



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE
DI ROMA

SEZIONE 14

SEZIONE

N° 14

REG.GENERALE

N° 2380/11

UDIENZA DEL

11/10/2011

ore 10:00

riunita con l'intervento dei Signori:

SENTENZA

N°

- | | | | |
|--------------------------|------------|--------------|-----------------------|
| <input type="checkbox"/> | CELLITTI | SPARTACO | Presidente e Relatore |
| <input type="checkbox"/> | PENNACCHIA | AMBROGIO | Giudice |
| <input type="checkbox"/> | TOZZI | GIANDOMENICO | Giudice |
| <input type="checkbox"/> | | | |
| <input type="checkbox"/> | | | |
| <input type="checkbox"/> | | | |
| <input type="checkbox"/> | | | |

PRONUNCIATA IL:

11/10/2011

DEPOSITATA IN
SEGRETARIA IL

12/10/2011

Il Segretario

[Signature]

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sull' appello n° 2380/11 depositato il 31/03/2011
- avverso la sentenza n° 551/44/2010 emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale di ROMA proposto dall'ufficio: AG.ENTRATE DIR. PROVIN. UFF. CONTROLLI ROMA 3

controparte:

difeso da:

Atti impugnati:

AVVISO DI RETTIFICA E LIQUIDAZIONE n° 20061T007250 REGISTRO
AVVISO DI RETTIFICA E LIQUIDAZIONE n° 20061T007250 IPOTECARIA
AVVISO DI RETTIFICA E LIQUIDAZIONE n° 20061T007250 CATASTALI

SUCCINTA ESPOSIZIONE DEI FATTI RILEVANTI DELLA CAUSA

Con atto di compravendita per notaio [redacted] del 18.07.2006 registrato il 20.07.2006 serie 1T n. 007250 la sig. ra [redacted] vendeva alla società " [redacted] la proprietà piena di un terreno edificabile nel comune di [redacted] località [redacted] di mq. 928 in catasto fl. [redacted] n. [redacted] al prezzo dichiarato di € 125.000,00.

Sottoposto a giudizio di congruità, l'Agenzia delle entrate -ufficio di Roma 4- accertava un maggior valore pari a € 406.400,00 sulla base della stima dell'Agenzia del territorio di Roma, confortata dagli elementi di valutazione risultanti dalle indagini dell'OMI nonché dai criteri stabiliti dall'art. 51 dpr 131/86, attesa la natura edificatoria del terreno quale risultante dal NPRG adottato dal Comune in data 19/20 marzo 2003 con la previsione " in [redacted], tessuti di espansione a tipologia edilizia libera, per la quale previsione l'ufficio riteneva realizzabile un complesso di parcheggi.

Il contribuente propone ricorso contro l'avviso di rettifica e di liquidazione emesso dall'ufficio n. 2006 1T 007250 notificato in data 04.07.2008 contestando la violazione ed errata interpretazione degli artt. 51 e 52 dpr 131/86 nonché la violazione ed errata interpretazione dell'art.7 L.448/2001: in sintesi, il contribuente lamenta la mancata allegazione all'avviso di rettifica di atti di trasferimento di immobili di caratteristiche analoghe, la mancata considerazione del prezzo effettivamente pagato in presenza di tracciabilità dei mezzi di pagamento e la mancata considerazione della perizia di parte giurata redatta ai sensi dell'art. 7 L.448/2001 e, nel merito, la infondatezza della valutazione fatta dall'ufficio in considerazione della natura non edificatoria del terreno per la esiguità della superficie, per la particolare collocazione dell'area in zona non appetibile commercialmente e per la stessa previsione del vecchio PRG dove era collocata in zona B. Nel corso del giudizio, il contribuente con memoria integrativa del 2 marzo 2010 inserisce altro motivo di doglianza relativo all'accertamento ai fini ICI da parte del Comune di [redacted] il quale aveva ritenuto il terreno non edificabile e ne chiedeva per analogia la estensione degli effetti anche alla controversia in atto con l'ufficio ai fini del registro.

La CTP di Roma sez. 44 con sentenza n. 551/44/10 depositata 01.12.2010 accoglie il ricorso in considerazione della presunta inattuabilità della realizzazione di parcheggio nella zona, pur respingendo le eccezioni in rito proposte dal contribuente.

Appella l'Ufficio insistendo sulla piena legittimità del proprio operato e sulla fondatezza dell'accertamento e resiste il contribuente con appello incidentale sui punti in rito non accolti in prime cure.

RAGIONI GIURIDICHE DELLA DECISIONE

L'appello dell'Ufficio è fondato e va, pertanto, accolto.

In ordine alle contestazioni preliminari svolte dal contribuente nel ricorso introduttivo e disattese dai primi giudici, e qui ripetute con l'appello incidentale, la commissione rileva quanto segue:

il terzo comma dell'art. 51 dpr 131/86 indica tre criteri che l'ufficio può utilizzare per procedere alla rettifica del valore degli immobili: criterio comparativo, criterio della capitalizzazione e criterio residuale. L'ufficio ha utilizzato, nel caso di specie, il criterio sintetico comparativo sul confronto con immobili simili di prezzo noto, nonché con altre stime eseguite dall'Agenzia del Territorio di Roma adottando quale parametro il metro quadrato di superficie lorda vendibile, tenendo conto delle volumetrie realizzate e realizzabili. Al suindicato criterio, l'ufficio ha aggiunto, a conferma del primo, il criterio analitico offerto dalle valutazioni dell'OMI per beni simili nello stesso comune di Roma e nella stessa zona e con la stessa natura giuridica di vocazione edificatoria. Al riguardo, contrariamente a quanto sostenuto dal contribuente, non esiste a carico dell'ufficio finanziario uno specifico onere di allegazione degli atti indicati perché trattandosi di atti pubblici, essi sono conoscibili dal contribuente che abbia interesse a contestarne l'efficacia comparativa nell'ambito del più vasto onere di contestazione della pretesa: il contribuente è in grado di conoscere tali elementi extratestuali tipo la stima dell'Agenzia del Territorio e quella risultante dalle indagini statistiche dell'OMI. (Cass. SS.UU. n. 8351/96; cass. sent. n. 5106 del 6 aprile 2001 ex plurimis)

E' pur vero che i criteri fissati dall'OMI non hanno natura imperativa, ma valgono come ipotesi sintomatica, e non come prove, di occultamento di parte del corrispettivo; essi hanno natura di meri atti ricognitivi del valore di mercato, alla pari dei listini delle agenzie immobiliari (nella fattispecie Tecnocasa) e degli studi di settore(Cass. sent. n. 20256/2008; n. 21764 del 14.10.09; n. 15461 del 30.06.2010) e come tali ammettono la prova contraria da parte del contribuente che nel caso in esame è del tutto mancata. La efficacia sintomatica dei dati OMI non può ritenersi superata dalla prova offerta dal contribuente, data la sua inadeguatezza ed incompletezza.

Al riguardo, è appena il caso di rilevare che l'ufficio nell'accertamento di valore deve tener conto **non del corrispettivo dichiarato dalle parti nel rogito bensì del valore oggettivo dell'immobile.** Infatti, l'accertamento compiuto dall'ufficio è sempre rivolto alla determinazione del valore degli immobili e non anche alla determinazione del corrispettivo. E ciò risulta chiaramente dimostrato dalla prima parte del terzo comma dell'art. 51 dpr 131 (**" l'Ufficio...controlla il valore ..."**) nonché dalla considerazione logica che non è concepibile il " controllo" del corrispettivo pattuito dalle parti; in relazione al corrispettivo, infatti, è dato solo accertare se esso è stato dichiarato veridicamente o meno nell'atto, come palesemente rivela il disposto dell'art. 72 dpr 131/86 il quale sanziona, appunto, l'occultazione parziale del corrispettivo convenuto e non (come invece afferma l'art. 71 in relazione al valore) l'insufficiente dichiarazione del corrispettivo; al di là di tale considerazione, il prezzo è irrilevante ai fini fiscali perché esso altro non è che il corrispettivo della compravendita (la causa del negozio giuridico) **e non può esser confuso con il suo valore che implica un concetto meramente economico:** il corrispettivo di un euro non impedisce all'ufficio di accertare il vero valore venale del bene.

Ecco perché la perizia di parte redatta ai sensi dell'art. 7 L. 448/2001 non ha valore decisivo e assorbente, idonea a superare la piena attendibilità dell'accertamento di valore come sopra

determinato. Detta perizia, infatti, come già rilevato dal primo giudice, è stata redatta ad altri fini e non espressamente a confutare il valore assegnato dall'ufficio il quale si presenta successivo dal punto di vista temporale. La predetta perizia, poi, si appalesa incompleta in quanto essa è prevista per un terreno edificabile con destinazione agricola e rappresenta " un valore normale minimo di riferimento" e presuppone il versamento dell'imposta sostitutiva di cui deve essere allegata la ricevuta(COMMI 4-5-6- del citato art. 7): tutti elementi qui mancanti.

Rimane da esaminare la doglianza di merito sollevata dal contribuente in ordine alla natura edificatoria del terreno de quo.

Il contribuente sostiene che detto terreno deve essere considerato non edificabile sulla base delle risultanze delle indicazioni del vecchio PRG del 1965 laddove il terreno ricadeva in zona B: Ma detta circostanza è smentita dalla previsione del NPRG del Comune di [REDACTED] applicabile ratione temporis, laddove il terreno figura nella zona T 3 con la possibilità della costruzione di un complesso parcheggio costituito da un piano S/1 a box auto coperti pertinenziali e piano T a posti auto scoperti; questa è la previsione da tenere presente ai fini della determinazione della natura edificatoria del terreno e della sua valutazione, atteso che la edificabilità di un terreno non significa soltanto la possibilità della costruzione di fabbricati ma più semplicemente realizza l'ipotesi della trasformazione urbanistica del terreno, anche senza erezione di fabbricati. Ai fini valutativi occorre tener conto di quanto sia effettiva e prossima la utilizzabilità a scopo edificatorio e di quanto possano incidere gli ulteriori eventuali oneri di urbanizzazione. Ciò in quanto un conto è " lo jus aedificandi" ed un altro lo " jus aestimandi" per dirla con le sezioni unite della Cassazione con sentenza n. 25506 del 30.11.2006 ripresa da sent. n. 11440 del 12.05.2010 che pongono in chiaro il principio secondo il quale " non tutte le aree previste dal PRG devono avere lo stesso valore ma questo va determinato tenendo presenti la particolare collocazione del terreno nella zona di pregio di [REDACTED] ([REDACTED]) e dell'interesse degli abitanti residenti nella predetta zona a disporre di spazi, interni ed esterni, per il parcheggio. Ebbene, l'ufficio ha tenuto ben presenti tali circostanze di fatto nella valutazione del terreno laddove ha considerato il valore del parcheggio a box auto " al netto della rampa e dello spazio di manovra" con opportuna riduzione della superficie utile allo scopo.

Ma la natura edificatoria del terreno si ricava oltre che dalla stessa previsione dello strumento urbanistico, anche dalla presunzione per la quale la società acquirente svolge una attività edilizia, come del resto emerge dalla stessa denominazione sociale, consistente nella trasformazione urbanistica del suolo realizzando una serie di parcheggi interni ed esterni al servizio degli abitanti della zona assillati sempre più dalla necessità di porre gli autoveicoli in sosta fuori dalla sede stradale. A questo scopo deve leggersi la volontà comunale di intervenire per il soddisfacimento di bisogni, oggi quasi vitali, inerenti il parcheggio di auto. D'altra parte, non è dato scorgere altro motivo che ha indotto la società immobiliare all'acquisto di un piccolo lotto di terreno se non quello relativo alla trasformazione urbanistica del terreno per la realizzazione di posti macchina a beneficio degli abitanti della zona. Il motivo, irrilevante ai fini della validità del contratto di compravendita, è determinante ai fini fiscali perché in mancanza della destinazione del lotto ad altri fini da parte della società acquirente (ad es. giardino od altro) non è pensabile che lo stesso sia destinato a recinto per galline. Tali considerazioni portano alla reale previsione del lotto come area a vocazione edilizia a seguito della sua trasformazione urbanistica.

Diversamente opinando deve arguirsi allora che anche il prezzo indicato nel rogito di compravendita pari a € 125.000,00 si appalesa del tutto sproporzionato rispetto a un terreno di appena 928 mq di natura agricola mentre si mostra adeguato alla previsione edificatoria di esso anche se in difetto rispetto al suo valore effettivo e reale in base alle previsioni urbanistiche del NPRG e alla potenziale utilizzazione futura. E' appena il caso di porre in rilievo che i ricorsi

presentati dalla stessa società acquirente e da altro venditore sono stati respinti dalla commissione tributaria provinciale di Roma con sentenze nn. 299-300/38/2010 nelle quali, respinte le stesse eccezioni in rito, viene ribadita la natura edificatoria del lotto e la fondatezza del valore accertato sulla base delle risultanze probatorie della stima dell'Agenzia del Territorio suffragate dalle rilevazioni dell'OMI le quali hanno messo in evidenza la tipologia edilizia libera del [REDACTED] del NPRG del Comune di [REDACTED] del 2003.

Da ultimo, il ricorrente contesta all'ufficio di non avere tenuto nel debito conto, ai fini della assenza della natura edificatoria del terreno, delle determinazioni del Comune di [REDACTED] il quale ai fini ICI sembra abbia considerato il terreno non edificabile. Ma detto rilievo del contribuente non ha giuridica consistenza in considerazione che la valutazione ai fini ICI riguarda l'area ritenuta agricola sulla base della iscrizione nel vecchio PRG nella zona B, antecedente la epoca della compravendita che al contrario deve considerare le risultanze del NPRG che prevede espressamente la natura edificatoria del lotto con la realizzazione di parcheggi seminterrati ed a raso.

Ma, a prescindere da ciò, la eccezione non può trovare ingresso nel giudizio in quanto inserita per la prima volta in una memoria integrativa in primo grado, qui ripresa, onde bene hanno fatto i primi giudici a non tenerne conto.

Infatti, secondo la consolidata giurisprudenza e dottrina in merito, l'atto introduttivo del giudizio deve contenere "l'intero programma difensivo" che la parte intende spiegare in giudizio sia per quanto riguarda il petitum che la causa petendi perché gli artt. 24 e 32 dlgs. 546/92 non consentono che i motivi esposti nel ricorso possano essere integrati con successiva memoria, essendo consentite soltanto memorie illustrative e non anche integrative dei motivi di ricorso. L'integrazione dei motivi, infatti, ha la finalità di ampliare l'oggetto del ricorso introduttivo, ma non di sostituire l'originario oggetto con il nuovo realizzando una mutatio libelli e non una emendatio libelli, come tale inammissibile nel corso del giudizio.

In conclusione, l'avviso di rettifica e liquidazione è legittimo e fondato è il valore assegnato al bene compravenduto secondo il parametro di valutazione prescelto sulla base dei valori dell'OMI e di coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile, integrati dalle informazioni in possesso dell'ufficio e della stima dell'Agenzia del Territorio. Trattasi di un bene privilegiato dalla sua collocazione in una zona di [REDACTED] ad alto interesse commerciale il quale, lungi dal costituire un deprezzamento del valore, ne costituisce una appetibile considerazione dal punto di vista del mercato immobiliare nella zona considerata utilizzabile a scopi di indubbio interesse.

La sentenza impugnata va, quindi, riformata in toto con l'accoglimento dell'appello dell'ufficio e con il rigetto dell'appello incidentale del contribuente. Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

accoglie l'appello dell'ufficio e rigetta quello incidentale del contribuente che condanna alla rifusione delle spese di lite in favore dell'ufficio liquidate in € 7.671,38 di cui € 6.508,00 per onorari oltre gli accessori di legge se ed in quanto dovuti.

Roma 11.10.2011

IL PRESIDENTE RELATORE ESTENSORE
Spartaco Cellitti