



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE  
DI BARI SEZ.STACCATA DI TARANTO

SEZIONE 29

riunita con l'intervento del Signori:

- |                          |          |           |                       |
|--------------------------|----------|-----------|-----------------------|
| <input type="checkbox"/> | BRUSCHI  | AUGUSTO   | Presidente e Relatore |
| <input type="checkbox"/> | VENNERI  | ANNA RITA | Giudice               |
| <input type="checkbox"/> | CARLUCCI | GIUSEPPE  | Giudice               |
| <input type="checkbox"/> |          |           |                       |

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. 1760/08  
depositato il 19/06/2008

- avverso la sentenza n. 170/4/07  
emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale di TARANTO  
proposto dall'ufficio: AGENZIA ENTRATE UFFICIO TARANTO 1

controparti:

[REDACTED]  
difeso da:  
MONTANARO DOTT. VITO  
CORSO UMBERTO 150 74100 TARANTO TA

[REDACTED]  
difeso da:  
MONTANARO DOTT. VITO  
CORSO UMBERTO 150 74100 TARANTO TA

[REDACTED]  
difeso da:  
MONTANARO DOTT. VITO  
CORSO UMBERTO 150 74100 TARANTO TA

SEZIONE

N° 29

REG.GENERALE

N° 1760/08

UDIENZA DEL

14/05/2013

ore 09:00

SENTENZA

N°

11/6

PRONUNCIATA IL:

14/05/13

DEPOSITATA IN  
SEGRETERIA IL

15/05/13

Il Segretario



(segue)

SEZIONE

N° 29

REG.GENERALE

N° 1760/08

UDIENZA DEL

14/05/2013

ore 09:00

[REDACTED]

**difeso da:**

MONTANARO DOTT. VITO  
CORSO UMBERTO 150 74100 TARANTO TA

[REDACTED]

**difeso da:**

MONTANARO DOTT. VITO  
CORSO UMBERTO 150 74100 TARANTO TA

**Atti impugnati:**

AVVISO DI ACCERTAMENTO n° [REDACTED] REGISTRO

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. Con sentenza n. 170 del 5 marzo 2007, la C. T. P. accoglieva il ricorso, annullando l'avviso di accertamento e compensando le spese, proposto da [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della [REDACTED], avverso il predetto avviso di accertamento n. [REDACTED], emesso dall'UFFICIO DEL REGISTRO DI TARANTO, a lui notificato in qualità di acquirente, in data 13.8.99, relativo al trasferimento di un suolo di cui all'atto per Notar Latorraca registrato il 29.8.88.

Ritenevano i Primi Giudici che la rettifica del valore del bene dichiarato poteva essere effettuata in maniera legittima "sempre che indichi in modo inequivocabile e certo, il criterio seguito per la sua determinazione." Nel caso di specie ci si era limitati ad indicare il sistema di stima usato ("col metodo di stima sintetico-comparativo ecc. e del metodo della capitalizzazione del reddito che l'immobile potrà produrre...") "non completato con la indicazione degli immobili presi a riferimento per poter effettuare una concreta verifica circa l'attendibilità o meno della stessa rettifica".

Concludevano ritenendo "non corrispondente alla realtà" l'aumento di valore, considerato che l'acquirente, privato imprenditore che aveva acquistato nell'esercizio dell'attività di impresa, "aveva ogni interesse a dichiarare la verità del costo al fine della detrazione dello stesso dal ricavo".

2. Avverso la predetta sentenza ha proposto appello l'Agenzia nei confronti della società e per essa, cessata il 28.2.98 ed il cui amministratore, [REDACTED] era deceduto il 27.2.2006, il socio [REDACTED] nonché nei confronti della stessa quale socio e degli eredi del [REDACTED] in persona di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].

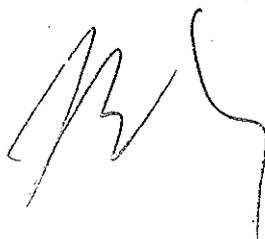
La censura, posta in ragione della assunta erroneità del giudicato e del difetto di motivazione dello stesso, ne ha dedotto la nullità avendo semplicemente richiamato "i criteri di valutazione che sono assolutamente inconferenti con il caso di specie posto che per l'accertamento in esame non è stato utilizzato né il metodo sintetico comparativo né quello di capitalizzazione del reddito".

Nell'accertamento in esame l'Ufficio, infatti, si era avvalso delle risultanze della stima effettuata dall'UTE, "notificata alle parti quale corpo integrante dell'accertamento stesso".

Il richiamo della stessa nell'accertamento era da ritenersi del tutto legittimo alla stregua del disposto dell'art.51 del DPR 131/86 che nei criteri c.d. residuali consente "la utilizzazione di ogni altro elemento di valutazione".

La giurisprudenza di legittimità ha ritenuto legittimo l'accertamento effettuato con il semplice richiamo della stima Ute e quella riguardante il caso in esame era analitica ed aveva evidenziato "analiticamente sia tutte le prescrizioni urbanistiche sia le volumetrie effettivamente realizzabili secondo ciascuna destinazione".

La sentenza aveva, poi, del tutto omesso la motivazione in proposito e doveva considerarsi infondata la contestazione per cui la stima farebbe riferimento ad una concessione edilizia rilasciata due anni dopo la stipula dell'atto perché "la concessione rispecchia le prescrizioni urbanistiche che il terreno già possedeva alla data della compravendita".



La motivazione relativa all'evidente interesse dell'imprenditore a dichiarare un prezzo effettivamente corrisposto non aveva alcun valore giuridico e, d'altra parte, entrambe le parti avevano interesse a dichiarare un prezzo inferiore ai fini dell'imposta di registro ed Invim.

3. Si sono costituiti gli appellati con corposa memoria di controdeduzioni ed altrettanto corposa memoria illustrativa deducendo:
  - La pretestuosità della presunta nullità della sentenza attesa la congruità della motivazione col riferimento alla mancata indicazione degli immobili presi a riferimento;
  - L'avviso di accertamento doveva necessariamente ritenersi nullo per violazione degli artt. 3 co.2° l.241/90 e 7 l.212/2000 perché si era limitato al richiamo alla stima Ute e non aveva indicato "i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche" che lo avevano determinato;
  - il semplice richiamo alla stima Ute non era sufficiente e questa, peraltro, non poteva ritenersi attendibile atteso che "viene omesso qualsiasi elemento di giustificazione della valutazione tecnica fatta, in quanto le conclusioni cui perviene vengono riportate in forma apodittica e sulla base di parametri del tutto astratti";
  - La giurisprudenza aveva da tempo puntualizzato che nel caso del mero rinvio ai criteri utilizzati, in sede contenziosa si determinava l'onere dell'Ufficio di provare gli elementi di fatto giustificativi della pretesa. Il che non era stato fatto.
4. All'odierna udienza, tenutasi in forma pubblica, la causa veniva riservata per la decisione.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

5. L'appello va rigettato essendo fondato su censure che questo Collegio in numerose altre decisioni ed in applicazione di principi fissati dalla giurisprudenza di legittimità ha ritenuto non giustificanti la inadeguatezza della motivazione dell'atto di accertamento e del successivo comportamento in sede contenziosa dell'Ufficio.  
In sostanza questo Collegio pone a base del proprio convincimento una prima proposizione che già da sola determinerebbe la conferma della decisione impugnata: l'accertamento si è richiamato alla stima Ute a suo tempo notificata alla società acquirente, ma in questa vi è solo la determinazione del valore dell'immobile in relazione alle diverse destinazioni urbanistiche e non sono specificati né i criteri, né i prezzari utilizzati sicché incombeva all'Ufficio l'onere di provare in sede contenziosa ed in contraddittorio con il contribuente di provare gli elementi di fatto giustificativi della pretesa.  
Ciò l'Ufficio non ha fatto né chiesto di provare, mentre si è limitato a sostenere la legittimità per relationem non ponendosi il problema sollevato dai contribuenti della necessità di una dimostrazione concreta e specifica della valutazione operata dall'Ute in relazione ai fabbricati realizzabili neanche nella successiva sede contenziosa.
6. La giurisprudenza di legittimità è in proposito incontrovertibile nel senso che l'Ufficio ha l'onere di provare in sede contenziosa la sussistenza dei concreti elementi di fatto che giustificano il valore accertato e segnatamente -nel caso di specie- del valore delle costruzioni ricavabili in base alla destinazione urbanistica e a quale criterio si era adeguata per la determinazione dello stesso. L'appello invece è il risultato di un convincimento da tempo superato, e cioè che l'atto di stima Ute, ove notificato al contribuente, è sufficiente a determinare una legittimità intoccabile dell'accertamento.

Al contrario, come detto e qui lo si ribadisce, la legittimità iniziale va' integrata in sede di opposizione, e quindi contenziosa, con la produzione degli elementi concreti su cui si è fondata la valutazione e nella realtà processuale del contraddittorio.

7. Certamente la censura alla motivazione dei 'Primi Giudici che "rafforzano" il proprio convincimento sulla base di un interesse del contribuente-imprenditore a dichiarare il giusto e all'altrettanto interesse della parte venditrice, è del tutto fondata ma certamente ha il valore di una mera critica non di sostegno ad un annullamento di una decisione che appare del tutto corretta e al passo, come più volte detto, con la giurisprudenza di legittimità e di questo stesso Collegio.
8. La sentenza va' dunque confermata e le spese di questo grado del giudizio vanno interamente compensate atteso che la giurisprudenza all'epoca dell'appello non era del tutto consolidata.

P. Q. M.

LA C. T. R.

Rigetta l'appello e conferma la impugnata sentenza.

Compensa interamente le spese di questo grado del giudizio.

TARANTO, li 16/05/13

IL PRESIDENTE ESTENSORE

