

# **TI\_GERICHTE 80.2017.245 vom 10. August 2017**

TI Tribunale d'appello, 2017-08-10, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_80.2017.245](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2017.245)

FR: TI\_GERICHTE 80.2017.245 du 10 août 2017

IT: TI\_GERICHTE 80.2017.245 del 10 agosto 2017

## **Regeste**

! Reddito imponibile o esente: compenso per la rinuncia o il ritiro di un'opposizione a una domanda di costruzione, non compensa una perdita di valore del fondo, esenzione solo in caso di licenza di costruzione eccezionale

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Secondo gli art. 15 cpv. 1 LT e 16 cpv. 1 LIFD, la totalità dei proventi, periodici e unici, sottostà all'imposta sul reddito. Il legislatore ha in tal modo fatto proprio il principio dell'imposizione del reddito netto globale, completato da una lista esemplificativa di diverse componenti reddituali (art. 16 a 22 LT e 17 a 23 LIFD) e da un elenco tassativo di redditi esenti dall'imposta (art. 23 LT e 24 LIFD). Da tale principio discende a contrario che non sono invece imponibili i rimborsi di un mutuo né tanto meno i proventi o le indennità conseguiti in sostituzione di entrate patrimoniali o per reintegrare perdite patrimoniali. È reddito il risarcimento del lucro cessante, non lo è invece il risarcimento del danno emergente ( Richner/Frei/Kaufmann/Meuter , Handkommentar zum DBG, 3<sup>a</sup> ediz., Zurigo 2016, n. 27 ad art. 16-39 LIFD, p. 166; Noël , in: Yersin/Noël [a cura di], Commentaire de la loi sur l'impôt fédéral direct,

### **E. 2**

a ediz., Basilea 2017, n. 15 ad art. 16 LIFD, p. 270; Locher , Kommentar zum DBG, vol. I, Therwil/Basilea 2001, n. 15 ad art. 16 LIFD, p. 282).

### **E. 2.1**

Venendo alla fattispecie in esame, si è già ricordato che l'importo litigioso è stato versato ai ricorrenti dalla \_\_\_\_\_ AG, società che aveva acquistato un diritto di compera su dei fondi confinanti con quello su cui sorge il condominio degli insorgenti. In seguito all'inoltro della domanda di costruzione, da parte dell'allora proprietario degli immobili, i ricorrenti e i loro condomini avevano interposto opposizione e avevano incaricato un architetto di "allestire una valutazione in merito alle ripercussioni del progetto... sul condominio esistente ai mapp. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, valutando in particolare un eventuale deprezzamento di tale immobile a seguito della realizzazione del progetto". La trattativa che ne era seguita si è conclusa con la sottoscrizione di una convenzione, mediante la quale la \_\_\_\_\_ AG è impegnata a versare ai condomini un'indennità di complessivi fr. 535'340.– "a valere quale indennità per il presunto deprezzamento dell'immobile" di loro proprietà. La quota riconosciuta agli insorgenti ammonta a fr. 42'600.–.

### **E. 2.2**

L'accordo con il quale una persona ritira un'opposizione ad una domanda di costruzione (rinunciando all'esercizio di un suo diritto procedurale) in cambio di denaro è un contratto di diritto privato. Si tratta di un contratto innominato disciplinato dalle norme della parte generale del Codice delle obbligazioni ( Balerna , Ritiro di opposizioni edilizie e risvolti penali, in: Lucchini/Campello [a cura di], Il diritto edilizio – Atti della giornata di studio del 1° giugno 2015, Lugano/Basilea 2016, p. 172). Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, una rinuncia a un rimedio giuridico legittimo in cambio di denaro è nulla per contrasto con i buoni costumi (art. 20 cpv. 1 CO), se rappresenta una immorale commercializzazione della posizione giuridica dei rinunciante (DTF 123 III 101 consid. 2c). L'accordo è lecito se il proprietario che ha inoltrato la domanda di costruzione paga per eliminare un'incertezza quanto all'esito del ricorso (dunque se pensa che l'opposizione potrebbe effettivamente impedirgli di realizzare il progetto così come previsto, per violazione di norme applicabili), mentre è illecito se paga solo per evitare ritardi ( Balerna , op. cit., p. 172 s.). Per quanto concerne la misura del compenso, la premessa è che la diminuzione di valore dipendente da un'edificazione conforme al diritto edilizio sul fondo confinante deve essere tollerata senza indennizzo. Possono giustificare il pagamento di un'indennità solo svantaggi che il vicino non avrebbe dovuto tollerare, se avesse condotto la procedura fino alla sua conclusione, a lui favorevole ( Lustenberger , Missbräuchliche Einsprachen – Möglichkeiten und grenzen der Sanktionierung, in BR 2006 p. 38). Se viene realizzata una edificazione conforme alla legislazione edilizia pertanto non si giustifica alcun indennizzo, neppure se il fondo confinante subisce una perdita di valore provocata da immissioni negative, quali proiezioni d'ombra, perdita di luce o vista ( Lustenberger , Die Verzichtvereinbarung im öffentlichen Bauverfahren, Zurigo 2008, n. 332, p. 146). Se si volesse ammettere che, con una convenzione di rinuncia, si possano indennizzare privatamente anche svantaggi che scaturiscono da un'edificazione conforme al diritto, ne risulterebbe di fatto penalizzato chi costruisce dopo. Non si vede infatti per quale motivo quest'ultimo dovrebbe indennizzare un proprietario, che già abita nella propria casa, per un progetto conforme al diritto (cfr. Lustenberger , Die Verzichtvereinbarung, cit., n. 334, p. 147). Il vicino subisce un pregiudizio tale da giustificare un'indennità solo se gli svantaggi provocati dal progetto contestato oltrepassano quelli che dovrebbe sopportare per effetto di un progetto conforme al diritto (cfr. Lustenberger , Die Verzichtvereinbarung, cit., n. 346, p. 150). La diminuzione di valore del fondo confinante è senz'altro uno svantaggio indennizzabile. Per calcolare la diminuzione di valore bisogna tuttavia prendere come punto di riferimento il progetto più svantaggioso per il vicino, fra quelli ancora conformi al diritto che potrebbero essere realizzati sul fondo. La perdita di valore risulta pertanto dalla differenza fra il valore del fondo in caso di realizzazione del progetto di costruzione contestato e il valore che il fondo confinante avrebbe in caso di realizzazione del progetto, ancora conforme al diritto, più svantaggioso per il vicino (cfr. Lustenberger , Die Verzichtvereinbarung, cit., n. 382, p. 169).

### **E. 2.3**

Tornando alla fattispecie in discussione, la convenzione sottoscritta fra i ricorrenti e i loro condomini, da una parte, e la società che aveva acquistato il diritto di compera sui fondi confinanti per edificare un complesso residenziale, dall'altra, prevede il pagamento di un "importo omnicomprensivo pari a CHF 535'340.– a valere quale indennità per il presunto deprezzamento dell'immobile (condominio) esistente ai mapp. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ derivante dalla realizzazione del progetto promosso da \_\_\_\_\_ AG ai mapp. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_". L'esigibilità dell'importo in

questione è stata sottoposta all'adempimento di cinque condizioni: il ritiro dell'opposizione; il rilascio della licenza edilizia; la crescita in giudicato della licenza edilizia; l'esercizio del diritto di compera da parte di \_\_\_\_\_ AG entro la scadenza; l'inoltro al Municipio della comunicazione di inizio lavori. Nella convenzione si fa riferimento alla perizia, commissionata dai condomini all'arch. \_\_\_\_\_, "in merito alle ripercussioni del progetto... sul condominio esistente ai mapp. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, valutando in particolare un eventuale deprezzamento di tale immobile a seguito della realizzazione del progetto". Dal rapporto peritale del 23 febbraio 2015 si evince che il suo scopo era "di definire se e in che misura le singole unità legate alle relative proprietà per piani (PPP) subiranno un deprezzamento a seguito della realizzazione di un'importante operazione immobiliare che prevede l'edificazione presso i mappali no. \_\_\_\_\_ e n. \_\_\_\_\_ RFD, di una Residenza con servizi proprio di fronte e nelle immediate vicinanze dello stabile che interessa le citate PPP". Il perito ha precisato che il suo compito non era "di esprimer[s]i sulla qualità del progetto che s'intende mettere in opera, sull'opportunità della sua realizzazione, sul rispetto delle normative e della conformità della zona di PR, ma unicamente sugli effetti ed in particolare sull'eventuale deprezzamento del valore commerciale che la prevista edificazione potrà avere sulle singole proprietà costituenti l'edificio al mappale no. \_\_\_\_\_ RFD". Il perito ha poi elencato "i principali svantaggi" rilevati: compromissione del soleggiamento in determinati periodi dell'anno, smantellamento di un'area di svago, spostamento di un'area verde, aumento del traffico veicolare e dei posteggi. In seguito, ha stabilito il valore commerciale attuale del condominio per ogni singola unità di PPP e ha stabilito il deprezzamento dovuto agli svantaggi evocati, commisurandolo nel 10% del valore venale. Per esempio, per l'appartamento dei ricorrenti, valutato in fr. 426'000.-, il deprezzamento è stato stabilito in fr. 42'600.-.

#### **E. 2.4**

Dalla lettura della convenzione e della perizia su cui quest'ultima è fondata si fatica a riconoscere l'applicazione dei principi poc'anzi ricordati, in base ai quali potrebbe essere riconosciuta un'indennità per il ritiro di un'opposizione. È significativo che il mandato conferito al perito escludesse espressamente la verifica del "rispetto delle normative e della conformità della zona di PR". Lo scopo della perizia non era pertanto in alcun modo legato al contenuto dell'opposizione. Al contrario, il perito è stato incaricato unicamente di stabilire in quale misura gli appartamenti si sarebbero svalutati per effetto dell'edificazione. Tuttavia, come sottolineato, se viene realizzata una edificazione conforme alla legislazione edilizia non si giustifica alcun indennizzo, neppure se il fondo confinante subisce una perdita di valore provocata da immissioni. Ai contribuenti e ai loro condomini non spettava cioè alcun indennizzo per le immissioni provocate in sé dall'edificazione sui terreni limitrofi. In queste circostanze, non vi sono elementi chiari che permettano di stabilire come sia stato stabilito l'indennizzo versato ai ricorrenti. L'unica conclusione certa, che si può ricavare dai documenti prodotti dai ricorrenti, è che i promotori dell'edificazione sui fondi confinanti hanno pagato perché l'opposizione da loro interposta alla domanda di costruzione fosse ritirata.

#### **E. 3.1**

Per quanto concerne il trattamento fiscale delle prestazioni versate in relazione a procedure edilizie, il Tribunale federale si è confrontato con la questione in una sentenza del 3 giugno 2013 (n. 2C\_1151/2012, in DTF 139 II 363 = StE 2013 B 21.1 n. 23 = RF 68/2013 p. 730 =

RDAF 2013 II 607; v. anche RtiD II-2014 p. 607 ss.). In sé, la pronuncia dell'Alta Corte si riferisce alla qualifica di un indennizzo versato per la rinuncia ad una servitù, precisamente di un divieto di edificazione. Trattandosi di stabilire se la prestazione percepita dal ricorrente si dovesse qualificare reddito della sostanza o utile in capitale, il Tribunale federale ha ricordato che, secondo l' art. 16 cpv. 3 LIFD, sono esenti da imposta unicamente gli utili in capitale conseguiti per mezzo della realizzazione di sostanza privata. La distinzione tra reddito e utile in capitale può essere di regola compiuta facendo capo al criterio del "consumo della sostanza" ("Substanzverzehrskriterium"). Alla realizzazione si accompagna l'idea di un consumo di sostanza. Condizione imprescindibile per il riconoscimento di un utile in capitale esente da imposta è di conseguenza il sussistere di una realizzazione totale o parziale di diritti reali o obbligatori. Questi lasciano il dominio della persona cedente e diminuiscono momentaneamente, fino alla ricezione della controprestazione, la sua sostanza (DTF 139 II 363 = StE 2013 B 21.1 n. 23 = RF 68/2013 p. 730 = RDAF 2013 II 607, consid. 2.3) .

### **E. 3.2**

La sentenza in discussione si confronta poi con l'ipotesi di un negozio giuridico di diritto privato che concerne il ritiro di un'opposizione contro un progetto di costruzione concreto, sottolineando che esso non presenta alcun legame diretto con l'alienazione del terreno interessato dal progetto e, dal punto di vista del diritto privato, può pertanto senz'altro essere concluso come negozio a sé stante. Privilegiare fiscalmente il compenso per il ritiro o per la rinuncia ad un'opposizione sarebbe in contrasto con la concezione dell'art. 16 cpv. 3 LIFD, che si limita agli atti di realizzazione. Simili indennizzi sottostanno all'imposta sul reddito (cfr. il combinato disposto degli articoli 16 cpv. 1 e dell'art. 21 cpv. 1 LIFD; inoltre la sentenza 2P.55/2002 del 20 giugno 2002, consid. 3.8, in: StE 2002 B 26.27 n. 5). Fatta questa affermazione, la Suprema Corte ha aggiunto che può essere lasciata aperta la questione se tali indennizzi rientrino nel campo d'applicazione dell'art. 23 lett. d LIFD (in dennizzi per il mancato esercizio di un diritto), ricordando di aver applicato questa disposizione in particolar modo nel caso di un'indennità versata per compensare la rinuncia ad una pretesa fondata sul diritto espropriativo, per la quale esisteva una base legale di carattere formale (diritto alla retrocessione secondo l'art. 102 della Legge federale del 20 giugno 1930 sull'espropriazione [LEspr; RS 711]; cfr. la sentenza 2C\_622/2011 del 29 febbraio 2012 consid. 4 e riferimenti, in: StE 2012 B 21.1 n. 21 ). Il caso in esame non è tuttavia stato considerato paragonabile con quello descritto. Non esiste infatti alcuna base legale che preveda l'indennizzo per il ritiro di un'opposizione in materia di diritto edilizio o della pianificazione del territorio. D'altronde, pretendere un compenso per la rinuncia ad un rimedio giuridico può essere problematico in quanto contrario ai buoni costumi (art. 20 cpv. 1 CO). Anche se questa norma non sanziona in sé i contratti che prevedono il versamento di un'indennità per la rinuncia ad un rimedio giuridico che concerne il settore dell'edilizia (sentenze 4A\_37/2008 del 12 giugno 2008 consid. 3; 4C.207/1997 del 9 aprile 1998 consid. 3b; DTF 115 II 232 consid. 4b p. 235 s.), secondo la giurisprudenza tuttavia è contraria ai buoni costumi la "commercializzazione della rinuncia", se il valore economico della rinuncia è costituito solo dal potenziale danno risultante dall'allungamento della procedura di rilascio della licenza edilizia e non dall'interesse degno di tutela del vicino che esercita i suoi diritti (DTF 139 II 363 = StE 2013 B 21.1 n. 23 = RF 68/2013 p. 730 = RDAF 2013 II 607, consid. 2.5, con riferimento a: sentenze 4A\_657/2011 dell'8 febbraio 2012 consid. 3, in: SJ 2012 I p. 433; 4A\_21/2009 dell'11 marzo 2009 consid. 5.1, in: ZBGR 91/2010 p. 109; DTF 123 III 101 c. 2c p. 105 s.).

### **E. 3.3**

Affermata, in linea di principio, l'imponibilità dell'indennizzo per il ritiro di un'opposizione, la sentenza del 2013 considera ancora un'ipotesi. Se con la rinuncia o con il ritiro dell'opposizione si verifica effettivamente una diminuzione di valore dell'immobile, la prestazione in sé imponibile può rappresentare una compensazione (esente da imposta) del danno positivo o della perdita di valore obiettiva. Prestazioni che servono a compensare un danno patrimoniale già verificatosi o futuro (*damnum emergens*) non comportano un incremento patrimoniale netto ma un semplice scambio di attivi esente da imposta. Al momento della realizzazione di un progetto di costruzione conforme al piano regolatore, solo in casi eccezionali si può ammettere che si verifichi un danno positivo o una perdita di valore obiettiva. In base al piano regolatore vigente, che ammette l'edificazione, già prima dell'esecuzione del progetto sussiste perlomeno l'aspettativa di un'edificazione più o meno prossima. Questa circostanza latente si ripercuote direttamente sul valore venale del fondo confinante già con l'entrata in vigore del piano regolatore. Normalmente non si può pertanto affermare che l'esecuzione del progetto conforme alle norme edilizie e pianificatorie comporti un ulteriore danno positivo. Diversa può essere la situazione se al proprietario è stata inaspettatamente concessa una licenza eccezionale, che gli consente per esempio di edificare un piano supplementare o di procedere ad un'utilizzazione di diversa natura. In mancanza di un evento imprevedibile di questa natura, il compenso sottostà di solito all'imposta sul reddito (DTF 139 II 363 = StE 2013 B 21.1 n. 23 = RF 68/2013 p. 730 = RDAF 2013 II 607, consid. 2.6, con riferimento al combinato disposto degli articoli 16 cpv. 1 e 21 cpv. 1 LIFD).

### **E. 3.4**

La giurisprudenza in materia fiscale appena evocata è coerente con le considerazioni precedentemente proposte, che si basavano sul diritto civile. Il compenso, percepito da un vicino per la rinuncia ad un rimedio giuridico in materia di legislazione edilizia o per il ritiro di un'opposizione, rappresenta un reddito imponibile secondo la clausola generale (art. 16 cpv. 1 LIFD e art. 15 cpv. 1 LT). Non è pertanto necessario qualificarlo come indennizzo per il mancato esercizio di un diritto piuttosto che come reddito della sostanza immobiliare, essendo in ogni caso soggetto all'imposta sul reddito. Solo in casi eccezionali può essere ammesso che la prestazione, in sé imponibile, rappresenti una compensazione (esente da imposta) del danno positivo o della perdita di valore obiettiva. Anche la giurisprudenza fiscale del Tribunale federale sottolinea, a tale riguardo, che la realizzazione di un'edificazione conforme al diritto edilizio non può dar luogo ad una perdita di valore indennizzabile e rileva che la stessa aspettativa di una futura edificazione, consentita dal piano regolatore, costituisce una "circostanza latente", che si ripercuote direttamente sul valore venale del fondo confinante già con l'entrata in vigore del piano in sé. In altre parole, se l'edificazione è conforme al piano regolatore, la diminuzione di valore che subisce l'edificio esistente sul fondo confinante non interviene solo con la costruzione, ma aveva già influenzato il valore venale del fondo quando il piano regolatore è entrato in vigore. Un'esenzione dell'indennizzo si deve considerare pertanto estremamente rara e presuppone, secondo la Corte federale, che al proprietario sia stata inaspettatamente concessa una licenza eccezionale, che gli consente per esempio di edificare un piano supplementare o di procedere ad un'utilizzazione di diversa natura. Questa conclusione è in perfetta sintonia con quella della dottrina citata in precedenza, secondo cui un vicino subisce un pregiudizio tale da giustificare un'indennità solo se gli svantaggi provocati dal progetto contestato

oltrepassano quelli che dovrebbe sopportare per effetto di un progetto conforme al diritto (v. supra, consid. 2.2).

### **E. 3.5**

Va ricordato, a questo proposito, che, secondo un consolidato principio, è il contribuente ad avere l'onere della prova per i fatti che concorrono ad escludere o a ridurre il debito verso l'erario (cfr. p. es. la sentenza del Tribunale federale del 14 dicembre 2006 n. 2A.438/2006 consid. 3.2; DTF 121 II 257 consid. 4c/aa; sentenza 2A.209/2005 del 3 novembre 2005, in: RtiD I-2006 n. 11t, consid. 4.1). Perché un contribuente possa pretendere l'esenzione dell'indennità percepita deve di conseguenza provare l'esistenza di una delle descritte circostanze eccezionali. La prestazione versatagli dal vicino deve fondarsi sulla rinuncia ad opporsi a un'edificazione che non è più conforme alle norme edilizie applicabili. Non basta evidentemente un generico riferimento, nella convenzione sottoscritta con i vicini, ad una perdita di valore della sua proprietà immobiliare.

### **E. 3.6**

La decisione impugnata, con cui l'Ufficio di tassazione ha assoggettato all'imposta sul reddito l'indennità di fr. 42'600.–, versata ai ricorrenti dalla \_\_\_\_\_ AG, si rivela ineccepibile. Come già ricordato, non vi è alcun elemento che faccia ritenere che i promotori del progetto di edificazione, sui fondi confinanti con quelli su cui sorge il condominio di cui sono comproprietari i ricorrenti, abbiano chiesto e ottenuto una licenza che deroga alle norme edilizie vigenti. Al contrario, tanto la convenzione con cui è stato pattuito il pagamento dell'indennità quanto la perizia su cui l'accordo in questione si è fondata si limitano a menzionare il "deprezzamento a seguito della realizzazione di un'importante operazione immobiliare", escludendo del tutto la questione se il progetto sia o meno conforme con il piano regolatore e con il diritto applicabile. I ricorrenti contestano l'affermazione, contenuta nella decisione impugnata, secondo cui l'indennizzo pattuito avrebbe "permesso di chiudere la vertenza ed alla società promotrice di non ritardare la costruzione dell'importante opera edile". A loro avviso, invece, l'indennità sarebbe stata pattuita solo per compensare la svalutazione e ciò sarebbe dimostrato dal fatto che l'esigibilità della stessa è stata sottoposta alla condizione dell'effettiva realizzazione del progetto. Solo in tal caso, infatti, si sarebbe concretizzata la perdita di valore della loro proprietà. Contrariamente a quanto sostengono gli insorgenti, tuttavia, l'inserimento della condizione dell'inizio dell'edificazione è più che comprensibile, dal punto di vista del promotore che si è assunto l'obbligo di pagare. È vero che si tratta di una condizione che dipende "dalla volontà – o dalle scelte o dai capricci – della [loro] controparte contattuale", ma è difficile immaginare che un'impresa paghi oltre mezzo milione di franchi senza neppure intraprendere l'esecuzione del progetto. La questione non merita tuttavia di essere ulteriormente approfondita, costituendo in ogni caso la prestazione percepita dai contribuenti un reddito imponibile.

### **E. 4**

Visto l'esito del ricorso, la tassa di giustizia e le spese processuali sono a carico dei ricorrenti, soccombenti. Per questi motivi, visti per le spese gli art. 144 LIFD e 231 LT dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è respinto. 2. Le spese processuali consistenti: a. nella tassa di giustizia di \_\_\_\_\_ fr. 1'000.– b. nelle spese di cancelleria di \_\_\_\_\_ complessivi fr. 100.– per un totale di \_\_\_\_\_ fr. 1'100.– sono a carico dei ricorrenti. 3. Contro il presente giudizio è dato ricorso in materia di diritto

pubblico al Tribunale federale in Losanna, entro 30 giorni (art. 146 LIFD; art. 73 LAID; art. 82 ss. LTF). 4. Intimazione a: -; -; -; - . Copia per conoscenza: - municipio di. per la Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello Il presidente: La segretari a :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.