



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE
DI BARI

SEZIONE 11

riunita con l'intervento dei Signori:

☐	MANGIALARDI	VITO	Presidente
☐	MOLITERNI	FRANCESCO PAOLO	Relatore
☐	VENTURA	FRANCESCO SAVERIO	Giudice
☐			
☐			
☐			
☐			

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. 1280/12
depositato il 27/04/2012

- avverso la sentenza n. 112/9/11
emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale di BARI
contro: COMUNE DI BITONTO

difeso da:

PALMIERI DOTT.SSA NADIA ADDOLORATA ROSARIA
C/O SEDE MUNICIPALE
C.SO VITTORIO EMANUELE II 41 70032 BITONTO

proposto dal ricorrente:

DONADIO PASQUALE
VIA MATTEOTTI 27 70032 BITONTO BA

difeso da:

CARBONE AVV. LUIGI
VIA P. MARTUCCI ZECCA 14 70032 BITONTO BA

Atti impugnati:

AVVISO DI ACCERTAMENTO n° 1,047-21,449/04 I.C.I. 2004

SEZIONE

N° 11

REG.GENERALE

N° 1280/12

UDIENZA DEL

07/12/2012

ore 09:00

SENTENZA

N°

8/11/2013

PRONUNCIATA IL:

7 DIC 2012

DEPOSITATA IN
SEGRETARIA IL

15 GEN 2013

Il Segretario
Assistente Tributario
Antonio De Zio

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il contribuente ha ricevuto avvisi di accertamento ICI per gli anni 2004-2005-2007 essendo proprietario di un suolo edificatorio per il quale ha contestato il valore attribuito dal Comune di Bitonto perchè valutato in base ad una perizia che ha eccessivamente valutato i terreni oggetto di accertamento ma che il Primo Giudice ha ritenuto legittimi perchè il Comune ha determinato periodicamente e per zone omogenee i valori medi dei suoli edificabili ai fini I.C.I. sulla base di una relazione tecnica con la indicazione di tutti i fattori considerati ed il metodo di valutazione adottato unitamente alla delibera comunale n.353 del 20/11/2004.

Con tempestivo appello il contribuente lamenta l'illegittima inversione dell'onere della prova ed eccessiva valutazione dei terreni ,difetto di motivazione dell'atto impugnato ed omessa allegazione dei documenti richiamati,erronea applicazione delle sanzioni nonchè insufficiente motivazione del Primo Giudice sui motivi della decisione ed omessa pronuncia per l'omesso versamento dell'anno 2007 in quanto i versamenti degli anni precedenti sarebbero maggiori rispetto al dovuto e la differenza porta ad un calcolo addirittura a credito.

Cita la sentenza della C.T.R.di Bari n.167/1/2012 che ha ridotto il valore del suolo ad euro 24,00 al mq.,riconoscendo che il suolo ricade in un comparto edilizio che necessita di una convenzione urbanistica tra proprietari e Comune,per cui la valutazione non può essere uguale per tutto il comparto.

Il Comune di Bitonto si costituisce in giudizio per confermare la legittimità di quanto accertato sulla base della perizia allegata alla delibera di fissazione dei valori dei suoli ai fini ICI.

All'diurna trattazione in Pubblica Udienza,le parti si rimettono alle rispettive ragioni come in atti.

Indi la causa viene posta in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'appello del contribuente è fondato e va accolto.

Con l'appello sono state poste specifiche contestazioni in ordine alla eccessiva valutazione dei suoli accertati da parte del Comune il quale ha richiamato la relazione peritale realizzata in base ad un valore medio di mercato non per individuare i valori del singolo terreno di proprietà del contribuente,ma per determinare i valori medi dell'intera zona denominata "F" avente destinazione specifica ad impianti ed attrezzature di pubblico interesse,come ammesso dallo stesso Comune nelle controdeduzioni in appello.

Tale valore medio di mercato alla data del 01/01/2004 è stato determinato dal perito con riferimento a tre atti di transazioni di cui uno risalente al 1999 e gli altri due al 2001 ed è stato ritenuto valido anche per gli anni successivi,malgrado le esigue transazioni relative a terreni ricadenti nella medesima zona (che il contribuente annota essere n.tre in dodici anni) dimostri la non valenza commerciale degli stessi e



l'impossibilità di acquisire un valore di mercato superiore a quello di un terreno agricolo, stante la vocazione pubblica e non privata della edificabilità giuridica degli stessi.

La relazione tecnica allegata alla delibera comunale, infatti, non ha tenuto conto di queste differenziazioni, determinando una valutazione di mercato unica per terreni edificatori aventi destinazioni diverse tra loro e, dunque, valori di mercato anche diversi tra loro. Infatti il comparto edilizio in cui ricade l'area oggetto di accertamento si sviluppa per numerosi chilometri ed i suoli hanno, evidentemente, un valore diverso a seconda della vicinanza al centro abitato ed alla strada principale ed anche in relazione all'uso che determina l'inutilizzazione delle aree da adibire a strade, verde pubblico, ecc.

Non è posta in discussione la valenza edificatoria del terreno oggetto di accertamento ai fini I.C.I., ma il valore medio di mercato attribuito a terreni edificatori aventi caratteristiche non omogenee tra loro, per cui la relazione tecnica avrebbe dovuto suddividere ulteriormente i comparti e i valori in modo tale da operare una distinzione tra terreni più pregiati e altri meno all'interno della stessa zona urbana contraddistinta dal tipo "F", attribuendo un valore più ridotto per quello in esame stante la sua caratteristica di indice di fabbricabilità fondiaria di 3 mc/mq., con le limitazioni di superfici poste dalla sua vocazione pubblica.

La perizia di stima effettuata dal tecnico comunale risulta, perciò, inadeguata nei confronti del terreno oggetto del presente giudizio ed a parere di questo Collegio la stessa si presenta affetta da vizi motivazionali che la giurisprudenza di merito e di legittimità formatasi dopo l'entrata in vigore dello Statuto del Contribuente hanno individuato nell'obbligo del contraddittorio preventivo quale strumento di garanzia del contribuente e quale funzione di garanzia di mezzo istruttorio per l'emissione di un atto perchè non vi è equivalenza tra il poter contraddire prima dell'emanazione dell'avviso di accertamento o successivamente ad esso ovvero nel corso del giudizio se non altro in quanto la tutela differita implica una serie di oneri che non appaiono bilanciati dalla più che modesta speditezza di una procedura priva di contraddittorio. Sul punto la sentenza n.4622 del 26/2/2009 della Cassazione ha cominciato ad attribuire concreta rilevanza alla "non indifferenza" delle scelte dell'Amministrazione nella fase amministrativa rispetto agli interessi del contribuente.

Più precisamente nel caso della notifica ad un contribuente di un avviso di accertamento di dubbia validità nei suoi confronti, alla difesa dell'Amministrazione secondo cui una "notifica inutile" non avrebbe potuto ledere gli interessi del privato, la Corte replica assumendo che restano fermi "gli effetti di danno che può comunque produrre nella sfera giuridica del destinatario (la notifica inutile) a prescindere dalle intenzioni dell'emittente."

Pertanto, per le motivazioni suesposte ed ogni altra eccezione restando assorbita da quanto prefato, l'appello del contribuente deve essere accolto anche se, alla soccombenza, non si ritiene di far seguire la condanna del Comune di Bitonto al pagamento delle spese di giudizio che, pertanto, restano integralmente compensate tra le parti in causa, per ragioni legate alla peculiarità della fattispecie e l'opinabilità delle valutazioni.



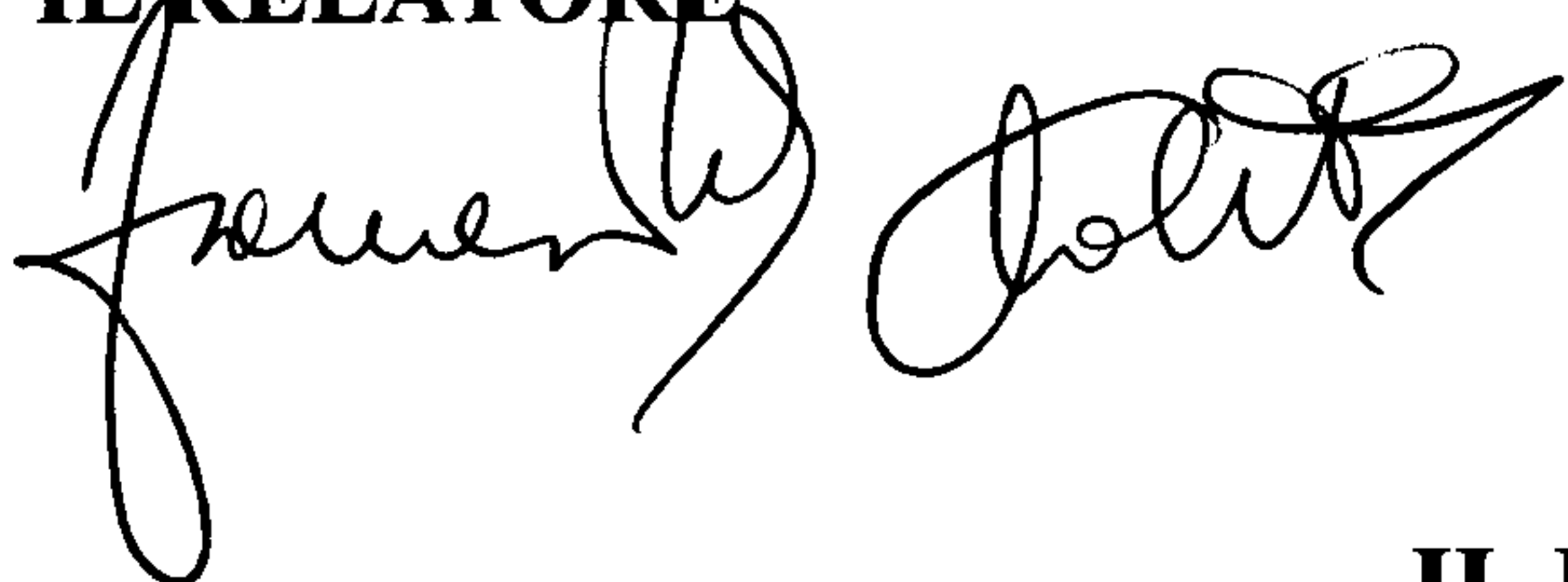
P.Q.M.

La Commissione Tributaria Regionale di Bari, sez. 11, definitivamente pronunciando, accoglie l'appello del contribuente e, in riforma della sentenza impugnata, dichiara illegittimo l'avviso di accertamento impugnato.

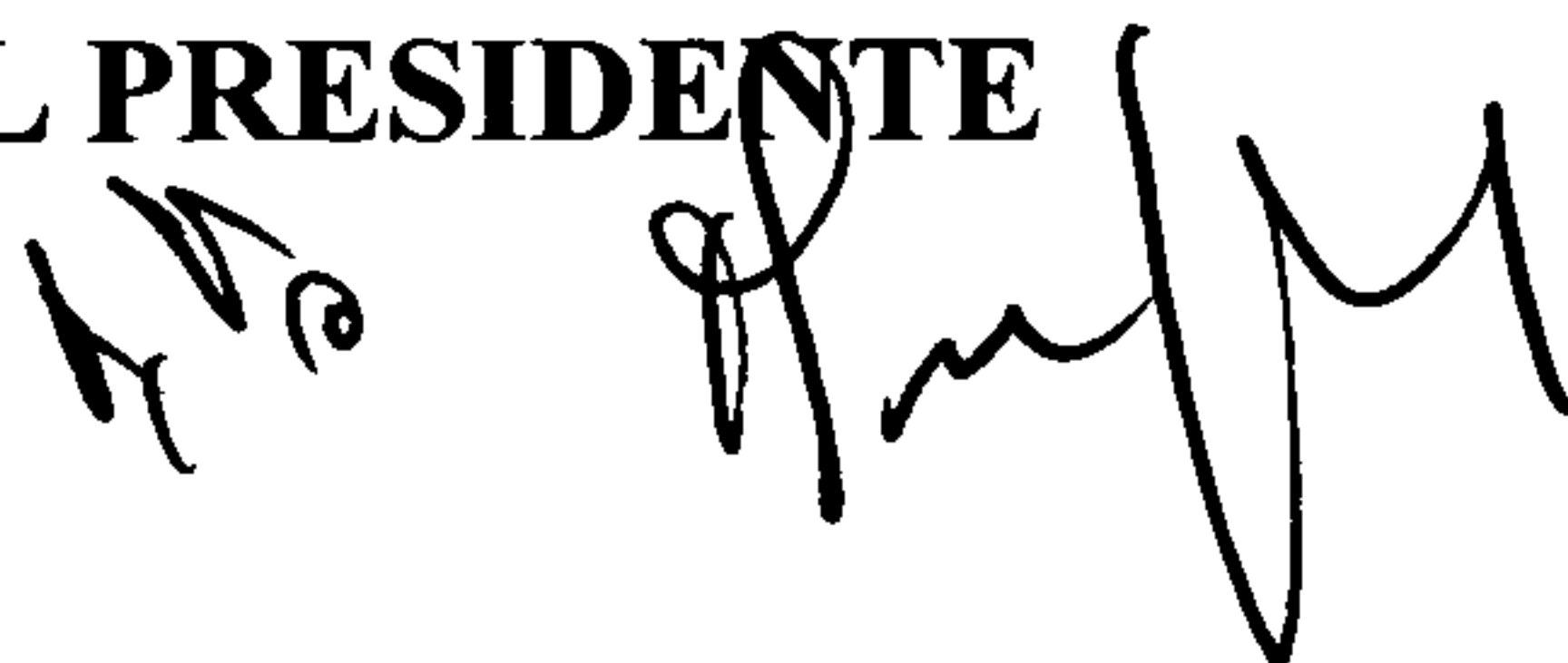
Spese compensate.

Dato a Bari, lì 07/12/2012

IL RELATORE

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. M. G. G. G.', written over the printed text 'IL RELATORE'.

IL PRESIDENTE

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. G. G.', written over the printed text 'IL PRESIDENTE'.