



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE

DI VENEZIA

SEZIONE 2

SEZIONE

N° 2

REG.GENERALE

N° 669/2018

UDIENZA DEL

14/11/2019 ore 09:00

riunita con l'intervento dei Signori:

- |                          |                 |                         |                              |
|--------------------------|-----------------|-------------------------|------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | <u>ALMANSI</u>  | <u>MARINO</u>           | <u>Presidente e Relatore</u> |
| <input type="checkbox"/> | <u>GRECO</u>    | <u>MARIA ANTONIETTA</u> | <u>Giudice</u>               |
| <input type="checkbox"/> | <u>PINZELLO</u> | <u>ANTONIO</u>          | <u>Giudice</u>               |
| <input type="checkbox"/> |                 |                         |                              |
| <input type="checkbox"/> |                 |                         |                              |
| <input type="checkbox"/> |                 |                         |                              |
| <input type="checkbox"/> |                 |                         |                              |

ha emesso la seguente

**SENTENZA**

- sul ricorso n. 669/2018  
depositato il 12/06/2018

- avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° VE0119479/2017 RENDITA CATAST. 201  
contro:  
AG. ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE VENEZIA  
VIA DE MARCHI N. 16

proposto dal ricorrente:

difeso da:  
DALLE CARBONARE PAOLO  
VIALE DELLA REPUBBLICA 253/E 31100 TREVISO TV

N°

161/20

PRONUNCIATA IL:

14/11/19

DEPOSITATA IN  
SEGRETARIA IL

31/1/20  
Il Segretario

~~IL SEGRETARIO~~  
Antonio BOLOGNESE

Con ricorso ritualmente e tempestivamente proposto e depositato, ha impugnato un avviso di accertamento catastale con cui l'Ufficio provinciale di Venezia dell'Agenzia del Territorio aveva attribuito ad un compendio immobiliare (albergo con campo da tennis, piscina e relative strutture) sito in (VE) la rendita catastale di 89.300,00 a fronte di quella di 69.720,00 euro dichiarata in sede di DOCFA presentato in data 2.1.2017 in seguito ad una fusione con ampliamento e diverso distributivo degli spazi interni.

Nel chiedere l'annullamento dell'accertamento, la ricorrente ha sostenuto che l'atto doveva ritenersi illegittimo per mancanza di sottoscrizione autografa, per intervenuta decadenza del potere accertativo, per mancata instaurazione del contraddittorio preventivo e per assoluto difetto di motivazione.

Costituitasi in Giudizio, l'Agenzia ha sostenuto la legittimità del proprio operato affermando che la sottoscrizione ben poteva essere sostituita dalla indicazione a stampa del nominativo del responsabile dell'emissione dell'atto, trattandosi nel caso di specie di notifica a mezzo di procedura automatizzata; che la determinazione della rendita catastale definitiva era avvenuta entro l'anno dalla presentazione del DOCFA, e quindi tempestivamente, a nulla rilevando che la notifica fosse intervenuta successivamente e che comunque il termine annuale per la determinazione, da parte dell'Agenzia, della rendita definitiva doveva ritenersi meramente ordinatorio; che, in relazione all'accertamento catastale, non era prevista alcuna obbligatorietà dell'instaurazione del contraddittorio preventivo; che infine l'accertamento doveva ritenersi adeguatamente motivato, tanto da aver consentito alla ricorrente una articolata difesa.

La stessa Agenzia, nel merito, ha sottolineato come il valore catastale dichiarato dalla parte in sede di DOCFA era addirittura inferiore a quello in precedenza attribuito alle due distinte porzioni immobiliari in precedenza separate, che da ultimo erano state fuse. Su richiesta delle parti alla prima udienza fissata per la discussione del ricorso il 9.5.2019, veniva disposto un rinvio al 20.6.2019; a tale udienza le parti chiedevano un ulteriore rinvio essendo in corso una trattativa per la definizione della lite; alla successiva udienza del 12.9.2019 il rappresentante dell'Agenzia, non opponendosi il procuratore della parte ricorrente, chiedeva un ultimo rinvio al fine di tentare una definizione conciliativa.

La controversia veniva infine trattata e discussa alla pubblica udienza del 14.11.2019, nel corso della quale la rappresentante dell'Agenzia presentava una proposta di



conciliazione che prevedeva una rendita definitiva di euro 85.798,00 a fronte di quella di euro 69.720,00 proposta in sede di DOCFA e di quella di euro di 89.300,00 accertata con l'atto impugnato. Il procuratore di parte ricorrente, tuttavia, riteneva di non accettare la proposta così come formulata.

Dopo breve discussione, la controversia veniva quindi definitivamente trattenuta per la decisione.

...o0o...

Il ricorso è fondato e come tale deve andare accolto in relazione alla eccezione concernente il difetto di motivazione sollevata dalla ricorrente.

Vanno invece tutte disattese le eccezioni preliminari sollevate dalla ricorrente medesima.

Quanto all'eccezione illegittimità dell'accertamento per difetto di sottoscrizione autografa, va infatti rilevato come nel caso di specie la apposizione della stessa non sia necessaria. L'art. 1 comma 375 della L. 311/2004 prevede infatti che gli *“atti comunque attributivi o modificativi delle rendite catastali per terreni o fabbricati possono essere prodotti e notificati ai soggetti intestatari, a cura dell'Agenzia del Territorio, avvalendosi di procedure automatizzate. In tal caso la firma autografa del responsabile è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo dello stesso”*. Una simile disposizione normativa non può che far ritenere destituita di fondamento la sollevata eccezione, con conseguente rigetto della stessa.

Parimenti infondata è l'eccezione concernente la asserita decadenza del potere accertativo, che si maturerebbe decorso l'anno dalla presentazione del DOCFA. In effetti, secondo costante giurisprudenza della Corte di Cassazione, il termine annuale di cui all'art. 1, comma 3, d. m. n. 701 cit. non è stabilito a pena di decadenza. E ciò non solo per la mancanza di previsione della specifica sanzione, ma anche perché questo sarebbe in contrasto con la funzione che la legge attribuisce all'accertamento della rendita. In tal senso, il richiamato principio più volte espresso dalla Corte è quello per cui *«In tema di catasto dei fabbricati, con il d.m. 19 aprile 1994 n. 701, regolamento emanato ai sensi dell'art. 17, comma 3, L. 23 agosto 1988 n. 400, è stata introdotta una procedura - cosiddetto DOCFA - per l'accertamento delle unità immobiliari, che consente al dichiarante, titolare di diritti reali sui beni, di proporre la rendita degli immobili stessi; la procedura ha il solo scopo di rendere più rapida la formazione del catasto ed il suo aggiornamento, attribuendo alle dichiarazioni presentate ai sensi*

MR

*dell'art. 56 d.p.r. 1 dicembre 1949, n. 1142, la funzione di "rendita proposta", fino a quando l'ufficio finanziario non provveda alla determinazione della rendita definitiva, sicché il termine massimo ("entro dodici mesi dalla data di presentazione delle dichiarazioni") di un anno assegnato all'ufficio dall'art. 1, comma 3, del d.m. per la "determinazione della rendita catastale definitiva" non ha natura perentoria, con conseguente decadenza dell'amministrazione dall'esercizio del potere di rettifica - costituente una modalità di esercizio dei poteri per la formazione ed aggiornamento del catasto - ma meramente ordinatoria. La natura perentoria del termine, infatti, oltre a non essere attribuita dalla norma regolamentare, neppure può ricavarsi dalla disciplina legislativa della materia, con la quale è assolutamente incompatibile un limite temporale alla modificazione o all'aggiornamento delle rendite catastali. Pertanto, ove l'amministrazione non provveda a definire la rendita del bene oggetto di classamento, saranno le dichiarazioni presentate dai contribuenti ai sensi dell'art. 56 d.p.r. n. 1142 cit. a valere come "rendita proposta" fino a che l'ufficio non provvederà alla determinazione della rendita definitiva» (Cass. 11 febbraio 2015, n. 2617).*

Anche l'eccezione concernente la mancata instaurazione del contraddittorio preventivo non può trovare accoglimento. Orami, infatti, si è consolidato l'orientamento (da quale questo Collegio ritiene di non potersi discostare) secondo cui l'obbligo dell'instaurazione del contraddittorio preventivo non può sussistere se non per gli accertamenti concernenti i tributi "armonizzati", tra i quali certamente non rientrano i tributi connessi e derivanti dalla rendita catastale.

Quanto infine alla eccezione concernente il difetto di motivazione, come già anticipato, la stessa deve ritenersi fondata.

Infatti, ad avviso di questo Collegio, la motivazione dell'avviso di accertamento impugnato è insufficiente, a tale insufficienza non può che determinarne la illegittimità. L'avviso risulta infatti così strutturato: compara il valore dichiarato con il valore catastale precedente e con il nuovo valore accertato; poi precisa che *"Le risultanze che hanno dato luogo all'esito del presente accertamento derivano dalle valutazioni effettuate sulla base di quanto dichiarato nel documento DOCFA e sulla base degli elementi economici e quantitativi riportati nella relazione di stima sintetica"*.

Dalla relazione di stima sintetica si evince, per espressa dizione, che la modalità di verifica è stata fatta *"senza sopralluogo"*. Per quanto riguarda i fabbricati ne viene descritta la singola destinazione d'uso, la consistenza (in mc), il valore unitario, e quindi

*ME*

viene indicato il valore complessivo. Per quanto riguarda il valore del suolo, si limita ad indicarne un valore complessivo per mq.

Per quanto riguarda i valori unitari attribuiti, sia ai vari fabbricati, sia al suolo, nell'avviso di accertamento viene precisato che *"i valori unitari applicati alla consistenza dell'immobile, tenendo conto della specifica destinazione, sono stati desunti dai valori riferibili ad immobili ubicati nella stessa zona, aventi analoghe caratteristiche, anche attraverso consolidati prontuari di settore"*.

Tuttavia l'Agenzia non indica minimamente quali siano questi immobili simili dai quali è stato desunto il valore, ne' indica quali siano i consolidati prontuari di settore su cui ha fondato il proprio convincimento.

Ritiene questo Collegio, con ciò uniformandosi ad un ormai prevalente orientamento della giurisprudenza di legittimità, che la mancata specifica indicazione degli immobili simili e dei prontuari di settore sui cui risulta in via esclusiva essere stato desunto il valore unitario attribuibile alle diverse specie degli immobili oggetto di accertamento, costituisca un insormontabile difetto di quella motivazione che deve necessariamente sussistere per consentire al destinatario dell'atto di confutare la tesi dell'accertatore.

Ora, nel caso di specie, appare evidente che il richiamo a non meglio specificati immobili simili e a non meglio specificati prontuari di settore (che tra l'altro, in quanto richiamati, avrebbero dovuto essere allegati, con conseguente violazione dell'art.3 della L. 141/1990 e dell'art. 7 comma 1 della L. 212/2000) non può consentire al contribuente alcuna contestazione in ordine alla affermata similarità di tali immobili asseritamente presi a paragone rispetto a quelli oggetto di accertamento. In particolare, non essendo dato di conoscere le loro caratteristiche, viene completamente confiscato il diritto di difesa del contribuente nella parte in cui quest'ultimo avrebbe potuto verificare tali caratteristiche ed eventualmente contestare la comparabilità con gli immobili oggetto dell'accertamento e quindi contestare l'attribuzione del valore così come ricavato. La genericità del richiamo operato dall'Agenzia si configura come una frase "standard", del tutto apodittica, applicabile a qualsiasi valutazione, indipendentemente dalla sua entità, e quindi risulta assolutamente inidonea a giustificare il risultato finale di tale valutazione.

L' avviso impugnato va quindi dichiarato illegittimo per difetto di motivazione e come tale annullato.



L'accoglimento dell'eccezione preliminare rende assorbiti gli ulteriori motivi di impugnazione.

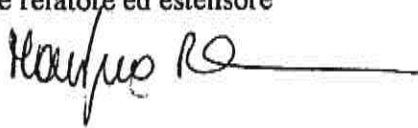
Si ritiene peraltro di dover compensare le spese di giudizio in quanto, in effetti, solo recentemente la Giurisprudenza della Corte di Cassazione è andata consolidandosi nel senso ora affermato anche dalla presente decisione.

P.Q.M.

Accoglie il ricorso e per l'effetto annulla l'atto impugnato. Spese di giudizio compensate.

Venezia, 14.11.2019

Il Presidente relatore ed estensore

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Raffaello R.', followed by a horizontal line extending to the right.