



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE  
DI LAZIO

SEZIONE 9

riunita con l'intervento dei Signori:

<input type="checkbox"/>	MOLITERNI	FRANCESCO PAOLO	Presidente e Relatore
<input type="checkbox"/>	CASO	LUIGI	Giudice
<input type="checkbox"/>	MICELI	GIUSEPPE	Giudice
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. 7004/2017

- avverso la pronuncia sentenza n. 57/2011 Sez:58 emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale di ROMA

contro:

AG. ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE ROMA 2

proposto dagli appellanti:

[REDACTED]

difeso da:

PRIMAVERA AVV SABRINA  
VIA NOMENTANA 909 00100 ROMA RM

[REDACTED]

difeso da:

PRIMAVERA AVV SABRINA  
VIA NOMENTANA 909 00100 ROMA RM

[REDACTED]

difeso da:

PRIMAVERA AVV SABRINA  
VIA NOMENTANA 909 00100 ROMA RM

[REDACTED]

SEZIONE

N° 9

REG.GENERALE

N° 7004/2017

UDIENZA DEL

14/12/2017 ore 09:30

N° 187/18

PRONUNCIATA IL:

14/12/2017

DEPOSITATA IN  
SEGRETARIA II

16/01/2018

Il Segretario

[Signature]





(segue)

[REDACTED]  
**difeso da:**  
PRIMAVERA AVV SABRINA  
VIA NOMENTANA 909 00100 ROMA RM

[REDACTED]  
**difeso da:**  
PRIMAVERA AVV SABRINA  
VIA NOMENTANA 909 00100 ROMA RM

**Atti impugnati:**  
AVVISO DI RETTIFICA E LIQUIDAZIONE n° 20051T001708000 REGISTRO  
AVVISO DI RETTIFICA E LIQUIDAZIONE n° 20051T001708000 REGISTRO 2005

SEZIONE

N° 9

REG.GENERALE

N° 7004/2017

UDIENZA DEL

14/12/2017 ore 09:30

ARIA



OMA



RGA 7004/17

### SVOLGIMENTO DEL PROCERSSO

I contribuenti, come rappresentati e difesi, propongono ricorso per riassunzione ex art.63 D.Lgs.n.546/92 della sentenza n.200/14/2012 della Commissione Tributaria Regionale di Roma che aveva respinto l'appello ritenendo terreno edificabile il terreno venduto nel 2005, impugnata per cassazione che, con sentenza n.8409/2017 depositata il 31/03/2017, ha riconosciuto le ragioni dei contribuenti sul cambio di destinazione a seguito dell'intervenuta adozione di un piano regolatore, rinviando a questo Collegio perchè provveda anche sulle spese.

Chiedono la declaratoria di nullità dell'avviso di liquidazione n.20051T001708000 che aveva rettificato il valore del terreno compravenduto dichiarato in atto pari ad euro 33.400 ad euro 267.000 e rifusione delle spese dell'intero giudizio.

Si costituisce in giudizio la Direzione Provinciale 2 dell'Agenzia delle Entrate di Roma per chiedere pregiudizialmente la verifica della ritualità e tempestività della riassunzione avvenuta in data 21/07/2017 nei confronti dell'ordinanza di legittimità depositata il 31/03/2017 e nel merito insiste sul fatto che il primo giudice ha tenuto conto del cambio di destinazione del terreno riducendo il valore accertato da euro 70 al mq. Ad euro 50 al mq. e conclude con la richiesta di conferma della decisione di primo grado e rifusione delle spese di giudizio.

All'odierna trattazione in Pubblica Udienza, le parti si rimettono agli atti.

Indi la causa viene posta in decisione.

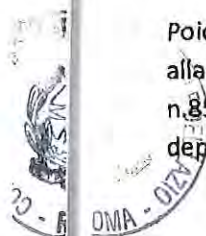
### MOTIVI DELLA DECISIONE

Il ricorso per riassunzione è fondato e va accolto.

Preliminarmente va rigettata la pregiudiziale sulla tempestività del ricorso in quanto la Corte di Cassazione ha deciso all'udienza del 03/10/2016 ma ha depositato la sentenza in segreteria il 31/03/2017 ed i termini previsti dall'art.63 del D.Lgs.n.546/92 per la riassunzione del giudizio sono stati ampiamente rispettati dai ricorrenti che hanno depositato il ricorso in data 21/07/2017, nè sussistono eventuali vizi di forma.

Quanto al merito, non corrisponde al vero quanto asserito dall'ufficio nelle sue controdeduzioni che i giudici di primo grado e di appello hanno tenuto conto del cambio di destinazione del terreno riducendo il valore accertato, perchè la Corte ha osservato che la Commissione Tributaria Regionale del Lazio nella sua sentenza "esplicitamente afferma (pg.2) che il terreno oggetto della controversia è qualificabile G4, mentre la sua qualificazione come zona H1 è frutto di una mera asserzione difensiva senza riscontro."

Poichè la Corte ha rilevato che i ricorrenti hanno indicato gli estremi delle varianti dei piani urbanistici di cui alla variante di giunta comunale n.92 del 29/5/1997, approvata dalla Regione Lazio con provvedimento n.856 del 10/09/2004 in B.U.R.n.30/2004 ed ha accertato che con sentenza n.3264 del 9/11/2011 depositata il 02/03/2012 era già stata qualificata la zona dell'agro romano in cui è ricompreso il



terreno, quale H1 e quindi agricola con vincoli di tutela del patrimonio agricolo e storico che consentiva solo l'edificazione per finalità di conduzione del fondo, non è infondato ritenere che né l'ufficio nel suo avviso di liquidazione che è provato, né i giudici di primo grado e di appello ne avevano tenuto conto, rideterminando una diminuzione del valore rispetto all'atto di rettifica non in base ad una valutazione quale terreno agricolo, bensì riferendosi alle previsioni del NPRG approvato con delibera n.33/2003 che includeva il terreno "de quo" nella lottizzazione denominata Quartiere Residenziale S. Alessandro costituendone il lotto n.114.

Sul punto, la Suprema Corte ha stabilito il principio temporale di valutazione di un terreno edificabile o meno e lo ha individuato nel momento in cui lo strumento urbanistico nel quale risulta inserito è stato legittimamente adottato dal Consiglio Comunale indipendentemente dall'approvazione dello stesso da parte della Regione e dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi, per cui il terreno compravenduto nell'ottobre 2005, al momento del rogito era indicato nello strumento urbanistico Piano delle Certezze adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.92 del 29/05/1997, come zona H1, quindi agricola, mentre la valutazione dell'ufficio è avvenuta quale terreno edificabile e, come tale, illegittimo e né sono state offerte in questo giudizio valutazioni differenti in relazione al valore agricolo dell'ottobre 2005 dichiarato dai contribuenti.

Per le motivazioni suesposte ed ogni altra eccezione disattesa restando assorbita da quanto prefato, l'appello dev'essere accolto ed, alla soccombenza, deve seguire la condanna dell'ufficio al pagamento delle spese di giudizio relative al primo grado, al grado di appello, al grado di legittimità ed al presente grado che vengono liquidate complessivamente come da dispositivo oltre accessori di legge.

**P.Q.M.**

La Commissione Tributaria Regionale di Roma, sezione n.9, definitivamente pronunciando, accoglie l'appello del contribuente.

Condanna l'ufficio al pagamento delle spese dell'intero giudizio che liquida complessivamente in euro 7.000,00 oltre accessori di legge.

Così deciso in Roma, il 14/12/2017

**IL RELATORE-PRESIDENTE**

