

## **COMM. TRIB. REGIONALE MILANO - 53/32/2012**

### **Svolgimento del processo**

La CASER IMMOBILIARE impugnava l'avviso di rettifica e liquidazione emesso dall'Agenzia delle Entrate di SONDRIO eccependo la carenza di motivazione e la carenza di documentazione relativamente agli atti similari in quanto non allegati.

La CTP accoglieva il ricorso rilevando che le motivazioni di merito contenute nel ricorso presentato erano particolarmente analitiche e che solo un atto citato dall'ufficio si discostava dal valore dichiarato dalla ricorrente ma tale difformità era dovuta a diverse caratteristiche dell'ubicazione; che la valutazione in rettifica era motivata anche se erroneamente paragonata ad altro lotto di terreno.

Appellava l'Ufficio di SONDRIO rilevando che la sentenza era , oltre che scarsamente motivata, contraddittoria nella sua affermazione circa la corretta motivazione dell'atto impugnato ma fondato su errato presupposto: se un atto era correttamente motivato si presumeva che le argomentazioni ivi riportate dovessero essere anch'esse corrette.

Inoltre, la carenza della decisione risiedeva nel fatto che la CTP non aveva in alcun modo vagliato le eccezioni dell'ufficio che dimostravano l'incongruità del prezzo di cessione del terreno dichiarato in atto.

Peraltro, a differenza di quanto affermato dalla CTP,

- l'ufficio nell'avviso di rettifica aveva proposto un solo atto simile in quanto unico ad avere le medesime caratteristiche di quello acquistato dalla CASER SRL: l'atto 310/2005 che riguardava la cessione di un terreno edificabile sito nel comune di Caiolo, censito al catasto terreni al foglio 5, ubicato nella zona "C" soggetta a piano di lottizzazione; il valore di cessione dichiarato in atto era di € 105,00/mq;

- l'atto per il quale l'ufficio aveva provveduto alla rettifica era il n. 841 del 2008 riguardante la cessione di un terreno edificabile sito nel comune di Caiolo, censito al catasto terreni al foglio 4, ubicato nella zona "C" soggetta a piano di lottizzazione; il valore di cessione dichiarato in atto era di €48,00/mq.

Risultava palese la sproporzione tra i due valori considerando che:

- l'atto del 2005 riportava un valore doppio rispetto all'atto del 2008;

- per giustificare tale differenza la CTP aveva dichiarato esistente una difformità di conformazione e di ubicazione dei terreni: ma la zona era la stessa - C -, i fogli erano limitrofi - 4 e 5 - e considerata l'ampiezza del comune di Caiolo non si giustificava in alcun modo un divario tra i due valori così eclatante.

Inoltre, la CTP non aveva nemmeno preso in considerazione i valori OMI della provincia di Sondrio che suggerivano un valore medio intorno a € 95,00/mq.

La società avrebbe acquistato, inoltre, secondo quanto allegato, un terreno edificabile su cui insistevano una serie di vincoli, così ponendo in essere una evidente operazione antieconomica, senza significare i motivi per cui era stato acquistato un terreno che, di fatto, non aveva alcuna prospettiva ai fini edificatori.

Inoltre, per quanto riguardava la necessità di effettuare opere infrastrutturali sottolineava come le stesse non pregiudicassero affatto l'utilizzo ai fini volumetrici della superficie ad esse destinata; non si comprendeva il motivo per cui l'acquisto da parte di una società immobiliare di un terreno di superficie estesa ne dovesse limitare il valore in quanto, al

contrario, la costruzione di più immobili con il conseguente sfruttamento dell'intera volumetria, permetteva di ridurre i costi accessori comuni ed infrastrutturali.

Inoltre, veniva evidenziato il fatto che i terreni oggetto di verifica, assieme ad altri di proprietà della società, avevano permesso la realizzazione di 4 villini, di 7/8 vani ciascuno, con annessi box/taverna, di notevoli dimensioni; non appena completati, gli immobili erano stati subito ceduti, e tale circostanza appariva in netto contrasto con le affermazioni della CTP che descriveva la zona di ubicazione del terreno come svantaggiata rispetto alla posizione di altri terreni: tutto ciò in mancanza di qualsiasi prova documentale senza operare alcun riscontro oggettivo e senza dare valore alle affermazioni dell'ufficio.

La CTP non aveva tenuto conto dell'evidente discrasia tra i valori OMI e il valore dichiarato in un atto simile - risalente a tre anni prima - rispetto al valore dichiarato dalla CASER SRL; inoltre, non aveva tenuto conto di enormi potenzialità edificabili considerato che gli immobili costruiti sul terreno erano stati tutti ceduti nel giro di poco tempo circostanza questa, che travolgeva tutte le argomentazioni circa la posizione svantaggiosa di ubicazione del terreno. Considerato che la CTP non aveva opposto argomentazioni che potessero giustificare un valore inferiore chiedeva la riforma della sentenza impugnata.

Si costituiva il contribuente che evidenziava come l'Ufficio non avesse tenuto conto del disposto dell'art.9 comma 3, DPR 916/96 in tema di determinazione del valore normale/venale dei beni.

La ricorrente aveva, inoltre, individuato vari atti di compravendita di terreni edificabili situati nelle zone limitrofe andando a determinare un valore medio di Euro 44,00 mq, determinazione che avvalorava ulteriormente la congruità del valore dichiarato:

- Atto registrato a Sondrio il 24/09/2007 al n. 3236 serie 1/T valore area edificabile €/mq. 47,85;
- Atto registrato a Sondrio il 30/06/2006 al n. 1839 serie 1/T valore area edificabile €/mq. 42,53;
- Atto registrato a Sondrio il 04/10/2006 al n. 2627 serie 1T valore area edificabile €/mq. 40,00.
- Rilevava ancora come vi fosse stata per il Comune di Caiolo nell'anno 2005, un determinazione del valore degli immobili assai favorevole alla tesi del contribuente e come, in altri atti i valori si discostassero da quelli indicati dall'Ufficio. Rilevava infine come vi fossero una serie di caratteristiche che svalutavano notevolmente il valore del bene compravenduto.

Ad avviso di questa Commissione Regionale l'impugnata sentenza deve trovare conferma.

Occorre in effetti partire da un dato che è quello documentato dal valore contrattualmente indicato nell'atto di acquisto e, in relazione a tale dato, verificare se, come sostenuto dall'Ufficio ci si trovi in presenza di un valore non conforme al quello normale/venale del bene. Tale onere incombe, ovviamente, sull'Ufficio procedente che, sebbene convenuto, ha l'onere di dimostrare l'inadeguatezza del valore riferito nell'atto.

Ora, sulla base degli elementi emersi ed allegati dalle parti, tale prova non può dirsi compiutamente raggiunta.

Innanzitutto come rilevato dalla contribuente il Consiglio comunale del Comune di Caiolo nell'anno 2005, ha determinato il valore degli immobili (art.52 Dlgs n. 446/1997) nel seguente modo: terreni situati nella fascia compresa tra la strada statale n.38 e la strada provinciale orobica, valore Euro 40 al mq.; terreni situati al di sopra della strada provinciale orobica, valore euro 35 al mq.

Il terreno compravenduto, si trova pacificamente- al di sopra della strada provinciale orobica ed avrebbe dovuto avere quindi un valore di mercato di Euro 35 al mq. In ragione di ciò, il valore di euro 49 al mq., dichiarato dal contribuente, sicuramente non appare incongruo.

Inoltre la ricorrente ha allegato come in altri atti di compravendita di terreni edificabili situati nelle zone limitrofe il valore medio fosse in linea (se non inferiore) a quanto dichiarato. Si trattava, come visto di un valore medio di Euro 44,00 mq, con determinazione che certo non smentisce la congruità del valore dichiarato.

Infine, come osservato va evidenziato come l'atto preso a riferimento dall'Ufficio non paia pienamente assimilabile a di cui è causa, riferendosi ad un'area soggetta a piano di lottizzazione in zona completamente urbanizzata; inoltre, il terreno preso a riferimento aveva una superficie notevolmente inferiore a quello di cui è causa; si trovava in posizione geografica diversa e verosimilmente migliore in quanto posto in nuova zona residenziale completamente edificata; era dotato già di un progetto per la realizzazione di un fabbricato bifamiliare, con versamento di varie somme per oneri (erano stati versati oneri per 23.268,07 Euro, con E/mc 38,09, mentre, nel presente caso, tale valore era di E/mc 9,67 cioè pari ad  $\frac{1}{4}$  di quelli versati per il terreno di riferimento).

Ciò certamente costituisce un elemento atto a comprovare la tesi del contribuente ed, in ogni caso, a non confortare l'assunto di un diverso valore del bene sostenuto dall'Ufficio.

Infine, il contribuente ha evidenziato una serie di caratteristiche che svalutavano notevolmente il valore del bene compravenduto (la non facilmente utilizzabilità a scopo edificatorio del terreno per la sua forma lunga e stretta, essendovi la necessità di effettuare opere infrastrutturali che comportavano la dispersione di diversi mq di area edificabile che non potevano essere sfruttati; le dimensioni, pari a mq. 2760, di limitato valore; l'ubicazione in zona isolata, scoscesa il cui sottosuolo era composto da materiale non stabile; la collocazione del terreno in una zona totalmente destinata a prato e boschi, accessibile da una mulattiera sterrata con carreggiata ridotta, in zona priva di sole nei mesi invernali, privo di opere di urbanizzazione). Né va taciuto come la contribuente abbia allegato una perizia di parte, in cui valore di cessione del bene corrisponde a quanto periziato dal geom. Fortini.

Va inoltre rilevato come le osservazioni dell'Ufficio appellante non paiano decisive al fine di provare il proprio assunto. Non può infatti invocarsi al fine di comprovare l'accertamento di valore né definire antieconomica l'operazione economica (per i vincoli esistenti e per la necessità di effettuare varie opere), né, al contrario, rilevare come poi i terreni oggetto di rettifica, insieme ad altri di proprietà della società fossero stati immediatamente ceduti una volta realizzata la lottizzazione, dal momento che la plusvalenza si sarebbe potuta realizzare anche su terreni apparentemente poco appetibili, ma in effetti adeguatamente trasformati.

Per le argomentazioni evidenziate va, pertanto, respinto l'appello dell'Ufficio. La particolarità della questione giustifica la compensazione delle spese.

**P.Q.M.**

La Commissione conferma la sentenza di primo grado. Compensa le spese.