



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado del LAZIO Sezione 4, riunita in udienza il 07/02/2023 alle ore 12:00 con la seguente composizione collegiale:

**BIRRITTERI LUIGI**, Presidente

**PENZA RENATO**, Relatore

**MOLINO PIETRO**, Giudice

in data 07/02/2023 ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

- sull'appello n. 6167/2019 spedito il 13/11/2019

**proposto da**

Se.co.t. Srl - 03753610587

**Difeso da**

Roberto Mambelli - MMBRRT63T03G811J

**ed elettivamente domiciliato presso** roberto.mambelli@geopec.it

**contro**

Ag.entrare Ufficio Provinciale Di Roma-Territorio - Via Raffaele Costi N. 58 - 60 00155 Roma RM

**elettivamente domiciliato presso** up\_roma1@pce.agenziaterritorio.it

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

- pronuncia sentenza n. 7144/2019 emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale ROMA sez. 10 e pubblicata il 21/05/2019

**Atti impositivi:**

- ATTI RELATIVI OPERAZIONI CATASTALI n. RM0364258/2017 CATASTO-ESTIMI CATASTALI E CLASSAMENTO

**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

L'appallante SECOT (servizi commerciali e tecnici srl) nella figura del sig. Masi Moreno, in qualità di amministratore unico della stessa, con l'appello in esame, proposto contro l'Agenzia delle Entrate, impugna la sentenza della CTP di Roma n.7144/10/19 depositata il 21.05.2019, avente ad oggetto il ricorso n.16195/2017 proposto dall'allora ricorrente SECOT S.r.l. avverso l'avviso di accertamento n. RM0364258/2017 inerente alla rettifica della denuncia di variazione catastale DOCFA presentata in data 07.06.2016 con prot. N. RM0348006, riguardane l'unità immobiliare sita nel comune di Pomezia Lungomare delle Sirene, identificata nel N.C.E.U. al Foglio n. 25 particella n. 6 sub. 507.

Il bene oggetto del suddetto contezioso è ubicato nel Comune di Pomezia con accesso da Lungomare delle Sirene n. 455 ed è censito in categoria D/2 (Alberghi e pensioni). Il fabbricato, prospiciente al mare, si sviluppa con 5 piani furi terra, è dotato di ascensore interno e presenta una struttura portante mista in muratura e cemento armato, è stato interessato da una ristrutturazione totale nel 2015. Il cespite risulta così distribuito piano terra usato prevalentemente come ristorante mentre la maggior parte delle camere, per lo più dotate di bagno interno, sono ubicate ai piani superiori.

La CTP adita, all'esito del giudizio di prime cure, accolse il ricorso nei limiti delle motivazioni compensando le spese del giudizio.

L'appellante SECOT S.r.l., con il presente atto di appello, chiede alla Corte in riforma della sentenza di convalidare il DOCFA a suo tempo trasmesso dal geom. Mambelli Roberto, riportando la rendita immobiliare ad € 31.268,00, annullando tutti gli aumenti della rendita scaturita dall'accertamento iniziale, adducendo tali specifiche:

- 1) Ubicazione a 3,5 chilometri dal centro balneare di Torvaianica;
- 2) Ubicazione dell'insediamento posto al ml.100,00 dell'argine del fossato demaniale con divieto di balneazione, in quanto ad una distanza inferiore a ml.250,00;
- 3) Ubicazione frontale verso il mare di un insediamento per installazione e rimessaggio dei pescatori che deprezza ulteriormente la appetibilità dell'insediamento da tutti i punti di vista;
- 4) Vetustà originaria del complesso in oggetto risalente al 1963;
- 5) Strutture ricettive esistenti alla piazza di Torvaianica, quindi centralissima collaudate ad € 1032,00, ad Anzio a metri lineari 760 circa dalla centralissima piazza, con struttura ben più contenuta;
- 6) La struttura di cui sopra vista la ubicazione decentrata non si presta nemmeno ad un turismo di tipo "congressuale" ma solo stagionale.

L'appellata Agenzia delle Entrate si è costituita in giudizio con il deposito di controdeduzioni/appello incidentale il 09.01.2023, nelle controdeduzioni l'appellata evidenzia una inammissibilità dell'appello in violazione dell'art 53 del D.Lgs. n. 546/92, in quanto l'appellante avrebbe dovuto chiarire i motivi specifici

per i quali propone l'appello, mentre la stessa si è limitata espressamente a riproporre lo stesso atto proposto in primo grado, inoltre specifica di riportarsi integralmente all'atto di costituzione e risposta di primo grado ed alle memorie difensive dell'Ufficio.

Con l'appello incidentale presentato l'appellata ADER chiede alla Corte la riforma della sentenza impugnata con conferma della rendita catastale attribuita dall'Ufficio in sede di mediazione ai sensi dell'art. 17-bis del D.Lgs. 546/92 con condanna della società appellante alle spese del giudizio.

L'ADER in forza delle richieste avanzate evidenzia che la stima debba perseguire il concetto dell'ordinarietà, per tale ragione la valutazione ai fini dell'attribuzione della rendita catastale non può che riferirsi a condizioni d'uso e di manutenzione ordinarie, intendendo per ordinario lo stato d'uso confacente ad un buon utilizzo del complesso, e non può tenere conto di elementi transitori nel tempo, quali la temporanea inutilizzazione o la trascurata manutenzione, riportando in via conciliativa il seguente classamento:

COMUNE DI POMEZIA

Foglio n.25 particella n.6 subalterno n.507

Categoria D/2 rendita pari a € 42.280,00

In luogo di:

Categoria D/2 rendita pari a € 31.268,00 proposta dalla parte con Do.C.Fa

Categoria D/8 rendita pari a € 45.900,00 accertata in sede di collaudo Do.C.Fa

All'esito dell'odierna pubblica udienza, sentito il Giudice relatore l'appello è stato posto in decisione.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

L'appello è parzialmente fondato.

La Corte di Giustizia Tributaria di II grado osserva che la stima per le unità immobiliari a destinazione speciale o particolare viene utilizzata la stima diretta per ciascun cespite ed i valori delle rendite catastali sono riferiti al biennio economico 1988-89. Per le categorie catastali D, come nel caso di specie, le linee guida per la redazione degli atti di aggiornamento del catasto urbano.

La determinazione diretta della rendita catastale delle U.I.U. accertate delle categorie dei gruppi D si effettua sulla base del fitto ritratto o ritraibile, quando si tratti di U.I.U. per le quali nella località è in uso il sistema dell'affitto. Tale metodo è utilizzabile se in loco è in uso il sistema dell'affitto e se esiste un mercato di locazione abbastanza dinamico. Tutti i dati devono essere disponibili all'epoca censuaria 1988/89. La difficoltà di riscontrare le condizioni richiamate comporta una assai limitata applicazione di tale approccio. In ogni modo la rendita catastale tiene conto anche delle spese di amministrazione, manutenzione e conservazione.

La Corte di Giustizia Tributaria di II grado tenuto conto che il posizionamento della struttura ricettiva impone notevoli spese di manutenzione, amministrazione e conservazione ritiene che gli stessi incidano sulla determinazione della rendita definitiva e pertanto si ritiene di attribuire i seguenti valori: Albergo ristorante € 980,00 per mq; Servizi € 350,00 per mq; Terrazzi € 150,00 per un totale di rendita definitiva arrotondata ad € 39.000,00.

La Corte di Giustizia Tributaria di II grado tenuto conto della complessità della questione compensa le spese del giudizio.

**P.Q.M.**

La Corte di Giustizia Tributaria di II grado in parziale accoglimento dell'appello ridetermina in euro 39.000,00 la rendita del cespite in contestazione. Spese compensate.

Così deciso in Roma, lì 07.02.2023

IL RELATORE

IL PRESIDENTE