



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE
DI ROMA

SEZIONE 14

riunita con l'intervento dei Signori:

<input type="checkbox"/>	CELLITI	SPARTACO	Presidente e Relatore
<input type="checkbox"/>	PENNACCHIA	AMBROGIO	Giudice
<input type="checkbox"/>	TARANTINO	CRISTOFARO	Giudice
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sull' appello n° 329/12 depositato il 19/01/2012
- avverso la sentenza n° 6/24/2011 emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale di ROMA proposto dall'ufficio: AG.ENTRATE DIR. PROVIN. UFF. CONTROLLI ROMA 3

controparti:

SEZIONE

N° 14

REG.GENERALE

N° 329/12

UDIENZA DEL

08/05/2012

ore 10:00

SENTENZA

N°

329/14/12

PRONUNCIATA IL:

8/5/2012

**DEPOSITATA IN
SEGRETERIA IL**

8/5/2012

Il Segretario

Mancini

SUCCINTA ESPOSIZIONE DEI FATTI RILEVANTI DELLA CAUSA

Con atto di compravendita per notaio [redacted] registrato in data 03.08.2006 serie 1T numero 008234 i signori [redacted] vendevano al sig. Casali Simone un locale ad uso deposito in catasto fl. 10 part. 802 sub 536 al prezzo di € 80.000,00 sito nel Comune di [redacted]

Sottoposto a giudizio di congruità il predetto valore era rettificato dall'ufficio in € 300.800,00 sulla scorta delle valutazioni effettuate per il secondo semestre dell'anno 2006 dall' Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio -Ufficio di Roma per i beni siti nella zona e similari a quello oggetto della compravendita.

Contro l'avviso di rettifica e liquidazione n. 20061T008234000 il contribuente proponeva ricorso contestando la nullità dell'avviso per violazione dell'art. 3 L. 241/90 e dell'art. 7 L.212/2000 (statuto dei diritti del contribuente) inerenti l'obbligo della motivazione, e la infondatezza, nel merito, del valore accertato non pertinente alla realtà del mercato immobiliare sulla scorta della perizia di parte dell'ing. [redacted].

La CTP di Roma sez.24 con sentenza n.06/24/11 depositata 13.01.2011 accoglie il ricorso sulle considerazioni svolte nella perizia di parte osservando che l'ufficio non aveva adeguatamente considerato lo stato di fatiscenza del fabbricato.

Appella l'Ufficio sulla attendibilità delle valutazioni ad hoc formulate dall'Agenzia del territorio con cadenza semestrale le cui quotazioni di mercato immobiliare sono stabilite con criteri scientifici e rileva la non idoneità della perizia di parte dell'ing. [redacted] a smentire la valenza delle valutazioni OMI perché generica e superficiale.

Resiste il contribuente sugli stessi motivi svolti in prime cure, chiedendo con appello incidentale la condanna dell'ufficio alle spese del doppio grado di giudizio.

RAGIONI GIURIDICHE DELLA DECISIONE

In rito, va disattesa la eccezione del contribuente in ordine al difetto di motivazione dell'avviso di rettifica impugnato, sulla quale il primo giudice non si pronuncia limitandosi ad affermazioni generiche sul difetto di prova da parte dell'ufficio. L'esame si impone in presenza di ripetuta eccezione del contribuente nelle sue controdeduzioni e appello incidentale, poiché il difetto di motivazione costituisce una violazione di legge che non rilevata adeguatamente dal giudice può portare all'annullamento della sentenza.

In tema di imposta di registro, l'obbligo di motivazione dell'avviso di accertamento di maggior valore mira a delimitare l'ambito della ragioni adducibili dall'ufficio nell'eventuale successiva fase contenziosa e a consentire al contribuente l'esercizio del diritto di difesa, con la conseguenza che, al conseguimento di tali finalità, è necessario e sufficiente che l'avviso enunci il criterio astratto in base al quale è stato rilevato il maggior valore, con la facoltà del contribuente di dimostrare la infondatezza della pretesa fiscale anche in base a criteri non utilizzati per l'accertamento. (Cass. Sent. n. 3332 del 11.02.2009; Ord. n. 25377 del 02.12.2009). **Orbene, i criteri fissati dall'OMI non hanno natura imperativa, ma valgono come ipotesi sintomatica, e non come prova, di occultamento di parte del corrispettivo; essi hanno natura di meri atti ricognitivi del valore di mercato, alla pari dei listini delle agenzie immobiliari 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. (Cass. 19145 del 07.09.2010).**

La sufficienza della motivazione deve essere considerata sulla base del parametro della indicazione di essa e non in sua distesa, compiuta, dettagliata e minuziosa articolazione. Quelli che devono essere sufficienti e completi sono gli aspetti della indicazione e non il modo con cui la motivazione viene sviluppata, spiegata e articolata.(art. 3 L. 241/90). Del resto, la insufficienza della motivazione(ossia difetto della stessa nella indicazione dei presupposti di fatto e della ragioni giuridiche) deve essere qualificata come figura sintomatica dell'eccesso di potere ma come tale non configurabile per il procedimento impositivo il quale non essendo discrezionale non può essere viziato da eccesso di potere. Cosicché, l'originaria mancanza o insufficienza della motivazione ancorchè vizio dell'atto, viene ad essere sanata in sede contenziosa con l'acquisizione di elementi necessari per la stima in merito alla quale la pronuncia della commissione assume valore sostitutivo dell'originario provvedimento.

In tale situazione, pertanto, anche se l'atto presenta profili di illegittimità formale, in quanto non strettamente conforme al modello legale, si da potersi definire irregolare, non vi è luogo alla comminatoria di alcuna nullità, perchè sanata, semmai, dal raggiungimento dello scopo in quanto la irregolarità non incide sulla esistenza e sulla validità dell'atto.

In definitiva, secondo il consolidato orientamento giurisprudenziale del giudice di legittimità, non può essere dichiarata la nullità, per carenza di motivazione, di un avviso di accertamento che indichi il presupposto dell'imposta e renda nota la fonte informativa sottostante alla rettifica.

. Nel corso del giudizio, infatti, l'ufficio ha esplicitato nel dettaglio gli elementi dei conteggi di stima, come offerti dall'OMI e sui quali il contribuente ha ben evidenziato le incongruenze con specifico riguardo alle caratteristiche dei luoghi interessati.

La eccezione, pertanto, del contribuente sul difetto di motivazione dell'atto impugnato va disattesa.

Nel merito, la commissione rileva che nel corso del giudizio, infatti, l'ufficio ha esplicitato nel dettaglio gli elementi dei conteggi di stima, come offerti dall'OMI e sui quali il contribuente, pur contestandone i criteri astratti di applicazione, non offre una risposta adeguata idonea a vincere la presunzione dei dati OMI. Invero, la relazione tecnica di parte dell'ing. [redacted] non indica alcun elemento di stima diverso da quelli indicati dalla stima OMI ma si limita a riferire sulla collocazione del bene e sul suo stato precario di conservazione, riportando sic et simpliciter il valore dichiarato in atto come prezzo della compravendita di € 80.000,00. Anzi, alcune affermazioni dello stesso tecnico sono contraddittorie e smentite dalla documentazione allegata alla relazione. Al fine di deprezzare l'immobile compravenduto, infatti, il tecnico descrive il locale come rusatico e posto sotto il livello della strada, ma non ha posto in evidenza la destinazione dell'immobile ed il suo inserimento in un complesso immobiliare interessato a un centro commerciale comprendente uffici, negozi, studi professionali, come attestato dalla concessione edilizia n.25/92 del Comune di [redacted] e dal permesso di agibilità del 17.11.1998 da cui è intuitivo constatare la importanza e la necessità di un locale adibito a magazzino, al servizio delle strutture interessate al centro commerciale che ne fa apprezzare notevolmente il valore di mercato. Ora l'unica cosa vera che risulta dalla documentazione in atti è che il fabbricato manca di rifiniture interne e di impianti termici ma mentre queste circostanze sono ininfluenti rispetto alla funzione e alla destinazione del locale (ben potendo essere previsti interventi di ammodernamento), esse sono state tenute presenti dall'Ufficio nella determinazione del valore dell'immobile con la riduzione di un terzo del valore al mq. attribuito dall'OMI.

La efficacia sintomatica dei dati OMI non può ritenersi superata dalla prova documentale offerta dal contribuente, data la sua inadeguatezza ed incompletezza, a nulla valendo il riferimento alla sentenza della CTP di Roma sez. 61 n. 458/61/11 depositata 03.10.2011 la quale ha, per l'acquirente [redacted], equitativamente determinato un valore ridotto rispetto all'accertato ma pur doppio rispetto al dichiarato; essa, tuttavia, è ancora suscettibile di impugnazione da parte dell'ufficio.

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 altre informazioni in possesso dell'ufficio e confermati dallo stesso contribuente nella sua stima. Trattasi di un bene privilegiato dalla funzione e dalla destinazione alla quale è adibito che lungi dal costituire un deprezzamento del valore ne costituiscono un appetibile considerazione da punto di vista del mercato immobiliare nella zona considerata.

In accoglimento dell'appello dell'Ufficio, la sentenza impugnata va riformata in toto, con la conferma della legittimità dell'avviso di rettifica e liquidazione. Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

accoglie l'appello dell'Ufficio e condanna il contribuente alla rifusione delle spese di lite in favore dell'ufficio liquidate in €1.287,00 di cui € 720,00 per onorari oltre gli accessori di legge se ed in quanto dovuti.

Roma 08.05.2012

IL PRESIDENTE RELATORE ESTENSORE
Spartaco Cellitti