



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE
DI LOMBARDIA

SEZIONE 4

riunita con l'intervento dei Signori:

-
-
-
-
-
-
-
-

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sull'appello n° 660/2019
depositato il 11/02/2019

- avverso la pronuncia sentenza n. 453/2018 Sez:3 emessa dalla Commissione
Tributaria Provinciale di BERGAMO
contro:

difeso da:
CAVALLERI LUCA

e da

proposto dall'appellante:
AG. ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE BERGAMO

Atti impugnati:
AVVISO DI ACCERTAMENTO n° BG0060465 2017 RENDITA CATAST.
AVVISO DI ACCERTAMENTO n° BG0060465 2017 ESTIMI CATAST.

SEZIONE

N° 4

REG.GENERALE

N° 660/2019

UDIENZA DEL

11/07/2022 ore 15:00

N°

3122/2022

PRONUNCIATA IL:

11/07/2022

DEPOSITATA IN
SEGRETARIA IL
20 Luglio 2022

Il Segretario

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Bergamo, ha interposto gravame avverso la sentenza della Commissione Tributaria Provinciale in epigrafe indicata, che ha accolto parzialmente il ricorso presentato dalla contribuente, _____, avverso avviso di accertamento rendita catastale, come sopra meglio specificato.

Lamenta l'Ufficio che i giudici di prime cure sarebbero incorsi in violazione e falsa applicazione di legge, omessa, ovvero, insufficiente motivazione ed errata valutazione di fatti e circostanze; insistendo per il riesame del merito e l'accoglimento dell'appello.

Concludeva chiedendo:

“In via principale, riformare la sentenza appellata e, per gli effetti, confermare la legittimità degli impugnati avvisi di accertamento, con vittoria di spese di lite, diritti e onorari e con le più ampie riserve istruttorie.”

Si è costituita la contribuente controdeducendo e chiedendo la conferma della decisione di primo grado. Ha concluso chiedendo di:

“ 1) rigettare il ricorso in appello proposto dall' Agenzia delle Entrate, confermando quanto disposto dalla Sentenza n. 453/03/2018 della Commissione Tributaria Provinciale di Bergamo, in merito alla eliminazione dell'area di sedime;

2) riformare il disposto dalla Sentenza n. 453/03/2018 della Commissione Tributaria Provinciale di Bergamo, disponendo l'annullamento dell'atto di accertamento ed escludendo dalla valorizzazione catastale l'area pertinenziale adibita ad uso pubblico;

- 3) *condannare la controparte alla rifusione delle spese di lite;*
4) *disporre la trattazione in pubblica udienza ai sensi dell'art. 33, D.Lgs. n. 546/1992.*“

All'odierna udienza, previa discussione orale, il ricorso in appello è stato trattenuto in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La presente sentenza è redatta ex art. 132 cpc. e l'esame delle questioni poste dalle parti seguirà il criterio della *ragione più liquida*.

Ritenuto in fatto

La società _____, è proprietaria delle unità immobiliari costituenti un complesso commerciale, catastalmente identificato al foglio 9, mappale 5507, sub. 1, 2, 3, 4, 5 e 6, in comune di Ghisalba, _____.

Con dichiarazione Docfa 30.5.2016 la contribuente procedeva alla richiesta di accatastamento di nuova costruzione proponendo un classamento in categoria D/8 e la rendita catastale per ogni subalterno.

In sede di verifica l'Ufficio rilevava la mancata valorizzazione dell'intera area costituente il lotto edilizio in questione, che valorizzava rapportandola al periodo estimale 88/89 e, non ritenendo congrui i valori dichiarati, rettificava la rendita catastale proposta.

Si opponeva a tale rideterminazione di valori la contribuente.

I giudici di primo grado hanno accolto parzialmente il ricorso dichiarando illegittima l'inclusione della area di sedime quale componente autonoma che sommata al costo di costruzione produrrebbe una duplicazione di costo, confermando nel resto l'accertamento.



Appella questa decisione l'Ufficio contestando la motivazione in punto di esclusione dalla rendita catastale del valore del lotto.

Si è costituita la contribuente chiedendo la riforma della sentenza in punto di valorizzazione dell'area esterna e per il resto la conferma della decisione di primo grado.

Considerato in diritto

Sia l'appello principale che quello incidentale andranno respinti.

Il valore del lotto è costituito dall'area coperta e dalle aree scoperte, accessorie e pertinenziali, stimato nell'ipotesi di "lotto ineditato" (cioè, come se fosse libero e suscettibile di trasformazione), sulla base delle risultanze di una specifica e dettagliata indagine di mercato, riferita all'epoca censuaria stabilita per legge.

Si evidenzia che, ai fini della valutazione del lotto, occorre tenere conto delle sole potenzialità edificatorie già espresse attraverso l'attuata edificazione, e non di quelle previste dagli strumenti urbanistici in vigore, atteso che la stima catastale riguarda l'uso attuale del bene e non già l'uso fisicamente possibile e legalmente ammissibile, caratterizzato dalla massima produttività.

Quando non possa farsi una valutazione di dettaglio, ovvero in assenza di dati storici, il valore dell'area può essere stimato, di norma, nella misura non inferiore al 12% del costo di costruzione delle strutture.

Pertanto aggiungere al valore del lotto la valorizzazione di un'area di sedime, significa una replica della valorizzazione dell'intera area.

Per quanto attiene all'appello incidentale si osserva che l'area adibita a pubblico servizio esprime comunque un'utilità all'intero immobile in



considerazione della sua vicinanza ed in quanto accessibile a chiunque.

Le questioni qui definite esauriscono la controversia, essendo, ogni altro motivo di gravame e resistenza non espressamente esaminato, assorbito e superato, ovvero non rilevante ai fini della decisione e comunque non idoneo a condurre ad una conclusione di segno diverso.

La reciproca soccombenza impone la compensazione delle spese di lite.

P.Q.M.

La Commissione, previo rigetto dell'appello principale e di quello incidentale, conferma la sentenza di primo grado.

Spese compensate.

Così deciso in Milano il giorno 11 luglio 2022.

Il ~~Relatore~~ Estensore

Il Presidente ~~de~~