

Commissione Tributaria Provinciale Reggio Emilia, sez. I, sent. 28 gennaio 2009, n. 32

Svolgimento del processo

La Un. s.c.ar.l. ricorre avverso avviso di rettifica e liquidazione emesso dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Reggio Emilia, per l'accertamento di maggior valore ai fini dell'imposte di registro ipotecaria e catastale, più relativi interessi di mora, di un appezzamento di terreno edificabile .sito in Comune di Correggio, e di un sovrastante fabbricato ad uso abitazione e basso servizio compravenduti con atto a ministero notaio Za. del 22-12-2006; assume, l'Agenzia, che il valore del terreno deve essere rettificato avendo riguardo al trasferimento di un bene similare già oggetto di valutazione, come da scad. (...), registrato il (...), mentre quello del fabbricato deve essere rettificato sulla base dei valori desumibili dalle stime fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI); la Ricorrente eccepisce la totale nullità dell'atto impugnato per palese illegittimità della metodologia valutativa utilizzata sia in riferimento al terreno edificabile, il terreno preso a comparazione non sarebbe omogeneo sia per zona sia per estensione con il primo, sia in riferimento al fabbricato; le stime OMI non avrebbero alcuna forza probatoria vincolante per il Giudice ed essendo valori frutto di elaborazioni statistiche e, dunque, di larga massima, andrebbero sempre calati ed adattati alla fattispecie concreta, cosa che, nel caso in esame non sarebbe avvenuta, si costituisce in giudizio l'Agenzia con controdeduzioni con le quali ribadisce la legittimità del proprio operato; all'udienza dibattimentale le Parti si riportano alle proprie argomentazioni scritte.

Motivi della decisione

Le doglianze della Ricorrente sono fondate e, pertanto, il ricorso va accolto.

Quanto al terreno.

L'art. 51, 1° comma, d.p.r. 131/1986, dispone che l'Ufficio del Registro controlla che il valore dichiarato in atto di un bene immobile corrisponda al "valore venale in comune commercio" "avendo riguardo ai trasferimenti ... che abbiano avuto per oggetto gli stessi immobili o altri di analoghe caratteristiche e condizioni ..." orbene nella fattispecie in esame il terreno "addotto in comparazione" non può certo qualificarsi come "avente analoghe caratteristiche e condizioni" di quello compravenduto: come chiaramente argomentato e dimesso dalla Ricorrente (cfr. allegati da n. 3 a n. 12 del ricorso) i due terreni sono ubicati in zone urbanistiche diverse, aventi indici di edificabilità diversi e valutazioni ai fini ICI da parte del Comune di Correggio diverse, e sono di estensione diversa: la metodologia valutativa seguita dall'Agenzia è pertanto illegittima, in quanto non conforme al dettato normativo.

Quanto al fabbricato.

L'art. 51, 1° comma, cit., prevede, quale disposizione di chiusura, che il controllo avvenga anche in base "ad ogni altro elemento di valutazione": Agenzia ricomprende in questa previsione le stime OMI; le stime OMI essendo un dato di "parte", nel senso che sono materialmente elaborate sulla base di un provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, cioè da una parte processuale, debbono sempre essere considerate dal Giudice con particolare cautela e sottoposte ad un'attenta analisi critica alla stregua di ogni altra deduzione processuale ed alle stesse non può essere certo attribuita alcuna forza vincolante per lo Stesso; in altre parole le stime OMI possono, sì essere considerate un ausilio utile (l'art. 1, comma 307, L. 296/2006 parla, appunto, di "criteri utili per la determinazione del valore normale del fabbricato") per il Giudice ma al pari di una perizia tecnica di parte, nulla più; essendo, poi, le stime OMI frutto di rilevazioni statistiche, va sottolineato come le stesse forniscano valori di larga massima per tipologia di fabbricato, zona, ... , e dunque la parte che ne fa uso debba, comunque,

se vuole che le stesche assumano una concreta valenza processuale, opportunamente calarle nella realtà della fattispecie concreta in esame. Venendo ora al caso di specie va rilevato come l'Agenzia abbia semplicemente e puramente, cioè acriticamente, richiamato le stime OMI, per inciso non nel loro "range" mediano, come afferma, ma, di fatto, in quello massimo, per i fabbricati in stato conservativo normale, senza alcuna considerazione della realtà della fattispecie, senza cioè adattarle alla stessa posto che come desumibile dalle fotografie dimesse in giudizio dalla Ricorrente, il fabbricato de quo non è certamente, in stato di conservazione normale apparendo, al contrario in pessimo stato di conservazione, chiaramente abbandonato da tempo, pieno di erbacce, necessitante di radicali interventi manutentivi, quali rifacimento tetto, intonaci; insomma l'utilizzo delle stime OMI appare essere stata effettuato in maniera del tutto acritica, apodittica e dunque, illegittima. Le spese di giudizio, liquidate in Euro 3000,00, (tremila) seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Commissione in accoglimento del ricorso annulla l'impugnato avviso; le spese di giudizio liquidate in Euro 3000,00 (tremila) seguono la soccombenza.