



Comune di Palma di Montechiaro
(Prov. di Agrigento)

Originale di Deliberazione della Giunta Municipale

n. 32 del Registro
del 08.03.2016

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

ANNO 2016

L'anno duemilasedici, il giorno OTTO del mese di MARZO, alle ore 16,30 e minuti /// _____, nell'ufficio del Sindaco, convocata con appositi avvisi, si è riunita la Giunta comunale con la presenza dei signori:

| | | <i>Presente</i> | <i>Assente</i> |
|-------------------------------|------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| - AMATO PASQUALE | <i>Sindaco</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - BALISTRERI DANIELE | <i>Assessore</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - ALOTTO CALOGERO | <i>Assessore</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - DI MICELI GIUSEPPE | <i>Assessore</i> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - CAPOBIANCO FRANCESCA | <i>Assessore</i> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

Partecipa il Segretario Generale D.ssa Concetta Giglia

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

Premesso:

Che con distinti ricorsi pervenuti tramite notifica al Comune di Palma di Montechiaro, in data 15/02/2016, prot. nn. 5278 - 5290- 5292 – 5294 - 5295, il Sig. Cammalleri Salvatore ha proposto ricorsi, con contestuale istanza di sospensione, istanza di discussione in pubblica udienza e istanza ai sensi dell'art.17-bis del D.Lgs 546/1992, innanzi alla Commissione Tributaria di Agrigento rispettivamente avverso:

- avviso di accertamento d'ufficio n. 2727 per ICI 2010;
- avviso di accertamento d'ufficio n. 2726 per ICI 2009;
- avviso di accertamento d'ufficio n. 2728 per ICI 2011;
- avviso di accertamento d'ufficio n. 2730 per IMU 2012;
- avviso di accertamento d'ufficio n. 2732 per IMU 2013;

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 Cammalleri Salvatore, 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.

Il responsabile del procedimento
P. Arcadipane

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
Dott. Rosa Di Blasi

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 Cammalleri Salvatore, 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.

*Inseriti
Studio
As Alotto
As Belli*

STUDIO LEGALE
Avv. Anna Lisa Riggi

Via Regione Siciliana, 3 - 92100 Agrigento, Telefono/Fax 0922 602074
Pec: annalisariggi@avvocatiagrigento.it

COPIA

ON.LE COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE DI AGRIGENTO
RICORSO CON CONTESTUALE ISTANZA DI SOSPENSIONE
ISTANZA DI DISCUSSIONE IN PUBBLICA UDIENZA.
E ISTANZA AI SENSI DELL'ART. 17-BIS D.LGS N. 546/1992

Il sig. CAMMALLERI SALVATORE, nato a Palma di Montechiaro (AG) il 24.11.1954, codice fiscale CMMSVT54S24G282Q, residente in Schoenhuettenweg 8 - 74523 Schwaebisch Hall - Germania, rappresentato e difeso per procura conferita a margine del presente atto dall' Avv. Anna Lisa Riggi, codice fiscale RGGNLS72M64AO89Q, (tel. 0922-602074, fax n. 0922-602074, PEC annalisariggi@avvocatiagrigento.it), iscritta all'Albo degli Avvocati di Agrigento, con studio sito in Agrigento (AG), Via Regione Siciliana 3, presso quale è elettivamente domiciliato

Nomino mio procuratore e difensore nel presente giudizio e in quelli eventuali di impugnazione, opposizione ed esecuzione, l'Avv. Anna Lisa Riggi, eleggendo domicilio presso il suo studio in Agrigento, Via Regione Siciliana n. 3. Conferisco allo stesso difensore ogni più ampia facoltà di legge inerente al mandato alle liti, compresa quella di chiamare terzi in causa, proporre domande conciliari, transigere, rinunciare agli atti, accettare rinunce e farsi sostituire occorrendo. In ossequio al D.Lgs. 196/2003 dichiaro di avere ricevuto l'attuale informativa sul trattamento dei dati conferiti e prendo atto che presso l'archivio dello studio sono raccolti dati che riguardano unicamente il cliente ed utilizzati solo ai fini dello svolgimento dell'attività professionale inerente il mandato. Con la firma della presente procura autorizzo altresì l'Avv. Anna Lisa Riggi al trattamento di tutti i dati sensibili utili allo svolgimento del presente incarico. *NONCHE A PROPORRE ISTANZE AI SENSI DELL'ART. 17-BIS D.LGS N. 546/1992.*

CONTRO

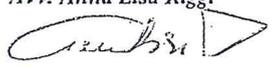
COMUNE DI PALMA DI MONTECHIARO – Ufficio Tributi – in persona del Sindaco e legale rappresentante pro-tempore, con sede in Palma di Montechiaro (AG), via Fiorentino n.89.

PER L'IMPUGNAZIONE

dell'avviso di accertamento d'ufficio n. 2726 del 23.11.2015, notificato in data 17 dicembre 2015, relativo a ICI per l'anno 2009.

FATTO

Il ricorrente riceveva l'avviso di accertamento d'ufficio n. 2726 del 23.11.2015 con cui si contestava il mancato pagamento dell'imposta ICI, riferito all'anno 2009, per un totale di € 648,00 comprensivi di sanzioni e interessi.

*Vera ed autentica la superiore firma
Avv. Anna Lisa Riggi*


Il suddetto avviso, che con il presente atto si impugna integralmente, veniva emesso dal Comune di Palma di Montechiaro – Ufficio Tributi – relativamente all'Area fabbricabile (61962, 61963) individuate catastalmente al Foglio di mappa n. 49, rispettivamente particella 449 e 450.

Tanto premesso in fatto, con il presente ricorso il sig. Cammalleri, come rappresentato e difeso, chiede l'annullamento dell'avviso di accertamento

Comune di Palma di Montechiaro
Protocollo Generale
TIPO - E
PROT. N. 0005290
del 15/02/2016


impugnato per i seguenti

MOTIVI

1. Nullità dell' avviso di accertamento per intervenuta prescrizione e/o decadenza del credito vantato.

Preliminarmente si eccepisce l'intervenuta prescrizione e/o decadenza del credito vantato. Si deve evidenziare che l'art. 1 (commi 161-165) della L. Finanziaria n.296/2006 ha unificato il termine prescrizione relativamente a molti tributi locali, tra questi anche quello per cui è ricorso, fissandolo in cinque anni.

Sicché essendo l'anno di riferimento dell'avviso impugnato il 2009 era onere del Comune notificare l'avviso di accertamento entro il 31 dicembre 2014 e non per come ha fatto il 17 dicembre 2015 (un anno dopo!).

Il mancato esercizio di tale adempimento entro la data del 31 dicembre 2014, comporta la decadenza per il Comune dall'esercizio dell'azione, rendendo anche irrimediabilmente prescritto il credito vantato dallo stesso.

2. Nullità dell'avviso di accertamento per mancata comunicazione preventiva alla notifica dell'avviso di accertamento e/ o sanzioni illegittime.

Il ricorrente non ha mai avuto notificata preliminarmente la variazione di destinazione d'uso da terreno agricolo ad area fabbricabile, ne consegue che la irrogazione della sanzione per omessa denuncia si palesa manifestamente illegittima ed arbitraria, e perciò degna di annullamento, travolgendo tale vizio inevitabilmente l'atto impugnato.

Di conseguenza, l'operato dell'Amministrazione Finanziaria, che ha omesso di comunicare preventivamente la variazione di destinazione, non è stato improntato a principi di correttezza e legalità, non permettendo di conoscere gli atti e documenti in possesso della stessa amministrazione per i quali si procedeva alla variazione di cui sopra. (cfr. Cass. Civ. Sez. Trib. 24 gennaio 2007 n. 1540).

Ed inoltre, va evidenziato che il ricorrente anche per gli anni a seguire (2010,

2011, 2012 e 2013) ha avuto notificati avvisi di accertamento aventi il medesimo oggetto (omessa denuncia).

Pertanto, trattandosi di violazioni dello stesso tipo riferite a periodi di imposta diversi, andava applicato comunque il principio della continuazione di cui al comma 5 dell' art. 12 del D. Lgs. 472/97. Ciò non è avvenuto nel caso de quo.

3. Nullità dell'avviso di accertamento per mancanza di motivazione in violazione dell'art. 7 della Legge n.212/2000 Statuto del Contribuente e dell'art. 1 co. 162 della Legge n. 296/2006.

L'art. 7 della Legge n.212/2000 – lo statuto del Contribuente- dispone che: “*Gli atti dell'amministrazione finanziaria sono motivati secondo quanto prescritto dall'art.3 della legge 7 agosto 1990, n.241, concernente la motivazione dei provvedimenti amministrativi, indicando i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che hanno determinato la decisione dell'amministrazione. Se nella motivazione si fa riferimento ad un altro atto, questo deve essere allegato all'atto che lo richiama*”.

Tale obbligo è ribadito dall'art. 1, co.162 della Legge n.296/2006 che recita: “*Gli avvisi di accertamento in rettifica e d'ufficio devono essere motivati in relazione ai presupposti di fatto ed alle ragioni giuridiche che li hanno determinati; se la motivazione fa riferimento ad un altro atto non conosciuto né ricevuto dal contribuente, questo deve essere allegato all'atto che lo richiama, salvo che quest'ultimo non ne riproduca il contenuto essenziale*”.

Contrariamente al disposto di legge, l'avviso che si impugna è carente di qualsiasi tipo di motivazione specifica, relativa alla reale situazione del contribuente e lo stesso atto fa esclusivo riferimento a premesse infondate, ciclostilate, contraddittorie, assolutamente non afferenti al caso di specie e, dunque prive di qualsivoglia riscontro.

Primariamente, va rilevato che l'atto in sé reca una profonda contraddizione perché se da un lato asserisce a pag. 1 la presenza della dichiarazione “*Vista la dichiarazione presentata dal contribuente*”, dall'altro - sempre nella stessa

pagina- si contraddice affermando l'esatto opposto: "Accertato che il contribuente in indirizzo non ha presentato la dichiarazione/denuncia relativa all'immobile".

Delle due l'una: le due affermazioni sono inconciliabili.

È evidente la assoluta carenza e mancanza di idonea motivazione, che rende l'atto irreversibilmente nullo.

Sotto altro profilo, l'avviso di accertamento, oltre ad essere carente di motivazione, richiama la deliberazione del C.C. n.30 del 21.05.2014 ed altra documentazione non precisata, omettendo tuttavia di allegarla né integralmente né parzialmente o anche solo riportando il contenuto, incorrendo così nella violazione del combinato disposto degli art.7 della legge 212/2000 e dell'art.1, comma 162, L.296/2006 .

La mancata allegazione della deliberazione consiliare de qua non consente perciò stesso al ricorrente di assumere una adeguata difesa.

Anche il riferimento ai dati forniti dal Ministero, alla documentazione giacente presso l'Ufficio Tributi, ai dati forniti dall'Agenzia delle Entrate e a quelli del Concessionario della Riscossione è generico ed assolutamente privo di riscontro documentale ed allegazione.

Ciò rende l'atto irreversibilmente nullo ed illegittimo.

4. Nullità dell'avviso di accertamento per mancata indicazione di tutti gli strumenti di difesa previsti a tutela del contribuente così come prescritto dall'art. 7 comma II lett. b) della Legge n. 212/2000 statuto del contribuente.

L'art. 7 lettera b) della Legge n. 212/2000- Lo statuto del Contribuente- dispone che al fine di garantire una chiara lettura dell'atto amministrativo, lo stesso deve indicare tutti gli strumenti di difesa che la legge pone a favore del cittadino che viene investito da un avviso di accertamento.

Nel caso di specie il regolamento del Comune di Palma di Montechiaro all'art.19 comma 2 prevede che: " Sono altresì applicati secondo le modalità previste dallo specifico regolamento comunale, l'accertamento con adesione sulla base dei principi e del Decreto Legislativo 19 giugno 1997 n.218 e gli ulteriori istituti deflattivi del contenzioso eventualmente previsti dalle specifiche norme ".

Quindi il contribuente ha la facoltà di presentare istanza di accertamento con

adesione affinché possa definire in contraddittorio le imposte dovute, in modo da evitare l'insorgere di una lite tributaria, sicuramente più onerosa per lo stesso contribuente.

L'atto di accertamento emesso dal Comune di Palma di Montechiaro, oggetto del presente ricorso, non prevede tale forma di tutela, quindi al contribuente viene tolta la possibilità di proporre, in sede di adesione, le proprie motivazioni precludendo così una forma di tutela prevista a favore dello stesso, peraltro come disciplinato dallo statuto del contribuente.

La mancata indicazione, nell'avviso di accertamento di tale strumento viola l'art 6 della legge 212 e pertanto deve ritenersi nullo e/o annullabile.

5. Nullità dell'avviso di accertamento per mancanza del presupposto oggettivo del tributo art. 1 e art. 5 del d. lgs. 504 /92

Secondo l'art. 1 d. lgs. 504/92, co' 2: "*presupposto dell'imposta è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili...*", quindi ai fini dell'assoggettamento all'ICI la sussistenza del presupposto oggettivo consiste nel possesso di fabbricati o aree fabbricabili. Nel caso di cui si tratta, il Comune di Palma di Montechiaro ha sottoposto a tassazione l'area in questione, in catasto al foglio 49 part. 449 esteso mq. 921,00 ed al foglio 49 part. 450 esteso mq. 2.400,00, basandosi sulla avvenuta adozione del piano regolatore generale e, quindi, sul principio di "potenzialità edificatoria", ovvero su di una proiezione futura che non tiene conto del "*valore venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione*", come espressamente previsto dal comma 5 dell'art. 5 del D. Lgs. 504/92, ma solo di una mera astratta potenzialità, di cui, però, non c'è traccia nelle norme di riferimento.

Invero, la potenzialità edificatoria è un concetto astratto e disancorato dalla realtà. Nel caso che qui interessa, va detto che il piano regolatore generale ed il regolamento edilizio del Comune di Palma di Montechiaro, che ha incluso il terreno di che trattasi nella Zona Territoriale Omogenea "D2" – Aree per attività direzionali, è stato adottato con deliberazione del Commissario Straordinario dell'1 aprile 2005.

Il predetto P.R.G. è stato approvato con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'8 febbraio 2007, pubblicato nella G.U.R.S. Parte Prima del 20 aprile 2007 n.17, che si produce.

Per la Zona Territoriale Omogenea "D2" – Aree per attività direzionali – dove, come detto, ricade il terreno interessato, il decreto di approvazione del P.R.G. pubblicato nella G.U.R.S. testualmente prevede "*Parti di territorio comunale prevalentemente destinate ad insediamenti di tipo direzionale e di grandi attrezzature di interesse territoriale. All' interno di tali zone sono consentiti in particolare :*

- attrezzature religiose, sanitarie, culturali, amministrative;*
- locali per lo spettacolo;*
- locali per convegni e mostre;*
- alberghi ristoranti e mostre;*
- uffici pubblici e privati;*
- locali per attività commerciali di media e grande distribuzione, centri commerciali;*
- attrezzature sportive e zone di verde attrezzato;*
- viabilità e parcheggi;*
- attrezzature tecnico-distributive.*

Gli interventi sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica, redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri riportati all' art. 30 delle norme tecniche di attuazione :

- indice di fabbricabilità territoriale max =2,5 mc./mq.;*
- rapporto di copertura inferiore o uguale a 1/3;*
- distacchi dai confini del lotto 10,00 m.;*

-distacchi dal ciglio stradale 20 m."

Il sopra richiamato art. 30 delle norme tecniche di attuazione stabilisce inoltre che *"Vanno previste, oltre alle strade, superfici destinate a verde e parcheggi pubblici in misura non inferiore al 10% della superficie complessiva.*

All' interno di tale piano, dovranno essere individuate le aree da destinare alla realizzazione di attrezzature pubbliche, eventualmente da sottoporre a vincolo espropriativo.

Nelle more dell' approvazione di tale piano, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, per singola concessione, interventi di ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente, nonché interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, nei lotti esistenti, come catastalmente definiti, nel rispetto del parametro di cui al punto 2) del precedente comma 3, con un incremento volumetrico comunque non superiore al 50% del volume esistente regolare.

E' altresì consentito, sino alla approvazione del piano, il mantenimento delle destinazioni d' uso esistenti alla data di adozione del Piano, ancorché tali destinazioni siano diverse da quelle sopraelencate."

Allo stato, malgrado siano trascorsi oltre dieci anni dall'adozione del P.R.G., e quasi nove dalla sua approvazione, il predetto piano di iniziativa pubblica non è stato approvato.

Conseguentemente nell' intera Zona "D2" non è possibile edificare, per come anche acclarato da idonea perizia giurata a firma dell'Arch. Giovanni Spitali, allegata al presente ricorso.

Ne consegue che fino all'adozione del piano attuativo di iniziativa pubblica per il terreno di che trattasi va mantenuta la destinazione d'uso agricola esistente alla data di adozione del P.R.G.

Peraltro effettivamente il terreno, come risulta in maniera inequivocabile dalla documentazione fotografica ed aereo fotogrammetrica allegata alla perizia, è utilizzato per fini agricoli.

Malgrado ciò, il Comune ha proceduto ad accertare la tassabilità dell'area edificabile semplicemente in conseguenza dell'adozione del P.R.G., effettuata dal Consiglio Comunale nel 2005, ed approvato con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica nel 2007.

Il Comune, quindi, ha richiesto il pagamento dell'imposta a seguito della semplice qualificazione del terreno di che trattasi come edificabile sulla base dello strumento urbanistico generale.

Non può non evidenziarsi, però, che, nonostante siano passati ormai più di 10 anni dall'adozione del P.R.G., e quasi 9 dalla approvazione da parte dell'Assessorato Regionale, il Comune non ha ancora oggi provveduto ad adottare il piano attuativo di iniziativa pubblica, condizione "sine qua non" per utilizzare il terreno in questione quale area edificabile, secondo la destinazione riconosciutagli dal P.R.G..

E' di tutta evidenza che tale situazione di fatto ha eliso le potenzialità edificatorie del terreno, che, a causa della mancata approvazione del piano attuativo, nel 2009 non poteva essere utilizzato a fini edificatori, come, peraltro, non lo può essere a tutt'oggi.

Il Comune, pertanto, pretende di sottoporre il terreno, che per i motivi anzidetti solo sulla carta avrebbe una potenzialità edificatoria, ad una imposta sostanzialmente non dovuta ed, invero, assolutamente eccessiva.

Sul punto si sono espresse le Sezioni Unite della Suprema Corte precisando che, in materia di ICI, il prelievo fiscale di un terreno edificabile che non ha ancora ultimato tutta la procedura di approvazione per diventare effettivamente tale, non può essere paragonato ad un terreno edificabile già perfetto. (Cass. Civ., SS.UU. del 28/9/2006 n. 25506).

Gli accertamenti di che trattasi, invece, non hanno considerato la reale capacità contributiva dell'area edificabile posseduta in quel determinato anno di imposta, di fatto praticamente inedificabile per mancanza dello strumento urbanistico attuativo, mancanza che non consente di attribuirvi un "valore in comune

commercio” come area fabbricabile, atteso che, come detto, il terreno in questione non era e non è in concreto sfruttabile dal punto di vista edificatorio.

L’illegittimità dell’avviso di accertamento impugnato è confermata dalla costante giurisprudenza che afferma “il terreno pur inserito nel PRG come area edificabile, ma di fatto soggetto a vincolo di in edificabilità, in quanto l’effettiva edificabilità viene subordinata all’emanazione di un piano attuativo, o soggetta a misure di salvaguardia, deve essere considerato e dunque tassato ai fini ICI, come terreno agricolo, in quanto tale terreno di fatto non è utilizzabile a scopo edificatorio”.

Ne consegue che l’avviso impugnato deve ritenersi nullo o improduttivo di qualsiasi effetto e nessun tipo di tributo dal contribuente in quanto nel periodo oggetto dell’accertamento non possedeva e non possiede tutt’oggi area fabbricabile.

6. Nullità dell’avviso di accertamento per illegittima determinazione del valore dell’area.

Senza recesso dalle sollevate eccezioni e argomentazioni difensive volte ad affermare tra l’altro che non vi fosse nel caso de quo il presupposto oggettivo del tributo, per mero tuziorismo difensivo, si osserva che la determinazione del valore venale del bene effettuato dall’Ufficio è illegittima ed arbitraria sotto altro profilo.

Il Comune di Palma di Montechiaro con l’avviso di accertamento impugnato contesta al ricorrente l’omessa denuncia/dichiarazione ICI per l’anno 2009, liquida l’imposta asseritamente dovuta, ed irroga la sanzione nella misura del 100%.

Orbene, il Comune ha fatto genericamente riferimento ad una stima del valore venale medio delle aree ricadenti nella zona urbana che interessa il terreno in questione, senza provvedere, però, ad alcuno accertamento specifico, limitandosi, invece, in sede di determinazione del valore venale delle aree edificabili, avvenuta con delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 21/5/2014 modificata ed integrata con delibera n. 79 dell’ 11/12/2014, a stabilire che tali terreni hanno un valore di €

25 mq. se ricadenti in aree urbanizzate, ed € 18 mq. se ricadenti in aree non urbanizzate.

Come rilevasi dalla pag. 16 del foglio 1 allegato alla delibera n. 79/2014, tali valori sono stati determinati attribuendo al suolo edificabile un valore pari al 15% del valore edificabile realizzabile, a sua volta determinato sulla base di un valore dell'edificato di € 500,00 mq., asseritamente risultante da indagini di mercato.

Sostanzialmente sulla base di due dati assolutamente soggettivi, valore dell'edificato (€ 500,00) ricavato da asserite indagini di mercato e privo di qualsiasi riscontro oggettivo, e percentuale di incidenza del suolo edificabile sull'edificato (15%), anch' essa priva di riscontro oggettivo, si sono determinati due soli valori per l'intera zona estesa circa 200.000 mq., differenziandoli esclusivamente rispetto alla esistenza o meno delle opere di urbanizzazione, addirittura senza specificare se primarie e/o secondarie.

Tale stima, quindi, per come evidenziato dalla perizia giurata allegata, si caratterizza per la sua assoluta genericità ed inconducenza rispetto alla effettiva determinazione del valore del terreno di che trattasi.

Infatti, la assoluta genericità del criterio adottato, tenuto conto che il territorio comunale è stato suddiviso in amplissime zone non riconducibili ad una intrinseca unitarietà, impedisce, alla radice, che possano essere prese in considerazione le caratteristiche proprie dei singoli terreni, né gli eventuali oneri per i lavori di adattamento o, nel caso in specie, per opere di urbanizzazione, prevedendo un identico prelievo fiscale per beni immobili con caratteristiche e valori ben diversi l'uno dall'altro.

Il procedimento utilizzato viola le modalità di determinazione del valore che deve, invece, tenere conto di precisi criteri di stima sia analitici che comparativi, oltre che, della particolarità di ogni singolo lotto, allo stato non determinabile.

Infatti il piano attuativo dovrà prevedere, oltre alle strade, superfici destinate a verde e parcheggi pubblici in misura non inferiore al 10% della superficie complessiva di mq. 200.000, pari a 20.000 mq. circa, nonché individuare le aree

da destinare alla realizzazione di attrezzature pubbliche, eventualmente da sottoporre a vincolo espropriativo.

Pertanto la mancanza del piano attuativo comporta la conseguente inutilizzabilità immediata a scopo edificatorio, in quanto non consente di individuare le aree effettivamente destinate agli insediamenti previsti nella Zona "D2" e, quindi, dove si potrà legalmente costruire e dove, invece, l'edificabilità sarà vietata.

Ne consegue, pertanto, che solo dopo l'approvazione del piano attuativo si potrebbe avere contezza di quale parte di quelle aree sarà destinata all'edificazione e quale, invece, resterà vincolata ad usi pubblici.

Quindi, considerato che il valore venale deriva da una procedura di stima, nella valutazione de qua andavano considerati determinati elementi oggettivi e stabili, presenti nel terreno stesso, una per tutti la certezza di edificabilità, che nel caso di specie per come sopra rilevato, risulta assente.

Pertanto l'avviso deve ritenersi nullo o improduttivo di qualsiasi effetto e nessun tipo di tributo è dovuto dal contribuente.

Tanto premesso e considerato, il sig. **Cammalleri Salvatore**, ut supra rappresentato e difeso,

CHIEDE

che codesta **On.le Commissione Tributaria Provinciale** adita

Voglia con propria ordinanza disporre, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 47, D.Lgs. n. 546/1992, la sospensione dell'esecuzione dell'atto impugnato;

- in via principale, accogliere il ricorso e conseguentemente annullare l'atto impugnato;
- in subordine, rideterminare il valore dell'area;
- con vittoria di spese.

Salvo ogni altro diritto.

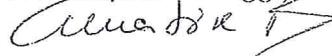
Si chiede sin da ora che la controversia di cui trattasi, ai sensi dell'art. 33 D.Lgs.546/92, sia discussa in pubblica udienza.

Si depositano i seguenti documenti:

- 1) Avviso di accertamento n.2726 del 23.11.2015;
- 2) Perizia giurata in originale a firma dell'Arch. Giovanni Spitali;
- 3) Gazzetta Ufficiale Regione Sicilia 20 aprile 2007 n. 17;
- 4) Delibera C. C. n. 79 del 11 dicembre 2014;
- 5) Copia Piano regolatore Generale Norme tecniche di attuazione.

Agrigento, li 11.02.2016

Avv. Anna Lisa Riggi



ISTANZA DI SOSPENSIONE DELL'ATTO IMPUGNATO

Ai sensi dell'art.47 del D.Lgs.n.546 del 1992, la sospensione dell'esecuzione dell'atto impugnato. Invero, alla luce degli elementi fin qui esposti, vi sono tutti i presupposti di legge, atteso che sussistono sia il fumus boni juris (motivi di ricorso fin qui dedotti) che il periculum in mora(il provvedimento impugnato causa un danno grave ed irreparabile in quanto determina per il contribuente l'esborso di una somma per lei consistente).

Agrigento, li 11.02.2016

Avv. Anna Lisa Riggi



DICHIARAZIONE DI TELEFAX E PEC

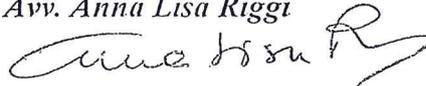
Il sottoscritto difensore, C.F. RGGNLS72M64A089Q, dichiara che il proprio indirizzo di posta elettronica certificata è il seguente: annalisariggi@avvocatiagrigento.it e che il proprio numero di telefax è il seguente: 0922602074 e che le comunicazioni di cancelleria possono avvenire ai recapiti sopra specificati.

DICHIARAZIONE RELATIVA AL CONTRIBUTO UNIFICATO

Ai sensi del D.p.r. 30.05.2002, n. 115, il valore della presente controversia, calcolato a norma dell'art. 12 del D.Lgs. n. 546/1992, è pari ad € 307,06 e pertanto il contributo unificato dovuto ammonta ad € 30,00.

Agrigento, li 11.02.2016

Avv. Anna Lisa Riggi

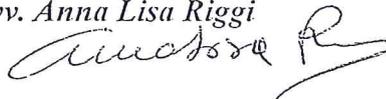


ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' DEL RICORSO ALL'ORIGINALE

Il difensore attesta ai sensi del 3° comma dell'art. 22 D.Lgs 546/1992 che il presente ricorso è redatto in duplice esemplare, il primo conforme all'originale viene notificato al Comune di Palma di Montechiaro – Ufficio Tributi, il secondo conforme all'originale verrà depositato entro il termine di 30 gg. presso la segreteria della Commissione Tributaria Provinciale di Agrigento, una volta espletata la procedura di reclamo mediazione ai sensi dell'art. 17 bis D.Lgs 546/92, così come introdotto dall'art. 9, lett. 1) D. Lgs 156/2015.

Agrigento, li 11.02.2016

Avv. Anna Lisa Riggi



ISTANZA

ai sensi dell'art. 17-bis del D.Lgs. n. 546/92

Il sottoscritto difensore, Avv. Anna Lisa Riggi, per conto e nell'interesse del sig. Cammalleri Salvatore, nato a Palma di Montechiaro il 24.11.1954, codice fiscale CMMSVT54S24G282Q, come sopra rappresentato e difeso, sulla base dei fatti e dei motivi escussi nel ricorso e sopra evidenziati

CHIEDE

che il Comune di Palma di Montechiaro -Ufficio Tributi-, in alternativa al deposito del ricorso che precede presso la Commissione Tributaria Provinciale, accolga in via amministrativa le richieste nel medesimo ricorso formulate.

Valore ai fini dell'art. 17-bis del D.Lgs. n. 546/92: €. 648,00 così distinto:

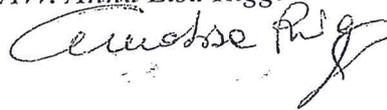
€ 307,06 per imposta ed € 307,06 per sanzione; € 27,75 per interessi; € 5,88 per spese di notifica.

Per l'invito al contraddittorio, le comunicazioni e le notificazioni relative al presente procedimento, si indica il seguente indirizzo: Avv. Anna Lisa Riggi, Via Regione Siciliana n. 3, 92100 Agrigento (AG); PEC: annalisariggi@avvocatiagrigento.it; Telefono: 0922 – 602074; cell. 3480389609.

Si allegano i documenti, come da separato indice, richiamati nel ricorso.

Agrigento, lì 11.02.2016

Avv. Anna Lisa Riggi



STUDIO LEGALE

Avv. Anna Lisa Riggi

Via Regione Siciliana, 3 - 92100 Agrigento Telefono/Fax 0922 602074

Pec: annalisariggi@avvocatiagrigento.it

COPIA

ON.LE COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE DI AGRIGENTO

RICORSO CON CONTESTUALE ISTANZA DI SOSPENSIONE

ISTANZA DI DISCUSSIONE IN PUBBLICA UDIENZA

E ISTANZA AI SENSI DELL'ART. 17-BIS D.LGS N. 546/1992

Il sig. CAMMALLERI SALVATORE, nato a Palma di Montechiaro (AG)

24.11.1954, codice fiscale CMMSVT54S24G282Q, residente in

Schoenhuettenweg 8 - 74523 Schwaebisch Hall - Germania, rappresentato e difeso

per procura conferita a margine del presente atto dall' Avv. Anna Lisa Riggi

codice fiscale RGGNLS72M64AO89Q, (tel. 0922-602074, fax n. 0922-602074

PEC annalisariggi@avvocatiagrigento.it), iscritta all'Albo degli Avvocati

Agrigento, con studio sito in Agrigento (AG), Via Regione Siciliana 3, presso

quale è elettivamente domiciliato

CONTRO

COMUNE DI PALMA DI MONTECHIARO – Ufficio Tributi – in persona del

Sindaco e legale rappresentante pro-tempore, con sede in Palma di Montechiaro

(AG), via Fiorentino n.89.

PER L'IMPUGNAZIONE

dell'avviso di accertamento d'ufficio n. 2732 del 23.11.2015, notificato in data

17 dicembre 2015, relativamente al pagamento IMU per l'anno 2013.

FATTO

Il ricorrente riceveva l'avviso di accertamento n. 2732 del 23.11.2015 con cui si contestava il mancato pagamento dell'imposta IMU riferito all'anno 2013, per un totale di € 1.061,00 comprensivi di sanzioni e interessi.

Il suddetto avviso, che con il presente atto si impugna integralmente, veniva emesso dal Comune di Palma di Montechiaro – Ufficio Tributi – relativamente all'Area fabbricabile (61962, 61963) individuate catastalmente al Foglio di mappa n. 49, rispettivamente particella 449 e 450.

Tanto premesso in fatto, con il presente ricorso il sig. Cammalleri, come rappresentato e difeso, chiede l'annullamento dell'avviso di accertamento

Nomino mio procuratore e difensore nel presente giudizio e in quelli eventuali di impugnazione, opposizione ed esecuzione, l'Avv. Anna Lisa Riggi, eleggendo domicilio presso il suo studio in Agrigento, Via Regione Siciliana n. 3. Conferisco allo stesso difensore ogni più ampia facoltà di legge inerente al mandato alle liti, compresa quella di chiamare terzi in causa, proporre domande convenzionali, transigere, conciliare, rinunciare agli atti, accettare rinunce e farsi sostituire occorrendo. In ossequio al D.Lgs. 196/2003 dichiaro di avere ricevuto attuale informativa sul trattamento dei dati conferiti e prendo atto che presso l'archivio dello studio sono raccolti dati che riguardano unicamente il cliente ed utilizzati solo ai fini dello svolgimento dell'attività professionale inerente il mandato. Con la firma della presente procura autorizzo altresì l'Avv. Anna Lisa Riggi al trattamento di tutti i dati sensibili utili allo svolgimento del presente incarico. *NON CHE A PROPORE ISTANZA AI SENSI DELL'ART. 17 D.LGS N. 546/1992.*

Cammalleri Salvatore

Vera ed autentica la superiore firma
Avv. Anna Lisa Riggi

Anna Lisa Riggi

Comune di Palma di Montechiaro
Protocollo Generale
TIPO - E
PROT. N. 0005295
del 15/02/2016



impugnato per i seguenti

MOTIVI

1.Nullità dell'avviso di accertamento per mancata comunicazione preventiva alla notifica dell'avviso di accertamento e/ o sanzioni illegittime.

Il ricorrente non ha mai avuto notificata preliminarmente la variazione di destinazione d'uso da terreno agricolo ad area fabbricabile, ne consegue che la irrogazione della sanzione per omessa denuncia si palesa manifestamente illegittima ed arbitraria, e perciò degna di annullamento, travolgendo tale vizio inevitabilmente l'atto impugnato.

Di conseguenza, l'operato dell'Amministrazione Finanziaria, che ha omesso di comunicare preventivamente la variazione di destinazione, non è stato improntato a principi di correttezza e legalità, non permettendo di conoscere gli atti e documenti in possesso della stessa amministrazione per i quali si procedeva alla variazione di cui sopra. (cfr. Cass. Civ. Sez. Trib. 24 gennaio 2007 n. 1540).

Ed, inoltre, va evidenziato che il ricorrente anche per gli anni precedenti ha avuto notificati avvisi di accertamento aventi il medesimo oggetto (omessa denuncia).

Pertanto, trattandosi di violazioni dello stesso tipo riferite a periodi di imposta diversi, andava applicato comunque il principio della continuazione di cui al comma 5 dell' art. 12 del D. Lgs. 472/97. Ciò non è avvenuto nel caso de quo.

2.Nullità dell'avviso di accertamento per mancanza di motivazione in violazione dell'art. 7 della Legge n.212/2000 Statuto del Contribuente e dell'art. 1 co. 162 della Legge n. 296/2006.

L'art. 7 della Legge n.212/2000 – lo statuto del Contribuente- dispone che: “
Gli atti dell'amministrazione finanziaria sono motivati secondo quanto prescritto dall'art.3 della legge 7 agosto 1990, n.241, concernente la motivazione dei provvedimenti amministrativi, indicando i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che hanno determinato la decisione dell'amministrazione. Se nella motivazione si fa riferimento ad un altro atto, questo deve essere allegato all'atto che lo richiama”.

Tale obbligo è ribadito dall'art. 1, co.162 della Legge n.296/2006 che recita:

“Gli avvisi di accertamento in rettifica e d’ufficio devono essere motivati in relazione ai presupposti di fatto ed alle ragioni giuridiche che li hanno determinati: se la motivazione fa riferimento ad un altro atto non conosciuto né ricevuto dal contribuente, questo deve essere allegato all’atto che lo richiama, salvo che quest’ultimo non ne riproduca il contenuto essenziale”.

Contrariamente al disposto di legge, l’avviso che si impugna è carente di qualsiasi tipo di motivazione specifica, relativa alla reale situazione del contribuente e lo stesso atto fa esclusivo riferimento a premesse infondate, ciclostilate, contraddittorie, assolutamente non afferenti al caso di specie e, dunque prive di qualsivoglia riscontro.

Primariamente, va rilevato che l’atto in sé reca una profonda contraddizione perché se da un lato asserisce a pag. 1 la presenza della dichiarazione “*Vista la dichiarazione presentata dal contribuente*”, dall’altro - sempre nella stessa pagina- si contraddice affermando l’esatto opposto: “*Accertato che il contribuente in indirizzo non ha presentato la dichiarazione/denuncia relativa all’immobile*”.

Delle due l’una: le due affermazioni sono inconciliabili.

È evidente la assoluta carenza e mancanza di idonea motivazione, che rende l’atto irreversibilmente nullo.

Sotto altro profilo, l’avviso di accertamento, oltre ad essere carente di motivazione, richiama la deliberazione del C.C. n. 30 del 21.05.2014 ed altra documentazione non precisata, omettendo tuttavia di allegarla né integralmente né parzialmente o anche solo riportando il contenuto, incorrendo così nella violazione del combinato disposto degli art.7 della legge 212/2000 e dell’art.1, comma 162, L.296/2006 .

La mancata allegazione della deliberazione consiliare de qua non consente perciò stesso al ricorrente di assumere una adeguata difesa.

Anche il riferimento ai dati forniti dal Ministero, alla documentazione giacente presso l’Ufficio Tributi, ai dati forniti dall’Agenzia delle Entrate e a quelli del Concessionario della Riscossione è generico ed assolutamente privo di riscontro documentale ed allegazione.

Ciò rende l’atto irreversibilmente nullo ed illegittimo.

3.Nullità dell'avviso di accertamento per mancata indicazione di tutti gli strumenti di difesa previsti a tutela del contribuente così come prescritto dall'art. 7 comma II lett. b) della Legge n. 212/2000 statuto del contribuente.

L'art. 7 lettera b) della Legge n. 212/2000- Lo statuto del Contribuente- dispone che al fine di garantire una chiara lettura dell'atto amministrativo, lo stesso deve indicare tutti gli strumenti di difesa che la legge pone a favore del cittadino che viene investito da un avviso di accertamento.

Nel caso di specie il regolamento del Comune di Palma di Montechiaro all'art.19 comma 2 prevede che: *“ Sono altresì applicati secondo le modalità previste dallo specifico regolamento comunale, l'accertamento con adesione sulla base dei principi e del Decreto Legislativo 19 giugno 1997 n.218 e gli ulteriori istituti deflattivi del contenzioso eventualmente previsti dalle specifiche norme ”.*

Quindi il contribuente ha la facoltà di presentare istanza di accertamento con adesione affinché possa definire in contraddittorio le imposte dovute, in modo da evitare l'insorgere di una lite tributaria, sicuramente più onerosa per lo stesso contribuente.

L'atto di accertamento emesso dal Comune di Palma di Montechiaro, oggetto del presente ricorso, non prevede tale forma di tutela, quindi al contribuente viene tolta la possibilità di proporre, in sede di adesione, le proprie motivazioni precludendo così una forma di tutela prevista a favore dello stesso, peraltro come disciplinato dallo statuto del contribuente.

La mancata indicazione, nell'avviso di accertamento di tale strumento viola l'art 6 della legge 212 e pertanto deve ritenersi nullo e/o annullabile.

4.Nullità dell'avviso di accertamento per mancanza del presupposto oggettivo del tributo art. 1 e art. 5 del d. lgs. 504 /92

Secondo l'art. 1 d. lgs. 504/92, co 2: *“presupposto dell'imposta è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili...”*, quindi ai fini dell'assoggettamento all'ICI la sussistenza del presupposto oggettivo consiste nel possesso di fabbricati o aree fabbricabili.

Nel caso di cui si tratta, il Comune di Palma di Montechiaro ha sottoposto a tassazione l'area in questione, in catasto al foglio in catasto al foglio 49 part. 449

esteso mq. 921,00 ed al foglio 49 part. 450 esteso mq. 2.400,00, basandosi sulla avvenuta adozione del piano regolatore generale e, quindi, sul principio di “potenzialità edificatoria”, ovvero su di una proiezione futura che non tiene conto del *“valore venale in comune commercio al primo gennaio dell’anno di imposizione”*, come espressamente previsto dal comma 5 dell’art. 5 del D. Lgs. 504/92, ma solo di una mera astratta potenzialità, di cui, però, non c’è traccia nelle norme di riferimento.

Invero, la potenzialità edificatoria è un concetto astratto e disancorato dalla realtà. Nel caso che qui interessa, va detto che il piano regolatore generale ed il regolamento edilizio del Comune di Palma di Montechiaro, che ha incluso il terreno di che trattasi nella Zona Territoriale Omogenea “D2” – Aree per attività direzionali, è stato adottato con deliberazione del Commissario Straordinario dell’1 aprile 2005.

Il predetto P.R.G. è stato approvato con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell’ 8 febbraio 2007, pubblicato nella G.U.R.S. Parte Prima del 20 aprile 2007 n.17, che si produce.

Per la Zona Territoriale Omogenea “D2” – Aree per attività direzionali – dove, come detto, ricade il terreno interessato, il decreto di approvazione del P.R.G. pubblicato nella G.U.R.S. testualmente prevede *“Parti di territorio comunale prevalentemente destinate ad insediamenti di tipo direzionale e di grandi attrezzature di interesse territoriale. All’ interno di tali zone sono consentiti in particolare :*

- attrezzature religiose, sanitarie, culturali, amministrative;*
- locali per lo spettacolo;*
- locali per convegni e mostre;*
- alberghi ristoranti e mostre;*
- uffici pubblici e privati;*
- locali per attività commerciali di media e grande distribuzione, centri commerciali;*

-attrezzature sportive e zone di verde attrezzato;

-viabilità e parcheggi;

-attrezzature tecnico-distributive.

Gli interventi sono subordinati all' approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica, redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri riportati all' art. 30 delle norme tecniche di attuazione :

-indice di fabbricabilità territoriale max =2,5 mc./mq.;

-rapporto di copertura inferiore o uguale a 1/3;

-distacchi dai confini del lotto 10,00 m.;

-distacchi dal ciglio stradale 20 m."

Il sopra richiamato art. 30 delle norme tecniche di attuazione stabilisce inoltre che "Vanno previste, oltre alle strade, superfici destinate a verde e parcheggi pubblici in misura non inferiore al 10% della superficie complessiva.

All' interno di tale piano dovranno essere individuate le aree da destinare alla realizzazione di attrezzature pubbliche, eventualmente da sottoporre a vincolo espropriativo.

Nelle more dell' approvazione di tale piano, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, per singola concessione, interventi di ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente, nonché interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, nei lotti esistenti, come catastalmente definiti, nel rispetto del parametro di cui al punto 2) del precedente comma. 3, con un incremento volumetrico comunque non superiore al 50% del volume esistente regolare.

E' altresì consentito, sino alla approvazione del piano, il mantenimento delle destinazioni d' uso esistenti alla data di adozione del Piano, ancorché tali destinazioni siano diverse da quelle sopraelencate."

Allo stato, malgrado siano trascorsi oltre dieci anni dall'adozione del P.R.G., e quasi nove dalla sua approvazione, il predetto piano di iniziativa pubblica non è stato approvato.

Conseguentemente nell'intera Zona "D2" non è possibile edificare, per come anche acclarato da idonea perizia giurata a firma dell'Arch. Giovanni Spitali, allegata al presente ricorso.

Ne consegue che fino all'adozione del piano attuativo di iniziativa pubblica per il terreno di che trattasi va mantenuta la destinazione d'uso agricola esistente alla data di adozione del P.R.G.

Peraltro effettivamente il terreno, come risulta in maniera inequivocabile dalla documentazione fotografica ed aereo fotogrammetrica allegata alla perizia, è utilizzato per fini agricoli.

Malgrado ciò, il Comune ha proceduto ad accertare la tassabilità dell'area edificabile semplicemente in conseguenza dell'adozione del P.R.G., effettuata dal Consiglio Comunale nel 2005, ed approvato con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica nel 2007.

Il Comune, quindi, ha richiesto il pagamento dell'imposta a seguito della semplice qualificazione del terreno di che trattasi come edificabile sulla base dello strumento urbanistico generale.

Non può non evidenziarsi, però, che, nonostante siano passati ormai più di 10 anni dall'adozione del P.R.G., e quasi 9 dalla approvazione da parte dell'Assessorato Regionale, il Comune non ha ancora oggi provveduto ad adottare il piano attuativo di iniziativa pubblica, condizione "sine qua non" per utilizzare il terreno in questione quale area edificabile, secondo la destinazione riconosciutagli dal P.R.G..

E' di tutta evidenza che tale situazione di fatto ha eliso le potenzialità edificatorie del terreno, che, a causa della mancata approvazione del piano attuativo, nel 2013 non poteva essere utilizzato a fini edificatori, come, peraltro, non lo può essere a tutt'oggi.

Il Comune, pertanto, pretende di sottoporre il terreno, che per i motivi anzidetti solo sulla carta avrebbe una potenzialità edificatoria, ad una imposta sostanzialmente non dovuta ed, invero, assolutamente eccessiva.

Sul punto si sono espresse le Sezioni Unite della Suprema Corte precisando che, in materia di ICI, il prelievo fiscale di un terreno edificabile che non ha ancora ultimato tutta la procedura di approvazione per diventare effettivamente tale, non può essere paragonato ad un terreno edificabile già perfetto. (Cass. Civ., SS.UU. del 28/9/2006 n. 25506).

Gli accertamenti di che trattasi, invece, non hanno considerato la reale capacità contributiva dell'area edificabile posseduta in quel determinato anno di imposta, di fatto praticamente inedificabile per mancanza dello strumento urbanistico attuativo, mancanza che non consente di attribuirvi un "valore in comune commercio" come area fabbricabile, atteso che, come detto, il terreno in questione non era e non è in concreto sfruttabile dal punto di vista edificatorio.

L'illegittimità dell'avviso di accertamento impugnato è confermata dalla costante giurisprudenza che afferma "il terreno pur inserito nel PRG come area edificabile, ma di fatto soggetto a vincolo di inedificabilità, in quanto l'effettiva edificabilità viene subordinata all'emanazione di un piano attuativo, o soggetta a misure di salvaguardia, deve essere considerato e dunque tassato ai fini ICI, come terreno agricolo, in quanto tale terreno di fatto non è utilizzabile a scopo edificatorio".

Né consegue che l'avviso impugnato deve ritenersi nullo o improduttivo di qualsiasi effetto e nessun tipo di tributo dal contribuente in quanto nel periodo oggetto dell'accertamento non possedeva e non possiede tutt'oggi area fabbricabile.

5.Nullità dell'avviso di accertamento per illegittima determinazione del valore dell'area.

Senza recesso dalle sollevate eccezioni e argomentazioni difensive volte ad affermare tra l'altro l'inesistenza nel caso de quo del presupposto oggettivo del

tributo, per mero tuziorismo difensivo, si osserva che la determinazione del valore venale del bene effettuato dall'Ufficio è illegittima ed arbitraria sotto altro profilo.

Il Comune di Palma di Montechiaro con l'avviso di accertamento impugnato contesta al ricorrente l'omessa denuncia/dichiarazione IMU per l'anno 2013; liquida l'imposta asseritamente dovuta, ed irroga la sanzione nella misura del 100%.

Orbene, il Comune ha fatto genericamente riferimento ad una stima del valore venale medio delle aree ricadenti nella zona urbana che interessa il terreno in questione, senza provvedere, però, ad alcuno accertamento specifico, limitandosi, invece, in sede di determinazione del valore venale delle aree edificabili, avvenuta con delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 21/5/2014 modificata ed integrata con delibera n. 79 dell' 11/12/2014, a stabilire che tali terreni hanno un valore di € 25 mq. se ricadenti in aree urbanizzate, ed € 18 mq. se ricadenti in aree non urbanizzate.

Come rilevasi dalla pag. 16 del foglio 1 allegato alla delibera n. 79/2014, tali valori sono stati determinati attribuendo al suolo edificabile un valore pari al 15% del valore edificabile realizzabile, a sua volta determinato sulla base di un valore dell'edificato di € 500,00 mq., asseritamente risultante da indagini di mercato.

Sostanzialmente sulla base di due dati assolutamente soggettivi, valore dell'edificato (€ 500,00) ricavato da asserite indagini di mercato e privo di qualsiasi riscontro oggettivo, e percentuale di incidenza del suolo edificabile sull'edificato (15%), anch' essa priva di riscontro oggettivo, si sono determinati due soli valori per l'intera zona estesa circa 200.000 mq., differenziandoli esclusivamente rispetto alla esistenza o meno delle opere di urbanizzazione, addirittura senza specificare se primarie e/o secondarie.

Tale stima, quindi, per come evidenziato dalla perizia giurata allegata, si caratterizza per la sua assoluta genericità ed inconducenza rispetto alla effettiva determinazione del valore del terreno di che trattasi.

Infatti, la assoluta genericità del criterio adottato, tenuto conto che il territorio comunale è stato suddiviso in amplissime zone non riconducibili ad una intrinseca

unitarietà, impedisce, alla radice, che possano essere prese in considerazione le caratteristiche proprie dei singoli terreni, né gli eventuali oneri per i lavori di adattamento o, nel caso in specie, per opere di urbanizzazione, prevedendo un identico prelievo fiscale per beni immobili con caratteristiche e valori ben diversi l'uno dall'altro.

Il procedimento utilizzato viola le modalità di determinazione del valore che deve, invece, tenere conto di precisi criteri di stima sia analitici che comparativi, oltre che, della particolarità di ogni singolo lotto, allo stato non determinabile.

Infatti il piano attuativo dovrà prevedere, oltre alle strade, superfici destinate a verde e parcheggi pubblici in misura non inferiore al 10% della superficie complessiva di mq. 200.000, pari a 20.000 mq. circa, nonché individuare le aree da destinare alla realizzazione di attrezzature pubbliche, eventualmente da sottoporre a vincolo espropriativo.

Pertanto la mancanza del piano attuativo comporta la conseguente inutilizzabilità immediata a scopo edificatorio, in quanto non consente di individuare le aree effettivamente destinate agli insediamenti previsti nella Zona "D2" e, quindi, dove si potrà legalmente costruire e dove, invece, l'edificabilità sarà vietata.

Ne consegue, pertanto, che solo dopo l'approvazione del piano attuativo si avrà contezza di quale parte di quelle aree sarà destinata all'edificazione e quale, invece, resterà vincolata ad usi pubblici.

Quindi, considerato che il valore venale deriva da una procedura di stima, nella valutazione de qua andavano considerati determinati elementi oggettivi e stabili, presenti nel terreno stesso, una per tutti la certezza di edificabilità, che nel caso di specie per come sopra rilevato, risulta assente.

Pertanto l'avviso deve ritenersi nullo o improduttivo di qualsiasi effetto e nessun tipo di tributo è dovuto dal contribuente.

Tanto premesso e considerato, il sig. **Cammalleri Salvatore**, ut supra rappresentato e difeso,

CHIEDE

che codesta **On.le Commissione Tributaria Provinciale** adita

Voglia con propria ordinanza disporre, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 47, D.Lgs. n. 546/1992, la sospensione dell'esecuzione dell'atto impugnato;

- in via principale, accogliere il ricorso e conseguentemente annullare l'atto impugnato;
- in subordine, rideterminare il valore dell'area;
- con vittoria di spese.

Salvo ogni altro diritto.

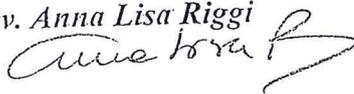
Si chiede sin da ora che la controversia di cui trattasi, ai sensi dell'art. 33 D.Lgs.546/92, sia discussa in pubblica udienza.

Si depositano i seguenti documenti:

- 1) Avviso di accertamento n. 2732 del 23.11.2015;
- 2) Perizia giurata a firma dell'Arch. Giovanni Spitali;
- 3) Gazzetta Ufficiale Regione Sicilia 20 aprile 2007 n. 17;
- 4) Delibera C. C. n. 79 del 11 dicembre 2014;
- 5) Copia Piano regolatore Generale Norme tecniche di attuazione.

Agrigento, li 11.02.2016

Avv. **Anna Lisa Riggi**



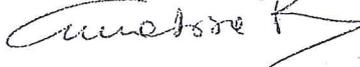
ISTANZA DI SOSPENSIONE DELL'ATTO IMPUGNATO

Ai sensi dell'art.47 del D.Lgs.n.546 del 1992, la sospensione dell'esecuzione dell'atto impugnato. Invero, alla luce degli elementi fin qui esposti, vi sono tutti i presupposti di legge, atteso che sussistono sia il fumus boni juris (motivi di ricorso fin qui dedotti) che il periculum in mora (il provvedimento impugnato causa un danno grave ed irreparabile in quanto determina per il contribuente l'esborso di

una somma per lei consistente).

Agrigento, li 11.02.2016

Avv. Anna Lisa Riggi



DICHIARAZIONE DI TELEFAX E PEC

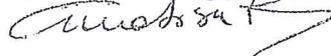
Il sottoscritto difensore, C.F. RGGNLS72M64A089Q, dichiara che il proprio indirizzo di posta elettronica certificata è il seguente: annalisariggi@avvocatiagrigeno.it e che il proprio numero di telefax è il seguente: 0922602074 e che le comunicazioni di cancelleria possono avvenire ai recapiti sopra specificati.

DICHIARAZIONE RELATIVA AL CONTRIBUTO UNIFICATO

Ai sensi del D.p.r. 30.05.2002, n. 115, il valore della presente controversia, calcolato a norma dell'art. 12 del D.Lgs. n. 546/1992, è pari ad € 520,83 e pertanto il contributo unificato dovuto ammonta ad €. 30,00.

Agrigento, li 11.02.2016

Avv. Anna Lisa Riggi



ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' DEL RICORSO ALL'ORIGINALE

Il difensore attesta ai sensi del 3° comma dell'art. 22 D.Lgs 546/1992 che il presente ricorso è redatto in duplice esemplare, il primo conforme all'originale viene notificato al Comune di Palma di Montechiaro – Ufficio Tributi, il secondo conforme all'originale verrà depositato entro il termine di 30 gg. presso la segreteria della Commissione Tributaria Provinciale di Agrigento, una volta espletata la procedura di reclamo mediazione ai sensi dell'art. 17 bis D.Lgs 546/92, così come introdotto dall'art. 9, lett. l) D. Lgs 156/2015.

Agrigento, li 11.02.2014

Avv. Anna Lisa Riggi



ISTANZA

ai sensi dell'art. 17-bis del D.Lgs. n. 546/92

Il sottoscritto difensore, Avv. Anna Lisa Riggi, per conto e nell'interesse del sig. Cammalleri Salvatore, nato a Palma di Montechiaro il 24.11.1954, codice fiscale CMMSVT54S24G282Q, come sopra rappresentato e difeso, sulla base dei fatti e dei motivi escussi nel ricorso e sopra evidenziati

CHIEDE

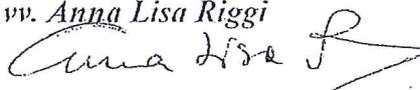
che il Comune di Palma di Montechiaro -Ufficio Tributi-, in alternativa al deposito del ricorso che precede presso la Commissione Tributaria Provinciale, accolga in via amministrativa le richieste nel medesimo ricorso formulate.

Valore ai fini dell'art. 17-bis del D.Lgs. n. 546/92: € 1.061,00 così distinto: € 520,83 per imposta ed € 520,83 per sanzione; € 13,22 per interessi; € 5,88 per spese di notifica.

Per l'invito al contraddittorio, le comunicazioni e le notificazioni relative al presente procedimento, si indica il seguente indirizzo: Avv. Anna Lisa Riggi, Via Regione Siciliana n. 3, 92100 Agrigento (AG); PEC: annalisariggi@avvocatiagrigento.it; Telefono: 0922 – 602074; cell. 3480389609. Si allegano i documenti, come da separato indice, richiamati nel ricorso.

Agrigento, li 11.02.2016

Avv. Anna Lisa Riggi



STUDIO LEGALE

Avv. Anna Lisa Riggi

Via Regione Siciliana, 3 - 92100 Agrigento Telefono/Fax 0922 602074

Pec: annalisariggi@avvocatiagrigento.it

COPIA

ON.LE COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE DI AGRIGENTO

RICORSO CON CONTESTUALE ISTANZA DI SOSPENSIONE

ISTANZA DI DISCUSSIONE IN PUBBLICA UDIENZA

E ISTANZA AI SENSI DELL'ART. 17-BIS D.LGS N. 546/1992

Il sig. **CAMMALLERI SALVATORE**, nato a Palma di Montechiaro (AG) 24.11.1954, codice fiscale CMMSVT54S24G282Q, residente in Schoenhuettenweg 8 - 74523 Schwaebisch Hall - Germania, rappresentato e difeso per procura conferita a margine del presente atto dall' Avv. Anna Lisa Riggi, codice fiscale RGGNLS72M64AO89Q, (tel. 0922-602074, fax n. 0922-602074, PEC annalisariggi@avvocatiagrigento.it), iscritta all'Albo degli Avvocati di Agrigento, con studio sito in Agrigento (AG), Via Regione Siciliana 3, presso quale è elettivamente domiciliato

CONTRO

COMUNE DI PALMA DI MONTECHIARO – Ufficio Tributi – in persona del Sindaco e legale rappresentante pro-tempore, con sede in Palma di Montechiaro (AG), via Fiorentino n.89.

PER L'IMPUGNAZIONE

dell'avviso di accertamento d'ufficio n. 2730 del 23.11.2015, notificato in data 17 dicembre 2015, relativamente al pagamento IMU per l'anno 2012.

FATTO

Il ricorrente riceveva l'avviso di accertamento n. 2730 del 23.11.2015 con cui si contestava il mancato pagamento dell'imposta IMU, referito all'anno 2012, per un totale di € 1.071,00 comprensivi di sanzioni e interessi.

Il suddetto avviso, che con il presente atto si impugna integralmente, veniva emesso dal Comune di Palma di Montechiaro – Ufficio Tributi – relativamente all'Area fabbricabile (61962, 61963) individuate catastalmente al Foglio di mappa n. 49, rispettivamente particella 449 e 450.

* * * * *

Tanto premesso in fatto, con il presente ricorso il sig. Cammalleri, come rappresentato e difeso, chiede l'annullamento dell'avviso di accertamento

Nomino mio procuratore e difensore nel presente giudizio e in quelli eventuali di impugnazione, opposizione ed esecuzione, l'Avv. Anna Lisa Riggi, eleggendo domicilio presso il suo studio in Agrigento, Via Regione Siciliana n. 3. Conferisco allo stesso difensore ogni più ampia facoltà di legge inerente al mandato alle liti, compresa quella di chiamare terzi in causa, proporre domande convenzionali, transigere, conciliare, rinunciare agli atti, accettare rinunce e farsi sostituire occorrendo. In ossequio al D.Lgs. 196/2003 dichiaro di avere ricevuto attuale informativa sul trattamento dei dati conferiti e prendo atto che presso l'archivio dello studio sono raccolti dati che riguardano unicamente il cliente ed utilizzati solo ai fini dello svolgimento dell'attività professionale inerente il mandato. Con la firma della presente procura autorizzo altresì l'Avv. Anna Lisa Riggi al trattamento di tutti i dati sensibili utili allo svolgimento del presente incarico.

NOI CHE
A PROPORRE ISTANZA
AI SENSI DELL'ART. 17
D. LGS N. 546/1992
Cammalleri Salvatore

Vera ed autentica la superiore firma
Avv. Anna Lisa Riggi

Comune di Palma di Montechiaro
Protocollo Generale
TIPO - E
PROT. N. 0005294
del 15/02/2016



impugnato per i seguenti

MOTIVI

1.Nullità dell'avviso di accertamento per mancata comunicazione preventiva alla notifica dell'avviso di accertamento e/ o sanzioni illegittime.

Il ricorrente non ha mai avuto notificata preliminarmente la variazione di destinazione d'uso da terreno agricolo ad area fabbricabile, ne consegue che la irrogazione della sanzione per omessa denuncia si palesa manifestamente illegittima ed arbitraria, e perciò degna di annullamento, travolgendo tale vizio inevitabilmente l'atto impugnato.

Di conseguenza, l'operato dell'Amministrazione Finanziaria, che ha omesso di comunicare preventivamente la variazione di destinazione, non è stato improntato a principi di correttezza e legalità, non permettendo di conoscere gli atti e documenti in possesso della stessa amministrazione per i quali si procedeva alla variazione di cui sopra. (cfr. Cass. Civ. Sez. Trib. 24 gennaio 2007 n. 1540).

Ed inoltre, va evidenziato che il ricorrente anche per gli anni a seguire (2013) ha avuto notificati avvisi di accertamento aventi il medesimo oggetto (omessa denuncia) .

Pertanto, trattandosi di violazioni dello stesso tipo riferite a periodi di imposta diversi, andava applicato comunque il principio della continuazione di cui al comma 5 dell' art. 12 del D. Lgs. 472/97. Ciò non è avvenuto nel caso de quo.

2.Nullità dell'avviso di accertamento per mancanza di motivazione in violazione dell'art. 7 della Legge n.212/2000 Statuto del Contribuente e dell'art. 1 co. 162 della Legge n. 296/2006.

L'art. 7 della Legge n.212/2000 – lo statuto del Contribuente- dispone che: “
Gli atti dell'amministrazione finanziaria sono motivati secondo quanto prescritto dall'art.3 della legge 7 agosto 1990, n.241, concernente la motivazione dei provvedimenti amministrativi, indicando i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che hanno determinato la decisione dell'amministrazione. Se nella motivazione si fa riferimento ad un altro atto, questo deve essere allegato all'atto

che lo richiama”.

Tale obbligo è ribadito dall'art. 1, co.162 della Legge n.296/2006 che recita:
“*Gli avvisi di accertamento in rettifica e d'ufficio devono essere motivati in relazione ai presupposti di fatto ed alle ragioni giuridiche che li hanno determinati; se la motivazione fa riferimento ad un altro atto non conosciuto né ricevuto dal contribuente, questo deve essere allegato all'atto che lo richiama, salvo che quest'ultimo non ne riproduca il contenuto essenziale*”.

Contrariamente al disposto di legge, l'avviso che si impugna è carente di qualsiasi tipo di motivazione specifica, relativa alla reale situazione del contribuente e lo stesso atto fa esclusivo riferimento a premesse infondate, ciclostilate, contraddittorie, assolutamente non afferenti al caso di specie e dunque prive di qualsivoglia riscontro.

Primariamente, va rilevato che l'atto in sé reca una profonda contraddizione perché se da un lato asserisce a pag. 1 la presenza della dichiarazione “*Vista la dichiarazione presentata dal contribuente*”, dall'altro - sempre nella stessa pagina- si contraddice affermando l'esatto opposto: “*Accertato che il contribuente in indirizzo non ha presentato la dichiarazione/denuncia relativa all'immobile*”.

Delle due l'una: le due affermazioni sono inconciliabili.

È evidente la assoluta carenza e mancanza di idonea motivazione, che rende l'atto irreversibilmente nullo.

Sotto altro profilo, l'avviso di accertamento, oltre ad essere carente di motivazione, richiama la deliberazione del C.C. n. 30 del 21.05.2014 ed altra documentazione non precisata, omettendo tuttavia di allegarla né integralmente né parzialmente o anche solo riportando il contenuto, incorrendo così nella violazione del combinato disposto degli art.7 della legge 212/2000 e dell'art.1, comma 162, L.296/2006 .

La mancata allegazione della deliberazione consiliare de qua non consente perciò stesso alla ricorrente di assumere una adeguata difesa.

Anche il riferimento ai dati forniti dal Ministero, alla documentazione giacente presso l'Ufficio Tributi, ai dati forniti dall'Agenzia delle Entrate e a quelli del Concessionario della Riscossione è generico ed assolutamente privo di riscontro documentale ed allegazione.

Ciò rende l'atto irreversibilmente nullo ed illegittimo.

3.Nullità dell'avviso di accertamento per mancata indicazione di tutti gli strumenti di difesa previsti a tutela del contribuente così come prescritto dall'art. 7 comma II lett. b) della Legge n. 212/2000 statuto del contribuente.

L'art. 7 lettera b) della Legge n. 212/2000- Lo statuto del Contribuente- dispone che al fine di garantire una chiara lettura dell'atto amministrativo, lo stesso deve indicare tutti gli strumenti di difesa che la legge pone a favore del cittadino che viene investito da un avviso di accertamento.

Nel caso di specie il regolamento del Comune di Palma di Montechiaro all'art.19 comma 2 prevede che: *“ Sono altresì applicati secondo le modalità previste dallo specifico regolamento comunale, l'accertamento con adesione sulla base dei principi e del Decreto Legislativo 19 giugno 1997 n.218 e gli ulteriori istituti deflattivi del contenzioso eventualmente previsti dalle specifiche norme ”*.

Quindi il contribuente ha la facoltà di presentare istanza di accertamento con adesione affinché possa definire in contraddittorio le imposte dovute, in modo da evitare l'insorgere di una lite tributaria, sicuramente più onerosa per lo stesso contribuente.

L'atto di accertamento emesso dal Comune di Palma di Montechiaro, oggetto del presente ricorso, non prevede tale forma di tutela, quindi al contribuente viene tolta la possibilità di proporre, in sede di adesione, le proprie motivazioni precludendo così una forma di tutela prevista a favore dello stesso, peraltro come disciplinato dallo statuto del contribuente.

La mancata indicazione, nell'avviso di accertamento di tale strumento viola l'art 6 della legge 212 e pertanto deve ritenersi nullo e/o annullabile.

4.Nullità dell'avviso di accertamento per mancanza del presupposto oggettivo del tributo art. 1 e art. 5 del d. lgs. 504 /92

Secondo l'art. 1 d. lgs. 504/92, co 2: *“presupposto dell'imposta è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili...”*, quindi ai fini dell'assoggettamento all'ICI la sussistenza del presupposto oggettivo consiste nel possesso di fabbricati o aree fabbricabili.

Nel caso di cui si tratta, il Comune di Palma di Montechiaro ha sottoposto a tassazione l'area in questione, in catasto al foglio in catasto al foglio 49 part. 449 esteso mq. 921,00 ed al foglio 49 part. 450 esteso mq. 2.400,00, basandosi sulla avvenuta adozione del piano regolatore generale e, quindi, sul principio di "potenzialità edificatoria", ovvero su di una proiezione futura che non tiene conto del *"valore venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione"*, come espressamente previsto dal comma 5 dell'art. 5 del D. Lgs. 504/92, ma solo di una mera astratta potenzialità, di cui, però, non c'è traccia nelle norme di riferimento.

Invero, la potenzialità edificatoria è un concetto astratto e disancorato dalla realtà. Nel caso che qui interessa, va detto che il piano regolatore generale ed il regolamento edilizio del Comune di Palma di Montechiaro, che ha incluso il terreno di che trattasi nella Zona Territoriale Omogenea "D2" – Aree per attività direzionali, è stato adottato con deliberazione del Commissario Straordinario dell'1 aprile 2005.

Il predetto P.R.G. è stato approvato con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell' 8 febbraio 2007, pubblicato nella G.U.R.S. Parte Prima del 20 aprile 2007 n.17, che si produce.

Per la Zona Territoriale Omogenea "D2" – Aree per attività direzionali – dove, come detto, ricade il terreno interessato, il decreto di approvazione del P.R.G. pubblicato nella G.U.R.S. testualmente prevede *"Parti di territorio comunale prevalentemente destinate ad insediamenti di tipo direzionale e di grandi attrezzature di interesse territoriale. All' interno di tali zone sono consentiti in particolare :*

-attrezzature religiose, sanitarie, culturali, amministrative;

-locali per lo spettacolo;

-locali per convegni e mostre;

-alberghi ristoranti e mostre;

-uffici pubblici e privati;

-locali per attività commerciali di media e grande distribuzione, centri commerciali;

-attrezzature sportive e zone di verde attrezzato;

-viabilità e parcheggi;

-attrezzature tecnico-distributive.

Gli interventi sono subordinati all' approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica, redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri riportati all' art. 30 delle norme tecniche di attuazione :

-indice di fabbricabilità territoriale max =2,5 mc./mq.;

-rapporto di copertura inferiore o uguale a 1/3;

-distacchi dai confini del lotto 10,00 m.;

-distacchi dal ciglio stradale 20 m."

Il sopra richiamato art. 30 delle norme tecniche di attuazione stabilisce inoltre che *"Vanno previste, oltre alle strade, superfici destinate a verde e parcheggi pubblici in misura non inferiore al 10% della superficie complessiva.*

All' interno di tale piano dovranno essere individuate le aree da destinare alla realizzazione di attrezzature pubbliche, eventualmente da sottoporre a vincolo espropriativo.

Nelle more dell' approvazione di tale piano, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, per singola concessione, interventi di ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente, nonché interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, nei lotti esistenti, come catastalmente definiti, nel rispetto del parametro di cui al punto 2) del precedente comma 3, con un incremento volumetrico comunque non superiore al 50% del volume esistente regolare.

E' altresì consentito, sino alla approvazione del piano, il mantenimento delle destinazioni d' uso esistenti alla data di adozione del Piano, ancorché tali destinazioni siano diverse da quelle sopraelencate."

Allo stato, malgrado siano trascorsi oltre dieci anni dall' adozione del P.R.G., è quasi nove dalla sua approvazione, il predetto piano di iniziativa pubblica non è stato approvato.

Conseguentemente nell' intera Zona "D2" non è possibile edificare, per come anche acclarato da idonea perizia giurata a firma dell'Arch. Giovanni Spitali, allegata al presente ricorso.

Ne consegue che fino all' adozione del piano attuativo di iniziativa pubblica per il terreno di che trattasi va mantenuta la destinazione d'uso agricola esistente alla data di adozione del P.R.G.

Peraltro effettivamente il terreno, come risulta in maniera inequivocabile dalla documentazione fotografica ed aereo fotogrammetrica allegata alla perizia, è utilizzato per fini agricoli.

Malgrado ciò, il Comune ha proceduto ad accertare la tassabilità dell'area edificabile semplicemente in conseguenza dell'adozione del P.R.G., effettuata dal Consiglio Comunale nel 2005, ed approvato con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica nel 2007.

Il Comune, quindi, ha richiesto il pagamento dell'imposta a seguito della semplice qualificazione del terreno di che trattasi come edificabile sulla base dello strumento urbanistico generale.

Non può non evidenziarsi, però, che, nonostante siano passati ormai più di 10 anni dall'adozione del P.R.G., e quasi 9 dalla approvazione da parte dell'Assessorato Regionale, il Comune non ha ancora oggi provveduto ad adottare il piano attuativo di iniziativa pubblica, condizione "sine qua non" per utilizzare il terreno in questione quale area edificabile, secondo la destinazione riconosciutagli dal P.R.G..

E' di tutta evidenza che tale situazione di fatto ha eliso le potenzialità edificatorie del terreno, che, a causa della mancata approvazione del piano attuativo, nel 2012 non poteva essere utilizzato a fini edificatori, come, peraltro, non lo può essere a tutt' oggi.

Il Comune, pertanto, pretende di sottoporre il terreno, che per i motivi anzidetti solo sulla carta avrebbe una potenzialità edificatoria, ad una imposta sostanzialmente non dovuta ed, invero, assolutamente eccessiva.

Sul punto si sono espresse le Sezioni Unite della Suprema Corte precisando che, in materia di ICI, il prelievo fiscale di un terreno edificabile che non ha ancora ultimato tutta la procedura di approvazione per diventare effettivamente tale, non può essere paragonato ad un terreno edificabile già perfetto. (Cass. Civ., SS.UU. del 28/9/2006 n. 25506).

Gli accertamenti di che trattasi, invece, non hanno considerato la reale capacità contributiva dell'area edificabile posseduta in quel determinato anno di imposta, di fatto praticamente inedificabile per mancanza dello strumento urbanistico attuativo, mancanza che non consente di attribuirvi un "valore in comune commercio" come area fabbricabile, atteso che, come detto, il terreno in questione non era e non è in concreto sfruttabile dal punto di vista edificatorio.

L'illegittimità dell'avviso di accertamento impugnato è confermata dalla costante giurisprudenza che afferma "il terreno pur inserito nel PRG come area edificabile, ma di fatto soggetto a vincolo di inedificabilità, in quanto l'effettiva edificabilità viene subordinata all'emanazione di un piano attuativo, o soggetta a misure di salvaguardia, deve essere considerato e dunque tassato ai fini ICI, come terreno agricolo, in quanto tale terreno di fatto non è utilizzabile a scopo edificatorio".

Ne consegue che l'avviso impugnato deve ritenersi nullo o improduttivo di qualsiasi effetto e nessun tipo di tributo dalla contribuente in quanto nel periodo oggetto dell'accertamento non possedeva e non possiede tutt'oggi area fabbricabile.

5.Nullità dell'avviso di accertamento per illegittima determinazione del valore dell'area.

Senza recesso dalle sollevate eccezioni e argomentazioni difensive volte ad affermare tra l'altro l'inesistenza nel caso de quo del presupposto oggettivo del tributo, per mero tuziorismo difensivo, si osserva che la determinazione del valore venale del bene effettuato dall'Ufficio è illegittima ed arbitraria sotto altro profilo.

Il Comune di Palma di Montechiaro con l'avviso di accertamento impugnato contesta al ricorrente l'omessa denuncia/dichiarazione IMU per l'anno 2012, liquida l'imposta asseritamente dovuta, ed irroga la sanzione nella misura del 100%.

Orbene, il Comune ha fatto genericamente riferimento ad una stima del valore venale medio delle aree ricadenti nella zona urbana che interessa il terreno in questione, senza provvedere, però, ad alcuno accertamento specifico, limitandosi, invece, in sede di determinazione del valore venale delle aree edificabili, avvenuta con delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 21/5/2014 modificata ed integrata con delibera n. 79 dell' 11/12/2014, a stabilire che tali terreni hanno un valore di € 25 mq. se ricadenti in aree urbanizzate, ed € 18 mq. se ricadenti in aree non urbanizzate.

Come rilevasi dalla pag. 16 del foglio 1 allegato alla delibera n. 79/2014, tali valori sono stati determinati attribuendo al suolo edificabile un valore pari al 15% del valore edificabile realizzabile, a sua volta determinato sulla base di un valore dell'edificato di € 500,00 mq., asseritamente risultante da indagini di mercato.

Sostanzialmente sulla base di due dati assolutamente soggettivi, valore dell'edificato (€ 500,00) ricavato da asserite indagini di mercato e privo di qualsiasi riscontro oggettivo, e percentuale di incidenza del suolo edificabile sull'edificato (15%), anch' essa priva di riscontro oggettivo, si sono determinati due soli valori per l'intera zona estesa circa 200.000 mq., differenziandoli esclusivamente rispetto alla esistenza o meno delle opere di urbanizzazione, addirittura senza specificare se primarie e/o secondarie.

Tale stima, quindi, per come evidenziato dalla perizia giurata allegata, si caratterizza per la sua assoluta genericità ed inconducenza rispetto alla effettiva determinazione del valore del terreno di che trattasi.

Infatti, la assoluta genericità del criterio adottato, tenuto conto che il territorio comunale è stato suddiviso in amplissime zone non riconducibili ad una intrinseca unitarietà, impedisce, alla radice, che possano essere prese in considerazione le caratteristiche proprie dei singoli terreni, né gli eventuali oneri per i lavori di adattamento o, nel caso in specie, per opere di urbanizzazione, prevedendo un identico prelievo fiscale per beni immobili con caratteristiche e valori ben diversi l'uno dall'altro.

Il procedimento utilizzato viola le modalità di determinazione del valore che deve, invece, tenere conto di precisi criteri di stima sia analitici che comparativi, oltre che, della particolarità di ogni singolo lotto, allo stato non determinabile.

Infatti il piano attuativo dovrà prevedere, oltre alle strade, superfici destinate a verde e parcheggi pubblici in misura non inferiore al 10% della superficie complessiva di mq. 200.000, pari a 20.000 mq. circa, nonché individuare le aree da destinare alla realizzazione di attrezzature pubbliche, eventualmente da sottoporre a vincolo espropriativo.

Pertanto la mancanza del piano attuativo comporta la conseguente inutilizzabilità immediata a scopo edificatorio, in quanto non consente di individuare le aree effettivamente destinate agli insediamenti previsti nella Zona "D2" e, quindi, dove si potrà legalmente costruire e dove, invece, l'edificabilità sarà vietata.

Ne consegue, pertanto, che solo dopo l'approvazione del piano attuativo si avrà contezza di quale parte di quelle aree sarà destinata all'edificazione e quale, invece, resterà vincolata ad usi pubblici.

Quindi, considerato che il valore venale deriva da una procedura di stima, nella valutazione de qua andavano considerati determinati elementi oggettivi e stabili, presenti nel terreno stesso, una per tutti la certezza di edificabilità, che nel caso di specie per come sopra rilevato, risulta assente.

Pertanto l'avviso deve ritenersi nullo o improduttivo di qualsiasi effetto e nessun tipo di tributo è dovuto dal contribuente.

Tanto premesso e considerato, il sig. **Cammalleri Salvatore**, ut supra rappresentato e difeso,

CHIEDE

che codesta **On.le Commissione Tributaria Provinciale** adita

Voglia con propria ordinanza disporre, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 47, D.Lgs. n. 546/1992, la sospensione dell'esecuzione dell'atto impugnato;

- in via principale, accogliere il ricorso e conseguentemente annullare l'atto impugnato;
- in subordine, rideterminare il valore dell'area;
- con vittoria di spese.

Salvo ogni altro diritto.

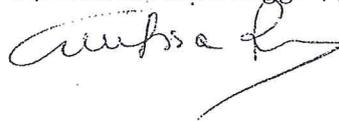
Si chiede sin da ora che la controversia di cui trattasi, ai sensi dell'art. 33 D.Lgs.546/92, sia discussa in pubblica udienza.

Si depositano i seguenti documenti:

- 1) Avviso di accertamento n. 2730 del 23.11.2015;
- 2) Perizia giurata a firma dell'Arch. Giovanni Spitali;
- 3) Gazzetta Ufficiale Regione Sicilia 20 aprile 2007 n. 17;
- 4) Delibera C. C. n. 79 del 11 dicembre 2014;
- 5) Copia Piano regolatore Generale Norme tecniche di attuazione.

Agrigento, li 11:02.2016

Avv. Anna Lisa Riggi



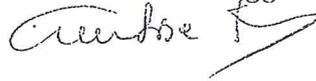
ISTANZA DI SOSPENSIONE DELL'ATTO IMPUGNATO

Ai sensi dell'art.47 del D.Lgs.n.546 del 1992, la sospensione dell'esecuzione dell'atto impugnato. Invero, alla luce degli elementi fin qui esposti, vi sono tutti i

presupposti di legge, atteso che sussistono sia il fumus boni juris (motivi di ricorso fin qui dedotti) che il periculum in mora (il provvedimento impugnato causa un danno grave ed irreparabile in quanto determina per il contribuente l'esborso di una somma per lei consistente).

Agrigento, li 11.02.2016

Avv. Anna Lisa Riggi



DICHIARAZIONE DI TELEFAX E PEC

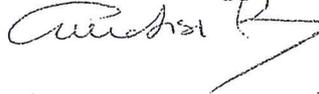
Il sottoscritto difensore, C.F. RGGNLS72M64A089Q, dichiara che il proprio indirizzo di posta elettronica certificata è il seguente: annalisariggi@avvocatiagrigento.it e che il proprio numero di telefax è il seguente: 0922602074 e che le comunicazioni di cancelleria possono avvenire ai recapiti sopra specificati.

DICHIARAZIONE RELATIVA AL CONTRIBUTO UNIFICATO

Ai sensi del D.p.r. 30.05.2002, n. 115, il valore della presente controversia, calcolato a norma dell'art. 12 del D.Lgs. n. 546/1992, è pari ad € 520,83 e pertanto il contributo unificato dovuto ammonta ad € 30,00.

Agrigento, li 11.02.2016

Avv. Anna Lisa Riggi



ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' DEL RICORSO ALL'ORIGINALE

Il difensore attesta ai sensi del 3° comma dell'art. 22 D.Lgs 546/1992 che il presente ricorso è redatto in duplice esemplare, il primo conforme all'originale viene notificato al Comune di Palma di Montechiaro - Ufficio Tributi, il secondo conforme all'originale verrà depositato entro il termine di 30 gg. presso la segreteria della Commissione Tributaria Provinciale di Agrigento, una volta

espletata la procedura di reclamo mediazione ai sensi dell'art. 17 bis D.Lgs 546/92, così come introdotto dall'art. 9, lett. 1) D. Lgs 156/2015.

Agrigento, li 11.02.2016

Avv. Anna Lisa Riggi



ISTANZA

ai sensi dell'art. 17-bis del D.Lgs. n. 546/92

Il sottoscritto difensore, Avv. Anna Lisa Riggi, per conto e nell'interesse del sig. Cammalleri Salvatore, nato a Palma di Montechiaro il 24.11.1954, codice fiscale CMMSYT54S24G282Q, come sopra rappresentato e difeso, sulla base dei fatti e dei motivi escussi nel ricorso e sopra evidenziati

CHIEDE

che il Comune di Palma di Montechiaro -Ufficio Tributi-, in alternativa al deposito del ricorso che precede presso la Commissione Tributaria Provinciale, accolga in via amministrativa le richieste nel medesimo ricorso formulate.

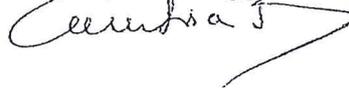
Valore ai fini dell'art. 17-bis del D.Lgs. n. 546/92: € 1.071,00 così distinto: € 520,83 per imposta ed € 521,00 per sanzione; € 22,95 per interessi; € 6,00 per spese di notifica.

Per l'invito al contraddittorio, le comunicazioni e le notificazioni relative al presente procedimento, si indica il seguente indirizzo: Avv. Anna Lisa Riggi, Via Regione Siciliana n. 3, 92100 Agrigento (AG); PEC: annalisariggi@avvocatiagrigento.it; Telefono: 0922 – 602074; cell. 3480389609.

Si allegano i documenti, come da separato indice, richiamati nel ricorso:

Agrigento, li 11.02.2016

Avv. Anna Lisa Riggi





STUDIO LEGALE

Avv. Anna Lisa Riggi

ciliana, 3 - 92100 Agrigento Telefono/Fax 0922 602074

Pec: annalisariggi@avvocatiagrigento.it

COPIA

ON.LE COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE DI AGRIGENTO

RICORSO CON CONTESTUALE ISTANZA DI SOSPENSIONE

ISTANZA DI DISCUSSIONE IN PUBBLICA UDIENZA

E ISTANZA AI SENSI DELL'ART. 17-BIS D.LGS N. 546/1992

Il sig. CAMMALLERI SALVATORE, nato a Palma di Montechiaro (AG)

24.11.1954, codice fiscale CMMSVT54S24G282Q, residente in

Schoenhuettenweg 8 - 74523 Schwaebisch Hall - Germania, rappresentato e difeso

per procura conferita a margine del presente atto dall' Avv. Anna Lisa Riggi

codice fiscale RGGNLS72M64AO89Q, (tel. 0922-602074, fax n. 0922-602074

PEC annalisariggi@avvocatiagrigento.it), iscritta all'Albo degli Avvocati di

Agrigento, con studio sito in Agrigento (AG), Via Regione Siciliana 3, presso

quale è elettivamente domiciliato

CONTRO

COMUNE DI PALMA DI MONTECHIARO – Ufficio Tributi – in persona del

Sindaco e legale rappresentante pro-tempore, con sede in Palma di Montechiaro

(AG), via Fiorentino n.89.

PER L'IMPUGNAZIONE

dell'avviso di accertamento d'ufficio n. 2727 del 23.11.2015, notificato in data

17 dicembre 2015, relativamente al pagamento ICI per l'anno 2010.

FATTO

Il ricorrente riceveva l'avviso di accertamento n. 2727 del 23.11.2015 con cui si contestava il mancato pagamento dell'imposta ICI referito all'anno 2010, per un totale di € 664,00 comprensivi di sanzioni e interessi.

Il suddetto avviso, che con il presente atto si impugna integralmente, veniva emesso dal Comune di Palma di Montechiaro – Ufficio Tributi – relativamente all'Area fabbricabile (61962, 61963) individuate catastalmente al Foglio di mappa n. 49, rispettivamente particella 449 e 450.

Tanto premesso in fatto, con il presente ricorso il sig. Cammalleri, come rappresentato e difeso, chiede l'annullamento dell'avviso di accertamento

Nomino mio procuratore e difensore nel presente giudizio e in quelli eventuali di impugnazione, opposizione ed esecuzione, l'Avv. Anna Lisa Riggi, eleggendo domicilio presso il suo studio in Agrigento, Via Regione Siciliana n. 3. Conferisco allo stesso difensore ogni più ampia facoltà di legge inerente al mandato alle liti, compresa quella di chiamare terzi in causa, proporre domande riconvenzionali, transigere, conciliare, rinunciare agli atti, accettare rinunce e farsi sostituire occorrendo.

Di ossequio al D.Lgs. 196/2003 dichiaro di avere ricevuto il rituale informativa sul trattamento dei dati conferiti e prendo atto che presso l'archivio dello studio sono raccolti dati che riguardano unicamente il cliente ed utilizzati solo ai fini dello svolgimento dell'attività professionale inerente il mandato. Con la firma della presente procura autorizzo altresì l'Avv. Anna Lisa Riggi al trattamento di tutti i dati sensibili utili allo svolgimento del presente incarico.

NONCHE
A PROPOSITO ISTANZA
AI SENSI DELL'ART. 17
D. LGS N. 546/92.

Cammalleri Salvatore

Vera ed autentica la
superiore firma
Avv. Anna Lisa Riggi

Anna Lisa Riggi

impugnato per i seguenti

MOTIVI

1.Nullità dell'avviso di accertamento per mancata comunicazione preventiva alla notifica dell'avviso di accertamento e/ o sanzioni illegittime.

Il ricorrente non ha mai avuto notificata preliminarmente la variazione di destinazione d'uso da terreno agricolo ad area fabbricabile, ne consegue che la irrogazione della sanzione per omessa denuncia si palesa manifestamente illegittima ed arbitraria, e perciò degna di annullamento, travolgendo tale vizio inevitabilmente l'atto impugnato.

Di conseguenza, l'operato dell'Amministrazione Finanziaria, che ha omesso di comunicare preventivamente la variazione di destinazione, non è stato improntato a principi di correttezza e legalità, non permettendo di conoscere gli atti e documenti in possesso della stessa amministrazione per i quali si procedeva alla variazione di cui sopra. (cfr. Cass. Civ. Sez. Trib. 24 gennaio 2007 n. 1540).

Ed inoltre, va evidenziato che il ricorrente anche per gli anni a seguire (2011, 2012 e 2013) ha avuto notificati avvisi di accertamento aventi il medesimo oggetto (omessa denuncia) .

Pertanto, trattandosi di violazioni dello stesso tipo riferite a periodi di imposta diversi, andava applicato comunque il principio della continuazione di cui al comma 5 dell' art. 12 del D. Lgs. 472/97. Ciò non è avvenuto nel caso de quo.

2.Nullità dell'avviso di accertamento per mancanza di motivazione in violazione dell'art. 7 della Legge n.212/2000 Statuto del Contribuente e dell'art. 1 co. 162 della Legge n. 296/2006.

L'art. 7 della Legge n.212/2000 – lo statuto del Contribuente- dispone che:
“Gli atti dell'amministrazione finanziaria sono motivati secondo quanto prescritto dall'art.3 della legge 7 agosto 1990, n.241, concernente la motivazione dei provvedimenti amministrativi, indicando i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che hanno determinato la decisione dell'amministrazione. Se nella motivazione si fa riferimento ad un altro atto, questo deve essere allegato all'atto

che lo richiama”.

Tale obbligo è ribadito dall'art. 1, co.162 della Legge n.296/2006 che recita:

“Gli avvisi di accertamento in rettifica e d'ufficio devono essere motivati in relazione ai presupposti di fatto ed alle ragioni giuridiche che li hanno determinati; se la motivazione fa riferimento ad un altro atto non conosciuto né ricevuto dal contribuente, questo deve essere allegato all'atto che lo richiama, salvo che quest'ultimo non ne riproduca il contenuto essenziale”.

Contrariamente al disposto di legge, l'avviso che si impugna è carente di qualsiasi tipo di motivazione specifica, relativa alla reale situazione del contribuente e lo stesso atto fa esclusivo riferimento a premesse infondate, ciclostilate, contraddittorie, assolutamente non afferenti al caso di specie e, dunque prive di qualsivoglia riscontro.

Primariamente, va rilevato che l'atto in sé reca una profonda contraddizione perché se da un lato asserisce a pag. 1 la presenza della dichiarazione “ *Vista la dichiarazione presentata dal contribuente*”, dall'altro - sempre nella stessa pagina- si contraddice affermando l'esatto opposto: “*Accertato che il contribuente in indirizzo non ha presentato la dichiarazione/denuncia relativa all'immobile*”.

Delle due l'una: le due affermazioni sono inconciliabili.

È evidente la assoluta carenza e mancanza di idonea motivazione, che rende l'atto irreversibilmente nullo.

Sotto altro profilo, l'avviso di accertamento, oltre ad essere carente di motivazione, richiama la deliberazione del C.C. n.30 del 21.05.2014 ed altra documentazione non precisata, omettendo tuttavia di allegarla né integralmente né parzialmente o anche solo riportando il contenuto, incorrendo così nella violazione del combinato disposto degli art.7 della legge 212/2000 e dell'art.1, comma 162, L.296/2006 .

La mancata allegazione della deliberazione consiliare de qua non consente perciò stesso al ricorrente di assumere una adeguata difesa.

Anche il riferimento ai dati forniti dal Ministero, alla documentazione giacente presso l'Ufficio Tributi, ai dati forniti dall'Agenzia delle Entrate e a quelli del Concessionario della Riscossione è generico ed assolutamente privo di riscontro documentale ed allegazione.

Ciò rende l'atto irreversibilmente nullo ed illegittimo.

3.Nullità dell'avviso di accertamento per mancata indicazione di tutti gli strumenti di difesa previsti a tutela del contribuente così come prescritto dall'art. 7 comma II lett. b) della Legge n. 212/2000 statuto del contribuente.

L'art. 7 lettera b) della Legge n. 212/2000- Lo statuto del Contribuente- dispone che al fine di garantire una chiara lettura dell'atto amministrativo, lo stesso deve indicare tutti gli strumenti di difesa che la legge pone a favore del cittadino che viene investito da un avviso di accertamento.

Nel caso di specie il regolamento del Comune di Palma di Montechiaro all'art.19 comma 2 prevede che: *“ Sono altresì applicati secondo le modalità previste dallo specifico regolamento comunale, l'accertamento con adesione sulla base dei principi e del Decreto Legislativo 19 giugno 1997 n.218 e gli ulteriori istituti deflattivi del contenzioso eventualmente previsti dalle specifiche norme ”.*

Quindi il contribuente ha la facoltà di presentare istanza di accertamento con adesione affinché possa definire in contraddittorio le imposte dovute, in modo da evitare l'insorgere di una lite tributaria, sicuramente più onerosa per lo stesso contribuente.

L'atto di accertamento emesso dal Comune di Palma di Montechiaro, oggetto del presente ricorso, non prevede tale forma di tutela, quindi al contribuente viene tolta la possibilità di proporre, in sede di adesione, le proprie motivazioni precludendo così una forma di tutela prevista a favore dello stesso, peraltro come disciplinato dallo statuto del contribuente.

La mancata indicazione, nell'avviso di accertamento di tale strumento viola l'art 6 della legge 212 e pertanto deve ritenersi nullo e/o annullabile.

4.Nullità dell'avviso di accertamento per mancanza del presupposto oggettivo del tributo art. 1 e art. 5 del d. lgs. 504 /92

Secondo l'art. 1 d. lgs. 504/92, co 2: *“presupposto dell'imposta è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili...”*, quindi ai fini dell'assoggettamento all'ICI la sussistenza del presupposto oggettivo consiste nel possesso di fabbricati o aree fabbricabili.

Nel caso di cui si tratta, il Comune di Palma di Montechiaro ha sottoposto a tassazione l'area in questione, in catasto al foglio in catasto al foglio 49 part. 449 esteso mq. 921,00 ed al foglio 49 part. 450 esteso mq. 2.400,00, basandosi sulla avvenuta adozione del piano regolatore generale e, quindi, sul principio di "potenzialità edificatoria", ovvero su di una proiezione futura che non tiene conto del *"valore venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione"*, come espressamente previsto dal comma 5 dell'art. 5 del D. Lgs. 504/92, ma solo di una mera astratta potenzialità, di cui, però, non c'è traccia nelle norme di riferimento.

Invero, la potenzialità edificatoria è un concetto astratto e disancorato dalla realtà. Nel caso che qui interessa, va detto che il piano regolatore generale ed il regolamento edilizio del Comune di Palma di Montechiaro, che ha incluso il terreno di che trattasi nella Zona Territoriale Omogenea "D2" – Aree per attività direzionali, è stato adottato con deliberazione del Commissario Straordinario dell'1 aprile 2005.

Il predetto P.R.G. è stato approvato con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell' 8 febbraio 2007, pubblicato nella G.U.R.S. Parte Prima del 20 aprile 2007 n.17, che si produce.

Per la Zona Territoriale Omogenea "D2" – Aree per attività direzionali – dove, come detto, ricade il terreno interessato, il decreto di approvazione del P.R.G. pubblicato nella G.U.R.S. testualmente prevede *"Parti di territorio comunale prevalentemente destinate ad insediamenti di tipo direzionale e di grandi attrezzature di interesse territoriale. All' interno di tali zone sono consentiti in particolare :*

-attrezzature religiose, sanitarie, culturali, amministrative;

-locali per lo spettacolo;

-locali per convegni e mostre;

-alberghi ristoranti e mostre;

-uffici pubblici e privati;

-locali per attività commerciali di media e grande distribuzione, centri commerciali;

-attrezzature sportive e zone di verde attrezzato;

-viabilità e parcheggi;

-attrezzature tecnico-distributive.

Gli interventi sono subordinati all' approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica, redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri riportati all' art. 30 delle norme tecniche di attuazione :

-indice di fabbricabilità territoriale max =2,5 mc./mq.;

-rapporto di copertura inferiore o uguale a 1/3;

-distacchi dai confini del lotto 10,00 m.;

-distacchi dal ciglio stradale 20 m."

Il sopra richiamato art. 30 delle norme tecniche di attuazione stabilisce inoltre che "Vanno previste, oltre alle strade, superfici destinate a verde e parcheggi pubblici in misura non inferiore al 10% della superficie complessiva.

All' interno di tale piano dovranno essere individuate le aree da destinare alla realizzazione di attrezzature pubbliche, eventualmente da sottoporre a vincolo espropriativo.

Nelle more dell' approvazione di tale piano, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, per singola concessione, interventi di ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente, nonché interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, nei lotti esistenti, come catastalmente definiti; nel rispetto del parametro di cui al punto 2) del precedente comma 3, con un incremento volumetrico comunque non superiore al 50% del volume esistente regolare.

E' altresì consentito, sino alla approvazione del piano, il mantenimento delle destinazioni d' uso esistenti alla data di adozione del Piano, ancorché tali destinazioni siano diverse da quelle sopraelencate."

Allo stato, malgrado siano trascorsi oltre dieci anni dall'adozione del P.R.G., e quasi nove dalla sua approvazione, il predetto piano di iniziativa pubblica non è stato approvato.

Conseguentemente nell'intera Zona "D2" non è possibile edificare, per come anche acclarato da idonea perizia giurata a firma dell'Arch. Giovanni Spitali, allegata al presente ricorso.

Ne consegue che fino all'adozione del piano attuativo di iniziativa pubblica per il terreno di che trattasi va mantenuta la destinazione d'uso agricola esistente alla data di adozione del P.R.G.

Peraltro effettivamente il terreno, come risulta in maniera inequivocabile dalla documentazione fotografica ed aereo fotogrammetrica allegata alla perizia, è utilizzato per fini agricoli.

Malgrado ciò, il Comune ha proceduto ad accertare la tassabilità dell'area edificabile semplicemente in conseguenza dell'adozione del P.R.G., effettuata dal Consiglio Comunale nel 2005, ed approvato con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica nel 2007.

Il Comune, quindi, ha richiesto il pagamento dell'imposta a seguito della semplice qualificazione del terreno di che trattasi come edificabile sulla base dello strumento urbanistico generale.

Non può non evidenziarsi, però, che, nonostante siano passati ormai più di 10 anni dall'adozione del P.R.G., e quasi 9 dalla approvazione da parte dell'Assessorato Regionale, il Comune non ha ancora oggi provveduto ad adottare il piano attuativo di iniziativa pubblica, condizione "sine qua non" per utilizzare il terreno in questione quale area edificabile, secondo la destinazione riconosciutagli dal P.R.G..

E' di tutta evidenza che tale situazione di fatto ha eliso le potenzialità edificatorie del terreno, che, a causa della mancata approvazione del piano attuativo, nel 2010 non poteva essere utilizzato a fini edificatori, come, peraltro, non lo può essere a tutt'oggi.

Il Comune, pertanto, pretende di sottoporre il terreno, che per i motivi anzidetti solo sulla carta avrebbe una potenzialità edificatoria, ad una imposta sostanzialmente non dovuta ed, invero, assolutamente eccessiva.

Sul punto si sono espresse le Sezioni Unite della Suprema Corte precisando che, in materia di ICI, il prelievo fiscale di un terreno edificabile che non ha ancora ultimato tutta la procedura di approvazione per diventare effettivamente tale, non può essere paragonato ad un terreno edificabile già perfetto. (Cass. Civ., SS.UU. del 28/9/2006 n. 25506).

Gli accertamenti di che trattasi, invece, non hanno considerato la reale capacità contributiva dell'area edificabile posseduta in quel determinato anno di imposta, di fatto praticamente inedificabile per mancanza dello strumento urbanistico attuativo, mancanza che non consente di attribuirvi un "valore in comune commercio" come area fabbricabile, atteso che, come detto, il terreno in questione non era e non è in concreto sfruttabile dal punto di vista edificatorio.

L'illegittimità dell'avviso di accertamento impugnato è confermata dalla costante giurisprudenza che afferma "il terreno pur inserito nel PRG come area edificabile, ma di fatto soggetto a vincolo di in edificabilità, in quanto l'effettiva edificabilità viene subordinata all'emanazione di un piano attuativo, o soggetta a misure di salvaguardia, deve essere considerato e dunque tassato ai fini ICI, come terreno agricolo, in quanto tale terreno di fatto non è utilizzabile a scopo edificatorio".

Ne consegue che l'avviso impugnato deve ritenersi nullo o improduttivo di qualsiasi effetto e nessun tipo di tributo dal contribuente in quanto nel periodo oggetto dell'accertamento non possedeva e non possiede tutt'oggi area fabbricabile.

5.Nullità dell'avviso di accertamento per illegittima determinazione del valore dell'area.

Senza recesso dalle sollevate eccezioni e argomentazioni difensive volte ad affermare tra l'altro l'inesistenza nel caso de quo del presupposto oggettivo del

tributo, per mero tuziorismo difensivo, si osserva che la determinazione del valore venale del bene effettuato dall'Ufficio è illegittima ed arbitraria sotto altro profilo.

Il Comune di Palma di Montechiaro con l'avviso di accertamento impugnato contesta al ricorrente l'omessa denuncia/dichiarazione ICI per l'anno 2010, liquida l'imposta asseritamente dovuta, ed irroga la sanzione nella misura del 100%.

Orbene, il Comune ha fatto genericamente riferimento ad una stima del valore venale medio delle aree ricadenti nella zona urbana che interessa il terreno in questione, senza provvedere, però, ad alcuno accertamento specifico, limitandosi, invece, in sede di determinazione del valore venale delle aree edificabili, avvenuta con delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 21/5/2014 modificata ed integrata con delibera n. 79 dell' 11/12/2014, a stabilire che tali terreni hanno un valore di € 25 mq. se ricadenti in aree urbanizzate, ed € 18 mq. se ricadenti in aree non urbanizzate.

Come rilevasi dalla pag. 16 del foglio 1 allegato alla delibera n. 79/2014, tali valori sono stati determinati attribuendo al suolo edificabile un valore pari al 15% del valore edificabile realizzabile, a sua volta determinato sulla base di un valore dell'edificato di € 500,00 mq., asseritamente risultante da indagini di mercato.

Sostanzialmente sulla base di due dati assolutamente soggettivi, valore dell'edificato (€ 500,00) ricavato da asserite indagini di mercato e privo di qualsiasi riscontro oggettivo, e percentuale di incidenza del suolo edificabile sull'edificato (15%), anch' essa priva di riscontro oggettivo, si sono determinati due soli valori per l'intera zona estesa circa 200.000 mq., differenziandoli esclusivamente rispetto alla esistenza o meno delle opere di urbanizzazione, addirittura senza specificare se primarie e/o secondarie.

Tale stima, quindi, per come evidenziato dalla perizia giurata allegata, si caratterizza per la sua assoluta genericità ed inconducenza rispetto alla effettiva determinazione del valore del terreno di che trattasi.

Infatti, la assoluta genericità del criterio adottato, tenuto conto che il territorio comunale è stato suddiviso in amplissime zone non riconducibili ad una intrinseca unitarietà, impedisce, alla radice, che possano essere prese in considerazione le

caratteristiche proprie dei singoli terreni, né gli eventuali oneri per i lavori di adattamento o, nel caso in specie, per opere di urbanizzazione, prevedendo un identico prelievo fiscale per beni immobili con caratteristiche e valori ben diversi l'uno dall'altro.

Il procedimento utilizzato viola le modalità di determinazione del valore che deve, invece, tenere conto di precisi criteri di stima sia analitici che comparativi, oltre che, della particolarità di ogni singolo lotto, allo stato non determinabile.

Infatti il piano attuativo dovrà prevedere, oltre alle strade, superfici destinate a verde e parcheggi pubblici in misura non inferiore al 10% della superficie complessiva di mq. 200.000, pari a 20.000 mq. circa, nonché individuare le aree da destinare alla realizzazione di attrezzature pubbliche, eventualmente da sottoporre a vincolo espropriativo.

Pertanto la mancanza del piano attuativo comporta la conseguente inutilizzabilità immediata a scopo edificatorio, in quanto non consente di individuare le aree effettivamente destinate agli insediamenti previsti nella Zona "D2" e, quindi, dove si potrà legalmente costruire e dove, invece, l'edificabilità sarà vietata.

Ne consegue, pertanto, che solo dopo l'approvazione del piano attuativo si avrà contezza di quale parte di quelle aree sarà destinata all'edificazione e quale, invece, resterà vincolata ad usi pubblici.

Quindi, considerato che il valore venale deriva da una procedura di stima, nella valutazione de qua andavano considerati determinati elementi oggettivi e stabili, presenti nel terreno stesso, una per tutti la certezza di edificabilità, che nel caso di specie per come sopra rilevato, risulta assente.

Pertanto l'avviso deve ritenersi nullo o improduttivo di qualsiasi effetto e nessun tipo di tributo è dovuto dal contribuente.

Tanto premesso e considerato, il sig. **Cammalleri Salvatore**, ut supra rappresentato e difeso,

CHIEDE

che codesta **On.le Commissione Tributaria Provinciale** adita

Voglia con propria ordinanza disporre, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 47, D.Lgs. n. 546/1992, la sospensione dell'esecuzione dell'atto impugnato;

- in via principale, accogliere il ricorso e conseguentemente annullare l'atto impugnato;
- in subordine, rideterminare il valore dell'area;
- con vittoria di spese.

Salvo ogni altro diritto.

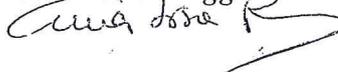
Si chiede sin da ora che la controversia di cui trattasi, ai sensi dell'art. 33 D.Lgs.546/92, sia discussa in pubblica udienza.

Si depositano i seguenti documenti:

- 1) Avviso di accertamento n. 2727 del 23.11.2015;
- 2) Perizia giurata a firma dell'Arch. Giovanni Spitali;
- 3) Gazzetta Ufficiale Regione Sicilia 20 aprile 2007 n. 17;
- 4) Delibera C. C. n. 79 del 11 dicembre 2014;
- 5) Copia Piano regolatore Generale Norme tecniche di attuazione.

Agrigento, li 11.02.2016

Avv. Anna Lisa Riggi

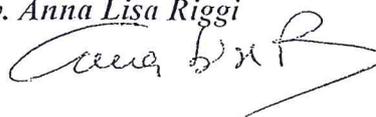


ISTANZA DI SOSPENSIONE DELL'ATTO IMPUGNATO

Ai sensi dell'art.47 del D.Lgs.n.546 del 1992, la sospensione dell'esecuzione dell'atto impugnato. Invero, alla luce degli elementi fin qui esposti, vi sono tutti i presupposti di legge, atteso che sussistono sia il fumus boni juris (motivi di ricorso fin qui dedotti) che il periculum in mora (il provvedimento impugnato causa un danno grave ed irreparabile in quanto determina per il contribuente l'esborso di una somma per lei consistente).

Agrigento, li 11.02.2016

Avv. Anna Lisa Riggi



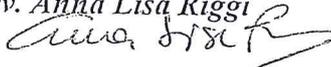
DICHIARAZIONE DI TELEFAX E PEC

Il sottoscritto difensore, C.F. RGGNLS72M64A089Q, dichiara che il proprio indirizzo di posta elettronica certificata è il seguente: annalisariggi@avvocatiagrigento.it e che il proprio numero di telefax è il seguente: 0922602074 e che le comunicazioni di cancelleria possono avvenire ai recapiti sopra specificati.

DICHIARAZIONE RELATIVA AL CONTRIBUTO UNIFICATO

Ai sensi del D.p.r. 30.05.2002, n. 115, il valore della presente controversia, calcolato a norma dell'art. 12 del D.Lgs. n. 546/1992, è pari ad €. 306,67 e pertanto il contributo unificato dovuto ammonta ad €. 30,00.

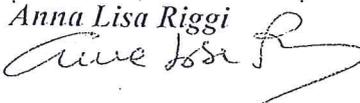
Agrigento, lì 11.02.2016

Avv. Anna Lisa Riggi


ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' DEL RICORSO ALL'ORIGINALE

Il difensore attesta ai sensi del 3° comma dell'art. 22 D.Lgs 546/1992 che il presente ricorso è redatto in duplice esemplare, il primo conforme all'originale viene notificato al Comune di Palma di Montechiaro- Ufficio Tributi, il secondo conforme all'originale verrà depositato entro il termine di 30 gg. presso la segreteria della Commissione Tributaria Provinciale di Agrigento, una volta espletata la procedura di reclamo mediazione ai sensi dell'art. 17 bis D.Lgs 546/92, così come introdotto dall'art. 9, lett. l) D. Lgs 156/2015.

Agrigento, lì 11.02.2016

Avv. Anna Lisa Riggi


ISTANZA

ai sensi dell'art. 17-bis del D.Lgs. n. 546/92

Il sottoscritto difensore, Avv. Anna Lisa Riggi, per conto e nell'interesse del sig.

Cammalleri Salvatore, nato a Palma di Montechiaro il 24.11.1954, codice fiscale CMMSVT54S24G282Q, come sopra rappresentato e difeso, sulla base dei fatti e dei motivi escussi nel ricorso e sopra evidenziati

CHIEDE

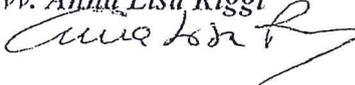
che il Comune di Palma di Montechiaro -Ufficio Tributi-, in alternativa al deposito del ricorso che precede presso la Commissione Tributaria Provinciale, accolga in via amministrativa le richieste nel medesimo ricorso formulate.

Valore ai fini dell'art. 17-bis del D.Lgs. n. 546/92: €. 664,00 così distinto: € 306,67 per imposta ed € 307,00 per sanzione; € 25,15 per interessi; € 6,00 per spese di notifica.

Per l'invito al contraddittorio, le comunicazioni e le notificazioni relative al presente procedimento, si indica il seguente indirizzo: Avv. Anna Lisa Riggi, Via Regione Siciliana n. 3, 92100 Agrigento (AG); PEC: annalisariggi@avvocatiagrigento.it; Telefono: 0922 – 602074; cell. 3480389609.

Si allegano i documenti, come da separato indice, richiamati nel ricorso.

Agrigento, lì 11.02.2016

Avv. Anna Lisa Riggi


ON.LE COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE DI AGRIGENTO
RICORSO CON CONTESTUALE ISTANZA DI SOSPENSIONE
ISTANZA DI DISCUSSIONE IN PUBBLICA UDIENZA
E ISTANZA AI SENSI DELL'ART. 17-BIS D.LGS N. 546/1992

Il sig. CAMMALLERI SALVATORE, nato a Palma di Montechiaro (AG) il 24.11.1954, codice fiscale CMMSVT54S24G282Q, residente in Schoenhuettenweg 8 - 74523 Schwaebisch Hall - Germania, rappresentato e difeso per procura conferita a margine del presente atto dall' Avv. Anna Lisa Riggi, codice fiscale RGGNLS72M64AO89Q, (tel. 0922-602074, fax n. 0922-602074, PEC annalisariggi@avvocatiagrigento.it), iscritta all'Albo degli Avvocati di Agrigento, con studio sito in Agrigento (AG), Via Regione Siciliana 3, presso quale è elettivamente domiciliato

CONTRO

COMUNE DI PALMA DI MONTECHIARO – Ufficio Tributi – in persona del Sindaco e legale rappresentante pro-tempore, con sede in Palma di Montechiaro (AG), via Fiorentino n.89.

PER L'IMPUGNAZIONE

dell'avviso di accertamento d'ufficio n. 2728 del 23.11.2015, notificato in data 17 dicembre 2015, relativamente al pagamento ICI per l'anno 2011.

FATTO

Il ricorrente riceveva l'avviso di accertamento n. 2728 del 23.11.2015 con cui si contestava il mancato pagamento dell'imposta ICI, referito all'anno 2011, per un totale di € 638,00 comprensivi di sanzioni e interessi.

Il suddetto avviso, che con il presente atto si impugna integralmente, veniva emesso dal Comune di Palma di Montechiaro – Ufficio Tributi – relativamente all'Area fabbricabile (61962, 61963) individuate catastalmente al Foglio di mappa n. 49, rispettivamente particella 449 e 450.

Tanto premesso in fatto, con il presente ricorso il sig. Cammalleri, come rappresentato e difeso, chiede l'annullamento dell'avviso di accertamento

Nomino mio procuratore e difensore nel presente giudizio e in quelli eventuali di impugnazione, opposizione ed esecuzione, l'Avv. Anna Lisa Riggi, eleggendo domicilio presso il suo studio in Agrigento, Via Regione Siciliana n. 3. Conferisco allo stesso difensore ogni più ampia facoltà di legge inerente al mandato alle liti, compresa quella di chiamare terzi in causa, proporre domande riconvenzionali, transigere, conciliare, rinunciare agli atti, accettare rinunce e farsi sostituire occorrendo.

In ossequio al D.Lgs. 196/2003 dichiaro di avere ricevuto l'attuale informativa sul trattamento dei dati conferiti e prendo atto che presso l'archivio dello studio sono raccolti dati che riguardano unicamente il cliente ed utilizzati solo ai fini dello svolgimento dell'attività professionale inerente al mandato. Con la firma della presente procura autorizzo altresì l'Avv. Anna Lisa Riggi al trattamento di tutti i dati sensibili utili allo svolgimento del presente incarico. NON CHE A PROPORRE ISTANZA AI SENSI DELL'ART. 17-BIS D.LGS N. 546/1992.

Cammalleri Salvatore

Vera ed autentica la superiore firma
Avv. Anna Lisa Riggi

Anna Lisa Riggi

Comune di Palma di Montechiaro
Protocollo Generale

TIPO - E
PROT. N. 0005292
del 15/02/2016



impugnato per i seguenti

MOTIVI

1.Nullità dell'avviso di accertamento per mancata comunicazione preventiva alla notifica dell'avviso di accertamento e/ o sanzioni illegittime.

Il ricorrente non ha mai avuto notificata preliminarmente la variazione di destinazione d'uso da terreno agricolo ad area fabbricabile, ne consegue che la irrogazione della sanzione per omessa denuncia si palesa manifestamente illegittima ed arbitraria, e perciò degna di annullamento, travolgendo tale vizio inevitabilmente l'atto impugnato.

Di conseguenza, l'operato dell'Amministrazione Finanziaria, che ha omesso di comunicare preventivamente la variazione di destinazione, non è stato improntato a principi di correttezza e legalità, non permettendo di conoscere gli atti e documenti in possesso della stessa amministrazione per i quali si procedeva alla variazione di cui sopra. (cfr. Cass. Civ. Sez. Trib. 24 gennaio 2007 n. 1540).

Ed inoltre, va evidenziato che il ricorrente anche per gli anni a seguire (2012 e 2013) ha avuto notificati avvisi di accertamento aventi il medesimo oggetto (omessa denuncia).

Pertanto, trattandosi di violazioni dello stesso tipo riferite a periodi di imposta diversi, andava applicato comunque il principio della continuazione di cui al comma 5 dell' art. 12 del D. Lgs. 472/97. Ciò non è avvenuto nel caso de quo.

2.Nullità dell'avviso di accertamento per mancanza di motivazione in violazione dell'art. 7 della Legge n.212/2000 Statuto del Contribuente e dell'art. 1 co. 162 della Legge n. 296/2006.

L'art. 7 della Legge n.212/2000 – lo statuto del Contribuente- dispone che: “*Gli atti dell'amministrazione finanziaria sono motivati secondo quanto prescritto dall'art.3 della legge 7 agosto 1990, n.241, concernente la motivazione dei provvedimenti amministrativi, indicando i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che hanno determinato la decisione dell'amministrazione. Se nella motivazione si fa riferimento ad un altro atto, questo deve essere allegato all'atto che lo richiama*”.

Tale obbligo è ribadito dall'art. 1, co.162 della Legge n.296/2006 che recita:

“Gli avvisi di accertamento in rettifica e d’ufficio devono essere motivati in relazione ai presupposti di fatto ed alle ragioni giuridiche che li hanno determinati; se la motivazione fa riferimento ad un altro atto non conosciuto né ricevuto dal contribuente, questo deve essere allegato all’atto che lo richiama, salvo che quest’ultimo non ne riproduca il contenuto essenziale”.

Contrariamente al disposto di legge, l’avviso che si impugna è carente di qualsiasi tipo di motivazione specifica, relativa alla reale situazione del contribuente e lo stesso atto fa esclusivo riferimento a premesse infondate, ciclostilate, contraddittorie, assolutamente non afferenti al caso di specie e, dunque prive di qualsivoglia riscontro.

Primariamente, va rilevato che l’atto in sé reca una profonda contraddizione perché se da un lato asserisce a pag. 1 la presenza della dichiarazione “*Vista la dichiarazione presentata dal contribuente*”, dall’altro - sempre nella stessa pagina- si contraddice affermando l’esatto opposto: “*Accertato che il contribuente in indirizzo non ha presentato la dichiarazione/denuncia relativa all’immobile*”.

Delle due l’una: le due affermazioni sono inconciliabili.

È evidente la assoluta carenza e mancanza di idonea motivazione, che rende l’atto irreversibilmente nullo.

Sotto altro profilo, l’avviso di accertamento, oltre ad essere carente di motivazione, richiama la deliberazione del C.C. n. 30 del 21.05.2014 ed altra documentazione non precisata, omettendo tuttavia di allegarla né integralmente né parzialmente o anche solo riportando il contenuto, incorrendo così nella violazione del combinato disposto degli art.7 della legge 212/2000 e dell’art.1, comma 162, L.296/2006 .

La mancata allegazione della deliberazione consiliare de qua non consente perciò stesso al ricorrente di assumere una adeguata difesa.

Anche il riferimento ai dati forniti dal Ministero, alla documentazione giacente presso l’Ufficio Tributi, ai dati forniti dall’Agenzia delle Entrate e a quelli del Concessionario della Riscossione è generico ed assolutamente privo di riscontro documentale ed allegazione.

Ciò rende l’atto irreversibilmente nullo ed illegittimo.

3.Nullità dell'avviso di accertamento per mancata indicazione di tutti gli strumenti di difesa previsti a tutela del contribuente così come prescritto dall'art. 7 comma II lett. b) della Legge n. 212/2000 statuto del contribuente.

L'art. 7 lettera b) della Legge n. 212/2000- Lo statuto del Contribuente- dispone che al fine di garantire una chiara lettura dell'atto amministrativo, lo stesso deve indicare tutti gli strumenti di difesa che la legge pone a favore del cittadino che viene investito da un avviso di accertamento.

Nel caso di specie il regolamento del Comune di Palma di Montechiaro all'art.19 comma 2 prevede che: *“ Sono altresì applicati secondo le modalità previste dallo specifico regolamento comunale, l'accertamento con adesione sulla base dei principi e del Decreto Legislativo 19 giugno 1997 n.218 e gli ulteriori istituti deflattivi del contenzioso eventualmente previsti dalle specifiche norme”*.

Quindi il contribuente ha la facoltà di presentare istanza di accertamento con adesione affinché possa definire in contraddittorio le imposte dovute, in modo da evitare l'insorgere di una lite tributaria, sicuramente più onerosa per lo stesso contribuente.

L'atto di accertamento emesso dal Comune di Palma di Montechiaro, oggetto del presente ricorso, non prevede tale forma di tutela, quindi al contribuente viene tolta la possibilità di proporre, in sede di adesione, le proprie motivazioni precludendo così una forma di tutela prevista a favore dello stesso, peraltro come disciplinato dallo statuto del contribuente.

La mancata indicazione, nell'avviso di accertamento di tale strumento viola l'art 6 della legge 212 e pertanto deve ritenersi nullo e/o annullabile.

4.Nullità dell'avviso di accertamento per mancanza del presupposto oggettivo del tributo art. 1 e art. 5 del d. lgs. 504 /92

Secondo l'art. 1 d. lgs. 504/92, co 2: *“presupposto dell'imposta è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili...”*; quindi ai fini dell'assoggettamento all'ICI la sussistenza del presupposto oggettivo consiste nel possesso di fabbricati o aree fabbricabili.

Nel caso di cui si tratta, il Comune di Palma di Montechiaro ha sottoposto a tassazione l'area in questione, in catasto al foglio in catasto al foglio 49 part. 449

esteso mq. 921,00 ed al foglio 49 part. 450 esteso mq. 2.400,00, basandosi sulla avvenuta adozione del piano regolatore generale e, quindi, sul principio di "potenzialità edificatoria", ovvero su di una proiezione futura che non tiene conto del *"valore venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione"*, come espressamente previsto dal comma 5 dell'art. 5 del D. Lgs. 504/92, ma solo di una mera astratta potenzialità, di cui, però, non c'è traccia nelle norme di riferimento.

Invero, la potenzialità edificatoria è un concetto astratto e disancorato dalla realtà. Nel caso che qui interessa, va detto che il piano regolatore generale ed il regolamento edilizio del Comune di Palma di Montechiaro, che ha incluso il terreno di che trattasi nella Zona Territoriale Omogenea "D2" – Aree per attività direzionali, è stato adottato con deliberazione del Commissario Straordinario dell'1 aprile 2005.

Il predetto P.R.G. è stato approvato con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell' 8 febbraio 2007, pubblicato nella G.U.R.S. Parte Prima del 20 aprile 2007 n.17, che si produce.

Per la Zona Territoriale Omogenea "D2" – Aree per attività direzionali – dove, come detto, ricade il terreno interessato, il decreto di approvazione del P.R.G. pubblicato nella G.U.R.S. testualmente prevede *"Parti di territorio comunale prevalentemente destinate ad insediamenti di tipo direzionale e di grandi attrezzature di interesse territoriale. All' interno di tali zone sono consentiti in particolare :*

-attrezzature religiose, sanitarie, culturali, amministrative;

-locali per lo spettacolo;

-locali per convegni e mostre;

-alberghi ristoranti e mostre;

-uffici pubblici e privati;

-locali per attività commerciali di media e grande distribuzione, centri commerciali;

-attrezzature sportive e zone di verde attrezzato;

-viabilità e parcheggi;

-attrezzature tecnico-distributive.

Gli interventi sono subordinati all' approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica, redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri riportati all' art. 30 delle norme tecniche di attuazione :

-indice di fabbricabilità territoriale max =2,5 mc./mq.;

-rapporto di copertura inferiore o uguale a 1/3;

-distacchi dai confini del lotto 10,00 m.;

-distacchi dal ciglio stradale 20 m.”

Il sopra richiamato art. 30 delle norme tecniche di attuazione stabilisce inoltre che “Vanno previste, oltre alle strade, superfici destinate a verde e parcheggi pubblici in misura non inferiore al 10% della superficie complessiva.

All' interno di tale piano dovranno essere individuate le aree da destinare alla realizzazione di attrezzature pubbliche, eventualmente da sottoporre a vincolo espropriativo.

Nelle more dell' approvazione di tale piano, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, per singola concessione, interventi di ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente, nonché interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, nei lotti esistenti, come catastalmente definiti, nel rispetto del parametro di cui al punto 2) del precedente comma 3, con un incremento volumetrico comunque non superiore al 50% del volume esistente regolare.

E' altresì consentito, sino alla approvazione del piano, il mantenimento delle destinazioni d' uso esistenti alla data di adozione del Piano, ancorché tali destinazioni siano diverse da quelle sopraelencate.”

Allo stato, malgrado siano trascorsi oltre dieci anni dall'adozione del P.R.G., e quasi nove dalla sua approvazione, il predetto piano di iniziativa pubblica non è stato approvato.

Conseguentemente nell'intera Zona "D2" non è possibile edificare, per come anche acclarato da idonea perizia giurata a firma dell'Arch. Giovanni Spitali, allegata al presente ricorso.

Ne consegue che fino all'adozione del piano attuativo di iniziativa pubblica per il terreno di che trattasi va mantenuta la destinazione d'uso agricola esistente alla data di adozione del P.R.G.

Peraltro effettivamente il terreno, come risulta in maniera inequivocabile dalla documentazione fotografica ed aereo fotogrammetrica allegata alla perizia, è utilizzato per fini agricoli.

Malgrado ciò, il Comune ha proceduto ad accertare la tassabilità dell'area edificabile semplicemente in conseguenza dell'adozione del P.R.G., effettuata dal Consiglio Comunale nel 2005, ed approvato con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica nel 2007.

Il Comune, quindi, ha richiesto il pagamento dell'imposta a seguito della semplice qualificazione del terreno di che trattasi come edificabile sulla base dello strumento urbanistico generale.

Non può non evidenziarsi, però, che, nonostante siano passati ormai più di 10 anni dall'adozione del P.R.G., e quasi 9 dalla approvazione da parte dell'Assessorato Regionale, il Comune non ha ancora oggi provveduto ad adottare il piano attuativo di iniziativa pubblica, condizione "sine qua non" per utilizzare il terreno in questione quale area edificabile, secondo la destinazione riconosciutagli dal P.R.G..

E' di tutta evidenza che tale situazione di fatto ha eliso le potenzialità edificatorie del terreno, che, a causa della mancata approvazione del piano attuativo, nel 2011 non poteva essere utilizzato a fini edificatori, come, peraltro, non lo può essere a tutt'oggi.

Il Comune, pertanto, pretende di sottoporre il terreno, che per i motivi anzidetti solo sulla carta avrebbe una potenzialità edificatoria, ad una imposta sostanzialmente non dovuta ed, invero, assolutamente eccessiva.

Sul punto si sono espresse le Sezioni Unite della Suprema Corte precisando che, in materia di ICI, il prelievo fiscale di un terreno edificabile che non ha ancora ultimato tutta la procedura di approvazione per diventare effettivamente tale, non può essere paragonato ad un terreno edificabile già perfetto. (Cass. Civ., SS.UU. del 28/9/2006 n. 25506).

Gli accertamenti di che trattasi, invece, non hanno considerato la reale capacità contributiva dell'area edificabile posseduta in quel determinato anno di imposta, di fatto praticamente inedificabile per mancanza dello strumento urbanistico attuativo, mancanza che non consente di attribuirvi un "valore in comune commercio" come area fabbricabile, atteso che, come detto, il terreno in questione non era e non è in concreto sfruttabile dal punto di vista edificatorio.

L'illegittimità dell'avviso di accertamento impugnato è confermata dalla costante giurisprudenza che afferma "il terreno pur inserito nel PRG come area edificabile, ma di fatto soggetto a vincolo di inedificabilità, in quanto l'effettiva edificabilità viene subordinata all'emanazione di un piano attuativo, o soggetta a misure di salvaguardia, deve essere considerato e dunque tassato ai fini ICI come terreno agricolo, in quanto tale terreno di fatto non è utilizzabile a scopo edificatorio".

Ne consegue che l'avviso impugnato deve ritenersi nullo o improduttivo di qualsiasi effetto e nessun tipo di tributo dal contribuente in quanto nel periodo oggetto dell'accertamento non possedeva e non possiede tutt'oggi area fabbricabile.

5. Nullità dell'avviso di accertamento per illegittima determinazione del valore dell'area.

Senza recesso dalle sollevate eccezioni e argomentazioni difensive volte ad affermare tra l'altro l'inesistenza nel caso de quo del presupposto oggettivo del

tributo, per mero tuziorismo difensivo, si osserva che la determinazione del valore venale del bene effettuato dall'Ufficio è illegittima ed arbitraria sotto altro profilo.

Il Comune di Palma di Montechiaro con l'avviso di accertamento impugnato contesta al ricorrente l'omessa denuncia/dichiarazione ICI per l'anno 2011, liquida l'imposta asseritamente dovuta, ed irroga la sanzione nella misura del 100%.

Orbene, il Comune ha fatto genericamente riferimento ad una stima del valore venale medio delle aree ricadenti nella zona urbana che interessa il terreno in questione, senza provvedere, però, ad alcuno accertamento specifico, limitandosi, invece, in sede di determinazione del valore venale delle aree edificabili, avvenuta con delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 21/5/2014 modificata ed integrata con delibera n. 79 dell' 11/12/2014, a stabilire che tali terreni hanno un valore di € 25 mq. se ricadenti in aree urbanizzate, ed € 18 mq. se ricadenti in aree non urbanizzate.

Come rilevasi dalla pag. 16 del foglio 1 allegato alla delibera n. 79/2014, tali valori sono stati determinati attribuendo al suolo edificabile un valore pari al 15% del valore edificabile realizzabile, a sua volta determinato sulla base di un valore dell'edificato di € 500,00 mq., asseritamente risultante da indagini di mercato.

Sostanzialmente sulla base di due dati assolutamente soggettivi, valore dell'edificato (€ 500,00) ricavato da asserite indagini di mercato e privo di qualsiasi riscontro oggettivo, e percentuale di incidenza del suolo edificabile sull'edificato (15%), anch' essa priva di riscontro oggettivo, si sono determinati due soli valori per l'intera zona estesa circa 200.000 mq., differenziandoli esclusivamente rispetto alla esistenza o meno delle opere di urbanizzazione, addirittura senza specificare se primarie e/o secondarie.

Tale stima, quindi, per come evidenziato dalla perizia giurata allegata, si caratterizza per la sua assoluta genericità ed inconducenza rispetto alla effettiva determinazione del valore del terreno di che trattasi.

Infatti, la assoluta genericità del criterio adottato, tenuto conto che il territorio comunale è stato suddiviso in amplissime zone non riconducibili ad una intrinseca unitarietà, impedisce, alla radice, che possano essere prese in considerazione le

caratteristiche proprie dei singoli terreni, né gli eventuali oneri per i lavori di adattamento o, nel caso in specie, per opere di urbanizzazione, prevedendo un identico prelievo fiscale per beni immobili con caratteristiche e valori ben diversi l'uno dall'altro.

Il procedimento utilizzato viola le modalità di determinazione del valore che deve, invece, tenere conto di precisi criteri di stima sia analitici che comparativi, oltre che, della particolarità di ogni singolo lotto, allo stato non determinabile.

Infatti il piano attuativo dovrà prevedere, oltre alle strade, superfici destinate a verde e parcheggi pubblici in misura non inferiore al 10% della superficie complessiva di mq. 200.000, pari a 20.000 mq. circa, nonché individuare le aree da destinare alla realizzazione di attrezzature pubbliche, eventualmente da sottoporre a vincolo espropriativo.

Pertanto la mancanza del piano attuativo comporta la conseguente inutilizzabilità immediata a scopo edificatorio, in quanto non consente di individuare le aree effettivamente destinate agli insediamenti previsti nella Zona "D2" e, quindi, dove si potrà legalmente costruire e dove, invece, l'edificabilità sarà vietata.

Ne consegue, pertanto, che solo dopo l'approvazione del piano attuativo si avrà contezza di quale parte di quelle aree sarà destinata all'edificazione e quale, invece, resterà vincolata ad usi pubblici.

Quindi, considerato che il valore venale deriva da una procedura di stima, nella valutazione de qua andavano considerati determinati elementi oggettivi e stabili, presenti nel terreno stesso, una per tutti la certezza di edificabilità, che nel caso di specie per come sopra rilevato, risulta assente.

Pertanto l'avviso deve ritenersi nullo o improduttivo di qualsiasi effetto e nessun tipo di tributo è dovuto dal contribuente.

Tanto premesso e considerato, il sig. **Cammalleri Salvatore**, ut supra rappresentato e difeso,

tributo, per mero tuziorismo difensivo, si osserva che la determinazione del valore venale del bene effettuato dall'Ufficio è illegittima ed arbitraria sotto altro profilo.

Il Comune di Palma di Montechiaro con l'avviso di accertamento impugnato contesta al ricorrente l'omessa denuncia/dichiarazione ICI per l'anno 2011, liquida l'imposta asseritamente dovuta, ed irroga la sanzione nella misura del 100%.

Orbene, il Comune ha fatto genericamente riferimento ad una stima del valore venale medio delle aree ricadenti nella zona urbana che interessa il terreno in questione, senza provvedere, però, ad alcuno accertamento specifico, limitandosi, invece, in sede di determinazione del valore venale delle aree edificabili, avvenuta con delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 21/5/2014 modificata ed integrata con delibera n. 79 dell' 11/12/2014, a stabilire che tali terreni hanno un valore di € 25 mq. se ricadenti in aree urbanizzate, ed € 18 mq. se ricadenti in aree non urbanizzate.

Come rilevasi dalla pag. 16 del foglio 1 allegato alla delibera n. 79/2014, tali valori sono stati determinati attribuendo al suolo edificabile un valore pari al 15% del valore edificabile realizzabile, a sua volta determinato sulla base di un valore dell'edificato di € 500,00 mq., asseritamente risultante da indagini di mercato.

Sostanzialmente sulla base di due dati assolutamente soggettivi, valore dell'edificato (€ 500,00) ricavato da asserite indagini di mercato e privo di qualsiasi riscontro oggettivo, e percentuale di incidenza del suolo edificabile sull'edificato (15%), anch' essa priva di riscontro oggettivo, si sono determinati due soli valori per l'intera zona estesa circa 200.000 mq., differenziandoli esclusivamente rispetto alla esistenza o meno delle opere di urbanizzazione, addirittura senza specificare se primarie e/o secondarie.

Tale stima, quindi, per come evidenziato dalla perizia giurata allegata, si caratterizza per la sua assoluta genericità ed inconducenza rispetto alla effettiva determinazione del valore del terreno di che trattasi.

Infatti, la assoluta genericità del criterio adottato, tenuto conto che il territorio comunale è stato suddiviso in amplissime zone non riconducibili ad una intrinseca unitarietà, impedisce, alla radice, che possano essere prese in considerazione le

CHIEDE

che codesta **On.le Commissione Tributaria Provinciale** adita

Voglia con propria ordinanza disporre, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 47, D.Lgs. n. 546/1992, la sospensione dell'esecuzione dell'atto impugnato;

- in via principale, accogliere il ricorso e conseguentemente annullare l'atto impugnato;
- in subordine, rideterminare il valore dell'area;
- con vittoria di spese.

Salvo ogni altro diritto.

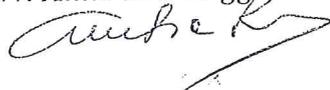
Si chiede sin da ora che la controversia di cui trattasi, ai sensi dell'art. 33 D.Lgs.546/92, sia discussa in pubblica udienza.

Si depositano i seguenti documenti:

- 1) Avviso di accertamento n. 2728 del 23.11.2015;
- 2) Perizia giurata a firma dell'Arch. Giovanni Spitali;
- 3) Gazzetta Ufficiale Regione Sicilia 20 aprile 2007 n. 17;
- 4) Delibera C. C. n. 79 del 11 dicembre 2014;
- 5) Copia Piano regolatore Generale Norme tecniche di attuazione.

Agrigento, li 11.02.2016

Avv. Anna Lisa Riggi

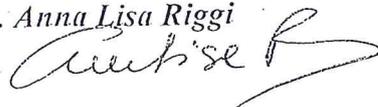


ISTANZA DI SOSPENSIONE DELL'ATTO IMPUGNATO

Ai sensi dell'art.47 del D.Lgs.n.546 del 1992, la sospensione dell'esecuzione dell'atto impugnato. Invero, alla luce degli elementi fin qui esposti, vi sono tutti i presupposti di legge, atteso che sussistono sia il fumus boni juris (motivi di ricorso fin qui dedotti) che il periculum in mora (il provvedimento impugnato causa un danno grave ed irreparabile in quanto determina per il contribuente l'esborso di una somma per lei consistente).

Agrigento, li 11.02.2016

Avv. Anna Lisa Riggi



DICHIARAZIONE DI TELEFAX E PEC

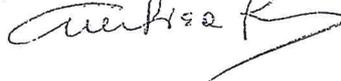
Il sottoscritto difensore, C.F. RGGNLS72M64A089Q, dichiara che il proprio indirizzo di posta elettronica certificata è il seguente: annalisariggi@avvocatiagrigento.it e che il proprio numero di telefax è il seguente: 0922602074 e che le comunicazioni di cancelleria possono avvenire ai recapiti sopra specificati.

DICHIARAZIONE RELATIVA AL CONTRIBUTO UNIFICATO

Ai sensi del D.p.r. 30.05.2002, n. 115, il valore della presente controversia, calcolato a norma dell'art. 12 del D.Lgs. n. 546/1992, è pari ad €. 306,35 e pertanto il contributo unificato dovuto ammonta ad €. 30,00.

Agrigento, li 11.02.2016

Avv. Anna Lisa Riggi

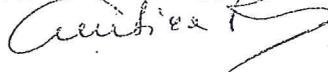


ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' DEL RICORSO ALL'ORIGINALE

Il difensore attesta ai sensi del 3° comma dell'art. 22 D.Lgs 546/1992 che il presente ricorso è redatto in duplice esemplare, il primo conforme all'originale viene notificato al Comune di Palma di Montechiaro – Ufficio Tributi, il secondo conforme all'originale verrà depositato entro il termine di 30 gg. presso la segreteria della Commissione Tributaria Provinciale di Agrigento, una volta espletata la procedura di reclamo mediazione ai sensi dell'art. 17 bis D.Lgs 546/92, così come introdotto dall'art. 9, lett. l) D. Lgs 156/2015.

Agrigento, li 11.02.2016

Avv. Anna Lisa Riggi



ISTANZA

ai sensi dell'art. 17-bis del D.Lgs. n. 546/92

Il sottoscritto difensore, Avv. Anna Lisa Riggi, per conto e nell'interesse del sig. Cammalleri Salvatore, nato a Palma di Montechiaro il 24.11.1954, codice fiscale CMMSVT54S24G282Q, come sopra rappresentato e difeso, sulla base dei fatti e dei motivi escussi nel ricorso e sopra evidenziati

CHIEDE

che il Comune di Palma di Montechiaro -Ufficio Tributi-, in alternativa al deposito del ricorso che precede presso la Commissione Tributaria Provinciale, accolga in via amministrativa le richieste nel medesimo ricorso formulate.

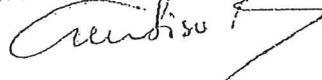
Valore ai fini dell'art. 17-bis del D.Lgs. n. 546/92: € 638,00 così distinto: € 306,35 per imposta ed € 306,35 per sanzione; € 19,83 per interessi; € 5,88 per spese di notifica.

Per l'invito al contraddittorio, le comunicazioni e le notificazioni relative al presente procedimento, si indica il seguente indirizzo: Avv. Anna Lisa Riggi, Via Regione Siciliana n. 3, 92100 Agrigento (AG); PEC: annalisariggi@avvocatiagrigeno.it; Telefono: 0922 - 602074; cell. 3480389609.

Si allegano i documenti, come da separato indice, richiamati nel ricorso.

Agrigento, lì 11.02.2016

Avv. Anna Lisa Riggi



Letto, approvato e sottoscritto.

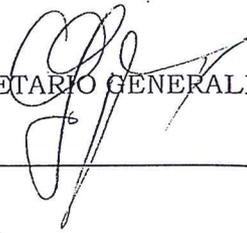
L'ASSESSORE ANZIANO



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 8/3/2016, essendo stata dichiarata immediatamente esecutiva.

Dalla residenza comunale, li 8/3/2013

IL SEGRETARIO GENERALE



