SEZIONE

N° 3

REG.GENERALE

N° 932/2014

UDIENZA DEL

14/12/2015 ore 09:30

N°

3055/2016

PRONUNCIATA IL:

14 DIC. 2015

DEPOSITATA IN SEGRETERIA IL

7 DIC. 2016

Il Segretario

ASSIST. TRIBUTARIO

COLELLA Giuseppe

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA **REGIONALE**

DI **BARI** SEZIONE **3**

riunita con l'intervento dei Signori:

| | | | |
|---|---|---|---|
| ☐ | **DE PALMA** | **ANGELO DOMENICO** | **Presidente** |
| ☐ | **GAGLIARDI** | **VINCENZO** | **Relatore** |
| ☐ | **CAZZOLLA** | **FERNANDO ANTONIO** | **Giudice** |
| ☐ | | | |
| ☐ | | | |
| ☐ | | | |
| ☐ | | | |

ha emesso la seguente

**SENTENZA**

- sull'appello n. 932/2014
  depositato il 18/03/2014

- avverso la sentenza n. 169/2013 Sez:10 emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale di BARI
  contro:

**difeso da:**

**proposto dall'appellante:**
COMUNE DI PALO DEL COLLE
VIA UMBERTO 1,56 70027 PALO DEL COLLE BA

**difeso da:**

**Atti impugnati:**
AVVISO DI ACCERTAMENTO n° 2240/12 I.C.I. 2007

Il Comune di Palo del Colle in data 17/11/2012 ha notificato al sig. con sede in Palo del Colle, l'avviso di accertamento n.2240/12 per ICI anno 2007 di euro 992,00 su aree edificabili diverse, accatastate al fg. 10 p.11a 1594 con il possesso al 100%, al valore di curo 48 a mq.. Il sig. ha proposto ricorso contro il Comune di Palo del Colle chiedendo l'annullamento del suddetto avviso di accertamento, previa sospensione.

Inoltre il ricorrente sostiene l'illegittima determinazione dei valori atteso il disposto dell'art. 5, nota 2, del Regolamento, laddove risulta precisato sia l'organo a cui è attribuito il potere di fissazione del valore delle aree, nonché, ai sensi dell'art. 52 del D.Lgs. 446/97, alla determinazione dei valori solo a decorrere dal I° gennaio dell'anno successivo;

Il ricorrente sostiene inoltre che il valore va attribuito al I° gennaio; pertanto dal momento che il PUG è stato approvato nel marzo del 2006 non può essere assunto tale valore al I' Gennaio 2006, né tantomeno durante il detto anno.

Inoltre per quanto concerne la determinazione dei valori delle aree edificabili,

sostiene che non è sufficiente il semplice richiamo agli elementi individuati dall'art. 5 del D.Lgs. 504/92, ma è necessario illustrare in dettaglio la procedura utilizzata per la fissazione del valore delle area fabbricabile, consentendo in tal modo al ricorrente di conoscere i presupposti giuridici e materiali della pretesa tributaria; tanto, non è individuabile sia nella delibera di Giunta, sia nell'avviso di accertamento.

Infine, la mancata comunicazione da parte del Comune che l'area in questione era inserita nel PUG approvato nel mese di marzo dell'anno 2006, non ha consentito la determinazione della base imponibile.

Il Comune si costituisce ed evidenzia che, riguardo alla fissazione dei valori, non sono stati violati i principi rilevati dalla Consulta con sentenza 200 del 28/07/1976; atteso inoltre che i valori delle aree edificabili hanno tenuto conto dei valori venali in comune commercio, per zone omogenee, con relativi abbattimenti del 40% per gli anni dal 2006 al 2008 per le aree tipizzate come edificabili sul nuovo strumento urbanistico adottato e del 5% sulle aree già tipizzate nel precedente strumento urbanistico.

In ordine alla mancata comunicazione alla società contribuente da parte dell'ufficio tecnico del Comune dell'indicazione di area edificabile, rileva che la Corte di Cassazione con sentenze n. 15558 del 02/07/2009 e n. 2190 del 31/01/11 ha ritenuto irrilevante la suddetta mancanza ai fini del pagamento I.C.I. Fa presente inoltre che pur rilevando l'omessa denuncia e l'omesso versamento, tuttavia non ha irrogato sanzioni ai sensi dell'art. 6 del D. Lgs. 472197, atteso la causa di non punibilità.

Il Comune di Palo del Colle conclude chiedendo il rigetto del ricorso, con vittoria di spese, in quanto la delibera n.50 del 24 marzo 2006, adottata dal Commissario Straordinario, è stata affissa all'albo comunale e per il tempo stabilito, ma anche perché l'Ente impositore, in applicazione dell'art. 6 del D,Lgs. 472/97 e quindi per causa non imputabile al contribuente, in presenza di mancata denuncia e mancato versamento, non ha irrogato né sanzioni e né interessi.

I Primi Giudici, nell'esaminare nel diritto e nel merito la controversia, specificano che la determinazione dei valori, così come avvenuta, ed il conseguente avviso di

accertamento impugnato, devono ritenersi carenti di motivazione, atteso che non risulta provato che il Comune di Palo del Colle, nell'iter procedimentale seguito, abbia tenuto conto di tutti gli elementi considerati dall'art. 5, comma 5, del D. Lgs. 504/92 e, quindi, del valore venale in comune commercio al l' gennaio dell'anno 2007, quale anno di imposizione in esame, della zona territoriale di ubicazione dell'area, dell'indice di fabbricabilità, della destinazione d'uso consentita, degli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari alla costruzione, dei prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

In ordine poi alla mancata comunicazione al contribuente da parte dell'ufficio tecnico del Comune dell'indicazione delle aree edificabili, il Collegio rigetta la doglianza del ricorrente alla luce anche del fatto che l'ente impositore, in applicazione dell'art. 6 del D. Lgs. 472/97, in presenza di mancata denuncia e mancato versamento per causa non imputabile al contribuente, non ha irrogato né sanzioni, né interessi.

Il Collegio quindi, alla luce di quanto innanzi specificato, con sentenza n. 169/10/13 Sez. X, accoglie il ricorso, atteso, a suo avviso, la fondatezza della carenza di motivazione nella determinazione dei valori attribuiti alle aree.
Il Comune propone appello evidenziando che la sentenza in questione appare del tutto erronea ed illegittima e dovrà pertanto essere riformata totalmente, con conseguente rigetto dell'originario ricorso introduttivo.
In proposito, richiamando tutte le deduzioni ed eccezioni formulate nel corso del giudizio di primo grado, da intendersi integralmente riportate e trascritte, chiede l'accoglimento del presente appello, rilevando che:
l'avviso di accertamento intitolato "OMESSA DENUNCIA E OMESSO VERSAMENTO DELL'IMPOSTA RELATIVA ALL'ANNO 2007", oltre a richiamare la normativa fiscale vigente che ha giustificato l'accertamento, individua i presupposti sui quali è stato fondato il provvedimento, accertando che "da un controllo eseguito per l'applicazione dell'imposta sugli immobili, è stata rilevata la mancanza della denuncia e del relativo versamento per l'annualità 2007". L'avviso di accertamento riporta in allegato la SCHEDA DI ACCERTAMENTO, specificando che si intende parte integrante e sostanziale dell'avviso di accertamento, da cui si evincono tutti gli elementi necessari alla determinazione della pretesa impositoria, ossia identificativi catastali, superficie di estensione dell'area espressa in mq., tipologia di zona e relativo valore imponibile al mq. L'avviso di accertamento è stato, dunque, emesso nel pieno rispetto del principio che assicura al contribuente la conoscenza dei presupposti giuridici e materiali della pretesa tributaria.
In base alle deduzioni ed eccezioni sopra formulate, il Comune- appellante, come sopra rappresentato e difeso, chiede che, in accoglimento del presente appello, venga totalmente riformata la sentenza n. 167/10/13 emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale di Bari – Sez. 10 - R.G. 507/13, e conseguentemente che l'avviso di accertamento originariamente impugnato venga dichiarato legittimo, stante la legittima determinazione del valore dell'area in esso ricompresa. Il tutto con vittoria di spese ed onorari del

doppio grado di giudizio. Secondo il contribuente invece, nell'appello, l'Ufficio tributi di Palo del Colle non chiarisce come si arriva a determinare il valore di quell'area fabbricabile, ma fa una disamina del percorso effettuato dai vari uffici. Né il fatto che il contribuente abbia erroneamente versato l'imposta relativa all'annualità 2006 significa che condivideva la procedura utilizzata dall'Ente, tant'è vero che ad oggi, è pendente altro ricorso alla CTP per il diniego-rifiuto del rimborso relativo all'importo versato per ICI sulle aree fabbricabili dell'annualità 2006.

Alla luce di queste considerazioni, la Commissione Tributaria Provinciale ha accolto il ricorso perché la determinazione dei valori ed il conseguente notificato avviso di accertamento impugnato, sono carenti di motivazione, puntualizzando inoltre, che l'art. 5 comma 5 del D. Lgs. 504/92 in relazione alla determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili, sancisce che questa è data dal valore venale in comune commercio – al primo gennaio dell'anno d'imposta e dispone a carico dei Comuni impositori, l'obbligo di comunicare al soggetto destinatario della partita, il sopravvenuto cambiamento di destinazione d'uso di un terreno da agricolo in edificabile. Tanto premesso e considerato, il contribuente l chiede il rigetto dell'appello confermando l'impugnata decisione e condannare il Comune di Palo del Colle, appellante, al pagamento delle spese di causa in primo ed in secondo grado di giudizio.

La Commissione osserva e puntualizza che, l'avviso di accertamento di cui è causa, oltre a richiamare la normativa fiscale vigente che ha giustificato l'accertamento, individua i presupposti sui quali è stato fondato il provvedimento, accertando che "da un controllo eseguito per l'applicazione dell'imposta sugli immobili, è stata rilevata la mancanza della denuncia e del relativo versamento per l'annualità 2007". L'avviso di accertamento riporta in allegato la scheda di accertamento, specificando che si intende parte integrante e sostanziale dell'avviso di accertamento, da cui si evincono tutti gli elementi necessari alla determinazione della pretesa impositoria, ossia identificativi catastali, superficie di estensione dell'area espressa in mq., tipologia di zona e relativo valore imponibile al mq. L'avviso di accertamento è stato, dunque, emesso nel pieno rispetto del principio che assicura al contribuente la conoscenza dei presupposti giuridici e materiali della pretesa tributaria. Con particolare riferimento alla necessità di illustrare in dettaglio la procedura utilizzata per la fissazione del valore dell'area fabbricabile, è opportuno rinviare al richiamo, contenuto nell'avviso di accertamento, della delibera di Giunta n. 68 del 2/9/2011 (pubblicata, unitamente agli allegati, in maniera permanente sul sito istituzionale del Comune di Palo del Colle, assicurando in tal modo l'effetto di conoscibilità) che approva gli specifici valori delle aree edificabili ai fini Ici per gli anni 2011 e precedenti. Tale delibera, a sua volta, nel fissare i valori, richiama e prende atto di una perizia di stima delle aree edificabili (ai fini ICI) presenti nel Comune di Palo del Colle , redatta da un tecnico esterno in data 25.11.2009, su incarico ricevuto dal responsabile del servizio tecnico comunale (DT. N. 435 del 1.6.2009) in seguito all'approvazione del nuovo strumento urbanistico di governo del territorio, piano urbanistico generale P.U.G. (adottato in data 24.3.2006) con Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 28/01/2009, pubblicata sul

BURP n. 32 del 26.2.2009. Tale perizia, recepita con apposita Determinazione dal Servizio Tecnico, fu trasmessa dallo stesso servizio tecnico all'ufficio tributi in data 27.11.2009 (PROT. N. 24075).
E' necessario, quindi, analizzare i criteri utilizzati dal tecnico nella stima effettuata per comprenderne l'attendibilità. La perizia di stima dei valori delle aree edificabili redatta dal suddetto tecnico, fonda la determinazione degli stessi su diversi criteri, di seguito riportati, a seconda della diversa tipologia di area. Innanzitutto fa riferimento ai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) che segmenta ogni territorio comunale in una o più zone omogenee (comparto omogeneo del mercato immobiliare locale in cui si registra uniformità di condizioni economiche e socio-ambientali) e all'interno di ciascuna zona omogenea, individua intervalli di valori minimi e massimi con riferimento ad unità immobiliari aventi una certa destinazione d'uso (residenziale, commerciale, ecc...). Le zone del O.M.I. sono, infine, raggruppate in fasce che rispecchiano una collocazione urbanistica consolidata. La perizia di stima, per ciascuna tipologia di area in cui è suddiviso il territorio del Comune di Palo del Colle (residenziale, nucleo antico e centro storico ambientale, completamento residenziale e aree produttive), descrive i criteri utilizzati per la determinazione dei relativi valori, criteri che laddove partono dai dati tratti dal O.M.I, tengono conto di altri fattori dinamici, nonché correttivi che garantiscono una maggiore aderenza alla realtà del mercato immobiliare locale, quali i parametri urbanistici-territoriali (indice di fabbricabilità che indica la potenzialità edificatoria e che varia a seconda della situazione urbanistica dell'area di ubicazione, superficie del lotto minimo, superficie massima realizzabile, ...) e la media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito. Laddove esistente un mercato di riferimento, al fine di determinare valori attendibili, la perizia verifica, altresì, i dati di atti di compravendita tra privati registrati, desunti da studi professionali. Infine, la stima considera anche i tempi di attesa per la trasformazione edilizia ipotizzata. Ciò posto, è evidente che nella stima dei valori delle aree edificabili, che l'Ente ha utilizzato a fondamento dell'avviso di accertamento in questione, sono stati considerati tutti gli elementi previsti dall'art. 5, comma 5, del D. Lgs. 504/92 e, pertanto, la determinazione del valore operata dal Comune ed il conseguente notificato avviso di accertamento non possono ritenersi carenti di motivazione. Il valore accertato per l'area ricompresa nell'avviso di accertamento, che trova la sua fonte nella perizia di stima richiamata dalla Delibera di Giunta Comunale n. 68/2011, che ha fissato i valori anche per l'annualità 2007, ha tenuto conto della zona territoriale di ubicazione dell'area, dell'indice di fabbricabilità, della destinazione d'uso consentita, dei prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.
La delibera di Giunta Comunale n. 68 del 2/9/2011 richiama, inoltre, una nota a firma del responsabile tecnico comunale (PROT. N. 13869 del 26.8.2011) "valutazione aree edificabili anni 2006-2011", inviata al Responsabile dell'Ufficio Tributi, che conferma la congruità dei valori determinati con stima del 25.11.2009 per gli anni 2009-2010 e 2011 e per quanto riguarda, invece, il triennio 2006-2007-2008, considerato che il PUG per quel periodo risultava solo adottato (Delibera del Commissario Straordinario n. 50 del 26.3.2006), reputa congruo determinare i valori applicando un abbattimento del 40% per le aree

tipizzate come edificabili nel nuovo strumento urbanistico adottato e del 5% sulle aree già tipizzate come edificabili nel precedente strumento urbanistico. Ciò comporta che, anche per l'annualità 2007, i valori su cui si fonda l'accertamento, sono valori determinati con la perizia di stima redatta dal tecnico esterno incaricato dall'Ente e, quindi, con i criteri su evidenziati, contenuti in tale perizia, nel pieno rispetto degli elementi previsti dall'art. 5, comma 5, del D. Lgs. 504/92, ai quali l'Ente ha applicato una percentuale di abbattimento, non perché retrodatava tale valore all'anno 2007, ma esclusivamente al fine di pervenire ad un'entità monetaria inferiore in considerazione del fatto che nell'anno 2007 il Piano Urbanistico Generale era solo adottato e, quindi, in considerazione della semplice vocazione edificatoria delle aree. Tutto ciò posto, la
Commissione ritiene che l'applicazione del tributo riposi su basi controllabili e non fittizie e l'avviso di accertamento, richiamando la Delibera di Giunta Comunale n. 68 del 2/9/2011, che a sua volta riporta alla perizia di stima ed alla nota del responsabile dell'ufficio tecnico, ha illustrato in dettaglio la procedura utilizzata per la fissazione del valore dell'area fabbricabile e, quindi, il contribuente destinatario di tale avviso era nella condizione di conoscere i presupposti giuridici e materiali della pretesa tributaria. A rafforzamento di tale tesi, si aggiunge, infine, che il contribuente in data 24/03/2012 ha provveduto a pagare, per l'annualità 2006, la relativa imposta calcolata sui valori stabiliti dal Comune per tale annualità (stessi valori stabiliti per l'annualità 2007 -imposta rapportata a nove mesi, considerato che il PUG è stato adottato nel marzo 2006) regolarizzando tale annualità, per la quale l'ente aveva provveduto a notificare analogo avviso di accertamento in data 9/12/2011. Il contribuente, inoltre, presentava al Comune di Palo del Colle (Servizio Tributi) in data 6/2/2012 (data antecedente alla notifica dell'avviso di accertamento oggetto del presente contenzioso), per l'annualità 2006, una denuncia ICI, in qualità di contitolare con il coniuge (valida anche per le annualità successive in assenza di denunce di variazione), per la stessa area oggetto dell'avviso di accertamento ICI ricevuto per l'annualità 2007, dichiarando (Ricevuta n. 198 del 6/2/2012) e, quindi, riconoscendo validi, i corrispondenti valori stabiliti dall'Ente, per la tipologia di area in questione, con Delibera di Giunta n. 68 del 2/9/2011. Ciò significa che il contribuente ben conosceva e condivideva la procedura utilizzata dall'Ente per la fissazione del valore delle aree fabbricabili.
Allo stato degli atti, non è dato rilevare elementi di certezza sui quali fondare quelle prove che possano indurre questo Collegio a ritenere infondata la conclusione dell'Ufficio.
Per quanto concerne le spese di giudizio, stante la obiettiva controvertibilità delle questioni trattate, si apprezzano giusti motivi per disporne tra le parti, la compensazione delle spese.

P.Q.M.

La Commissione accoglie l'appello dell'Ufficio=(Comune di Palo del Colle) e ne conferma integralmente l'operato.
Dichiara integralmente compensate tra le parti le spese processuali.
Così deciso in Bari il 14/12/2015

Il Relatore

Il Presidente