



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di BRESCIA Sezione 3, riunita in udienza il 23/05/2024 alle ore 09:00 con la seguente composizione collegiale:

CHIAPPANI ANTONIO, Presidente

DAINESE GIOVANNI, Relatore

SERENA PIERLUIGI, Giudice

in data 23/05/2024 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

- sul ricorso n. 324/2022 depositato il 07/04/2022

proposto da

[REDACTED]

Difeso da

Alberto Baccarini - BCCLRT [REDACTED]

Rappresentato da [REDACTED]

Rappresentante difeso da

Alberto Baccarini - BCCLRT [REDACTED]

ed elettivamente domiciliato presso [REDACTED]@geopec.it

contro

Ag. Entrate Direzione Provinciale Brescia

elettivamente domiciliato presso dp.brescia@pce.agenziaentrate.it

Avente ad oggetto l'impugnazione di:

- AVVISO DI ACCERTAMENTO n. 2021BS0026696 CATASTO-RENDITA CATASTALE 2021

a seguito di discussione in pubblica udienza

Richieste delle parti:

Ricorrente/Appellante: (Trascrizione delle eventuali richieste ammesse dal Presidente)

Resistente/Appellato: (Trascrizione delle eventuali richieste ammesse dal Presidente)

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con procedura Do.C.Fa. presentata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Brescia in data 04/02/2021 protocollo BS0011328/2021, la società ██████████ denunciava la variazione catastale dell'unità immobiliare identificata dal subalterno 22 e costituita da un ufficio con annessa cantina accessoria (identificati dal medesimo subalterno, in quanto costituenti un'unica unità immobiliare), per il frazionamento in due unità immobiliari autonome; una unità immobiliare identificata con il subalterno 60 (costituita da un appartamento con cantina accessoria) ed una unità immobiliare identificata con il subalterno 61 (costituita da un appartamento), unità immobiliari ubicate in Brescia in via ██████████ e già censite a foglio ██████████.

Nello specifico, la Direzione Provinciale di Brescia – Territorio, comunicava l'avvenuta soppressione della unità immobiliare distinta alla Sezione urbana ██████████ Foglio ██████████, mappale ██████████, subalterno 60 e la costituzione di due nuove unità immobiliari, l'appartamento identificato con il subalterno 62 e la cantina identificata con il subalterno 63, affermando che "l'unità immobiliare di cui al sub. 63, rappresentante una cantina al piano secondo sotto strada, è dotata di propria autonomia funzionale e reddituale in quanto accessibile da parte comune".

L'Agenzia emetteva pertanto l'Avviso di Accertamento impugnato, allegando un foglio contenente "ulteriori informazioni" nel quale, dopo avere provveduto all'annullamento e la sostituzione del precedente Atto N. 2021BS0172285 – Prot. AGE.AGEDP-BS.REGISTRO UFFICIALE. 0213070,30-08-2021.U, dichiarava che "le unità immobiliari in oggetto derivano dalla divisione d'ufficio dell'unità immobiliare distinta alla Sezione urbana ██████████ Foglio ██████████, mappale ██████████, subalterno 60 ... [omissis]".

Lamentava il ricorrente che l'Agenzia aveva ignorato quanto dichiarato dal Tecnico nella Relazione allegata alla pratica Do.c.f.a. e ha commesso numerose violazioni di Legge e precisamente:

1. Violazioni di Legge 1.1 - Nell'Atto impugnato l'Agenzia delle Entrate aveva separato la cantina dall'abitazione e costituito due nuove unità immobiliari, in violazione a quanto disposto dalle norme che regolano la formazione e la conservazione del catasto;

2. - Altre violazioni 2.1 - Impropria applicazione della Circolare 2/E del 2016; 2.2 – Mancata applicazione della nota n. 321457 del 06/10/2020.

3. - Illegittimità dell'Avviso di Accertamento difetto di motivazioni e conseguente violazione dell'art. 7 L. 212/2000 per mancata indicazione dei presupposti di fatto e le ragioni giuridiche previste dal comma 1. Si evidenziava oltre all'assoluta mancanza delle motivazioni la totale mancanza di comunicazione di quale fosse stato l'iter giuridico amministrativo seguito dall'Agenzia delle Entrate – Territorio in tutti e tre gli avvisi di accertamento citati nel Ricorso per determinare la consistenza e la Classe dell'unità immobiliare identificata dal subalterno 63

Circa la violazione di legge di merito operata il ricorrente evidenziava che l'Agenzia, eseguendo lo stralcio della cantina, aveva violato quanto disposto dalle norme che regolano la formazione e la conservazione del catasto, e specificamente:

- Violazione del Decreto del Presidente della Repubblica 01/12/1949 n. 1142:
- Violazione del Decreto del 02/01/1998 n. 28 - Min. Finanze
- Violazione del Decreto del Presidente della Repubblica del 23/03/1998 n. 138 –

Ed inoltre erano state ignorate e violate le disposizioni impartite da:

- Istruzione II 1942 del 24 maggio 1942
- Istruzione II 1942 del 24 maggio 1942 - Allegato C:
- Massimario della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali –
- Impropria applicazione della Circolare 2/E del 2016.
- Mancata applicazione della nota n. 321457 del 06/10/2020.

L'Ufficio, formalmente costituito, ribadiva la validità del proprio operato sostenendo che aveva provveduto alla divisione del subalterno 60, poiché la cantina al piano secondo sotto-strada era costituita da un locale di modeste dimensioni, disgiunto dall'abitazione poiché non direttamente collegato con essa, dotato di accesso autonomo da bene/corridoio comune. La cantina possedeva, dunque, i requisiti di autonomia funzionale e reddituale, poiché risultava di fatto fruibile autonomamente e capace potenzialmente di produrre un reddito proprio.

In diritto ribadiva il rispetto di norme e istruzioni ministeriali e di ogni altra interpretazione superiore fornita.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Dall'esame degli atti prodotti, con riferimento alla normativa, osserva la Corte, l'Agenzia non sembra aver valorizzato, esaustivamente, l'uso e le consuetudini locali in rapporto alla cantina la quale non può godere di autonomia reddituale e funzionale perché strumentale all'abitazione.

Normativamente, infatti, l'art. 62 del Decreto del Presidente della Repubblica 01/12/1949 n. 1142 esplicitamente stabilisce al riguardo: "La destinazione ordinaria si accerta con riferimento alle prevalenti consuetudini locali". L' Agenzia sembra ignorare, inoltre, "che le consuetudini locali collocano le cantine all'interno delle stessa unità immobiliare dell'abitazione principale". Nella medesima direzione si colloca pure l'art. 40 del citato D.P.R. con riferimento all'unità urbana. Inoltre il Decreto del 02/01/1998 n. 28 - Min. Finanze - art. 1 comma 2 prevede: "L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale". Questo implica, necessariamente, che deve esserci un accertamento e un riscontro, che verifichi, per l'appunto, le reali abitudini e consuetudini in quel determinato posto.

Circa la sollevata questione della comunicazione, il DPR n. 138/1998, in particolare, stabilisce che le cantine (quali accessori indiretti) possano essere non comunicanti con i vani principali dell'abitazione, ovviamente nel rispetto della definizione di Unità immobiliare urbana (DM n. 28/1998).

Da quanto si evince in atti, l'Agenzia ha comunicato solo quali sono le caratteristiche intrinseche, estrinseche

e quelle influenti sul reddito ma non gli elementi identificativi delle "Unità Tipo" presenti nel foglio di mappa (Decreto del Presidente della Repubblica n.1142/1949). Ugualmente non vengono comunicati i criteri utilizzati dall'Agenzia per attribuire la classe 8° della Zona Censuaria 2 del Comune di Brescia.

Pertanto, per quanto sostenuto, non regge l'analogia invocata dall'Agenzia delle Entrate con altri beni ubicati in un condominio, perché ogni immobile va verificato singolarmente.

Infine, per inciso, i beni, di cui si discute, se fossero unità immobiliari autonome e funzionanti, come ritenuto dall'Ufficio, avrebbero dovuto essere sottoposti al regime edificatorio e tributario in capo all'ente locale. Ciò non risulta per cui, seppur induttivamente, tali unità non rientrano, nemmeno sotto questo aspetto, nel concetto di indipendenza e autonomia funzionale.

Le altre eccezioni sollevate dal ricorrente e i chiarimenti forniti nelle controdeduzioni dall'Ufficio si ritengono assorbite.

accogliere

Per tali motivi il ricorso è da respingersi con spese compensate per l'indeterminatezza normativa in materia.

P.Q.M.

Accoglie

Respinge il ricorso. Spese compensate