



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE
DI LAZIO

SEZIONE 6

riunita con l'intervento dei Signori:

<input type="checkbox"/>	TADDEI	MARGHERITA	Presidente
<input type="checkbox"/>	CIARAMELLA	ANTONIO	Relatore
<input type="checkbox"/>	GALEOTA	ANTONIO	Giudice
<input type="checkbox"/>			

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. 6879/2018
depositato il 17/09/2018

- avverso la pronuncia sentenza n. 7287/2018 Sez:13 emessa dalla Commissione
Tributaria Provinciale di ROMA

contro:

AG.ENT UFFICIO PROVINCIALE DI ROMA-TERRITORIO
VIA RAFFAELE COSTI, N.58/60 00155

contro:

8 ROMA

difeso da:

MARINO GIUSEPPE
VIA RUFFINI N. 2/A 00195 ROMA

proposto dall'appellante:

AG.ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI ROMA-TERRITORIO
IN PERSONA DEL DIRETTORE PRO TEMPORE (i.v.c.)
VIA RAFFAELE COSTI N.58/60 00155 ROMA RM

Atti impugnati:

AVVISO DI ACCERTAMENTO n°

RENDITA CATAST. 2015

SEZIONE

N° 6

REG.GENERALE

N° 6879/2018

UDIENZA DEL

22/11/2021 ore 09:30

N°

174/2022

PRONUNCIATA IL:

/

DEPOSITATA IN
SEGRETARIA IL

18 GEN. 2022

Il Segretario

[Handwritten signature]

RG 6879/2018

Premesso in fatto

Il giudice di primo grado ha accolto parzialmente il ricorso proposto da _____ avverso un avviso di accertamento, emesso a seguito di procedura cosiddetta docfa, riguardante la rideterminazione del classamento di quattro unità immobiliari, site in Roma via della Magliana.

Il primo giudice ha accolto il ricorso relativamente a due unità immobiliari. Per le altre due ha riconosciuto legittimo l'accertamento.

L'ufficio ha proposto appello avverso il capo della sentenza che ha ritenuto non motivato l'accertamento relativamente agli immobili di cui al foglio 755 particella 84, subalterni 501 e 502. Per il primo la contribuente aveva proposto la categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri) classe prima con rendita di euro 490,84, l'ufficio ha rettificato la categoria in D/7 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale) ed accertato una rendita catastale di euro 2510,00. Relativamente al secondo, la contribuente aveva proposto la categoria C/1 (negozi e botteghe) classe prima, rendita euro 1074,23, rettificata dall'ufficio in categoria in D/8 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale) con una rendita



catastale di euro 3640,00.

Pertanto, l'ufficio ritiene che tutte le quattro unità costituenti il complesso immobiliare avrebbero le stesse caratteristiche e sarebbero destinate allo stesso tipo di produttività commerciale-industriale.

La società contribuente si è costituita con memoria nella quale ha chiesto il rigetto dell'appello dell'ufficio ed ha proposto appello incidentale in merito al classamento ed alla rendita delle due unità relativamente alle quali la categoria D/8, edifici commerciali, proposta dalla società è stata accolta dall'ufficio, con divergenze riguardante però il valore attribuito agli edifici. L'appellante contesta il valore venale attribuito dall'ufficio ed accolto dal primo giudice ed il mancato uso della percentuale di deprezzamento dei beni.

Considerato in diritto:

l'appello principale dell'ufficio non è fondato.

Infatti, come correttamente rilevato dal primo giudice, l'ufficio non ha contestato gli elementi di fatto alla base del classamento proposto dalla società, limitandosi sostanzialmente a fare generico riferimento al fatto che facendo parte di un unico complesso le quattro unità immobiliari avessero identiche caratteristiche e finalità, senza tener conto della molto minore metratura delle stesse

e della loro ubicazione all'interno del complesso, separata dalle altre due di maggiore consistenza.

Invece, risulta fondato l'appello della società contribuente.

Infatti, quest'ultima contesta il valore venale delle due unità il cui classamento è stato oggetto del gravame, basato secondo quanto indicato nell'accertamento, sul costo di costruzione degli edifici. In tal caso però l'ufficio, sulle base di prescrizioni normative di settore (articolo 28 comma II del d.p.r. numero 1142 del 1949) e di atti interni della stessa amministrazione, avrebbe dovuto tenere conto del deprezzamento degli immobili, costruiti negli anni 80, per vetustà. Infatti, dalle foto allegate al gravame dalla società contribuente gli immobili risultano, in modo evidente, particolarmente ammalorati ed allo stato inutilizzabili; inoltre l'appellante ha dimostrato che l'area è stata oggetto anche di un dissesto idrogeologico.

Pertanto, l'appello dell'ufficio va respinto, mentre va accolto l'appello della società, con conseguente annullamento dell'accertamento contestato. Le spese di difesa seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo

P.Q.M.

Respinge l'appello dell'ufficio ed accoglie quello della società contribuente. Condanna l'ufficio al pagamento in

favore di quest'ultima delle spese di difesa che liquida in euro 2500,00, oltre spese fisse in misura forfettaria ed oneri di legge se dovuti.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del 22 novembre 2021.

Il Relatore



Il Presidente

