

ICI agevolata anche per il comproprietario del terreno non CD o IAP

Comm. trib. reg. Milano, Sez. dist. Brescia, Sez. LXVII 7 ottobre 2015, n. 4358 - Montanari, pres.; Moliterni, est.

Un terreno potenzialmente edificabile, in comproprietà fra più soggetti e sul quale è svolta l'attività agricola da alcuni dei contitolari, in possesso della qualifica di coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale, deve essere considerato, ai fini ICI, agricolo nella sua interezza. Pertanto, anche gli altri comproprietari, privi della predetta qualifica, beneficiano delle relative agevolazioni. La persistenza, infatti, della destinazione del fondo a scopo agricolo integra una situazione incompatibile con la possibilità del suo sfruttamento edilizio e tale incompatibilità, avendo carattere oggettivo, vale sia per il comproprietario coltivatore diretto che per gli altri comunisti.

(Omissis)

FATTO

I ricorrenti, come rappresentati e difesi, propongono appello alla sentenza n. 236/02/2014 del 4 marzo 2014 della Commissione tributaria provinciale di Brescia che ha ritenuto legittimo l'avviso di accertamento n. (...) del Comune di (...) per l'imposta ICI relativa all'anno 2007 sui terreni di loro proprietà ritenuti edificatori ma contestati perché agricoli. Il Comune di (...) ha richiesto l'ICI sui terreni perché suscettibili di edificabilità calcolando il loro valore venale in comune commercio, ma, in realtà, gli stessi sono detenuti da agricoltori e società agricole e perciò tassabili non sul valore venale ma sul reddito fondiario.

Il Comune contesta che i contribuenti abbiano i requisiti di agricoltori o di società agricola in quanto i terreni tassati sono condotti dalla società agricola S. e gli odierni ricorrenti rappresentano i due terzi dei soci e manca anche la loro conduzione diretta del fondo.

Precisano che sui terreni è stato presentato al Comune dagli stessi ricorrenti un progetto di lottizzazione che ne rafforza la natura edificatoria.

Chiede la conferma e spese.

All'odierna trattazione in Pubblica Udienza, le parti si rimettono alle rispettive ragioni come in atti.

Indi la causa viene posta in decisione.

DIRITTO

L'appello dei ricorrenti è fondato e va accolto.

Nel caso prospettato in cui i terreni posseduti da una società agricola costituita solo in parte da agricoltori comproprietari per i due terzi, risultano edificabili poiché classificati nella zona C1, residenziale di espansione del piano generale regolatore vigente, la Corte di cassazione, con la sentenza n. 15566 del 14 maggio 2010 depositata il 30 giugno 2010 ha stabilito che in ogni caso non sono considerati «fabbricabili» i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'[art. 9](#) del d.lgs. n. 504 del 1992 e vanno considerati terreni agricoli con il beneficio di esenzione dall'ICI anche nei confronti di quei proprietari senza alcuna qualifica agricola perché, essendo la proprietà immobiliare comune ed indivisa e nell'esclusivo possesso delle persone munite della qualifica di coltivatore diretto, sussiste il requisito oggettivo per il riconoscimento del trattamento ICI più favorevole anche nei confronti degli altri comproprietari.

Poiché nella fattispecie il terreno oggetto di imposizione è condotto e coltivato dalla società semplice i cui soci, per due terzi, sono i medesimi proprietari dei terreni e la società vi svolge l'attività di allevamento di bovini da latte, coltivazione di fondi agricoli e due soci sono coltivatori diretti iscritti nell'apposita gestione INPS, tutti fatti non contestati dal Comune, ai sensi dell'[art. 9](#) del d.lgs. n. 228 del 18 maggio 2001 alla stessa continuano ad essere riconosciuti e si applicano i diritti e le agevolazioni tributarie stabilite dalla normativa vigente a favore delle persone fisiche in possesso delle predette qualifiche, da cui discende l'illegittimità degli atti emessi dal Comune.

D'altra parte il Comune si è limitato a chiedere l'imposta sulla sola presunzione della suscettibilità edificatoria dei terreni sui quali gli stessi proprietari hanno presentato un piano di lottizzazione, ma non ha provato il mancato utilizzo ai fini agricoli di tali aree.

Per le motivazioni suesposte ed ogni altra eccezione disattesa restando assorbita da quanto prefato, l'appello deve essere accolto ed, alla soccombenza, deve seguire la condanna al pagamento delle spese di giustizia che vengono liquidate come da dispositivo.

La Commissione tributaria regionale di Milano, Sezione staccata di Brescia, Sez. LXVII, definitivamente pronunciando, così decide: in accoglimento dell'appello riforma la sentenza di primo grado ed annulla l'atto impugnato.

(Omissis)