

**Civile Ord. Sez. 5 Num. 34183 Anno 2019**

**Presidente: CHINDEMI DOMENICO**

**Relatore: MONDINI ANTONIO**

**Data pubblicazione: 20/12/2019**

**ORDINANZA**

sul ricorso 7461-2015 proposto da:

AGENZIA DELLE ENTRATE in persona del Direttore pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA VIA DEI PORTOGHESI 12, presso l'AVVOCATURA GENERALE DELLO STATO, che lo rappresenta e difende;

**- ricorrente -**

**contro**

PARCO DELLE STELLE SRL;

**- intimato -**

**2019**

**5342**

avverso la sentenza n. 1485/2014 della COMM.TRIB.REG. di BOLOGNA, depositata il 28/07/2014;

udita la relazione della causa svolta nella camera di

consiglio del 07/11/2019 dal Consigliere Dott. ANTONIO  
MONDINI.

Premesso che:

1. con atto in data 30 novembre 2007, registrato il 6 dicembre successivo, la società Sviluppo 77 srl, poi divenuta Parco delle Stelle srl, acquistava da Paola, Vittoria e Antonio Menarini la quota di  $\frac{1}{2}$  di un terreno il cui valore veniva dichiarandone il valore in euro 3.352.400,00

2. l'Ufficio sottoponeva il terreno a valutazione ai sensi degli artt. 51 e 52 del d.P.R. n. 131 del 1986, elevava il valore ad euro 5.200.000,00 e notificava alla società acquirente un avviso di liquidazione per maggiore imposta di registro;

3. l'ufficio motivava la rettifica sulla base del solo riferimento comparativo alle risultanze di un contratto di acquisto di un terreno confinante ed in tutto assimilabile a quello in questione, concluso in data 24 dicembre 2007 dalla stessa società Sviluppo 77;

4. l'avviso, impugnato dalla contribuente di fronte alla commissione tributaria provinciale di Bologna, giudicato da questa illegittimo, veniva considerato parimenti illegittimo dalla commissione tributaria regionale della Emilia Romagna con sentenza 28 luglio 2014, n.1485;

5. con tale sentenza, la commissione affermava che l'avviso, in quanto fondato sul menzionato unico riferimento comparativo, era illegittimo per contrasto con le previsioni dell'art.51, comma 3, e 52, comma 2 bis, d.P.R.131/86;

6. l'Agenzia delle Entrate ricorre per la cassazione di tale sentenza sulla base di un motivo;

7. la parte intimata non ha svolto difese;

considerato che:

1. l'Agenzia lamenta, in riferimento all'art.360, comma 1, n.3, c.p.c., falsa applicazione degli artt.51 e 52, comma 2 bis, d.P.R.131/86;

2. la doglianza è fondata. Le disposizioni evocate stabiliscono che per l'eventuale rettifica del valore dei beni immobili o diritti reali immobiliari dichiarato in contratto, deve aversi riguardo *"ai trasferimenti a qualsiasi titolo e alle, divisioni e perizie giudiziarie, anteriori di non oltre tre anni alla data dell'atto o a quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo, che*

*abbiano avuto per oggetto gli stessi immobili o altri di analoghe caratteristiche e condizioni, ovvero al reddito netto di cui gli immobili sono suscettibili, capitalizzato al tasso mediamente applicato alla detta data e nella stessa località per gli investimenti immobiliari, nonché ad ogni altro elemento di valutazione, anche sulla base di indicazioni eventualmente fornite dai comuni"* (art. 51, comma 3, d.P.R. 131/1986) e che la motivazione della rettifica deve indicare, a pena di nullità, *"i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che lo hanno determinato" o, ove faccia "riferimento ad un altro atto non conosciuto né ricevuto dal contribuente, questo deve essere allegato all'atto che lo richiama salvo che quest'ultimo non ne riproduca il contenuto essenziale"* (art.52, comma 2 bis, d.P.R. 131/86). Nel caso di specie, l'amministrazione ha fondato la rettifica del valore del bene oggetto del contratto stipulato dalla società Sviluppo 77, sul confronto con il valore di un immobile di analoghe caratteristiche, dichiarato in altro contratto concluso a breve distanza di tempo dalla medesima società e precisamente indicato nell'avviso di accertamento. E' evidente l'errore compiuto dalla commissione regionale ritenendo non rispettate le norme di legge evocate;

3. in ragione di tutto ciò che precede, il ricorso deve essere accolto, la sentenza impugnata va cassata e, non essendovi ulteriori accertamenti in fatto da svolgere, la causa può essere decisa nel merito con rigetto dell'originario ricorso della società contribuente;

4. le spese del merito devono essere compensate in considerazione dello sviluppo della vicenda processuale;

5. le spese del giudizio di legittimità seguono la soccombenza;

PQM

accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, rigetta l'originario ricorso della società Parco Tre Stelle;

compensa le spese del merito;

condanna la società Parco Tre Stelle a rifondere alla Agenzia delle Entrate le spese del giudizio di legittimità, liquidate in € 6500,00, oltre spese prenotate a

debito.

Così deciso nella camera di consiglio del 7 novembre 2019.

