



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE  
DI REGGIO NELL'EMILIA

SEZIONE 2

riunita con l'intervento dei Signori:

- |                          |                    |                |                       |
|--------------------------|--------------------|----------------|-----------------------|
| <input type="checkbox"/> | <b>MONTANARI</b>   | MARCO          | Presidente e Relatore |
| <input type="checkbox"/> | <b>GIANFERRARI</b> | VENTURINO IVAN | Giudice               |
| <input type="checkbox"/> | <b>REGGIONI</b>    | MARA           | Giudice               |
| <input type="checkbox"/> |                    |                |                       |

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sul ricorso n. 461/2017  
spedito il 12/10/2017

- avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° 37/2012 IMU 2012  
contro:

COMUNE [REDACTED]  
GALLERIA SANTA MARIA 142100 REGGIO NELL'EMILIA

proposto dal ricorrente:

[REDACTED]  
[REDACTED]

difeso da:

[REDACTED]  
[REDACTED] CANALE CHIARO 02 41124 MODENA MO

- sul ricorso n. 462/2017  
spedito il 12/10/2017

- avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° 1269/2011 I.C.I. 2011  
contro:

COMUNE [REDACTED]  
GALLERIA SANTA MARIA 142100 REGGIO NELL'EMILIA

proposto dal ricorrente:

SO.CIETA' AGRICOLA CAMASSA S.R.L.  
[REDACTED] BELLO PINZI 037 41122 MODENA MO

delle Finanze

difeso da:

[REDACTED]  
[REDACTED] AVV. ALESSANDRO

SEZIONE

N° 2

REG.GENERALE

N° 461/2017 (riunificato)

UDIENZA DEL

10/04/2018 ore 09:30

N°

41/2018

PRONUNCIATA IL:

10/04/2018

DEPOSITATA IN  
SEGRETARIA IL

12/04/2018

Il Segretario

[Signature]

Svolgimento del processo

1-La Società Agricola ~~\_\_\_\_\_~~ s.r.l. ricorre , con distinti ricorsi (RG.R.N°462-461/2017) nei confronti del Comune di ~~\_\_\_\_\_~~ avverso altrettanti avvisi di accertamento emessi per gli anni d'imposta 2012 e 2011 ,ai fini IMU ed ICI, relative sanzioni ed interessi; ammontare globale della materia del contendere ,ai fini della nota spese, € 53.506,00#; il Comune assume, negli atti impugnati, che :\*la Ricorrente avrebbe omesso la dichiarazione ed il relativo versamento, ai fini IMU ed ICI in ordine ad un'area edificabile ,acquistata con atto pubblico in data 27 giugno 2011 ,per un corrispettivo dichiarato di € 600.000; \*\*secondo lo strumento urbanistico vigente ,il terreno era destinato alla delocalizzazione di un "volume utile" ,già in possesso della società acquirente, e relativo ad altre delocalizzazioni e ,pertanto, : *"Divenendo proprietaria del terreno destinato alla ricollocazione della capacità edificatoria sopra detta , la società poteva disporre , dalla data di acquisto ,di un'area edificabile a tutti gli effetti in quanto ad essa era attribuita una capacità edificatoria ..."*;\*\*\*stante,poi,il fatto che il corrispettivo dichiarato era riferibile ad un terreno privo di capacità edificatoria, il cui valore commerciale era dato dalla possibilità di riversare in esso diritti edificatori già in possesso della Ricorrente, dalla data di acquisto del suddetto terreno dovrebbe fondatamente presumersi che lo stesso non potesse che aumentare, " *istantaneamente*", il suo valore di mercato ,che andrebbe quantificato avendo presente una serie di parametri riferentisi ai valori medi di mercato di aree edificabili ;\*\*\*\*questi parametri sarebbero ,poi, supportati da una perizia redatta in data 9 aprile 2016 al fine di procedere alla trasformazione della Ricorrente da società semplice in società a responsabilità limitata, in cui il valore del suddetto terreno viene quantificato in €1.957.200,00 ;ed è questo valore che il Comune ritiene sia il più probabile valore venale in comune commercio da considerare quale base imponibile ai fini ICI ed IMU ; la Ricorrente grava l'atto deducendone l'illegittimità:§) in via pregiudiziale , di diritto, in quanto non sarebbe provato il potere di firma del funzionario che ha

sottoscritto gli atti impugnati, nel merito poiché il Comune non avrebbe defalcato dal debito d'imposta accertato l'imposta comunque versata, imposta che era stata conteggiata avendo presente il fatto che su quell'area la società non deteneva alcuna capacità edificatoria "non avendo ancora stipulato la convenzione prevista dall'art.1.7.1 del RUE e non avendone dunque ottenuto il formale trasferimento", convenzione che al momento della redazione dei ricorsi non è stata ancora sottoscritta; appare, poi, del tutto, inconferente il richiamo del Comune alla perizia di parte del 8 aprile 2016 posto la sua "distanza temporale" rispetto agli anni, 2011 e 2012, in contestazione; ma soprattutto andrebbe: "...considerato che, per le specifiche finalità per cui era stata redatta" la suddetta perizia "non poteva ignorare i valori fiscalmente riconosciuti dei beni aziendali, compreso il terreno de quo, superiori a quelli effettivi perché derivanti da precedenti rivalutazioni fiscali"; chiede, infine, in accoglimento dei ricorsi, l'annullamento degli atti impugnati; vinte le spese; il Comune si costituisce in giudizio con controdeduzioni con cui, in via pregiudiziale, conferma la legittimità della sottoscrizione degli atti impugnati, stante la delega ricevuta dal funzionario sottoscrittore, mentre, nel merito, si riporta, sostanzialmente, alle motivazioni degli atti impugnati; chiede infine il rigetto dei ricorsi, vinte le spese; la Ricorrente produce memoria con cui approfondisce i motivi di doglianza, di cui ai ricorsi introduttivi, e replica alle controdeduzioni avversarie, deducendo, in particolare, come del tutto infondata l'affermazione del Comune secondo cui l'assenza della convenzione urbanistica sarebbe irrilevante, in quanto il regime della capacità edificatoria assegnata al lotto sarebbe già previsto e disciplinato dal RUE e rileverebbe sin dalla data di acquisto del terreno "In realtà, infatti la mancata adozione della convenzione urbanistica incide-eccome- sull'edificabilità (e quindi sul valore) del terreno, perché impedisce alla società di sfruttarne la capacità edificatoria, che resta solo potenziale"; all'udienza dibattimentale la parti si riportano alle loro deduzioni scritte.

Motivi della decisione

2-Il ricorso merita accoglimento secondo il principio della ragione più liquida; invero appare di palmare evidenza che senza la sottoscrizione della convenzione il valore dell'area compravenduta potrà sì, forse, avere un maggiore valore, in prospettiva, ma non ha certo un maggiore valore attuale; è incontestato, in atti, come la convenzione urbanistica non sia ancora stata, al momento della redazione dei ricorsi, sottoscritta, per cui va affermato che la base imponibile ai fini ICI ed IMU, per gli anni d'imposta 2011 e 2012, particolarmente in una situazione di mercato immobiliare totalmente stagnante, come notoriamente era in quegli anni, non potesse divergere dal corrispettivo di acquisto; appare, poi, del tutto, inconferente il richiamo del Comune alla perizia di parte del 8 aprile 2016 e per la "distanza temporale" della sua redazione, rispetto agli anni in contestazione, ma, soprattutto, per la "logica" e la "finalità" di redazione della stessa, per cui "non poteva ignorare i valori fiscalmente riconosciuti dei beni aziendali, compreso il terreno de quo superiori a quelli effettivi perché derivanti da precedenti rivalutazioni fiscali"; in conclusione i ricorsi, previa loro riunificazione per connessione, vanno accolti e, per l'effetto, gli atti impugnati vanno annullati; le spese di giudizio, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Commissione, dichiarata la connessione dei ricorsi di cui agli R.G.R. N°461-462/2017, riunificatili in capo al R.G.R. N°461/2017, li accoglie e per l'effetto annulla gli impugnati atti; le spese di giudizio liquidate globalmente, liquidate in € 5000,00(cinquemila) più oneri di legge e CUT versati seguono la soccombenza.

Reggio Emilia li 10 aprile 2018

Il Presidente est

Dipartimento  
delle Finanze