



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Commissione Tributaria Regionale per la LIGURIA Sezione 02, riunita in udienza il 02/03/2022 alle ore 09:30 con la seguente composizione collegiale:

**CANEPA DANIELA**, Presidente  
**ALASSIO GIAN PAOLO**, Relatore  
**CUNATI RENZO**, Giudice

in data 02/03/2022 ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

- sull'appello n. 494/2020 depositato il 22/05/2020

**proposto da**

E

**Difeso da**

Andrea Ciuci - CCINDR69P21G628E  
Ugo Gabrielli - GBRGUO64A19E463Y

**ed elettivamente domiciliato presso** [ugogabrielli@odc.ms.legalmail.it](mailto:ugogabrielli@odc.ms.legalmail.it)

**contro**

Ag. Entrate Direzione Provinciale La Spezia - Piazza Europa 11 19100 La Spezia SP

**elettivamente domiciliato presso** [dp.laspezia@pce.agenziaentrate.it](mailto:dp.laspezia@pce.agenziaentrate.it)

**Avente ad oggetto l'impugnazione di:**

- pronuncia sentenza n. 331/2019 emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale LA SPEZIA sez. 1 e pubblicata il 12/12/2019

**Atti impositivi:**

- AVVISO DI LIQUIDAZIONE n. 20161T005539000000 IPOTECARIE E CATASTALI-IMPOSTA IPOTECARIA 2016  
- AVVISO DI LIQUIDAZIONE n. 20161T005539000000 IPOTECARIE E CATASTALI-IMPOSTA CATASTALE 2016

**a seguito di discussione in camera di consiglio**

**Richieste delle parti:**

Richiesta Appellante: Edilgroup srl per la riforma della sentenza di primo grado ( valore della controversia euro 21.440,00 )

Richiesta Appellato: Ufficio per la conferma della decisione di primo grado;

### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

In data 31/08/2016, con atto di compravendita a rogito notaio Gennaro Chianca, registrato l'01/09/2016, al numero 5539 serie 1T, la società GENERALI ITALIA SPA vendeva alla società EDILGROUP SRL – COSTRUZIONI GENERALI la piena proprietà di un immobile, sito nel Comune di La Spezia, via Domenico Chiodo 67, e precisamente unità immobiliare ad uso ufficio, censito nel N.C.E.U. al foglio 34, particella 280, subalterno 6, categoria A10, vani 17,5, superficie catastale 456 metri quadrati. In data 10/08/2018 l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di La Spezia ha notificato alla società EDILGROUP a r.l. l'avviso di rettifica e liquidazione numero 20161T005539000, con il quale ha rettificato il valore dichiarato in atto da euro 484.000,00 ad euro 1.020.000,00, pari ad € 2.339,00/mq applicando il metodo sintetico comparativo, ai sensi dell'art. 51, comma 3, DPR 13171986. In data 04/10/2018 la società EDILGROUP SRL – COSTRUZIONI GENERALI ha presentato tempestivo ricorso, contestando: 1) nullità dell'avviso per carenza di motivazione, più precisamente per omessa allegazione degli atti richiamati nella motivazione, con conseguente violazione dell'art. 52, comma 2 bis, del DPR 131/1986; 1) infondatezza della pretesa nel merito in quanto gli atti utilizzati per la comparazione hanno ad oggetto cespiti non comparabili con quello accertato; 2) nullità dell'avviso per violazione dell' art. 12, comma 7, della L. 212/2000; 3) infondatezza della pretesa nel merito a causa dell'inattendibilità dei valori OMI. La Società accertata, che non ha aderito alla proposta di mediazione con la sola riduzione delle sanzione notificatole dall'Ufficio, si è costituita in giudizio innanzi alla C.T.P. di La Spezia.

la C.T.P. di La Spezia, con sentenza n. 331/02/2019, ha respinto il ricorso, condannando la ricorrente alla refusione delle spese di lite, liquidate in € 1.000,00.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

La Commissione Tributaria Provinciale di La Spezia sez. 1, con la sentenza n 331/2019 emessa in data 12.11.2019 e depositata in data 12.12.2019, ha erroneamente stabilito che l'atto impugnato risulta

adeguatamente ed esaustivamente motivato riproducendo il contenuto essenziale degli atti richiamati a comparazione, in quanto l'Agenzia Delle Entrate nelle motivazioni dell'avviso di rettifica e liquidazione si è limitata a riportare i dati catastali degli immobili, gli estremi di registrazione e la superficie degli stessi, senza fornire alcun elemento circa le caratteristiche e le condizioni degli immobili utilizzati a titolo comparativo. Per contenuto essenziale, la Corte di Cassazione con la sentenza del 06.02.2019 n 3389 e con l'ordinanza del 19.06.2020 n 12018, ha stabilito che si intende l'insieme di quelle parti (oggetto, contenuto e destinatari) dell'atto o del documento, necessari e sufficienti per sostenere il contenuto del provvedimento adottato, devono pertanto essere riprodotte le caratteristiche essenziali dei relativi beni, non potendo reputarsi sufficiente la mera indicazione dell'ubicazione, della destinazione e dell'estensione, oppure la mera indicazione della data degli atti e di quella delle rispettive registrazioni. Quindi poiché l'ufficio non ha allegato all'avviso di rettifica e liquidazione gli atti di compravendita degli immobili individuati quali comparabili e non né ha riprodotto il contenuto essenziale, l'avviso di rettifica e liquidazione impugnato deve essere dichiarato nullo. L'avviso di rettifica e liquidazione, motivato con rinvio ad un altro atto, è nullo qualora detto atto non sia allegato all'avviso, essendo detto principio strettamente connesso a basilari esigenze di difesa, comportando comunque la mancata allegazione, una più o meno accentuata e del tutto ingiustificata riduzione del lasso di tempo concesso al contribuente per valutare la fondatezza dell'atto impositivo, che si risolve in una indebita menomazione del suo diritto di difesa, che l'art. 24 della Costituzione, annovera tra i principi fondamentali dell'ordinamento ed esige che sia garantito come inviolabile in ogni stato e grado del procedimento.

Tale principio, in tema di imposta di registro, è stato ribadito anche dalla Corte di Cassazione, con l'ordinanza del 19.06.2020 n. 12018, la quale ha stabilito che l'obbligo di allegazione previsto dall'articolo 7 della Legge n 212 del 2000, mira a garantire al contribuente il pieno ed immediato esercizio delle sue facoltà difensive, laddove in mancanza, egli sarebbe costretto ad una attività di ricerca, che comprimerebbe illegittimamente il termine a sua disposizione per impugnare.

L'immobile oggetto di compravendita, all'atto di acquisto, inoltre necessitava di numerosi interventi di ripristino, in modo particolare all'impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento come dimostrato da documentazione fotografica, da comunicazione di manutenzione ordinaria con le opere da eseguire fatta al comune di La Spezia protocollo 109650 del 08.11.2016 e da comunicazione di inizio lavori protocollo 29470 del 16.03.2017 nonché da ulteriore documentazione fotografica da cui si può notare la necessità di opere di risanamento e/o ristrutturazione della facciata esterna del palazzo.

**P.Q.M.**

Accoglie l'appello. Spese ad Ufficio liquidate in euro mille