



CITTA' DI FROSINONE

La controversia in esame trae origine dal mancato versamento dell'IMU per l'annualità 2016 da parte della società S.I.C.A. Srl (Società Italiana Carburanti e Affini), in riferimento ad alcune aree edificabili ubicate nel territorio comunale.

La società ricorrente fonda le proprie doglianze principalmente sulla contestazione del valore venale attribuito alle aree, ritenendo di conseguenza illegittima la pretesa tributaria azionata dall'Ente.

Di contro, l'Amministrazione comunale ribadisce la correttezza del proprio operato, avendo applicato fedelmente il dettato normativo vigente. Secondo tale disciplina, un'area è considerata fabbricabile dal momento in cui è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato, indipendentemente dall'approvazione regionale o dall'adozione di successivi strumenti attuativi.

A supporto di tale tesi, si richiama il consolidato orientamento giurisprudenziale che distingue nettamente tra edificabilità "urbanistica", intesa come l'effettiva e immediata possibilità di edificare, ed edificabilità "tributaria", rilevante ai fini ICI/IMU, che sorge per il solo fatto che l'area sia inclusa in una zona qualificata come edificabile dal Piano Regolatore Generale (PRG).

Nel caso specifico, le aree oggetto di contenzioso risultano oggettivamente inserite nel perimetro edificabile dello strumento urbanistico comunale. L'Ufficio, nel determinare la base imponibile, ha operato scomputando le superfici occupate da infrastrutture pubbliche (strade) e calcolando il valore al netto dei pesi e delle servitù esistenti (quali elettrodotti e acquedotti).

La valutazione è stata condotta sulla scorta dei prezzi medi di mercato desunti da atti pubblici di compravendita, applicando inoltre una riduzione percentuale (stabilita con deliberazione di Giunta Comunale) volta proprio a bilanciare i limiti di edificabilità gravanti sui terreni.

È importante rilevare che la medesima fattispecie era già stata oggetto di contenzioso per annualità d'imposta precedenti, risoltesi con esito favorevole per il Comune di Frosinone. Si citano, tra le altre:

- Le sentenze della CGT Lazio n. 9505/18/2016 e n. 9504/18/2016 (confermate in sede di revocatoria);
- La recente sentenza n. 145/01/2026 relativa all'IMU 2015.

Tuttavia, nonostante l'orientamento maggioritario fosse favorevole all'Ente, la recente sentenza n. 605/02/2026 ha ribaltato l'esito del giudizio per l'annualità 2016, disponendo la condanna del Comune alla rifusione delle spese di lite.

Alla luce della sentenza esecutiva sopra citata, si rende necessario provvedere alla regolarizzazione della posizione debitoria. Pertanto, si propone il riconoscimento del debito fuori bilancio ai sensi dell'art. 194, comma 1, lett. a) del D. Lgs. n. 267/2000 (TUEL), al fine di garantire la copertura contabile necessaria al pagamento delle somme dovute in favore della ricorrente.