

## Norme & Tributi

### Fisco e imprese



**NT+FISCO**  
**Si al giudizio di ottemperanza per recuperare le spese di giudizio**  
 Secondo il Tribunale di Palermo, per il recupero delle spese di giudizio che il

Fisco deve rimborsare, si può proporre giudizio di ottemperanza.  
 di **Ivan Cimmarusti**  
 La versione integrale dell'articolo è su [ntplusfisco.ilsole24ore.com](http://ntplusfisco.ilsole24ore.com)

# La pertinenza deve essere legata da oggettiva utilità al bene principale

## Casa

Per l'Agenzia è irrilevante il vantaggio per il proprietario

Deve esserci prossimità tra le proprietà: 1,3 chilometri sono troppi

### Angelo Busani

Un'autorimessa distante 1,3 chilometri da un'abitazione non può essere considerata come pertinenza dell'abitazione stessa, in mancanza di altri indici oggettivi che dimostrino l'utilità arrecata dal preteso bene servente al bene principale.

Infatti, il rapporto pertinenziale è concepibile se ne deriva un vantaggio per il bene principale e non è invece rilevante il vantaggio che il bene servente arrechi al proprietario del bene principale.

È quanto afferma l'Agenzia delle entrate nella risposta a interpello 33 del 19 gennaio 2022, la quale è un eccellente esempio per evidenziare quali sono le istanze di interpello che è meglio non sottoporre all'Agenzia (se la compravendita fosse stata stipulata senza interpello probabilmente nessuno si sarebbe messo a discettare su questa pertinenzialità).

Anche perché l'istante ce l'ha messa tutta per farsi dare una risposta negativa: ha affermato che l'appartamento da dotare è di sua proprietà solo per 1/6, che lo abita solo per nove mesi all'anno e che il percorso garage/abitazione viene compiuto con

una bicicletta elettrica pieghevole.

L'Agenzia ha risposto affermando che la pertinenza è tale se arreca oggettiva utilità al bene principale e non al suo proprietario (Cassazione 11970/2018 e 5550/2021) e che la relativa prova compete al contribuente, la quale deve essere «valutata con maggior rigore rispetto alla prova richiesta nei rapporti di tipo privatistico» (Cassazione 25127/2009). E, inoltre, che vi deve essere «prossimità» tra il bene servente e il bene principale affinché il bene accessorio possa accrescere durevolmente e oggettivamente l'utilità dell'abitazione principale (circolari n. 38/E

del 2005 e n. 18/E del 2013).

Puntando l'obiettivo sulla necessità che il contribuente dimostri la «oggettività» della situazione pertinenziale, l'Agenzia dunque ha negato la risposta positiva all'interpello, ritenendo carente la prova; ma, evidentemente, si tratta di una probatio diabolica in quanto è abbastanza impossibile determinare, nel concreto, quale sia la linea di confine che, sotto il profilo del solo elemento della distanza, oggettivamente separa un'autorimessa qualificabile come pertinenza da un'autorimessa che non può esserlo.

In un contesto cittadino ove parcheggiare un'auto acquista le fattezze di un miracolo, si accetta di avere un garage anche molto distante da casa, quando invece, in un contesto «normale», le autorimesse pertinenti sono solo quelle sotto casa.

**se si fa riferimento alla distanza quella a cui è chiamato il contribuente è una prova diabolica**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**L'area che concede edificabilità non è soggetta a Imu**

## Cassazione

Confermata la pronuncia a Sezioni unite in caso di volumetria «in volo»

### Luigi Lovecchio

L'area che ha perso qualsiasi potenzialità edificatoria per effetto della perequazione urbanistica, con trasferimento della volumetria ad altro suolo non ancora individuato, non è qualificabile come area edificabile ai fini Ici/Imu. Fino all'atterraggio della volumetria su di un altro suolo, inoltre, di essa non si tiene alcun conto ai fini dell'applicazione del tributo comunale.

La Cassazione, con l'ordinanza 1545 depositata ieri, conferma i criteri di diritto sanciti nell'importante conclusione delle Sezioni unite, di cui alla sentenza 23902/2020.

Ai fini Ici/Imu, un'area è considerata edificabile sulla base della qualificazione attribuita dallo strumento urbanistico generale adottato dal Comune. Si tratta di una definizione essenzialmente formale che prescinde dalle concrete prospettive di edificazione del suolo. Si pensi al caso classico del suolo che, pur rientrando nel piano generale del Comune, in assenza di strumenti attuativi, non possa in alcun modo essere effettivamente sfruttato sotto il profilo costruttivo. L'area sarà comunque considerata edificabile ai fini Imu, anche se il valore ad essa attribui-

bile dovrà debitamente ponderare le prospettive di edificazione.

Si è posto al riguardo il problema della tassazione delle aree che, sebbene siano incluse nel piano urbanistico generale del Comune, per effetto del meccanismo della perequazione urbanistica, abbiano perso qualunque potenzialità edificatoria, a beneficio di altri comparti non ancora individuati. Si tratta della fase in cui la volumetria è ancora «in volo» dal suolo «di decollo» in attesa di individuare quello «di atterraggio». Il punto è che l'Imu è un'imposta reale, che colpisce cioè i beni (fabbricati, aree e terreni agricoli) e non i meri diritti. Per questo motivo, le Sezioni unite, nella sentenza 23902, sono giunte alla conclusione che di quella potenzialità edificatoria non si deve tener conto né nella valutazione del suolo «di decollo», che ne è privo, né di quello «di atterraggio», che non è ancora noto. Di conseguenza, se per effetto di tale meccanismo l'area di partenza è del tutto priva di potenzialità edificatorie, la stessa non può essere considerata fabbricabile nell'applicazione del tributo comunale.

A questi criteri, si è pertanto attenuta l'ordinanza in commento. Secondo il Comune in particolare, l'area di partenza, anche se priva di capacità edificatoria, avrebbe dovuto essere comunque ritenuta fabbricabile, in attesa di identificare i suoli beneficiari della volumetria. La tesi è stata tuttavia rigettata dalla Corte, in nome dei principi statuiti dalle Sezioni unite.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# Ambulanti, proroga solo fino a dicembre 2023

## Concessioni

Per il Tar del Lazio le concessioni per il commercio ambulante possono beneficiare solo di una mini proroga, fino al 31 dicembre 2023: viene dunque bocciato il rinnovo automatico di 12 anni. La sentenza n. 539, pubblicata ieri, respinge il ricorso di un singolo titolare di concessione di posteggio a rotazione. È stato invece

ritenuto inammissibile il ricorso proposto da Fiva Confcommercio in rappresentanza della categoria. Il ricorso bocciato contestava il provvedimento del 22 febbraio 2021 con il quale l'amministrazione comunale (giunta Raggi), sulla base di un parere dell'Antitrust in riferimento alla violazione della direttiva Bolkestein, aveva annullato in autotutela la procedura di rinnovo delle concessioni dei posteggi a rotazione in scadenza al 31 dicembre 2020. L'antefatto è il decreto 34 del 2020 che aveva dispo-

sto il rinnovo senza gara per 12 anni.

Per i giudici amministrativi, che richiamano la sentenza del Consiglio di Stato sulle concessioni balneari, l'annullamento era invece legittimo. Secondo i giudici è confermata l'applicabilità della direttiva Bolkestein anche al settore del commercio ambulante. Tra gli elementi sottolineati c'è il dovere di non applicazione, anche da parte di una pubblica amministrazione, di una proroga che è in contrasto con il diritto europeo. Tuttavia, come già di-

sposto dal Consiglio di Stato per i balneari (proroga al 2023 anziché al 2023 in quel caso), il Tar dispone una disciplina transitoria per la concessione oggetto del ricorso, fino al 31 dicembre 2023. La sentenza apre alla definizione di procedure di gara in questo arco di tempo e alla definizione da parte di governo e Parlamento di una normativa che riordini la materia in conformità all'ordinamento comunitario.

—C.Fo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il Sole  
**24 ORE**

Il 27 gennaio ricorre la Giornata della Memoria

## VARSAVIA, L'INSURREZIONE DIMENTICATA.

Paolo Colombo ricostruisce in maniera toccante e avvincente la rivolta della città di Varsavia e l'agghiacciante decisione nazista di radere letteralmente al suolo la capitale polacca prima di abbandonarla all'avanzata dell'Armata Rossa sovietica, nel 1944. Il testo restituisce il tono fluido e coinvolgente della narrazione in pubblico che l'ha generato, attraverso il format History telling, così da risultare di agevole e al tempo stesso emozionante lettura e offre la sintesi di una vicenda che acquista ancora maggior valore nella ricorrenza della "Giornata della Memoria".

**Il podcast di Paolo Colombo 1944, LA DISTRUZIONE DI VARSAVIA è disponibile su [ilsole24ore.com](http://ilsole24ore.com) e sulle piattaforme online.**

**IN EDICOLA DA SABATO 15 GENNAIO CON IL SOLE 24 ORE A € 12,90\* E IN LIBRERIA**

\*Oltre al prezzo del quotidiano. Offerta valida in edicola fino al 15/02/2022. In libreria a 16,90 €.



Ordina la tua copia su [Primaedicola.it](http://Primaedicola.it) e ritirala, senza costi aggiuntivi né pagamento anticipato, in edicola.



Per maggiori informazioni chiama il Servizio Clienti del Sole 24 Ore  
**02 30300600**

Shopping



In vendita su [Shopping24](http://Shopping24.offerte.ilsole24ore.com/varsavia1944)  
[offerte.ilsole24ore.com/varsavia1944](http://offerte.ilsole24ore.com/varsavia1944)