



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE
DI ORISTANO

SEZIONE 1

riunita con l'intervento dei Signori:

<input type="checkbox"/>	BUFFONI	LUCA	Presidente
<input type="checkbox"/>	PIRAS	FABIO	Relatore
<input type="checkbox"/>	ULZEGA	MARCO	Giudice
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sul ricorso n. 58/2016
depositato il 17/03/2016

- avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° 322/2010 I.C.I. 2010 **+3**
contro:
COMUNE DI ORISTANO
PIAZZA ELEONORA 09170 ORISTANO

proposto dal ricorrente:
SERRA ARMANDO
VIA TARANTO 25 09170 ORISTANO OR

difeso da:
CONTINI PAOLA MARIA
VIA GIOVANNI XXIII N. 5 09170 ORISTANO OR

SEZIONE

N° 1

REG.GENERALE

N° 58/2016

UDIENZA DEL

19/12/2016 ore 14:00

N°

11/2017

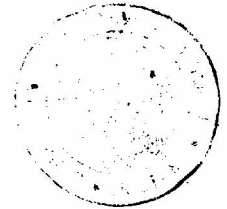
PRONUNCIATA IL:

19/12/2016

DEPOSITATA IN
SEGRETERIA IL

31/01/2017

Il Segretario



Il sig. Armando Serra, rappresentato e difeso dall'avv.to Paola Maria Contini, ricorre avverso gli avvisi di accertamento per ICI (anno 2010) ed IMU (2012, 2013 e 2014) emessi dal Comune di Oristano per la mancata dichiarazione e relativo omesso pagamento in riferimento aree rese fabbricabili dal nuovo Piano Urbanistico Comunale (PUC) adottato con deliberazione del Consiglio Comunale il 13.5.2010, che le collocava in zona "C2ru".

Dopo la ricezione degli avvisi il contribuente presentava istanza di accertamento con adesione e, durante il contraddittorio, venivano prodotti il certificato di destinazione urbanistica, una relazione tecnica del geom. Licheri Salvatore e le ricevute dei versamenti. Il Comune proponeva di valutare 30,00 € a m/q il valore venale dell'area fabbricabile sita in località Sa Rodia. Nel contraddittorio del 29.2.2016, motivando con le argomentazioni esposte con la relazione tecnica del geom. Licheri Salvatore, riteneva congruo stabilire in € 5.15 al mq. il valore venale della aree di cui al foglio 5, mapp. 150 e 60 di Oristano. Nell'incontro del 3.3.2016 emergeva chiaramente l'impossibilità di arrivare ad una definizione concordata della vertenza. Il contribuente formalizzava la decisione di non aderire alla proposta di adesione del Comune, che non si discostava minimamente dagli accertamenti.

Il ricorrente eccepisce la nullità e/o illegittimità degli avvisi per omessa e carente motivazione ed omessa allegazione degli atti richiamati e, nel merito, sostiene che il Comune non ha valutato correttamente il valore venale delle aree, non avendo tenuto conto delle loro reali possibilità edificatorie, gravemente condizionate dai vincoli e dalle particolari condizioni previsti negli strumenti urbanistici. Inoltre, poiché nel caso è da escludere sia il dolo che la colpa, ai sensi degli artt. 5 e 6, comma 2, del D.Lgs. 472/1997, non sono applicabili sanzioni.

Con nota di deposito atti prodotta il 25.11.2016, la parte ricorrente chiede, qualora la relazione tecnica presentata non fosse ritenuta sufficiente per una decisione favorevole, di disporre una consulenza tecnica d'ufficio, al fine di valutare e quantificare il valore venale delle aree.

Il Comune non si è costituito in giudizio nel presente contenzioso.

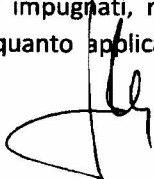
Il ricorrente conclude chiedendo di annullare e/o dichiarare l'illegittimità in fatto ed in diritto degli avvisi; di annullare qualsivoglia sanzione; in subordine la rideterminazione delle sanzioni e, in ogni caso, condanna dell'Ente alla restituzione di quanto versato oltre il dovuto, accordando anche vittoria di spese e compensi di causa.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il ricorso è fondato e pertanto deve essere accolto.

Sussiste il vizio di motivazione eccepito. Nel caso in esame il Comune, che non si è costituito in giudizio, per l'annualità 2010, dichiara solamente che *"Nella determinazione dell'imposta dovuta si è tenuto conto dei criteri previsti dall'art. 5 del D.Lgs n. 504/92..."* Gli accertamenti riferiti alle annualità 2012, 2013 e 2014, si limitano ad individuare gli elementi probatori nella seguente dicitura: *"a seguito delle analisi svolte sulla docunetazione informatica fornita dal Ministero delle Finanze; sulla documentazione giacente presso il Comune (dichiarazioni IMU e denunce di variazione); sulla documentazione fornita dall'agenzia del territorio; sulla documentazione informatica fornita dagli Agenti della Riscossione (versamenti IMU)."* Ebbene, l'articolo citato prescrive che *"Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio all'1 gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche"*.

Ovviamente l'Ufficio accertatore deve dimostrare se e come abbia operato in base ai criteri valutativi di riferimento, stabiliti dall'art. 5, comma 5, del DLgs n. 504/1992 e definiti dall'orientamento giurisprudenziale come "tassativi", "indispensabili" o "vincolanti" (Cass. nn. 15078/2004, 15165/2006. 144/11). Invece, negli accertamenti impugnati, risulta palese che le motivazioni, per la loro assoluta genericità sono solo apparenti, in quanto applicabili per qualsiasi area fabbricabile e/o valutazione, in



contrasto con la norma e la giurisprudenza di legittimità consolidata e ormai pacifica. In particolare, dalle motivazioni addotte dagli avvisi impugnati non risulta esposto il particolare l'iter logico/giuridico in base al quale si è giunti alla determinazione del valore venale delle aree. Nessun accenno all'effettiva possibilità edificatoria, agli indici di edificabilità, agli oneri gravanti sulle aree e alla loro immediata, remota o impossibile realizzabilità. Infatti, è intuitivo che, in sede di valutazione, la minore o maggiore attualità e potenzialità delle edificabilità incide pesantemente sulla determinazione della base imponibile, rappresentato nello specifico dal valore venale delle aree. *"L'inapplicabilità del criterio fondato sul valore catastale dell'immobile impone peraltro di tener conto, nella determinazione della base imponibile, della maggiore o minore attualità delle sue potenzialità edificatorie, nonché della possibile incidenza degli ulteriori oneri di urbanizzazione sul valore dello stesso in comune commercio" ... Né il criterio del valore venale può comportare una valutazione fissa ed astratta del bene, ma consente di attribuire al terreno (già qualificato come edificabile dallo strumento urbanistico generale) il suo valore di mercato, adeguando la valutazione alle specifiche condizioni di fatto del bene e, quindi, anche alle più o meno rilevanti probabilità di rendere attuali le potenzialità edificatorie dell'area".* (Cass. n. 21764/2009). Con l'accertamento l'Ente impositore, perciò, a pena di nullità per difetto di motivazione, doveva motivare calandosi nelle particolari situazioni delle aree, al fine di rendere possibile al contribuente di conoscere il presupposti dello specifico valore attribuito, anche per poter valutare l'opportunità di fare o meno acquiescenza al provvedimento e di approntare le proprie difese con piena cognizione di causa, nonché per impedire all'Amministrazione, nel quadro di un rapporto di leale collaborazione, di addurre in un eventuale successivo contenzioso ragioni diverse rispetto a quelle enunciate (Cass. Sent. n° 9629 /2012). Gli accertamenti de qua violano pertanto, il diritto di difesa del contribuente, cui è stata preclusa la possibilità nello specifico di verificare se la stima sia avvenuta sulla base dei criteri sopra enunciati dalla legge e dalla giurisprudenza e, se del caso, di contestarla. Siffatta grave violazione del diritto di difesa travolge, ovviamente, la validità dell'atto di accertamento dell'imposta. Atto di accertamento che va quindi va annullato.

Di contro, il contribuente ha corredato il ricorso con una opportuna relazione tecnica che, argomentando sugli elementi concreti delle aree oggetto del contenzioso, allo stato peraltro non contestati, ne espone le peculiarità che motivano la contestazione dei valori attribuiti.

Le spese, come liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.

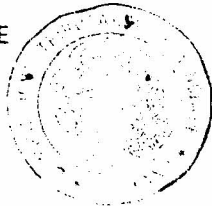
P.Q.M.

la Commissione Tributaria Provinciale di Oristano, in accoglimento del ricorso, annulla gli avvisi di accertamento impugnati. Condanna il Comune di Oristano alla rifusione delle spese di lite che si liquidano in complessivi € 1.500,00, oltre spese generali ed ulteriori accessori come per legge.

Oristano, 19.12.16

IL GIUDICE RELATORE

Dot. F. Binas



IL PRESIDENTE

Dott. Buffoni



Commissione Tributaria Provinciale di Oristano

UFFICIO DI SEGRETERIA

Prot. n° 1047

Oristano, 16 Novembre 2018

Oggetto: Certificato di passaggio in giudicato della sentenza.

Vista l'istanza presentata in data odierna dall'Avv. Paola Maria Contini, difensore di Serra Armando nel procedimento iscritto all' R.G.R. n. 58/16, proposto contro il Comune di Oristano, e definito con sentenza n° 11/2017 Sez. 1^a;

Rilevato che, in relazione a detta sentenza, il termine legale d'impugnazione è ormai decorso e che avverso la stessa non è stato proposto ricorso in appello presso la Commissione Tributaria Regionale;

si certifica

che la sentenza n° 11/01/2017, pronunciata dalla Commissione Tributaria Provinciale di Oristano il 19 dicembre 2016 e depositata il 31 gennaio 2017 è passata in giudicato.

Si rilascia in carta legale per tutti gli usi consentiti dalla legge.

Il Direttore
Dott.ssa *Fabiola Pinna*
Fabiola Pinna