La stima dell'Ute deve essere valutata

Laura Ambrosi
Antonio Iorio

L'attendibilità della **stima** eseguita dell'**Ufficio tecnico erariale**, su cui si fonda l'accertamento di maggior valore di un immobile, deve essere sempre valutata dal giudice tributario rispetto alle contestazioni difensive. Ne consegue che tale stima non può essere di per sé considerata né attendibile, perché proveniente da un soggetto istituzionale, né infondata perché svolta da un'articolazione della medesima amministrazione finanziaria che ha successivamente emesso l'atto impositivo.

A fornire questo principio è la Corte di Cassazione, con la sentenza n. 9357, depositata ieri, che riguarda una casistica che si verifica abbastanza di sovente: l'accertamento del maggior valore degli immobili compravenduti, non sulla base di prove dell'asserita sottofatturazione ma di un stima redatta dalla (ex) Agenzia del territorio.

A una società era contestata maggiore Ires, Iva e Irap in conseguenza di una vendita di un immobile che, secondo l'Agenzia delle Entrate, era avvenuta a pressi maggiori rispetto a quelli dichiarati in rogito e fatturati. A tale conclusione l'Ufficio perveniva in conseguenza di una stima svolta dall'Ute dalla quale si evinceva che il valore dei fabbricati in quella specifica zona era decisamente maggiore.

Dopo alterne vicende, Il contribuente ricorreva contro la decisione della Commissione regionale, che riteneva adeguatamente motivato l'accertamento alla stregua dell'attività ispettiva fondata sulla stima, da parte dell'Agenzia, dell'immobile compravenduto.

Per il contribuente la Ctr aveva ritenuto adempiuto l'onere probatorio dell'Ufficio, e quindi fondata la pretesa di maggior valore, sulla base di una perizia di stima effettuata dal Territorio, nonostante la medesima si limitasse ad indicare valori minimi e massimi dei fabbricati esistenti nella stessa zona, e senza eseguire alcun accertamento tecnico specifico avente ad oggetto l'immobile.

La Suprema Corte ha accolto il ricorso, fornendo alcuni principi particolarmente interessanti. Innanzitutto ricordando che l'amministrazione finanziaria, di fronte al giudice tributario, si pone sullo stesso piano del contribuente e pertanto la relazione di stima di un immobile redatta dall'Ute costituisce una semplice perizia di parte alla quale può essere attribuito il valore di atto pubblico soltanto per la provenienza ma non per i contenuti. Il giudice può anche ritenere sufficiente tale perizia ma deve motivare le ragioni per le quali ha attribuito tale valore ad un documento di parte. Pertanto, se l'accertamento si fonda sulla stima dell'Ute o di altro organo tecnico dell'amministrazione, il giudice, come non deve ritenerla inattendibile solo perché svolta da un'articolazione tecnica dello stesso ufficio accertatore, così non deve valutarla automaticamente attendibile.

Il giudice, infatti, deve verificare se detta stima sia o meno idonea a superare le contestazioni del contribuente e, quindi, deve esplicitare le ragioni per le quali sia stata ritenuta idonea nonostante le contrarie argomentazioni difensive.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il numero totale di contribuenti abilitati ai servizi Fisconline sfiora, adesso, i 3,5 milioni.

Oltre che con il codice Pin Fisconline, è possibile scaricare e trasmettere il 730 anche utilizzando il codice Pin dispositivo dell'Inps: sono oltre 4,8 milioni i cittadini che lo posseggono e che lo possono utilizzare per entrare nel portale dedicato alla precompilata. Chi decide di utilizzare il Pin Inps deve però assicurarsi di essere in possesso di un codice di tipo dispositivo e non di quello ordinario. In questo secondo caso è possibile convertire il Pin recandosi in una sede Inps o utilizzando la procedura disponibile sul sito dell'Istituto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Codice della strada. La Suprema corte sull'anticipo spese al posto del trasgressore

Sequestri dai vigili, il Comune paga la custodia

Maurizio Caprino

Si apre un altro fronte critico nei conti dei Comuni: secondo la Cassazione, devono essere loro - e non le Prefetture - ad anticipare le **spese di custodia dei veicoli sequestrati** per violazioni al Codice della strada dai propri vigili urbani. Un capitolo secondario, perché probabilmente limitato a ciclomotori e motocicli (si veda la scheda a destra). Ma non irrilevante, perché il contenuto della sentenza depositata ieri (la 9394/15, della Prima sezione civile) potrà incidere anche sui contenziosi vecchi (ante 2007) ancora in corso su tutte le tipologie di veicolo.

Il 2007, infatti, è l'anno in cui è entrata a regime la "riforma" del sequestro (articolo 213, commi 2 bis-sexies, del Codice della strada) dettata dall'esigenza di non far più accumulare debiti alle Prefetture nei confronti delle autorimesse cui è affidata la custodia. Le norme attuali riducono le fattispecie in cui occorre rivolgersi alle depositerie ai casi in cui sono coinvolti ciclomotori e motocicli e a quelli in cui il trasgressore o il proprietario del mezzo da sequestrare rifiutano di custodirlo o trasportarlo in un luogo di cui hanno la disponibilità. Inoltre, se l'interessato non ritira il veicolo portato in depositeria pagando le spese chi gestisce la struttura, questi acquisisce la proprietà del mezzo (*custode-acquirente*). Prima, invece, tutti i mezzi finivano in depositeria.

IL PRINCIPIO

La Prefettura rimane responsabile verso il deposito solo quando l'infrazione viene accertata da polizia e carabinieri

Proprio al regime precedente si riferisce la sentenza 9394/15, che respinge il ricorso del Comune di Trento, condannato a pagare invece della Prefettura l'anticipo delle spese di custodia dei veicoli sequestrati dalla sua Polizia locale. Un principio analogo a quello già espresso dalle Sezioni unite (sentenza 564/2009) a proposito dei Carabinieri, affermando che le spese andavano sostenute non dal ministero dell'Interno ma da quello della Difesa, da cui l'Arma dipende.

Il principio nasce dall'articolo 11, comma 1, del Dpr 571/1982, secondo cui l'anticipo spese è a carico dell'«amministrazione cui appartiene il pubblico ufficiale che ha eseguito il sequestro». Secondo il Comune, però, il Dpr 571 si riferisce alle sole amministrazioni centrali e contrasta con le norme speciali contenute nella legge 689/1981 e nel Codice.

La Cassazione non trova invece alcun contrasto e aggiunge che è giusto che la responsabilità dell'operato degli agenti va legata all'amministrazione di appartenenza anche perché non c'è certezza del recupero delle somme dal trasgressore. Inoltre, non conta il fatto che lo stesso articolo 11 del Dpr 571, nel comma 4, stabilisca che le somme sono dovute dall'ufficio del registro: questa disposizione si riferisce solo alla forma tipica di pagamento che devono adottare gli organi statali, quando sono loro a doverle corrispondere.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La casistica attuale

01 | LA REGOLA ESPLICITA
Il comma 2-ter dell'articolo 213 del Codice della strada afferma che le somme dovute alla depositeria sono a carico della Prefettura. Ma questo comma è riferito al caso in cui il sequestro comporta in prima battuta l'onere di custodia per il trasgressore o il proprietario del veicolo

02 | IL DUBBIO
L'onere per questi soggetti non vale se sono sono ciclomotori e motocicli, che vanno sempre portati in deposito. Lo dice il comma 2-quinquies, cui non sembra applicabile la parte del comma 2-ter che assegna alle Prefetture l'obbligo di pagare