

## CONTENZIOSO

---

### ***La perizia dell'Ufficio è liberamente valutabile dal giudice***

di Luigi Ferrajoli

La **Corte di Cassazione**, con la **sentenza n. 10223 del 18 maggio 2016** ha espresso il suddetto principio di diritto: *“la rettifica del valore di un immobile ben può fondarsi sulla stima dell'UTE o di altro organismo pubblico a ciò preposto nell'ambito delle sue finalità istituzionali, ma **tale stima ha lo stesso valore di una perizia di parte**, facendo piena prova soltanto della sua provenienza, non anche del suo contenuto valutativo; - di conseguenza, **il giudice investito dell'impugnativa dell'accertamento**, pur non potendo ritenere tale valutazione inattendibile sol perchè proveniente da un'articolazione dell'Amministrazione finanziaria, **nemmeno la può considerare di per sé** (vale a dire, in ragione del solo dato formale della sua provenienza pubblica) **dirimente nel supportare l'atto impositivo**”.*

La fattispecie concerneva la legittimità di un **avviso di rettifica del valore immobiliare e liquidazione** della conseguente maggiore **imposta di registro** asseritamente dovuta dal contribuente in dipendenza dell'atto di acquisto di un immobile costituito da una **villa nobile** assoggettata a **vincolo di interesse storico-culturale ex L. n. 1089/39**.

L'Agenzia delle entrate aveva **rettificato il valore dell'immobile** effettuando una diversa valutazione in applicazione del **criterio sintetico**.

La **prima censura alla motivazione** della sentenza di appello mossa dall'Amministrazione ricorrente in Cassazione consisteva nell'avere i giudici di merito erroneamente considerato **difettanti i presupposti giuridici e fattuali della stima** effettuata **dall'Agenzia del territorio** avendo la sentenza di merito ritenuto che l'Ufficio avesse modificato in corso di causa **il criterio estimativo utilizzato da sintetico- comparativo a sintetico-diretto**.

Con il secondo motivo di ricorso l'Agenzia delle entrate lamentava che i giudici avessero in ogni caso **escluso l'applicabilità di entrambi i criteri estimativi** in quanto si verteva in presenza di un **bene fatiscente sottoposto a vincolo culturale**; con il terzo motivo di ricorso l'Ufficio si doleva che la CTR avesse scartato a priori l'ipotesi di **una demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente** essendo plausibile l'ottenimento di **un'autorizzazione all'abbattimento da parte del Ministero per i beni culturali**.

La Corte di Cassazione **ha giudicato infondati tutti i motivi di ricorsi** formulati dall'Agenzia sul presupposto che **la decisione di merito**, incensurabile negli accertamenti di fatto **si attestava su un aspetto sostanziale e tipicamente di merito**.

Infatti, i giudici dell'appello avevano valutato come **le peculiarità dell'immobile oggetto di**

**stima** – la **presenza del vincolo storico-culturale** con preclusione normativa alla sua totale demolizione e ricostruzione *ex novo* e lo **stato di fatiscenza e degrado** dell'immobile unitamente alle **notevoli dimensioni del compendio** - **non consentissero l'applicazione** ai fini valutativi **dei metodi invocati dall'Ufficio**.

Quest'ultimo aveva proceduto a determinare il valore della villa considerando **il valore commerciale dell'edificio** realizzabile sul terreno **previa demolizione dell'esistente e ricostruzione**, con abbattimento del 75%, dunque con **attribuzione al terreno di un quarto** del valore dell'immobile realizzabile.

**Il criterio** utilizzato secondo la Corte **era del tutto inadeguato** a riflettere lo stato dell'arte dell'immobile le cui peculiarità erano tali da precludere l'adozione di un **criterio valutativo di tipo sintetico comparativo** e - per altro verso - da rendere di per sé inadeguato un criterio (quale quello proposto dall'Amministrazione finanziaria) basato proprio sulla **edificabilità del terreno** (ancorché con **abbattimento fino ad un quarto del valore dell'immobile** realizzabile su di esso).

Conclude il Supremo Collegio ritenendo in definitiva che **il criterio adottato dall'Amministrazione finanziaria** - sostanzialmente finalizzato a convertire *tout court* la villa sotto vincolo storico-artistico in terreno edificabile - **si poneva**, esso sì, **in contrasto con i criteri di cui all'art. 51 D.P.R. n. 131/86 basandosi inoltre su una motivazione** inadeguata, perché **priva di richiami ad una realtà fattuale diversa e peculiare**, così come ricostruita dal giudice di merito nell'ambito di un sindacato non censurabile nel giudizio di legittimità.

La Cassazione ha ritenuto parimenti **infondato il terzo motivo di ricorso** per due ordini di ragione: la prima atteso che **l'Agenzia delle entrate ha richiamato una possibilità puramente teorica ed astratta**, insita nella autorizzabilità ministeriale all'abbattimento della villa nobiliare esistente ed alla sua ricostruzione **senza, però, dedurre in giudizio elementi tali da far ritenere attuale e concreta questa eventualità**, vista la sussistenza nella specie di tutti i suoi presupposti in fatto e diritto. La seconda concerne il fatto che **il maggior valore accertato dall'Ufficio non dava comunque conto dell'incidenza economica di questa possibile demolizione-ricostruzione** nei limiti della autorizzazione ministeriale.