



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE

DI BARI SEZ. STACCATA DI LECCE

SEZIONE 23

riunita con l'intervento dei Signori:

☐ L'ABBATE GENNARO Presidente

☐ DE LORENZI ALESSANDRO Relatore

☐ GABRIELI GASPARE Giudice

☐

☐

☐

☐

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. 3405/2013
depositato il 02/12/2013

- avverso la sentenza n. 138/2013 Sez.1 emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale di LECCE
contro:
COMUNE DI LECCE
difeso da:

proposto dagli appellanti:

difeso da:
CONVERTI FRANCESCO
C.SO ALCIDE DE GASPERI 292 70125 BARI BA

difeso da:
VILLANI MAURIZIO
VIA CAVOUR 56 73100 LECCE LE

Atti impugnati:
AVVISO DI ACCERTAMENTO n° 2667 I.C.I. 2003

- sull'appello n. 3406/2013
depositato il 02/12/2013

SEZIONE

N° 23

REG.GENERALE

N° 3405/2013 (riunito)

UDIENZA DEL

16/12/2016 ore 09:30

N° 438/2017

PRONUNCIATA IL:
15 DIC. 2016

DEPOSITATA IN
SEGRETARIA IL
09 FEB. 2017

Il Segretario
Vittorio MURA



Svolgimento del processo e motivi della decisione.

A seguito di variante urbanistica disposta per dare attuazione ad un programma straordinario di edilizia residenziale da concedere in locazione o in godimento ai dipendenti delle amministrazioni dello Stato impegnati nella lotta alla criminalità organizzata (D.L 13 maggio 1991 n.152 conver con la legge 12 luglio 1991 2003), i terreni di proprietà della

siti in agro di

hanno mutato destinazione da verde agricolo e servizi a zona destinata ad insediamenti di tipo residenziale, commerciale ed artigianale.

E per lo effetto il Comune di con sei distinti avvisi, richiedeva alla precitata società il pagamento dell'ICI per gli anni dal 2003 al 2008: ad ogni singolo avviso veniva allegata perizia di stima redatta dall'arch. " " "

a che attribuiva i seguenti valori:

Anno 2003 : € 142,10 a mq;

Anno 2004 : € 145,25 a mq;

Anno 2005 : € 146,40 a mq;

Anno 2006 : € 148,60 a mq;

Anno 2007: € 150,80 a mq;

Anno 2008: € 153,00 a mq;

La società ha contestato, con separati ricorsi innanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Lecce, tali valori, assumendo, in sostanza, che non trovassero giustificazione nelle motivazioni degli atti di accertamento, argomentazione che è stata ritenuta parzialmente convincente dai primi giudici che, all'uopo, hanno, con distinte sentenze, determinato in € 130,00 per tutti gli anni in contestazione il valore delle aree

Di ciò si lamenta il contribuente innanzi a questo Giudice di Appello; resiste il Comune; tutte le impugnazioni sono state riunite per evidenti motivi di connessione oggettiva e soggettiva.

Rileva la Commissione che l'avviso di accertamento non è atto processuale specificatamente funzionale al processo ma, atto amministrativo espressione della potestà impositiva della Amministrazione Finanziaria; atto, quindi, di natura sostanziale che, nel caso delle aree fabbricabili, espressamente deve determinare il valore venale in comune commercio avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per gli eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati dal mercato dalla vendita delle aree aventi analoghe caratteristiche (art. 5 comma 5 del D.Lgs 30 dicembre 1992 n. 504).

Ne consegue che l'amministrazione comunale con l'avviso di accertamento non può limitarsi al richiamo generico dei criteri astratti innanzi indicati, perché in tal caso non si comprenderebbe quale sarebbe il suo fine, ma nel richiamare tali criteri astratti, li deve poi correlare alla specificità del terreno oggetto di accertamento e questo al fine di delimitare la materia del contendere ed impedire che l'amministrazione possa addurre ragioni di rettifica diverse da quelle dell'atto impugnato.

Tale aspetto della motivazione riveste quindi finalità essenzialmente informative e quindi si colloca su di un piano diverso dalla prova della fondatezza impositiva che, in caso di contestazione, deve essere data dall'Amministrazione in sede di giudizio.

Sotto tale ultimo aspetto il richiamo alla perizia di stima appare insufficiente

in quanto le notizie, di cui si fa cenno in tal atto e che si sarebbe assunte presso intermediari, agenzie immobiliari e attraverso l'esame degli atti di compravendita, rimangono nel vago e nel generico, impedendo così al contribuente di controdedurre ed al giudice tributario di valutare la fondatezza delle pretese impositive del Comune.

Da ciò la necessità di disporre di una nuova consulenza da eseguirsi alla luce degli atti di compravendita di immobili simili.

La stessa, successivamente effettuata, ha tenuto conto di vari atti di trasferimento ed ha correttamente escluso dal raffronto quelli indicati dall'amministrazione comunale e che riguardavano aree inserite in un contesto urbanistico del tutto diverso, aree site nel centro urbano di aree di dimensioni molto ridotte, aree ad edificazione diretta; invece ha tenuto conto di altri atti, specificatamente indicati a pag 14, 15 e 16 dell'elaborato e che attengono ad aree interessate ad interventi simili a quelli de quo, realizzati nello stesso arco temporale e da cui scaturiscono i seguenti valori di stima:

Anno 2003 : €. 55,00 a mq;

Anno 2004 : €. 60,00 a mq;

Anno 2005 : €. 60,00 a mq;

Anno 2006 : €. 65,00 a mq.

Anno 2007: €. 70,00 a mq.

Anno 2008: €. 85,00 a mq.

Siffatti valori si ritengono del tutto condivisibili e quindi gli stessi devono porsi a base della tassazione relativa agli anni dal 2003 al 2008, sicché in tal senso devono considerarsi modificati e corretti gli atti di accertamento del

Comune, rimanendo ferme le aliquote di imposta; le sanzioni vanno correlativamente ridotte e con le aliquote minime.

L'esito della lite importa la condanna del Comune di _____ a rifusione in favore dell'appellante dei 2/3 delle spese del grado, secondo la liquidazione operata in dispositivo, ritenendosi compensata tra le parti il restante terzo; il costo della CTU, svolta nel presente grado di giudizio, deve essere definitivamente posto a carico delle parti nella misura di 2/3 per il Comune e di 1/3 per la società.

P.Q.M

La Commissione, sciogliendo la riserva formulata all'udienza del 15 dicembre 2016, decidendo sugli appelli riuniti, li accoglie per quanto di ragione e per lo effetto, in parziale riforma della decisione di primo grado, ridetermina il valore delle zone in contestazione per gli anni di riferimento per come riportato in motivazione; sanzioni correlativamente ridotte e con le aliquote minime.

Condanna il Comune di _____ alla rifusione in favore dell'appellante dei 2/3 delle spese del grado, liquidate in complessivi € 6000,00 oltre accessori di legge, con diretta attribuzione ai suoi difensori, ai sensi dell'art 93 c.p.c., ritenendosi compensate fra le parti il restante terzo.

Pone definitivamente le spese di CTU a carico di entrambe le parti nella misura di 2/3 a carico del Comune e di 1/3 a carico della società.

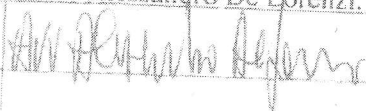
Lecce 12 gennaio 2017

Il Relatore,

Il Presidente

Avv. Alessandro De Lorenzi.

Dott. Gennaro L'Abbate.



Comune, rimanendo ferme le aliquote di imposta; le sanzioni vanno correlativamente ridotte e con le aliquote minime.

L'esito della lite importa la condanna del Comune di _____ a rifusione in favore dell'appellante dei 2/3 delle spese del grado, secondo la liquidazione operata in dispositivo, ritenendosi compensata tra le parti il restante terzo; il costo della CTU, svolta nel presente grado di giudizio, deve essere definitivamente posto a carico delle parti nella misura di 2/3 per il Comune e di 1/3 per la società.

P.Q.M

La Commissione, sciogliendo la riserva formulata all'udienza del 15 dicembre 2016, decidendo sugli appelli riuniti, li accoglie per quanto di ragione e per lo effetto, in parziale riforma della decisione di primo grado, ridetermina il valore delle zone in contestazione per gli anni di riferimento per come riportato in motivazione; sanzioni correlativamente ridotte e con le aliquote minime.

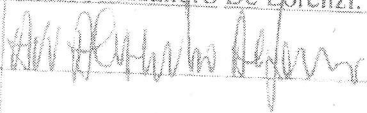
Condanna il Comune di _____ alla rifusione in favore dell'appellante dei 2/3 delle spese del grado, liquidate in complessivi € 6000,00 oltre accessori di legge, con diretta attribuzione ai suoi difensori, ai sensi dell'art 93 c.p.c., ritenendosi compensate fra le parti il restante terzo.

Pone definitivamente le spese di CTU a carico di entrambe le parti nella misura di 2/3 a carico del Comune e di 1/3 a carico della società.

Lecce 12 gennaio 2017

Il Relatore,

Avv. Alessandro De Lorenzi.



Il Presidente

Dott. Gennaro L'Abbate.

