raggiunto un grado di urbanizzazione considerato definitivo ed è quindi precluso lo sviluppo di nuove costruzioni;
- comparti definiti come "aree edificate di completamento", limitatamente a porzioni di territorio in cui lo sviluppo di nuova edilizia è consentito, in un'ottica di completamento del tessuto urbano esistente;
- comparti definiti come "aree di nuovo impianto, laddove, in genere mediante la previa adozione di strumenti attuativi (es. piani di lottizzazione) è consentito la realizzazione di nuove costruzioni;
- comparti definiti come "aree destinate all'attività agricola", laddove è inibito lo sviluppo di nuova edilizia;
- comparti definiti come "aree verdi attrezzate", "aree destinate a strutture sportive", "aree destinate ad attrezzature per il turismo", ecc., dove interventi di nuova costruzione e/o di ampliamento possono essere ammessi o meno e, qualora ammessi, lo sono limitatamente alle peculiari finalità cui il comparto risulta destinato.

Orbene, se per le aree ad evidente ed acclarata finalità edificatoria, quali quelle usualmente definite come aree di completamento o di nuovo impianto, un tale esame potrà risolversi anche solo in un riscontro rapido e sbrigativo delle prescrizioni di piano, una più attenta e dettagliata analisi del PRGC adottato dal Comune e delle relative NTA potrà occorrere per pronunciarsi in merito alla corretta qualificazione delle altre tipologie di aree, quali ad esempio quelle ricadenti in ambiti di piano denominati nella prassi come "aree destinate a verde pubblico attrezzato".

Non è infrequente infatti che in tali ambiti il Comune talvolta precluda totalmente ogni possibilità di edificare nuovi manufatti edilizi, mentre in altri casi, come in quello di specie, il Comune consenta un limitato sfruttamento edificatorio (es. la costruzione di fabbricati da destinare a servizio dell'area).

In questo caso la presenza di un **vincolo di destinazione**, con attribuzione di un **limite di edificabilità minimo** (funzionale alla realizzazione delle sole opere collegate a tale destinazione), **impedisce la qualificazione dell'area come "suscettibile di destinazione edificatoria"**, dal momento che proprio **la sussistenza di tale vincolo preclude al privato tutte quelle forme di trasformazione del suolo che sono riconducibili alla nozione tecnica di edificazione.**

I Giudici di legittimità, trattando di un caso analogo, non hanno mancato di precisare che: *"La locuzione "utilizzazione edificatoria" di cui alla disposizione citata va infatti raccordata con la nozione di edificabilità propria delle leggi e degli strumenti urbanistici e quindi considerata, anche in ragione del significato letterale da attribuire ai due termini, come possibilità per il privato di esercitare il proprio diritto ad edificare, di sfruttare cioè il bene a fini edilizi, eseguendo su di esso, sia pure nell'ambito dei limiti consentiti dal piano, costruzioni ed altre opere di urbanizzazione destinate ad abitazioni ed uffici ed alle strutture ad essere collegate. Ne deriva che la presenza di un vincolo di destinazione di una zona ad attività sportiva, con attribuzione di un limite di edificabilità minimo funzionale alla realizzazione di strutture collegate a tale destinazione impedisce la qualificazione di tale area come "suscettibile di utilizzazione edificatoria", dal momento che proprio la sussistenza di tale vincolo preclude al privato*

tutte quelle forme di trasformazione del suolo che sono riconducibili alla nozione tecnica di edificazione” (Cfr. Cass. sent. del 11/05/2009 n. 10713 – all. sub 7; *idem* Cass. sent. 19668/2008).

Ora, nel caso di specie, la destinazione dell’area ricade prevalentemente (2193,00 mq.) in zona **B2** in cui l’edificabilità è subordinata all’approvazione di un piano attuativo non ancora realizzato.

Invero, come accertato dal Geom. G. Petrucci, come da relazione tecnica che si allega, le norme tecniche di attuazione del vigente PRG contengono i seguenti articoli:

Art. 20

Zone B2 – Aree urbane esistenti

Rientrano in tale classificazione le aree urbane di formazione recente, prive di interesse storico ed ambientale, già normate come zone B dal P. di F. previgente, che formano il nucleo abitato di Marina di Palma.

All’interno di tali sottozone si applicano le stesse norme di cui al precedente art. 18, ad eccezione della altezza massima che non può superare in nessun caso i m. 10,50.

Art. 18

Zone B1 – Aree urbane esistenti

Rientrano in tale classificazione le parti di città di formazione recente, prive di interesse storico ed ambientale, per lo più già normate come zone B dal P. di F. previgente. In tali sottozone il PRG, al fine di garantire la necessaria continuità normativa, ripropone sostanzialmente le norme previgenti.

All'interno di tali sottozone sono consentiti in particolare interventi rivolti alla conservazione ed alla trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, dell'edilizia esistente e al completamento degli isolati esistenti.

In particolare sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione in lotti già urbanizzati.

Gli interventi di nuova edificazione in lotti esistenti alla data di adozione del presente piano, che risultino interclusi e che abbiano superficie non superiore a mq. 120, deve avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la densità edilizia massima sarà pari a 9 mc/mq;
- l'altezza massima sarà pari a ml. 11 con non più di tre piani fuori terra;
- l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, anche in deroga alle norme generali sui distacchi.

Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq 120 e non superiore a mq 200 il volume massimo consentito è di mc 1000, ferma restando l'altezza massima di ml. 11.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione non rientranti nelle fattispecie di cui al comma precedente devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- la densità fondiaria massima è stabilita in 5 mc/mq;
- l'altezza massima sarà pari a ml. 11,00 con non più di tre piani fuori terra;
- la distanza minima dai confini del lotto e dalle strade è stabilita in m.5, salvo maggiori distacchi determinati dal rispetto della normativa sismica; sono ammesse le costruzioni in aderenza;

- nel caso di demolizione e ricostruzione l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, anche in deroga alle norme generali sui distacchi.

I piani esecutivi eventualmente occorrenti dovranno essere estesi ad una porzione di zona B1 delimitata, nella zonizzazione di PRG, da strade e spazi pubblici; nel caso in cui tale porzione abbia estensione superiore a 3.000 mq. è consentito estendere la lottizzazione ad ambiti di più ridotta dimensione, comunque non inferiori a 3.000 mq. In questo caso la lottizzazione è approvata dal Consiglio comunale, previa verifica della mancanza di pregiudizio per l'attività dei terzi".-

Pertanto, come accertato dal Geom. Petrucci "alla luce dei sopracitati articoli l'edificazione è subordinata alla realizzazione di piani di lottizzazione", non ancora approvata dal Comune di Palma di Montechiaro.-

In ogni caso, come accertato dallo stesso Geom. Petrucci, la potenzialità edificatoria sarebbe comunque limitata per le restrizioni dovute alla morfologia del terreno e alla distanza da rispettare con gli altri edifici limitrofi. Invero, "la superficie totale della zona B2 è di mq. 2193,00 e il regolamento edilizio vigente (art. 20 che rinvia all'art.18 delle norme tecniche di attuazione) consente l'edificazione con un indice di 5 mc/mq, per un totale di mc 10.965,00, con la conseguenza che nel caso specifico in esame in ogni caso non è possibile sfruttare tutti i mc a disposizione in quanto rispettando le distanze dai confini e dalle pareti finestrate delle abitazioni limitrofi, si ha la possibilità di sfruttare solo 1/3 della volumetria consentita".-

La rimanente parte dell'area interessata dall'avviso di accertamento impugnato ricade in zona "C2" (235 mq.) che è assolutamente priva di potenzialità edificatoria in quanto non raggiunge la superficie minima di intervento prevista dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione Adeguate al D. Dir. n. 107/DRU dell'8/02/2007 del Comune di Palma di Montechiaro (Zone C2 - Residenziali stagionali da completare) che subordina, infatti, l'approvazione del piano attuativo ad un vincolo ben preciso, e segnatamente alla sussistenza di un'area di intervento non inferiore a 5.000 mq. ed un lotto minimo di 2000 mq quando l'area ricadente in zona C2 è di appena mq. 235,00.-

Invero, l'art. 24 richiamato prevede che "le previsioni di PRG per tali zone si attuano di norma a mezzo di piani esecutivi estesi ad ambiti di dimensione non inferiori a 5.000 mq.

All'interno del piano esecutivo, oltre agli eventuali spazi per la viabilità, dovranno reperirsi spazi relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura di 18 mq per ogni cento metri cubi di costruzione.

I piani esecutivi saranno redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,75 mc/mq entro la profondità di m. 500 dalla battigia; 1,50 mc/mq al di fuori di tale fascia;

rapporto di copertura non superiore al 15%;

costruzioni accessorie max mq. 30;

d) altezza massima assoluta ml. 8, con non più di due piani fuori terra;

e) lotto minimo 2000 mq.

f) distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo assoluto di m. 12;

g) distanza minima delle costruzioni dai confini m.6,00; dal ciglio stradale m. 10,00 e comunque non inferiore a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada.

Nel rispetto delle norme suddette è ammessa la costruzione di case isolate o a schiera".-

In ogni caso, si rileva che l'edificazione all'interno di tale area ricadente in zona C2 non è effettiva anche in considerazione della circostanza che la fabbricabilità è subordinata all'approvazione di un piano attuativo (art. 24 Norme di attuazione al Piano regolatore del Comune di Palma di Montechiaro "zone residenziali stagionali") ad oggi non approvato dal Comune di Palma di Montechiaro. Conseguentemente, considerato che in ordine all'area in questione non risulta essere stato approvato dal Comune di Palma di Montechiaro alcun piano attuativo, tale area attualmente è priva di concreta potenzialità edificatoria, presupposto oggettivo su cui si fonderebbe l'imposta applicata dall'Ente ai sensi degli artt. 1 e 2 del D.lgs. n. 504/1992.

Ovvia conseguenza è che tale area non può essere qualificata come edificabile in senso proprio e, pertanto, non è suscettibile di tassazione.

Allo stesso modo, l'area ricadente in strada pubblica viabilità e parcheggio dove la potenzialità edificatoria è pari a "0".

Infine, per l'area identificata al foglio 51, particella 241 e foglio 52, particella 315, la destinazione del terreno in questione è **Zona D.3 (Aree per attività commerciali)**.

In particolare, giova rilevare, che la nuova destinazione **D.3** prevede un **vincolo di edificabilità limitato** alla costruzione di strutture per attività solamente commerciali e comunque impone la realizzazione di opere ben precise destinate a *locali per attività di commercio al dettaglio, depositi e magazzini, rimesse, uffici e sale espositive; bar, ristoranti e simili, edifici ed impianti per piccole attività artigianali purchè non nocive ed inquinanti, ai sensi del D.M. 23/12/1976 e successive integrazioni, distributori di carburante per autotrazione, aree di verde pubblico ed attrezzato, viabilità e parcheggi.*-

In particolare, l'art. 31 delle Norme tecniche di attuazione - Piano regolatore Comune di Palma di Montechiaro contiene disposizioni per le "Zone <D3 - Aree per attività commerciali" prevede testualmente che "Le sottozone D3 sono specificatamente destinate ad attività produttive commerciali.

All'interno di tali zone sono consentiti in particolare:

- a) locali per attività di commercio al dettaglio, esercizi di media e grande distribuzione commerciale, centri commerciali;*
- b) cantine, depositi e magazzini di merce all'ingrosso;*
- c) laboratori, magazzini, depositi, rimesse, uffici e sale espositive;*
- d) attrezzature annonarie;*
- e) uffici pubblici e privati;*
- f) pubblici esercizi (bar, ristoranti e simili)*
- g) edifici ed impianti per piccole attività artigianali purchè non nocive ed inquinanti, ai sensi del D.M. 23/12/1976 e successive integrazioni;*
- h) distributori di carburante per autotrazione;*

i) attrezzature tecnico-distributive.

l) aree di verde pubblico ed attrezzato;

m) viabilità e parcheggi.

E' altresì ammessa la realizzazione di piazzali da destinare allo svolgimento di mercati periodici.

L'edificazione è subordinata alla approvazione di un apposito piano attuativo, riferito ad un'area di intervento estesa almeno 10.000 mq.-

Giova rilevare, al riguardo, che Codesta Onorevole Commissione con sentenza n. 324/4/12 del 25.05.2016 ha espressamente statuito il principio di diritto secondo cui *"il semplice inserimento di un terreno nell'area del piano regolatore non significa che questo debba scontare automaticamente l'Ici prevista per i terreni edificabili in quanto, nel caso di specie, si tratta di un terreno che di fatto è inedificabile a causa delle prescrizioni del Comune che ne impedisce l'utilizzabilità effettiva. Il criterio di valutazione con il quale il Comune di Porto Empedocle ha attribuito il valore venale di mercato, sottoposto ad imposta, appare assolutamente generico in quanto la mancanza delle norme tecniche di attuazione del P.R.G., la possibilità di utilizzare immediatamente a scopo edificatorio i terreni riportati nello strumento urbanistico generale, la non approvazione di quegli strumenti urbanistici senza la costruzione, almeno delle opere di urbanizzazione primaria (strade, acqua, forniture, illuminazione) non consentono di individuare le aree effettivamente destinate ad insediamenti residenziali, utilizzabili a scopo edificatorio dove, quindi, si potrà legalmente costruire e laddove la edificabilità sarà vietata.*

Inoltre, la non conoscenza di quella parte della zona compresa nel P.R.G. che verrà destinata a verde pubblico, a strade, a parcheggi ad attività

collettive e a spazi pubblici, impedisce di fatto l'attribuzione del reale valor del terreno⁷⁷. -

Per quanto detto, atteso che il terreno oggetto dell'avviso di accertamento non può essere considerato edificabile nell'eccezione del termine, **alcuna tassazione** potrà mai imputarsi al ricorrente per mancanza del presupposto oggettivo.

Conseguentemente, l'avviso di accertamento oggetto della predetta imposta ed il conseguente provvedimento di irrogazione della sanzione sono assolutamente illegittimi.

- III -

ILLEGITTIMITA' DELL'ATTO DI ACCERTAMENTO PER DIFETTO ASSOLUTO DI MOTIVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 7, COMMA 1, DELLA LEGGE 27.07.2000 N. 212.

L'avviso di accertamento, che riprende ovvero contiene il provvedimento di valutazione dell'area fabbricabile come ogni atto che viene ad incidere sulla sfera patrimoniale del contribuente, deve avere una motivazione adeguata e deve essere conosciuto.

Invero, l'art. 3 della L.07.08.1990 n. 241, ha stabilito che ogni atto amministrativo deve essere motivato, contenere un'esplicazione dell'iter logico-giuridico e dei presupposti di fatto che hanno portato alla adozione del provvedimento.

In particolare, l'art. 7, comma 1, della L. 27.07.2000, n.212 prevede che gli atti dell'Amministrazione finanziaria siano motivati secondo quanto previsto dall'art. 3 della già citata legge n. 241/1990 indicando i **presupposti di fatto e le ragioni giuridiche** che hanno determinato le decisioni

dell'Amministrazione e precisando che se nella motivazione si fa riferimento ad un altro atto questo deve essere allegato al provvedimento che lo richiama. Considerato che ai sensi dell'art. 1 L. n. 212/2000, gli enti locali provvedono entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della legge ad adeguare i rispettivi statuti e gli atti normativi da essi emanati ai principi dettati dallo Statuto, e poiché nell'avviso di accertamento opposto nessuna motivazione è stata formulata in ordine alle decisioni adottate dall'amministrazione comunale nella determinazione dell'imposta, né tanto alcun atto richiamato è stato allegato, non si può non rilevare che per tali ragioni l'avviso di accertamento opposto è assolutamente nullo.

Pertanto, risulta illegittimo l'impugnato avviso di accertamento anche nella parte in cui irroga sanzioni ed applica gli interessi.

Per i motivi sopra esposti,

CHIEDE

che l'On.le Commissione Tributaria adita in accoglimento del ricorso, voglia nel merito annullare in ogni sua parte l'avviso di accertamento impugnato con tutti gli atti impugnati ivi contenuti come meglio specificati in epigrafe e nel contesto con ogni consequenziale statuizione, e in specie con la condanna al rimborso di quanto in denegata ipotesi la ricorrente fosse costretto a versare per evitare la riscossione coattiva, o di quanto venisse ad esso coattivamente prelevato con interessi, come di legge.

Vinte in ogni caso spese ed onorari, di cui si chiede sin d'ora la distrazione a favore del procuratore antistatario ai sensi degli artt. 1 del D.Lgs. 546/1992 e 93 del c.p.c.

Si chiede altresì la discussione in pubblica udienza ai sensi dell'art. 33, comma 1, del D.Lgs. 546/1992.

Si dichiara inoltre, che il valore del presente giudizio ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.Lgs. 546/1992, è di €.458,47.

Palermo, 22.07.2016.

(avv. Christian Allegra)



PROCURA

Io sottoscritto delego a rappresentarmi e difendermi nel presente procedimento e in ogni sua fase e grado con ogni potere e facoltà, compresa specificamente quella di notificare eventuali motivi aggiunti, l'avv. Christian Allegra eleggendo domicilio presso il suo studio sito in Palermo via Maggiore Toselli n.87.

(Falsoni Martino)



E' autentica.

(avv. Christian Allegra)



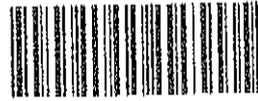
Si attesta la conformità dell'esemplare del ricorso inviato al Comune di Palma di Montechiaro all'esemplare del ricorso depositato presso la Commissione Tributaria Provinciale, ai sensi del terzo comma dell'art. 22 del D.Lgs. 546/92.

(avv. Christian Allegra)



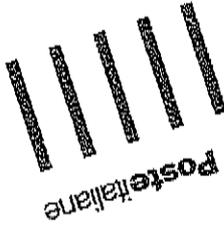
2011
Città Nuova (NG)
92020 - PALMA DI MONT
VIA FIORENTINO 45
UFFICIO TURIST
MONTICCHIANO -
CORRISPONDENZA
S. GIULIA

14963152388-8



R

25.07.2016 18.06
Euro 007.65

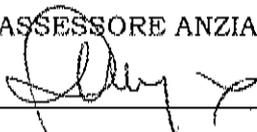


Postaraccomandata
AR
100149631523888 92020
92020 PALMA DI MONT
ECONIA (AG)
1-P1045726

FRACSELEN do AUU.
AUSKLA
VIA MAGGIORIE TORRELLI N. 89
80143 - FRACSELEN (PA)

Letto, approvato e sottoscritto.

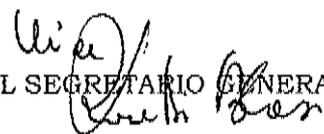
L'ASSESSORE ANZIANO



IL SINDACO



IL SEGRETARIO GENERALE



Per copia conforme all'originale per uso amministrativo

Dalla residenza municipale, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE

Affissa all'Albo Pretorio il _____

Defissa il _____

IL MESSO COMUNALE

Il Segretario Generale del Comune,

CERTIFICA

Su conforme relazione del messo incaricato per la pubblicazione degli atti, che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi a partire dal giorno _____, senza opposizioni o reclami.

Dalla residenza comunale, li

IL SEGRETARIO GENERALE

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 02-12-2016, essendo stata dichiarata immediatamente esecutiva.

Dalla residenza comunale, li

IL SEGRETARIO GENERALE

