



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di BRESCIA Sezione 3, riunita in udienza il 26/02/2026 alle ore 10:00 con la seguente composizione collegiale:

TOMASELLI FIORENZO, Presidente

DAINESE GIOVANNI, Relatore

SEDDIO VALTER, Giudice

in data 26/02/2026 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

- sul ricorso n. 321/2024 depositato il 05/03/2024

proposto da

..... Srl -

Difeso da

Caterina Basso - BSSCRN71S48L840L

Claudio Toniolo - TNLCLD54S20D933C

Giulia Toniolo - TNLGLI81P65E970U

Rappresentato da XXXXX

ed elettivamente domiciliato presso XXXXXX

contro

Comune di XXXXXXXX

Difeso da

XXXXXXXXXX

ed elettivamente domiciliato presso XXXX XXXX XXXX

Avente ad oggetto l'impugnazione di:

- AVVISO DI ACCERTAMENTO n. 2017-2-A IMU 2017

- sul ricorso n. 324/2024 depositato il 05/03/2024

proposto da

XXXXXXXXXXXX

Difeso da

Caterina Basso - BSSCRN71S48L840L

Claudio Toniolo - TNLCLD54S20D933C

Giulia Toniolo - TNLGLI81P65E970U

Rappresentato da XXXXXXXX

ed elettivamente domiciliato presso XXXXXit

contro

Comune di XXXXXXXXX

Difeso da

XXXXXXXXXXXX

ed elettivamente domiciliato presso XXXXXXXXX

Avente ad oggetto l'impugnazione di:

- AVVISO DI ACCERTAMENTO n. 2017-12-A TASI 2017

a seguito di discussione in pubblica udienza

Richieste delle parti:

Ricorrente/Appellante: (Trascrizione delle eventuali richieste ammesse dal Presidente)

Resistente/Appellato: (Trascrizione delle eventuali richieste ammesse dal Presidente)

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Nei giudizi riuniti iscritti ai R.G.R. nn. _321-2024 (IMU) e 324-2024 (TASI) TRA XXXXXXXX con sede in XXX (BS), XXXXXX, in persona del legale rappresentante pro tempore, RICORRENTE, E COMUNE DI XXX(BS), in persona del Sindaco pro tempore, RESISTENTE, relativamente all'impugnazione degli avvisi di accertamento IMU anno 2017 n. 2017/2-A e TASI anno 2017 n. 2017/12-A, entrambi qualificati come atti "ad integrazione" di precedenti avvisi di accertamento, emessi dal Comune di XXXX con riguardi all'area destinata ad attività estrattiva (cava) sita in XXXXXXXX.

Ciò premesso, con distinti ricorsi formalmente proposti e iscritti a ruolo, la società XXXXX. impugnava gli avvisi di accertamento IMU e TASI relativi all'anno d'imposta 2017, deducendone l'illegittimità sotto plurimi profili.

In particolare, veniva eccepita la nullità degli atti impugnati perché qualificabili come accertamenti sostitutivi o comunque reiterativi di precedenti avvisi, già notificati e definiti, in assenza di formale annullamento degli stessi. Veniva poi eccepita la violazione dell'art. 5, comma 5, del d.lgs. n. 504/1992, per avere il Comune qualificato l'area di cava quale fabbricato ed aver determinato la base imponibile sulla scorta della rendita catastale attribuita d'ufficio in epoca successiva. Veniva evidenziato dalla parte ricorrente, altresì, l'inosservanza dei criteri legali di determinazione del valore imponibile e la manifesta sproporzione dei valori accertati. Veniva, infine, contestata, la violazione dell'art. 69 del d.lgs. n. 546/1992, per non avere l'Amministrazione tenuto conto della rendita catastale rideterminata dal Giudice tributario con sentenza immediatamente esecutiva, nonché, con riferimento alla TASI, l'errore di calcolo in ordine agli importi già versati.

Il Comune di XXXX si costituiva, ritualmente, in entrambi i giudizi, chiedendo il rigetto dei ricorsi e sostenendo la legittimità degli atti impugnati, ritenuti meri atti integrativi dei precedenti accertamenti, emessi a seguito dell'attribuzione d'ufficio della rendita catastale in categoria D/1.

Il Comune, in particolare, insisteva sulla validità del proprio operato, evidenziando, tra l'altro, che l'ordinamento consente l'emissione di accertamenti integrativi per il medesimo periodo d'imposta. Il nuovo atto non sostituisce, ma integra quello precedente. Allo scopo faceva notare che la sopravvenuta attribuzione della rendita catastale costituisce nuovo elemento legittimante e che non era necessario annullare l'avviso originario.

Nello specifico, ad avviso del Comune, le cave costituiscono immobili a destinazione industriale (v. circolari dell'Agenzia del Territorio e dell'Agenzia delle Entrate che impongono l'accatastamento in categoria D1). Per questo il Comune non avrebbe alcun potere sul classamento o sulla rendita ed eventuali contestazioni devono essere rivolte esclusivamente all'Agenzia delle Entrate; sempre secondo il Comune, una volta attribuita la rendita, l'imposta deve essere calcolata obbligatoriamente sulla rendita catastale. Il criterio del valore venale o contabile è applicabile solo ai fabbricati D privi di rendita e, inoltre, a suo dire, la rendita catastale produce effetti retroattivi. Per tali ragioni, continuava l'Ente, la perizia di parte sul valore venale deve ritenersi irrilevante.

Sul piano procedurale, il Comune sosteneva di aver utilizzato la rendita vigente al momento della notifica e la notifica dell'atto è avvenuta nei termini (31.12.2023);

Infine il Comune riconosce un errore materiale relativamente all'omessa detrazione di un pagamento effettuato nel 2020 (€ 1.467) e quindi è stata operata la rideterminazione del dovuto TASI 2017 in € 8.765,00,

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente, ai sensi dell'art. 29 del d.lgs. n. 546/1992, la riunione dei giudizi risulta pienamente giustificata dalla identità del presupposto impositivo, dalla coincidenza delle parti e dall'evidente connessione delle questioni dedotte. La trattazione unitaria consente, pertanto, una decisione coerente ed evita il rischio di contrasto di giudicati.

Analizzando gli aspetti propri della vicenda, gli avvisi impugnati sono qualificati come atti "ad integrazione"

dei precedenti, però, si sottolinea, che risultano fondati su presupposti impositivi diversi, in quanto basati sulla rendita catastale attribuita d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate – Territorio in epoca successiva. Sul punto si rileva un aspetto fondamentale della vicenda e cioè che l'Amministrazione comunale, non avendo necessariamente proceduto all'annullamento in autotutela degli atti originari, ha originato la coesistenza giuridica di più provvedimenti amministrativi impositivi inerenti lo stesso presupposto e riferiti alla stessa annualità d'imposta. Così operando risultavano, pertanto, in essere più provvedimenti simultaneamente efficaci, minando, tra l'altro, il principio di unicità dell'accertamento con il conseguente divieto di plurima imposizione, determinando, altresì nel contribuente, una non chiara pretesa del quantum debeatur da parte dell'Amministrazione Comunale.

Più propriamente, nel merito, per quanto attiene l'aspetto della qualificazione dell'area di cava ai fini IMU e TASI, si evidenzia che l'area oggetto di imposizione è destinata ad attività estrattiva ed è priva di manufatti edilizi autonomamente rilevanti ai fini catastali. Viene in soccorso sul punto l'art. 5, comma 5, del d.lgs. n. 504/1992 chiarendo che le aree di cava devono essere qualificate, ai fini IMU e TASI, come aree fabbricabili, con conseguente determinazione della base imponibile in base al valore venale in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno d'imposta.

“L'esercizio dell'attività estrattiva non trasforma il terreno in fabbricato produttivo, permanendo la natura di area economicamente sfruttata; ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, la determinazione della base imponibile può pertanto avvenire sulla base del valore venale in comune commercio del suolo”. (Massima, Cassazione civile, sez. V, 19 aprile 2017, n. 9847).

Emerge dunque una non adeguata valutazione, da parte del Comune, delle caratteristiche oggettive dell'area, con conseguente valorizzazione non proporzionata del bene e, quindi, con una conseguente tassazione non conforme ai principi di capacità contributiva e ragionevolezza.

È, infine, fondata la doglianza relativa all'errata considerazione degli importi già versati a titolo di TASI, con conseguente indebita duplicazione della pretesa impositiva.

Per quanto analizzato, i ricorsi, riuniti, devono essere accolti con conseguente annullamento degli avvisi di accertamento IMU e TASI per l'anno 2017.

La complessità della vicenda, l'evoluzione del quadro normativo e giurisprudenziale e la natura delle questioni trattate giustificano l'integrale compensazione delle spese di lite tra le parti.

P.Q.M.

La Corte di Giustizia Tributaria di Primo Grado di Brescia, riunisce i ricorsi iscritti ai R.G.R. nn. 321-2024 e 324-2024 e li accoglie. Compensa integralmente tra le parti le spese di lite, come in parte motiva.