



Il Presidente
FEDERICO PRATO

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado del VENETO Sezione 4, riunita in udienza il 24/11/2025 alle ore 09:30 con la seguente composizione collegiale:

PRATO FEDERICO, Presidente
FORNATARO FABRIZIO, Relatore
TROIANI RUGGERO, Giudice

in data 24/11/2025 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. depositato il 07/01/2025

proposto da

Difeso da

Caterina Basso - BSSCRN71S48L840L
Claudio Toniolo - TNLCLD54S20D933C
Giulia Toniolo - TNLGLI81P65E970U

contro

Comune di

elettivamente domiciliato presso

Avente ad oggetto l'impugnazione di:

- pronuncia sentenza n. 260/2024 emessa dalla Corte di Giustizia Tributaria Primo grado VICENZA sez. 1 e pubblicata il 10/05/2024

Atti impositivi:

- AVVISO DI ACCERTAMENTO n..... IMU 2017
- AVVISO DI ACCERTAMENTO n. TASI 2017

a seguito di discussione in pubblica udienza e visto il dispositivo n. 400/2025 depositato il 25/11/2025

Richieste delle parti:

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

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

MOTIVI DELLA DECISIONE

1) impugna la sentenza della Corte di primo grado di Vicenza n. 260/2024, depositata in data 10.05.2024, che ha respinto le impugnazioni proposte dal contribuente avverso avvisi di accertamento IMU per l'anno 2017 e TASI per l'anno 2017.

Il recupero a tassazione è conseguente alla contestazione di infedele dichiarazione, in quanto la stessa aveva attribuito al fabbricato censito al foglio 20 mappale 353 categoria D/1 un valore più basso rispetto alle risultanze catastali.

Si trattava di una cava di ghiaia, in relazione alla quale in data 18 dicembre 2013 era stata presentata dichiarazione DOCFA per la costruzione di alcuni piccoli nuovi manufatti, per i quali era stata proposta la rendita complessiva di euro 1.700,00.

La sentenza di primo grado ha respinto le impugnazioni, evidenziando che i tributi comunali oggetto di contenzioso dovevano essere necessariamente calcolati sulla scorta della rendita catastale, divenuta ormai definitiva.

2) Con più censure, da trattare congiuntamente perché strettamente connesse sul piano logico e giuridico, l'appellante deduce l'erroneità della sentenza di primo grado evidenziando che per l'area di cava l'imponibile andava determinato sulla base del valore venale.

L'appello è fondato.

L'art. 2 del dlgs 1992 n. 504 distingue, ai fini dell'imposta comunale, tra fabbricato e area fabbricabile, precisando che: a) per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato; b) per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'art. 9, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera.

La distinzione è rilevante ai fini del successivo art. 5, ove si stabilisce, nel determinare il valore dell'immobile da assumere quale base imponibile, che "per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello che risulta applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, i moltiplicatori determinati con i criteri e le modalità previsti dal primo periodo dell'ultimo comma

dell'art. 52 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131".

Il successivo quinto comma specifica, invece, che "per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

Ora, con riferimento alle aree di cava non edificate, ancorché edificabili, la giurisprudenza ha precisato che ove l'area sia adibita ad attività estrattiva secondo il regolamento urbanistico e sia suscettibile, in conformità allo stesso, di edificazione, ancorché limitata alla realizzazione di fabbricati strumentali, la base imponibile deve essere determinata avendo riguardo al valore venale (Cass. n. 14409/2017; conf. Sez. 5, Sentenza n. 31079 del 28/11/2019), sicché ciò che ha rilevanza non è che il bene sia stato, in concreto, destinato a cava e ad attività di estrazione, ma la potenzialità edificatoria del terreno; né tanto meno può rilevare che la destinazione a cava sia temporanea e destinata ad esaurirsi allo scadere dell'autorizzazione (cfr. Cass. Civ., sez. Trib., n. 27194/2022 del 15.09.2022).

Inoltre, si esclude che i terreni urbanisticamente destinati allo svolgimento di attività industriale, quale quella estrattiva, possano considerarsi agricoli, sicché non può sussistere alcun dubbio che, non solo i fabbricati che vi insistono, già oggetto di procedura DOCFA, ma l'intero terreno con destinazione estrattiva debba essere iscritto nel catasto fabbricati e non in quello terreni, ed ivi classificato in categoria D/1.

Ne deriva che la base imponibile dell'area di cava in esame, non edificata ma edificabile, andava individuata nel valore venale, contrariamente a quanto ritenuto dall'Amministrazione con l'atto impugnato e dalla sentenza di primo grado.

3) In definitiva, l'appello è fondato e deve essere accolto.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate in dispositivo.

P.Q.M.

Accoglie l'appello. Spese euro 1.000.



Fabrizio
Formattaro
24.03.2025
18:37:41
GMT+01:00