

***Sentenza n. 56 del 13 febbraio 2017 (ud 17 gennaio 2017) della Commiss. Trib. Regionale, Campobasso, Sez. II - Pres. Carmela Di Lorenzo - Est. Carmela Di Lorenzo***

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE DI CAMPOBASSO  
SECONDA SEZIONE

riunita con l'intervento dei Signori:  
DI LORENZO CARMELA - Presidente e Relatore  
MONTEFERRANTE LUCA - Giudice  
LIBERATORE ANTONIO - Giudice  
ha emesso la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. 236/2012  
spedito il 22/05/2012  
- avverso la sentenza n. 299/2011 Sez:3 emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale di CAMPOBASSO

contro:

D.D.

VIA M. D. R. 34 86039 T.

difeso da:

CARILE GILBERTO

VIA FAVORITA 93 B 86042 CAMPOMARINO

proposto dall'appellante:

COMUNE DI TERMOLI

VIA SANNITICA N.5 86039 TERMOLI CB

difeso da:

D'AMARIO FERDINANDO

C/O AVV. GIUSEPPE NEBBIA

VIA UGO PETRELLA N.22 86100 CAMPOBASSO CB

Atti impugnati:

AVVISO DI ACCERTAMENTO n. (...) I.C.I. 2004

**FATTO**

D.D. rappresentato e difeso dal Rag. Carile Gilberto presso il cui studio eleggeva domicilio, proponeva ricorso, avverso l'avviso di accertamento I.C.I. notificato il 27 dicembre 2010 dal Comune di Termoli afferente le annualità dal 2004 al 2009 per recupero dell'imposta locale di Euro 11.621,41 dovuta per la costruzione di una tettoia adibita a discoteca su terreno di proprietà dello stesso. Con l'atto in questione il Comune oltre all'imposta anzidetta pretendeva una somma totale di Euro 24.162,00 comprensiva di sanzioni ed interessi.

Nel predetto ricorso il Difensore chiedeva l'annullamento dell'avviso perché emesso in violazione e falsa applicazione del D.Lgs. n. 504 del 1992 in relazione agli artt.1592 e 1993 c.c. considerato che l'imposta è dovuta in base ai presupposti di possesso di fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli a titolo di proprietà o diritti reali esplicitamente indicati dalla norma.

A tal proposito precisava che il proprio assistito era proprietario di un terreno agricolo che concedeva in locazione alla società L.R. s.r.l. che in virtù di quanto disposto dagli artt. 7 e 10 del contratto intercorso tra le parti poteva apportare migliorie ed addizioni al terreno con l'obbligo di lasciarle a vantaggio della proprietà e della parte locatrice a titolo gratuito.

Accadeva che nelle more della locazione la società edificava una tettoia sul terreno adibito a discoteca con conseguente richiesta del tributo in discussione al proprietario.

Senonchè la società resasi morosa dei canoni locativi subiva la procedura esecutiva di sfratto con obbligo di restituzione del terreno e delle migliorie apportate come da sentenza allegata.

Poiché il terreno era utilizzato dalla società conduttrice, l'avviso doveva essere emesso nei confronti di quest'ultima e non già nei confronti del locatore che tornava in possesso del terreno nell'anno 2010, tant'è che l'accatastamento dell'opera sullo stesso insistente, da qualificarsi addizione, era regolarmente avvenuto nel corso del 2010.

Per le esposte ragioni il Difensore concludeva con richiesta di dichiarazione di illegittimità dell'atto e vittoria di spese.

Il Comune di Termoli in persona del Sindaco pro-tempore, rappresentato e difeso dall'Avv. D'Amario Ferdinando, chiedeva la conferma del proprio operato in rigetto del ricorso nella considerazione che nella fattispecie, trattandosi di opera realizzante una modifica strutturale profonda del bene locato, ricorra l'ipotesi di accessione di cui all'art. 936 e seg. c.c. per la quale la proprietà del manufatto è del proprietario del terreno e ad esso va richiesta l'imposta accertata per gli anni in contestazione così come avvenuto.

La sentenza n. 299/03/11, pronunciata dalla Commissione Tributaria Provinciale di Campobasso, a conclusione del giudizio, accoglieva il ricorso condannando il Comune alla rifusione delle spese liquidate in Euro 300,00.

Avverso la stessa, il Comune in persona del Sindaco pro-tempore, a mezzo del medesimo Difensore di primo grado, produceva appello, chiedendone la sua riforma integrale e la condanna della controparte al pagamento delle spese processuali del doppio grado di giudizio.

Deduceva il Difensore l'erroneità della motivazione circa la insussistenza della soggettività passiva ai fini ICI in capo al ricorrente dal momento che la stessa era fondata sull'erroneo convincimento che la stessa non dovesse essere imputata allo stesso. All'uopo evidenziava i contenuti della dichiarazione DOCFA presentata dal contribuente in data 15 luglio 2010 ove il fabbricato è descritto come tettoia all'aperto adibita a discoteca e, quindi, iscritto alla cat. D/8.

Censurava la sentenza emessa in base a prove non certe considerato che in atti non risulta quanto solo affermato e neppure che l'immobile insistente sul terreno di proprietà del ricorrente appartenga ad altri.

Ed ancora eccepiva violazione di legge in conferma della già esplicitata considerazione che trattasi di accessione e non già di addizione come da richiamata giurisprudenza di legittimità.

Controdeduceva l'appellato a mezzo del medesimo Difensore che chiedeva il rigetto dell'opposto gravame unitamente a vittoria delle spese di lite.

Insisteva nella bontà delle proprie ragioni, peraltro, accolte dal giudice di primo grado nella reiterata considerazione degli errati presupposti su cui il Comune di Termoli pretendeva il pagamento dell'imposta in anni anteriori all'acquisizione della proprietà del manufatto che il conduttore aveva costruito sul terreno locato.

Confermava che nella fattispecie trattasi di addizione e non accessione come solo ritenuto dal Comune senza offrire alcun elemento probatorio e che, di contro, il proprio assistito versava in atti con deposito di contratto, sentenza del Tribunale di Larino e sentenza di legittimità.

L'odierna udienza di discussione, viene celebrata, dinanzi a questa Commissione Tributaria Regionale, pubblicamente, essendo stata prodotta l'istanza di cui al primo comma dell'art. 33 del D.Lgs. n. 546 del 1992.

Presente il Difensore dell'appellato che insiste sulla bontà delle ragioni adottate delle quali chiede accoglimento.

Nessuno è comparso per l'appellante.

La causa viene assegnata a sentenza.

## **DIRITTO**

La Commissione adita, esaminati gli atti processuali, ritiene rigettare l'appello del Comune e, di conseguenza, conferma la sentenza opposta.

Si discute in questa sede se il proprietario del terreno locato sia obbligato all'imposta locale allo stesso richiesta in periodi anteriori al rientro in possesso del terreno su cui il conduttore aveva costruito una tettoia adibita a discoteca.

Il Comune sostiene la debenza vertendosi in ipotesi di accessione, di contro, l'appellato ritiene che si è verificata addizione e, in tal caso, l'obbligo al pagamento sorge nel momento in cui il terreno torna nella sua effettiva disponibilità unitamente al manufatto realizzato ad opera del conduttore.

Questo Collegio ritiene, su supporto normativo, giurisdizionale e probatorio offerto dall'appellato, accogliere le ragioni dell'appellato.

Invero, ricorre la fattispecie contemplata dagli artt. 1592 e 1593 del codice civile e non già quella prevista dall'art. 936 del codice civile come sostenuto dal Comune.

Il ricorrente, come da contratto allegato agli atti processuali, concedeva in locazione un terreno agricolo alla società L.R. nell'arco temporale 1 marzo 2004 - 28 febbraio 2016 alle condizioni ivi pattuite ove tra l'altro veniva, espressamente, indicato che "le migliorie ed addizioni che la parte conduttrice apportasse all'immobile resteranno a vantaggio della proprietà e della parte locatrice".

Ed in effetti la società, realizzava sul terreno locato una "tettoia all'aperto adibita a discoteca" per esigenze connesse all'uso gestionale e concordate nell'atto indicato in precedenza agli artt. 7 e 10.

Accadeva che il contratto di locazione si risolveva anticipatamente in seguito a sfratto per morosità con obbligo alla restituzione del bene locato unitamente alle migliorie ed addizioni apportate come espressamente dichiarato dalle allegare sentenze del Tribunale di Larino del 7 aprile 2009 e del Tribunale di Larino-Sezione distaccata di Termoli del 15 settembre 2009.

In particolare, quest'ultima sentenza dichiarava che "sono indubbiamente da considerare, avuto riguardo alla loro natura, miglioramenti ed addizioni, come tali soggetti in generale alla disciplina di cui agli artt. 1592 e 1593 c.c., e, per i quali era stata peraltro in concreto pattuita l'acquisizione in proprietà del locatore a titolo gratuito - cfr l'art. 7 del contratto di locazione in data 28/2/2004 in atti nel fascicolo di parte ricorrente-, come pure evidenziato dal Tribunale di Larino nell'ordinanza pronunciata a seguito di reclamo in data 7/4/2009- in atti nel fascicolo di parte resistente".

A ciò deve aggiungersi che secondo giurisprudenza di legittimità condivisa da questo Collegio "l'edificazione da parte del conduttore di nuovi manufatti sul terreno locato non integra una ipotesi di accessione ai sensi degli artt. 936 e c.c. e segg., ma deve essere qualificato come addizione ai sensi dell'art. 1593 c.c."

Poichè le addizioni sono quelle opere che, pur unite o incorporate al bene, non si fondano con esse, conservando la loro autonomia ed individualità deve rilevarsi che, nella fattispecie, il manufatto era di proprietà della società L.R. fino al momento della riconsegna del terreno avvenuta nel 2009 ad opera delle pronunce giurisdizionali come innanzi descritte.

Le stesse sono, pertanto, acquisite nella disponibilità del proprietario del terreno alla fine dell'anno 2009 tant'è che ne effettuava l'accatastamento in data 20 luglio 2010 ed è solo da tale data che sorge in capo allo stesso l'obbligo del pagamento ICI e non già per le annualità 2004-2009 come preteso dal Comune.

Infine, deve rilevarsi che nella fattispecie in atti rappresentata è assente in capo al proprietario del terreno quel presupposto normativo richiesto dall'art. 1 del D.Lgs. n. 504 del 1992 secondo il quale il "il presupposto dell'imposta è il possesso di fabbricati, di aree edificabili e di terreni agricoli..." nella considerazione che, giusta le prodotte risultanze documentali, il possesso del manufatto era in capo alla società L.R. e non già al locatore che diventava possessore dello stesso solo il 15 settembre 2009 con conseguente obbligo del pagamento dell'imposta a far tempo dall'anno successivo ovvero dal 2010.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo.

#### **P.Q.M.**

La Commissione rigetta l'appello del Comune e condanna lo stesso al pagamento delle spese di giudizio liquidate in Euro 700,00 oltre accessori di legge.

Così deciso in Campobasso il 17 gennaio 2017.