



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado della LOMBARDIA Sezione 4, riunita in udienza il 20/02/2023 alle ore 15:00 con la seguente composizione collegiale:

**ALPARONE CARMELA**, Presidente

**CAVALLARO MARIO**, Relatore

**DI MARIO ALBERTO**, Giudice

in data 20/02/2023 ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

- sull'appello n. 3983/2021 depositato il 12/11/2021

**proposto da**

[REDACTED]

**Difeso da**

[REDACTED]

**Rappresentato da**

[REDACTED]

**ed elettivamente domiciliato presso**

[REDACTED]

**contro**

Comune di Legnano - Piazza San Magno 9 20025 Legnano MI

**elettivamente domiciliato presso** comune.legnano@cert.legalmail.it

**Avente ad oggetto l'impugnazione di:**

- pronuncia sentenza n. 1503/2021 emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale MILANO sez. 10 e pubblicata il 12/04/2021

**Atti impositivi:**

- AVVISO DI ACCERTAMENTO n. 20160000563 IMU 2016

**a seguito di discussione in pubblica udienza**

## **Richieste delle parti:**

Le parti si riportano ai propri scritti difensivi.

Conclusioni appellante

L'appellante CHIEDE

che l'On.le Commissione Tributaria Regionale adita, in accoglimento del presente appello, previa riforma della sentenza n. 1503/10/2021, depositata il 12/04/2021 Voglia:

- \_accogliere il presente ricorso e per l'effetto annullare, revocare, dichiarare la nullità o l'integrale illegittimità o infondatezza dell'atto impugnato nella parte in cui fa riferimento all'immobile sito [redacted] identificato al F.2, P. 92, Cat. D1 per i motivi esposti nella narrativa del presente atto e dichiarare, che per l'anno 2016, l'imposta IMU, sempre in riferimento all'immobile sito in [redacted] n. 8, identificato al F.2, P. 92, Cat. D1, deve essere ridotta del 50%.
- condannare il Comune di Legnano al pagamento delle spese e competenze del presente giudizio maggiorate di interessi legali da distrarsi in favore del difensore costituito.

Conclusioni appellato

Il Comune di Legnano chiede a codesta Spettabile Commissione Tributaria Regionale:

di confermare in toto la sentenza "de qua", sulla base delle considerazioni svolte nelle presenti controdeduzioni;

di imputare alla parte ricorrente le spese di giudizio.

La Corte riserva la decisione.

## **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

La Società "[redacted]" avente S. [redacted] C.F., [redacted] Registro Imprese [redacted] ha proposto appello contro il Comune di Legnano (MI), in persona del legale rappresentante p.t., P. [redacted] n. 9, Legnano (MI) per la riforma Sentenza n. 1503/10/2021 pronunciata dalla Commissione Tributaria Provinciale di Milano in data 22.03.2021 e depositata in segreteria in data 12.04.2021, mai notificata, relativa al ricorso R.G.R. n. 5084/2020 proposto avverso l'Avviso di Accertamento dell'Imposta Municipale Propria (IMU), n. 20160000563 del 16-09-2020, notificato in data 16.09.2020, relativamente all'anno 2016 pari ad euro 124.833,00 per la parte in cui si riferisce all'immobile sito in Via [redacted] 8, identificato al Foglio 2, Particella 92, Cat. D1.

La Società ricorrente espone di aver eccepito in primo grado l'illegittimità dell'Avviso di Accertamento impugnato stante l'assoluta incongruenza della valutazione effettuata dal Comune di Legnano.

Con sentenza depositata in data 12.04.2021 la Commissione Tributaria Provinciale di Milano rigettava il ricorso proposto dalla Società Contribuente.

Con il primo motivo l'appellante lamenta la violazione e mancata considerazione della giurisprudenza formatasi in tema di riduzione imposta IMU derivante da inagibilità.

Nella sentenza impugnata testualmente si legge: "In buona sostanza la ricorrente si duole del mancato riconoscimento dell'agevolazione riconosciuta ai contribuenti nell'ambito dell'imposta municipale propria (IMU) costituita dalla riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. In base al Regolamento comunale "La riduzione di imposta decorre dalla data di presentazione all'Ufficio della dichiarazione sostitutiva ex art. 47 D.P.R. 445/2000. Nella fattispecie la dichiarazione presentata è pervenuta in data 04.07.2019 prot. n. 37214 e pertanto valutabile a partire dal 2019 e non certo applicabile retroattivamente."

Secondo l'appellante quanto affermato dalla Commissione Tributaria Provinciale non può essere in assoluto condiviso posto che, come precisato nel primo grado di giudizio, il Comune era ed è ampiamente edotto della necessità di demolizione determinata da una condizione di inagibilità costante determinatasi dall'anno di dismissione (2004) posto che l'inagibilità consiste in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), superabile non con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria bensì, con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, come indicato dall'articolo 31, comma 1, lettere c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Notorio sarebbe inoltre, che si ritengono inagibili, tra l'altro, anche e soprattutto edifici che, per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza, non sono compatibili all'uso per il quale erano destinati, situazione, questa or ora descritta, perfettamente confacente al caso di specie posto che non solo l'immobile in esame è dismesso dall'anno 2004 e quindi da ben 15 anni, ma anche e soprattutto perché gli interventi che la Società ricorrente voleva porre in essere erano giustificati proprio dalla intervenuta inadeguatezza della struttura all'attività produttiva.

Infatti, l'immobile oggetto di causa si trova dall'anno 2004, senza soluzione di continuità, dismesso a seguito di cessazione dell'attività produttiva. Tale dismissione determinava, ovviamente, un declino strutturale ineluttabile e continuo tanto che, al fine di porre in essere gli interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia straordinaria resisi necessari per una struttura produttiva e quindi, maggiormente permeabile ai processi di obsolescenza funzionale, era stata redatta una documentazione storico critica corredata dallo stato di fatto sottoposta alla valutazione della Commissione Comunale per il Paesaggio posto che, l'edificio in esame è compreso nell'allegato RA07, Repertorio degli edifici e dei complessi edilizi di valore storico identitario, allegato al Piano delle Regole del PGT di Legnano.

L'Appellante precisa che l'art. 28 delle "Norme Tecniche di Attuazione" del PdR subordina gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria alla produzione di una documentazione storico critica dello stato di fatto nonché al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

In data 22.10.2014 veniva protocollata l'istanza di parere preventivo in merito al progetto di demolizione e ricostruzione del fabbricato dismesso (All.4). La Commissione Comunale per il Paesaggio si esprimeva con un primo parere negativo in data 02.12.2014 reiterato in data 5.11.2015 e, successivamente annullato, sottolineando, essa stessa, la necessità di un intervento di "restauro innovativo" al fine di

“concorrere alla qualificazione del paesaggio”. (All. 5)

L'appellante evidenzia la asserita conoscenza da parte del Comune di Legnano già nel 2014 della situazione in cui verteva e verte l'immobile in esame il quale, come riconosciuto dal Comune, necessita di “restauro” e non di un intervento di manutenzione ordinaria per il quale, del resto, non sarebbe stato necessario neanche acquisire il parere preventivo della Commissione Comunale per il Paesaggio. Conseguentemente, ci si troverebbe di fronte ad un immobile di natura produttiva dismesso dall'anno 2004 che in ragione della sua preordinata natura strutturale risulta essere maggiormente permeabile ai processi di obsolescenza funzionale e strutturale connotati, quest'ultimi, tipici della inagibilità e di cui il Comune di Legnano era ed è a conoscenza a far data dall'anno 2014, anno in cui è stata protocollata l'istanza preventiva (già All. 4) in merito al progetto di demolizione e ricostruzione del fabbricato industriale dismesso tanto è, che nella lettera del Comune di Legnano datata 25.03.2016 ed indirizzata alla Società ricorrente testualmente si legge: “ Degli esiti di tale percorso è stata data visibilità pubblica – tramite il sito istituzionale del Comune e il sito SIVAS di Regione Lombardia – per quanto riferito ai contenuti dell'aggiornamento di documento di Piano all'interno del quale l'Amministrazione ha dichiarato l'intenzione - a fronte delle scelte di contenimento del consumo di suolo operate – di orientare decisamente le aspettative di insediamento di nuove realtà economiche verso siti produttivi esistenti attualmente dismessi o sotto utilizzati.” (All. 6).

Pertanto, il parere esposto dalla Commissione del Paesaggio riguardante la possibilità di realizzare un “restauro innovativo” anziché una demolizione totale attesterebbe in modo inequivocabile, già a partire dal 2014, che l'intervento ritenuto più idoneo per riqualificare l'immobile è, per l'appunto, il “restauro” disciplinato dall'art. 3 comma 1 lett. c del Testo Unico per l'Edilizia che definisce il “restauro e risanamento conservativo” tra gli interventi edilizi rivolti a “conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.”

Pertanto, gli interventi finalizzati ad ottenere i regolari titoli edilizi, messi in evidenza dalla Perizia redatta dall'Ing. [REDACTED] (Allegata agli atti) non potevano che essere attuati solo attraverso il consolidamento strutturale, opere ritenute fondamentali e obbligatorie per l'ottenimento dell'agibilità che avrebbero portato ad una mutazione dell'impianto edilizio originario.

I principi che risultano violati dal mancato riconoscimento della riduzione dell'imposta IMU del 50% attengono alla leale collaborazione e buona fede nei rapporti tra Ente Impositore e Contribuente, motivo per il quale la Cassazione, a più riprese, è intervenuta sulla questione affermando, graniticamente, che “In tema di Ici/Imu, qualora l'immobile sia dichiarato inagibile, l'imposta va ridotta, ai sensi dell'articolo 8, comma 1, Dlgs n. 504/1992, nella misura del 50% anche in assenza di richiesta del contribuente. La motivazione risiede nel principio di collaborazione e buona fede che deve determinare i rapporti tra ente impositore e contribuente al quale non può essere richiesta la prova di fatti documentalmente noti all'ente impositore (L. n. 212/2000, art. 6 comma 4). Sul punto si è pronunciata questa Corte con Sez. 5, Sentenza n. 12015 del 10/06/2015 secondo la quale “In tema di ICI, qualora l'immobile sia dichiarato inagibile, l'imposta va ridotta, ai sensi dell'art. 8, comma 1, del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, nella misura del 50 per cento anche in assenza di richiesta del contribuente poiché, tenuto conto del principio di collaborazione e buona fede che deve improntare i rapporti tra ente impositore e contribuente, a quest'ultimo non può essere chiesta la prova di fatti già documentalmente noti al Comune”

(Cass. Sez. Tributaria n. 18453/16, ex multis Cass. 12015/2015, Cass. 18453/2016). Occorre evidenziare, che dall'analisi delle sentenze della Suprema Corte, il requisito della conoscibilità del Comune della condizione di inagibilità in cui versa l'immobile, diviene incontrovertibile allor quando è

attestato da un atto proveniente dall'Ente stesso posto che, un medesimo immobile non può allo stesso tempo essere dismesso dall'anno 2004, senza soluzione di continuità, e destinatario di un'attività di "restauro", come precisato dalla Commissione Comunale per il Paesaggio ed, al contempo, oggetto di un'imposta IMU determinata senza tenere in debito conto le sue condizioni fattuali e quindi senza la riduzione del 50%.

Da quanto esposto è incontrovertibile che il Comune era ed è a conoscenza della condizione in cui verteva e verte l'immobile già a far data dal 2014 posto che, sulle condizioni strutturali del cespite in esame è stato interpellato proprio al fine di rendere un parere giuridicamente rilevante.

Si deduce inoltre la VIOLAZIONE E MANCATA APPLICAZIONE DELL'ART. 8 COMMA 1 D.LGS. 504/1992.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 8, comma 1, d.lgs. 504/1992 "nelle ipotesi di immobile inagibile, inabitabile e comunque di fatto inutilizzato, l'imposta va ridotta al 50 per cento" e "la permanenza dello stato di inagibilità che esclude il pagamento dell'ICI (oggi Imu) in misura integrale doveva ritenersi esistente anche se la contribuente non aveva presentato richiesta di usufruire del beneficio del 50% prevista dall'art. 8 comma 1 D. Lgs 504/1992 tanto più che tale stato era noto al Comune." (Cass. cit).

Si è costituito in giudizio con atto di controdeduzioni e costituzione in giudizio il comune di Legnano.

L'appellato Ente premette in fatto che nell'esercizio dell'attività di controllo della posizione fiscale IMU della società Cantoni I.T.C. spa, l'Ufficio Tributi comunale ebbe a rilevare delle violazioni ed omissioni con riferimento al tributo IMU anno 2016. Più specificatamente si constatava l'omesso versamento IMU dell'imposta dovuta, con riferimento all'immobile di categoria catastale D01 (opifici) identificato al fg. 2 mapp. 92 con rendita catastale di euro 131.200,00 oltre a diversi altri immobili (un A/10, n. 3 A/3 e n. 3 C/6) e ad un terreno agricolo di basso valore che non sono oggetto del presente ricorso.

A fronte di tale omissione, il competente ufficio tributi della città di Legnano ha provveduto alla emissione e notifica dell'avviso di accertamento per omesso versamento n. 20160000563 del 16.09.2020 per l'annualità 2016.

L'immobile è stato dichiarato nel 2015 tramite invio del modello unico informatico MUI, così come previsto dall'anno 2007 dall'art. 37 comma 53 del D.L. 223/2006, che ha sostituito la dichiarazione IMU per dichiarare il possesso dell'immobile. Si tratta quindi di una semplice liquidazione dell'imposta non versata e dichiarata.

La richiesta tributaria è stata, quindi: per l'anno 2014 per complessivi €. 124.833,00 di cui € 95.075,00 a titolo di maggiore imposta, € 28.522,00 quale sanzione, €. 1.230,00 per interessi, oltre al costo della notifica di €. 5,88.

Nell'accertamento è enunciato il motivo per cui si è proceduto all'emissione dell'accertamento: omesso versamento d'imposta.

L'Appellante è proprietaria di un immobile in Legnano, via Jucker n° 8, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 92, di categoria D/1 con rendita catastale di €. 131.200,00.

Trattasi di complesso a destinazione d'uso produttiva, facente parte degli stabilimenti dell'ex Cotonificio Cantoni, dismesso nel 2004 e inutilizzato dal 2009.

Avverso i citati atti impositivi, la società [REDACTED] spa ha proposto ricorso innanzi all'On. Le Commissione Tributaria Provinciale di Milano contestando che all'immobile oggetto di accertamento venisse accertata e dichiarata l'applicabilità dell'agevolazione di cui all'art. 13, c. 3 D.L. 201/2011

(riduzione della base imponibile del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili).

Nel suo atto di controdeduzioni e costituzione in giudizio, l'Ente impositore contestava ogni motivo di ricorso, rilevando la correttezza dell'operato nel non concedere la riduzione del 50%, prevista dalla legge, in quanto sia dal punto vista formale che sostanziale l'immobile non presentava i requisiti per ottenere il beneficio della riduzione del 50% ai fabbricati inagibili, insistendo per il rigetto del ricorso.

La Commissione Tributaria Provinciale di Milano, con sentenza pronunciata dalla sez. 10 n. 1503/10/2020, depositata il 12.04.2021 rigettava il ricorso con la motivazione sostanzialmente già sopra riprodotta che la riduzione di imposta decorre dalla data di presentazione all'Ufficio della dichiarazione sostitutiva ex art. 47 D.P.R. 445/2000. Nella fattispecie la dichiarazione presentata è pervenuta in data 04/07/2019 prot. n° 37214 e pertanto valutabile a partire dal 2019 e non certo retroattivamente.

Sul punto sul quale si impernia l'appello, riferito a quanto affermato dalla Commissione del Paesaggio e che, secondo l'appellante determinerebbe che "il Comune era ed è a conoscenza della condizione di cui si verteva e verte l'immobile già a far data dal 2014 posto che, sulle condizioni strutturali del cespite in esame è stato interpellato proprio al fine di rendere un parere giuridicamente rilevante" e ciò porterebbe al diritto di applicazione della riduzione del 50% dell'imposta da versare, deduce l'appellato che lo stato di inagibilità deve rispettare criteri formali e sostanziali: sotto il profilo formale, il beneficio della riduzione invocato dalla società ricorrente poteva essere ottenuto solo previo rispetto delle norme dell'apposito regolamento emesso dal Comune di Legnano con accertamento dell'Ufficio Tecnico a seguito di presentazione di apposita dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR n. 445/00 e, sotto il profilo sostanziale, il regolamento prevede "che le caratteristiche che determinano lo stato di inagibilità o inabitabilità utile ai fini della riduzione in questione "devono essere generate da cause sopraggiunte non correlabili con il mero abbandono del bene", con conseguente esclusione, pertanto, di quelle che siano frutto del semplice mancato utilizzo dell'immobile".

La società appellante, nel ribadire che lo stato di inagibilità non richiede particolari formalità, nel caso in cui tale status di fatto dell'immobile sia noto al Comune, erroneamente afferma che "gli interventi che la Società voleva porre in essere erano giustificati proprio dalla intervenuta inadeguatezza della struttura all'attività produttiva.....Tale dismissione determinava, ovviamente, un declino strutturale ineluttabile e continuo"; il fatto che la società voleva apportare modifiche non giustifica l'inagibilità e per sua stessa ammissione si configura il mero abbandono del bene perché inadeguato all'attività produttiva.

Le controdeduzioni del Comune appellato si sviluppano quindi sia sulla esatta definizione di immobile inagibile che sulla competenza della Commissione per il Paesaggio.

La società ripercorre le vicende storiche che hanno caratterizzato l'immobile in questione e che si riprendono.

Nel ripercorrere però tali vicende storiche è opportuno secondo il Comune fare chiarezza anche sulle variazioni di proprietà che hanno caratterizzato tale immobile.

Tale immobile era di proprietà della società [redacted] dal 1984 al 1988, nel 2009 della Cantoni I.T.C. spa, dal 23/12/2009 al 22/12/2015 è divenuto successivamente di proprietà della società Emma S.r.l., per la quale sono stati emessi avvisi di accertamento per omesso versamento anni 2014-2015 e per i quali è stato presentato ricorso rigettato in primo grado (allegato n. 2 agli atti) e in attesa di giudizio in appello presso la Commissione Tributaria Regionale della Lombardia e, dal 2016, tornato di proprietà dell'attuale appellante [redacted]

Non vi sarebbe alcun dubbio secondo l'Ente che l'immobile non è da considerarsi, a fini impositivi, come "fabbricato inagibile" per gli anni oggetto di accertamento.

In merito alla presunta inagibilità del fabbricato sarebbe sufficiente percorrere le vicende e la corrispondenza intercorsa tra la società [REDACTED] (proprietaria negli anni oggetto di tale corrispondenza), con le relazioni presentate dai tecnici e il Comune, che si sono succedute dal 2004 ad oggi.

La società specifica che l'immobile oggetto di accertamento risulta dismesso dal 2004 per cessazione dell'attività produttiva e che tale dismissione ha determinato un ineluttabile e continuo declino strutturale.

Nella relazione tecnica della C.f.C. Advice s.r.l. a firma dell'arch. [REDACTED], per conto della soc. [REDACTED] addove, nel paragrafo "Descrizione delle unità immobiliari", si scrive che l'attività è stata dismessa dal 2004 e l'unità immobiliare è rimasta inutilizzata dal 2009 e che da tale data iniziava a presentare segni di fatiscenza fisica, elencando successivamente i titoli abilitativi presentati per ampliamenti e/o opere edilizie succedutisi tra il 1967 e 1986.

E' dunque da ritenersi che non è stata più contemplata l'opportunità di interventi di manutenzione all'immobile già dal 1986 e che dal 2009 fossero evidenti i segni di fatiscenza fisica, ma nulla è stato fatto.

Inoltre, il PGT, con le relative prescrizioni, è stato adottato nel 2011.

Il 22/10/2014 la soc. Emma s.r.l. (precedente proprietaria) ha ritenuto di porre rimedio e a tal fine presentava una istanza di Parere Preventivo (PP 62/2014 prot. n° 46721) al Servizio Edilizia Privata proponendo un intervento di demolizione e ricostruzione dell'immobile palesemente in contrasto con le norme tecniche attuative del previgente PGT (in allegato 3 del fascicolo di prime cure).

All'istanza di cui sopra veniva allegata una documentazione storico critica poiché lo stesso immobile in oggetto era inserito nel Repertorio degli edifici e dei complessi edilizi di valore storico identitario di cui all'allegato RA07 del PGT, per i quali era previsto all'art. 28 delle NTA la predisposizione di documentazione storico-critica e il parere della Commissione Comunale per il Paesaggio qualora si proponessero interventi eccedenti la manutenzione ordinaria.

In data 25.11.2014 la Commissione per il Paesaggio esprimeva parere negativo (all. 4 del fascicolo di prime cure), ritenendo che "... la demolizione completa non sia compatibile con il rispetto dei caratteri e dei valori dell'edificio esistente..." come previsti dal PGT.

Il parere negativo, già espresso, veniva riconfermato dalla Commissione per il Paesaggio in data 05.11.2015 (all. 6 del fascicolo di prime cure) quando la società riproponeva una nuova istanza di parere preventivo con la quale chiedeva parere favorevole alla limitazione del vincolo urbanistico esistente alla sola Portineria del complesso in quanto "... considerato che il fabbricato è inserito nel repertorio degli edifici storico identitari e che la commissione Paesaggio ha partecipato ad un sopralluogo in sito verificando la qualità architettonica del complesso, si ritiene che il fabbricato sia meritevole di un intervento di restauro innovativo al fine di concorrere alla qualificazione del paesaggio";

La Commissione per il Paesaggio quindi esprimeva parere negativo ma solo per quanto di sua competenza, come stabilito dall'art 81 della Legge Regionale 12/2005, come verrebbe confermato dal giudicato di prime cure al ricorso presentato per gli stessi motivi dalla precedente società Emma S.r.l., che legittimamente ha posto in rilievo che "la valutazione della Commissione in parola è finalizzata a verificare altri aspetti, tutti connessi con l'inserimento della struttura nel contesto paesistico e del necessario rispetto dei vincoli insistenti sull'immobile, senza che questa possa dunque tradursi in una conferma dello stato di degrado di quest'ultimo". (Sentenza CTP Milano n. 1548/2020 in atti all. n. 2)

La società appellante, quindi, insisterebbe erroneamente nel definire come vincolante il parere della Commissione del Paesaggio e si ribadisce che, in merito alla competenza della Commissione citata, la stessa ha valutato (poiché questo è il suo compito istituzionale) l'intervento proposto esclusivamente in

merito all'inserimento dello stesso nel contesto paesistico, in funzione della qualità architettonica del complesso edilizio richiedendo una maggiore attenzione per le parti architettoniche meritevoli di attenzione.

A fronte di una proposta di demolizione e ricostruzione si è risposto negativamente, poiché vietato nelle Norme Tecniche di Attuazione del PGT, richiedendo invece di salvaguardare la qualità architettonica di un edificio, non si dichiara per equivalenza l'inagibilità, come invece sostenuto dalla ricorrente.

Infatti, il termine "restauro innovativo" utilizzato dalla Commissione Paesaggio non è nemmeno contemplato alla lett c), comma 1, art 3) del DPR n. 380/2001, dove si parla invece di "interventi di restauro e di risanamento conservativo"; deve dunque ritenersi una espressione meramente esplicativa in merito alla sensibilità da porre negli interventi.

L'Ente ribadisce quindi che si confonde il termine utilizzato dalla Commissione per il Paesaggio (privo di qualsiasi rimando tecnico al DPR 380/2001) con quanto riportato dalla norma.

Espone l'Ente che proporre un intervento in palese difformità alle norme tecniche del PGT non equivale a definire un edificio come inagibile, circostanza su cui la ricorrente insiste, e quindi ritenere che il Comune ne sia a conoscenza, così come ritenere che un edificio, per la sua qualità architettonica, sia meritevole di una diversa soluzione rispetto alla demolizione non equivale a definire tale edificio come inagibile, e quindi ritenere che il Comune ne sia a conoscenza.

Di non secondaria importanza sarebbe inoltre l'affermazione riportata nella relazione dell'ing. Comazzi, allegata all'istanza di parere preventivo del 2015 (allegato 5 del fascicolo di prime cure), quando nel primo capoverso di pagina 8 riporta "Come è già avvenuto in altri Stati, ci troviamo di fronte ad una vetustà immobiliare non tanto per lo stato di manutenzione del fabbricato, quanto per l'inadeguata attitudine alla installazione di tecnologia di produzione avanzate e più performanti".

Quindi si parlerebbe di inadeguatezza dell'immobile ai nuovi criteri di produzione e non di inagibilità.

Nelle relazioni a firma dell'ing. G. [redacted] per conto della soc. [redacted] viene specificato che: "Alla luce delle analisi sviluppate, la riconversione dell'immobile, pur rimanendo nella destinazione ammessa (industriale) non potrà che avvenire procedendo in una revisione totale dell'area, attuata con demolizioni e ricostruzioni.

Solo seguendo tale direzione sarà possibile recuperare l'occupazione persa in conseguenza della definitiva chiusura dello stabilimento, dopo 10 anni di inoperosità e abbandono del sito", e nel secondo capoverso "(.) al fine di ridare alla comunità una continuità occupazionale ed arrestare il degrado a cui è soggetto l'immobile abbandonato" (in all. 3 del fascicolo di prime cure).

La ricorrente non terrebbe conto che il tecnico dichiara proprio l'abbandono del sito ante adozione del PGT nel 2011, in netto contrasto con le norme regolamentari (vedi punto 3 dell'art. 7 del regolamento comunale che afferma che le caratteristiche relative all'inagibilità devono essere generate da cause sopraggiunte non correlabili dal mero abbandono del bene) (in allegato 8 del fascicolo di prime cure).

Il Settore 3 – Servizi per l'edilizia e il territorio rispondeva in data 25.03.2016 con nota prot. n. 18634, precisando che il fabbricato in questione non è l'unico fabbricato industriale dismesso ricompreso nel Repertorio edifici e dei complessi edilizi di valore storico identitario e che l'esito negativo, all'istanza di parere preventivo presentata in data 22.10.2014, "non si pone, come lamentato, in un'ottica vincolistica denegando qualsiasi forma di intervento sugli immobili in oggetto atta a renderli idonei ad un utilizzo ai fini produttivi coerente con le esigenze e i requisiti contemporanei, bensì orienta l'intervento a forme di restauro innovativo." e che la considerazione formulata "è stata comunque acquisita ai lavori di aggiornamento del vigente strumento urbanistico riconoscendo alla Vostra comunicazione del 02.02.2016

il valore di contributo di parte privata al processo di aggiornamento del PGT.” (in all. 7 del fascicolo di prime cure).

Infatti, con la Variante al PGT, approvata in data 08.03.2017, nel Repertorio edifici e dei complessi edilizi di valore storico identitario non si contempla più l'immobile oggetto di accertamento; ed è solo a favore di una maggiore dinamicità delle trasformazioni territoriali e non correlato al caso singolo poiché l'edificio in questione non è l'unico fabbricato industriale dismesso ricompreso nel Repertorio edifici e dei complessi edilizi di valore storico identitario come già fatto rilevare.

Nel 2012 inoltre veniva presentata al Comune di Legnano un'istanza per lo svolgimento di spettacolo musicale all'aperto, secondo un calendario di eventi che andavano dal 22.06.2012 al 14.09.2012, da svolgersi all'interno della proprietà della soc. Emma s.r.l., e che, secondo l'elaborato grafico allegato, prevedeva un'area destinata al pubblico (5.500 posti in piedi) quasi in aderenza all'immobile oggetto di accertamento, fatto quanto meno inusuale per una struttura da ritenersi inagibile. (in all. 15 del fascicolo di prime cure).

Si ribadisce che, come da Regolamento comunale, “La riduzione di imposta decorre dalla data di presentazione all'Ufficio della dichiarazione sostitutiva ex art. 47 D.P.R. 445/2000, ovvero dalla data indicata nella dichiarazione IMU da presentare nei termini di legge e alla quale il contribuente allega idonea documentazione.”; la dichiarazione presentata è pervenuta in data 04.07.2019 prot. n° 37214 e pertanto valutabile a partire dal 2019 e non certo applicabile retroattivamente.

Si ritengono altresì, per la fattispecie, non pertinenti i richiami esposti dall'appellante dalle sentenze della Corte di Cassazione in quanto le due sentenze citate proporrebbero situazioni differenti da quelle oggetto di ricorso. Le due sentenze, infatti, espongono pronunciamento per le situazioni dei Comuni interessati: nella sentenza n. 18453/2016 “era perfettamente noto al Comune di Verbania che l'immobile fosse in condizioni di grave inagibilità considerato che lo stesso Comune, scaduta la concessione edilizia in data 28/7/1998, non aveva concesso alcun permesso edificatorio sicché nessun intervento edilizio poteva essere eseguito” e nella sentenza n. 12015/2015 “ l'Ordinanza sindacale n. 413 del 1991 costituiva prova adeguata e sufficiente che l'immobile fosse in condizioni di inagibilità e tale stato, in mancanza di prova in ordine all'eventuale restauro, deve ritenersi esistente anche per gli anni successivi al 1991 con diritto all'esenzione invocata”.

Nel caso in esame non sono stati emessi atti simili, il parere negativo della Commissione per il Paesaggio non ha valore di una concessione edilizia o di un'ordinanza, ma esprime semplicemente quanto già sopra ampiamente riportato e non prova “il requisito della conoscibilità del Comune della condizione di inagibilità in cui versa l'immobile” divenendo “incontrovertibile allor quando è attestato da un atto proveniente dall'Ente stesso...” si tenta di dare un valore diverso ad un atto che tale valore non ha per legge.

Da tenere in considerazione anche che, durante tutto l'arco temporale trascorso che parte dalla presentazione di titoli abilitativi presentati per ampliamenti e/o opere edilizie succedutesi tra il 1967 e il 1986, la dismissione del 2004 e la relazione del tecnico del 2009 che riporta come fossero evidenti i segni di fatiscenza fisica, non è mai stata presentata alcuna dichiarazione sostitutiva ex art. 47 D.P.R. 445/2000, la dichiarazione ICI/IMU da presentare nei termini di legge e alla quale il contribuente avrebbe dovuto allegare idonea documentazione.

Con riferimento al motivo “Violazione e mancata applicazione dell'art. 8 comma 1 D. Lgs. 504/1992” l'Ente conseguentemente non concorda con quanto espresso dall'appellante in merito alla riduzione al 50 per cento dell'imposta da estendersi “..anche se la contribuente non aveva presentato richiesta di usufruire del beneficio del 50% previsto dall'art.8 comma 1 D. Lgs. 504/1992 tanto più che tale stato era noto al Comune”.

Per completezza d'indagine, il Comune ha fatto presente che alla data della costituzione in giudizio la ricorrente non aveva versato, per tutti gli anni soggetti ad imposta, neppure la parte d'imposta che riteneva comunque dovuta, seppure al netto della riduzione relativa allo stato di dedotta inagibilità dell'immobile.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

E' accertato e non controverso che soltanto in data 4.7.2019 è stata presentata dalla contribuente la dichiarazione relativa all'IMU da cui dedurre la diminuzione del 50 % dell'imposta per essere il fabbricato oggetto di tassazione inagibile. A tale dichiarazione la Commissione di prima cura ha collegato gli effetti della detrazione, dichiarandone non possibile la retroattività.

Sul punto, concorda la Corte di secondo grado nel presente scrutinio della fattispecie.

Obietta tuttavia la contribuente, facendone espresso motivo di gravame, che in realtà il Comune conosceva già prima della dichiarazione formale pervenuta lo stato di inagibilità dell'immobile, trattandosi di immobile dismesso dalla sua attività industriale da anni (2004) ed oggetto, ciò che più conta, di un procedimento finalizzato ad ottenere una autorizzazione a demolizione e ricostruzione il cui merito non è qui tanto rilevante quanto, appunto, l'effetto che ad esso assegna la ricorrente, che vi scorge la prova della piena conoscenza dell'Ente prima del 2019 dello stato dell'immobile.

Il Comune di Legnano, nella sua difesa, evidenzia la natura non accertativa o cognitiva dello stato di inagibilità dell'immobile del procedimento presso la Commissione per il Paesaggio, finalizzato ad altro scopo e non conclusosi con una disamina specifica della condizione di inagibilità o comunque inutilizzabilità funzionale dell'immobile, e ribadisce che il Regolamento comunale non solo prevede una specifica procedimentalità per l'accertamento, che muove dall'istanza con dichiarazione di notorietà dell'interessato e prosegue con l'accertamento dell'Ufficio tecnico, ma stabilisce che comunque la mera inattività del proprietario non costituisce titolo idoneo a vantare la clausola di diminuzione dell'imposta, dovendosi anzi ritenere a suo esclusivo carico l'eventuale degrado fino ad inagibilità dell'immobile.

Nella fattispecie che ci occupa, appare alla Corte che l'affermazione, ormai derivante da più pronunce del Giudice della Legittimità, che in applicazione del principio di collaborazione debba essere considerata non necessaria una denuncia formale dello stato dell'immobile ove esso sia noto al Comune, debba tuttavia trovare verifica nei fatti effettivamente occorsi e soprattutto anche nel correlato principio che, proprio ai fini della corretta applicazione delle misure fiscali verso i cittadini, vi è il correlato diritto-dovere dell'Ente impositore di determinare specifiche procedimentalità per l'accertamento dei presupposti dell'applicazione dell'imposta ed il correlato diritto-dovere del contribuente di farvi riferimento, come del resto avviene per ogni tipo di imposizione fiscale.

Nel caso di specie, non solo pertanto il regolamento prevedeva la presentazione di apposita istanza corredata di dichiarazione sostitutiva di notorietà (secondo Cass. civ., Sez. V, Ordinanza, 27/02/2020, n. 5349, in altro procedimento tributario ".....risultando la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà idonea a garantirne la certezza, quanto al relativo contenuto, e la riferibilità soggettiva, quanto al loro

autore"), ma il Comune esclude di aver avuto dal procedimento dinanzi alla Commissione per il paesaggio contezza di uno stato di inagibilità dell'immobile tale da essere ammesso al beneficio della riduzione di imposta, ma semmai la prova che lo stato del fabbricato era interamente dipendente dall'intervenuto abbandono del medesimo dopo la cessazione, molto risalente nel tempo, dell'attività industriale a suo tempo ivi esercitata e dalle difficoltà, da considerare tutte a carico delle scelte compiute proprietà succedutesi nel tempo, di procedere al riuso dell'immobile.

Irrilevante appare, per contro, il riferito episodio di utilizzazione dell'area per attività diverse.

Alla luce di quanto accertato, la sentenza impugnata va confermata, con il necessario ampliamento motivazionale, dipendente anche e soprattutto dall'esame dei puntuali motivi di gravame, che nella specie non solo non si può non applicare il Regolamento comunale, il quale non può essere disapplicato per la logicità e coerenza del suo disposto con i principi generali dello Statuto del contribuente e le disposizioni in materia di IMU, che recepiscono sul punto quelle previgenti in materia di ICI, ma che nella specie il Comune non era *aliunde* informato adeguatamente ed ai fini dell'applicazione dell'imposta dello stato di inagibilità della specifica porzione di immobile oggetto di tassazione - tale non essendo lo scopo del procedimento innanzi alla Commissione per il Paesaggio - e soprattutto che comunque detto stato dipendeva dalla mancanza di idonea attività di cura e manutenzione a carico *ex lege* della proprietà.

Sussistono, nella complessità della materia e nella presenza di pronunce di legittimità da valutare ai fini della controversa delibazione della fattispecie concreta, ragioni adeguate per la compensazione delle spese del grado come già di quelle del precedente primo grado.

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

la Corte Tributaria di secondo grado della Lombardia, *contrariis reiectis*, con l'integrazione motivazionale sopra riportata rigetta l'appello e per l'effetto conferma la sentenza impugnata n. 1503/2021 emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale MILANO sez. 10 e pubblicata il 12/04/2021.

Compensa integralmente fra le parti le spese del presente grado del giudizio.

Così deciso in Milano nella camera di consiglio del 20.2.2023

Il Relatore

Avv. Mario Cavallaro

Il Presidente

Dott. Carmela Alparone