

2.1. Con il primo motivo la ricorrente lamenta la violazione degli artt.55 e 87 del DPR n.917/1986, nonché dell'art. 2697 cc, in relazione all'art.360, comma 1 n.3, cpc, sostenendo che, contrariamente a quanto affermato dalla CTR, scopo istituzionale del Consorzio non è solo quello di prestare servizi reali ai consorziati, ma anche di adoperarsi concretamente, anche attraverso iniziative promozionali, per accrescere l'effettivo valore venale, ossia il valore di mercato, dei cespiti immobiliari dei consorziati: quindi non è un normale condominio o super Condominio, ma un soggetto generatore di plusvalore immobiliare. Secondo la prospettazione della parte pubblica, avendo il Consorzio ad oggetto esclusivo o principale l'esercizio di un'attività commerciale, indipendentemente dallo scopo di lucro, assume la configurazione di ente commerciale.

Formula il seguente quesito "Dica codesta Ecc.ma Corte se violi gli articoli 55 e 87 del DPR n.917/1986 quella sentenza della CTR, come nella fattispecie in esame che abbia affermato, pur in presenza di un ente associativo che di fatto svolga attività a carattere commerciale, la non assoggettabilità a prelievo fiscale, in violazione dunque delle norme citate, secondo cui le medesime si applicano a tutti i redditi di denaro o in natura posseduti da soggetti diversi dalle persone fisiche, cui spetta di provare comunque, ex art.2697 ccc i presupposti di fatti che ne giustificano l'esenzione, prova dunque che il Consorzio nella fattispecie non ha fornito".

2.2. Il motivo è inammissibile.

2.3. Osserva la Corte che la censura muove dalla affermazione della parte pubblica secondo la quale l'attività di promozione commerciale e di valorizzazione dei cespiti immobiliari svolta dal Consorzio rientra a piene titolo tra le attività di prestazione di servizi da considerarsi ausiliarie rispetto a quelle di cui all'art.2195, comma 1 n.1 "attività industriale diretta alla produzione di beni o di servizi", cc, ossia tra quelle di cui al successivo art.2195, comma 1 n.5 "altre attività ausiliari delle precedenti", qualificata come accessoria nei confronti dell'originaria attività edilizia (industriale ) di sfruttamento del territorio.

Quindi la ricorrente afferma che, anche a voler considerare non ricompresa tra quelle contemplate dall'art.2195 cc,. l'attività esercitata dal Consorzio, sarebbe comunque indiscutibile la natura commerciale della stessa, e quindi assoggettabile ad imposizione fiscale, " trattandosi di organismo consortile il cui scopo istituzionale non è solo quello di prestare servizi reali ai consorziati, ma anche e soprattutto di adoperarsi concretamente, anche attraverso una serie di iniziative promozionali, per accrescere l'effettivo valore venale, ossia il valore di mercato, dei cespiti immobiliari dei consorziati. Non trattasi di un normale condominio o di un supercondominio, ma di un soggetto generatore di plusvalore immobiliare." (fol. 13/14, ricorso).

2.4. Orbene la censura proposta, nella sua formulazione, non coglie la rado decidendi della sentenza impugnata, in quanto pone come presupposto indiscusso del quesito la qualifica del Consorzio come ente di natura commerciale, laddove proprio questo passaggio della pretesa impositiva non è stato condiviso dai giudice di appello, che ha escluso la natura di ente commerciale del Consorzio.

2.5. In proposito il secondo giudice ha ritenuto necessario definire preliminarmente la natura del Consorzio, costituito tra tutti i proprietari degli immobili di cui è composto il comprensorio turistico denominato "CS", nella considerazione che tutti gli oneri derivanti dalla gestione generale dei servizi di cui è dotata la lottizzazione sono posti a carico dei proprietari stessi in veste di fruitori.

Sul punto, dopo aver osservato che tutte le lottizzazioni per la gestione dei servizi comuni, poi affidati di volta in volta a a ditte abilitate operanti nel settore, si organizzano necessariamente in consorzio, in comunione o in condominio, ha considerato che i proprietari del comprensorio turistico alberghiero Costa Smeralda avevano scelto la forma consortile, anche per le sue dimensioni.

Ha affermato quindi che il fatto che il Consorzio avesse affidato la gestione dei servizi a società di sua fiducia, create ad hoc, nulla toglieva alla sua natura ed al quadro normativo ed economico complessivo.

Sulla scorta di questa ricostruzione dell'attività svolta dal Consorzio, il giudice di appello ha quindi sostenuto che "la sola prestazione di servizi senza scopo di lucro a favore dei consorziati, che rappresenta il suo compito istituzionale, non può configurare il consorzio tra gli enti commerciali." (fol.4, sentenza) . Ha escluso altresì che il Consorzio potesse essere ritenuto produttore di utili, giacchè se così fosse stato, gli utili avrebbero dovuto essere ripartiti alla fine di ciascun anno sociale tra tutti i consorziati e, cioè i proprietari che avrebbero prodotto gli utili con i loro versamenti.

Ha sostenuto che il Consorzio Costa Smeralda deve essere considerato un "grande condominio" che provvede alla gestione ed alla manutenzione dei servizi e degli spazi comuni ed al mantenimento del decoro urbano, concludendo che "certamente curando e difendendo il bene comune si può in prospettiva, e come conseguenza, ritenere migliorabile il valore dell'intero comprensorio e, quindi, della proprietà", mentre le scelte fatte in altri campi, come la partecipazione a gare sportive o l'acquisto di quote di qualche società come la Gesar (società di gestione dell'aeroporto internazionale di Olbia), erano state decise liberamente da tutti i proprietari disponendo delle loro risorse / e senza che ciò potesse sottendere il formarsi di utili a favore del consorzio o il concretizzarsi di una sua funzione imprenditoriale e commerciale.

2.6. A fronte di questi profili motivazionali la censura non coglie la ratio decidendi, in quanto non illustra in modo puntuale e specifico in quali attività del Consorzio, in concreto individuate, sia stato ravvisato l'esercizio di impresa commerciale per professione abituale, ai sensi dell'art.55 del TUIR , e quali siano state le plusvalenze realizzate, per le quali prospetta la violazione dell'art.87 del TUIR. Si limita, al contrario, a richiamare in modo astratto le fattispecie previste dall'art.2195 cc, senza prospettare le ragioni della sussunzione della fattispecie concreta in quella astratta e senza sottoporre a critica gli argomenti utilizzati dal giudice di appello per escludere la qualifica di "ente commerciale" del Consorzio.