

## **COMM. TRIB. REGIONALE MILANO - 115/28/2011**

### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

L'Agenzia delle Entrate di Lecco notificava all'immobiliare "Le Vele S.r.l." e al signor Ta. Lo. avviso di rettifica e liquidazione all'atto stipulato in data 24/07/2006 per compravendita di porzioni di terreno edificabile in comune di Colico (LC).

Il terreno veniva dichiarato in € 147.000,00 e accertato dall'Ufficio in € 217.000,00.

L'Ufficio accertava il maggior valore avvalendosi dei valori di mercato riferito a stime del borsino FIAIP.

Le parti notificano all'Agenzia domanda di accertamento con adesione, senza trovare un accordo.

Quindi i contribuenti presentavano gravame avverso l'avviso di rettifica e liquidazione per i seguenti motivi:

- L'area edificabile oggetto della compravendita era di mq. 1.540,097 che moltiplicata per l'indice volumetrico di PRG, pari a mc. 0,80/mq determinava un volume di mc. 1.232,78 ed un volume dichiarata di € 119,24 al mq.;
- Il PRG nella zona interessata prevedeva parte dell'area, e precisamente mq. 802,40 e me. 642,00 ricadente in classe 3C dello studio geologico in "fattibilità limitata" in cui non risultavano ammesse nuove edificazioni ad uso residenziale, determinando un valore di riferimento a terreno non edificabile;
- Il volume residuo sfruttabile corrispondeva a mc. 599,78 ed il valore dichiarato risultava ampiamente congruo.

L'atto doveva ritenersi nullo per carenza di qualsiasi riferimento al criterio per la liquidità dell'imposta ai sensi dell'art. 52 DPR 131/86, inoltre difettava di motivazione e contraddittorietà poiché l'Ufficio richiama il Borsino Fiaip e disattende invece la perizia allegata.

Le parti chiedevano di dichiarare nullo l'avviso di liquidazione ai sensi dell'art. 52 del DPR 131/86.

In subordine dichiarare l'atto impugnato illegittimo per i motivi dedotti annullandolo con vittoria delle spese.

L'Ufficio nelle controdeduzioni faceva presente che in sede di accertamento con adesione aveva proposto un valore di € 176.000,00 anziché € 217.000,00, non accettata dalla controparte.

Concludeva chiedendo la conferma del proprio operato in quanto: l'avviso risulta correttamente motivato avendo indicato i criteri stabiliti dalla legge. L'Ufficio rileva di aver preso i valori dal Borsino FIAIP del Comune di Colica (LC) relativo agli anni 2004/2005, valori corrispondenti a quelli (stimati) di comune commercio riferito a prezzi correnti in zona per beni simili.

La perizia presentata è una relazione di parte mentre i valori del borsino FIAIP sono dati ufficiali.

Il valore determinato sull'area non soggetta a fattibilità limitata corrisponde a quanto definito in adesione con l'immobiliare Le Vele per un altro atto del 25/11/2005 con medesima destinazione urbanistica.

Precisava l'Ufficio che le aree a fattibilità limitata sono quelle già in parte edificate nelle quali viene confermata l'edificazione attuale ed è ammessa la saturazione delle aree ancora disponibili rispettando alcune condizioni.

Non si trattava quindi di terreno non edificabile ma di terreno ad alta potenzialità edificatoria.

Chiedeva il rigetto del ricorso con vittoria delle spese di giudizio.

La Commissione in data 3.02.2009 con ordinanza n. 07/02/2009 disponeva che il Comune di Colico, in riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica del 20.06.2006, avesse a specificare le reali possibilità edificatorie dei terreni oggetto del contenzioso, l'Ente in data 6.04.2009 dava evasione a tale richiesta specificando che "non risultano ammesse nuove edificazioni ad uso residenziale"(documentazione in atti).

La Commissione Tributaria Provinciale di Lecco Sez. 2 accoglieva il ricorso e compensava le spese.

Propone appello l'Agenzia censurando le argomentazioni dei giudici di prime cure per non aver preso nella dovuta considerazione le eccezioni formulate nelle controdeduzioni e per non aver considerato che l'avviso di rettifica era stato emesso al termine di un'analisi di elementi che non si fermavano ai soli "valori del borsino FIAP" (come evidenziato in sentenza, ma sulla base di dati catastali, PRG, CDU, ubicazione dell'immobile, prescrizioni urbanistiche vigenti, potenzialità edificatoria, ripropone quindi le eccezioni contenute nell'avviso di accertamento e nelle controdeduzioni).

Il contribuente non si è costituito tardivamente.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Le argomentazioni della Commissione Tributaria Provinciale di Lecco Sezione 2 sono del tutto condivisibili, perciò va respinto l'appello dell'Ufficio e confermata la sentenza di primo grado.

Il Collegio osserva innanzitutto che i valori indicati nei vari borsini, nel caso trattato "Borsino FIAIP" sono valori a carattere indicativo, essi possono discostare sensibilmente dai valori reali quando applicabili al caso singolo; per una esatta definizione del prezzo di singoli immobili è in ogni caso necessario l'intervento di un perito. In sostanza sono solo valori stimati suscettibili di variazioni.

Il Comune di Colico interpellato in merito alle reali possibilità edificatorie delle "aree a fattibilità limitata" compravendute ha esplicitamente in modo inequivocabile affermato "Non risultano ammesse nuove edificazioni ad uso residenziale".

Per quanto sopra esposto, la Commissione respinge l'appello dell'Ufficio e conferma la sentenza impugnata. Le spese vanno compensate perché il contribuente si è costituito tardivamente.

### **P.Q.M.**

La Commissione respinge l'appello dell'Ufficio e conferma la sentenza impugnata. Spese compensate.