



COMUNE DI PISA  
Direzione Avvocatura Civica

Al Consiglio Comunale  
tramite la Direzione Finanze

Alla Segreteria Generale

**OGGETTO: Istanza di riconoscimento di debito fuori bilancio.**

Con la presente si comunica che, dalle verifiche effettuate, risulta la sussistenza del seguente debito fuori bilancio:

**Oggetto del debito:** COMMISSIONE PROVINCIALE TRIBUTARIA DI PISA  
Liquidazione spese di CTU ex sentenza n. 100/03/2018 – Importo euro 791,54=

**Soggetto creditore:**

Denominazione: DI LUPO ANDREA

Codice fiscale / DLP NDR 68M15 B950L – Partita IVA: 01164440503

Residenza / Via Antonio Gramsci n. 39 - Città 56023 NAVACCHIO (PI)

**Importo complessivo del debito:** € 791,54=

di cui: € 614,52= compensi  
€ 24,59= CNG 4%  
€ 140,61= IVA 22%  
€ 11,82= spese

**Fattispecie di legittima riconoscibilità:**

☒ art. 194, comma 1, lett. a), D.Lgs. 267/2000: sentenze esecutive;

☐ art. 194, comma 1, lett. b), D.Lgs. 267/2000: copertura di disavanzi di consorzi, aziende speciali e di istituzioni, nei limiti degli obblighi derivanti da statuto, convenzione o atti costitutivi, purchè sia stato rispettato l'obbligo di pareggio di cui all'art. 144 del D.Lgs. 267/2000 ed il disavanzo derivi da fatto di gestione;

☐ art. 194, comma 1, lett. c), D.Lgs. 267/2000: ricapitalizzazione, nei limiti e nelle forme previste dal Codice Civile o da norme speciali, di società di capitali costituite per l'esercizio di servizi pubblici locali;

☐ art. 194, comma 1, lett. d), D.Lgs. 267/2000: procedure espropriative o di occupazione d'urgenza per opere di pubblica utilità;

☐ art. 194, comma 1, lett. e), D.Lgs. 267/2000: acquisizione di beni o servizi, in violazione degli obblighi di cui ai commi 1, 2 e 3 dell'art. 191 del D.Lgs. 267/2000 ("Regole per l'assunzione di impegni di spesa e per l'effettuazione delle spese") nei limiti degli accertati e dimostrati utilità ed arricchimento per l'ente, nell'ambito dell'espletamento di pubbliche funzioni e servizi di competenza (\*).



**(\*) Dimostrazione dell'avvenuta utilità ed arricchimento per l'Ente:** \_\_\_\_\_

**Fatti, circostanze e comportamenti che hanno determinato la formazione del debito** \_\_\_\_\_

- La Commissione Tributaria Provinciale di Pisa con sentenza n. 100/03/2018 ha riunito i ricorsi proposti da Gioandel srl nrg 90/2016, Elegia srl nrg 91/2016 e Angiel srl nrg 92/2016 proposti contro il Comune di Pisa avverso le dichiarazioni ICI/IMU per gli anni d'imposta dal 2010 al 2014 ed ha stabilito il compenso del CTU come da notula depositata per un importo di euro 1.252,68 oltre accessori di legge nella misura del 50% a carico del Comune di Pisa e di Sepi.

in relazione ai comportamenti che hanno determinato la formazione del debito fuori bilancio, effettuati gli opportuni riscontri:

☒ non si ravvisano profili di responsabilità;

☐ si rinvencono i seguenti profili di responsabilità:

**Documentazione giustificativa del debito che si allega alla presente:**

- sentenza n. 100/03/2018
- relazione dell'Avvocatura civica
- riepilogo spese CTU

Effettuata l'istruttoria del caso, si propone il riconoscimento di legittimità del debito fuori bilancio sopra descritto, secondo quanto previsto dall'art. 194 del D.Lgs. 267/2000, avendo riscontrato la sussistenza dei necessari presupposti di fatto e di diritto.

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole di regolarità tecnica sulla presente proposta di riconoscimento di debito fuori bilancio.

Pisa, 05/06/2018

IL DIRIGENTE  
avv. Susanna Caponi





REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE  
DI PISA

SEZIONE 3

riunita con l'intervento dei Signori:

- |                          |           |           |            |
|--------------------------|-----------|-----------|------------|
| <input type="checkbox"/> | SCHIAVONE | GAETANO   | Presidente |
| <input type="checkbox"/> | BERTOCCHI | STEFANO   | Relatore   |
| <input type="checkbox"/> | BRUNI     | CRISTIANA | Giudice    |
| <input type="checkbox"/> |           |           |            |
| <input type="checkbox"/> |           |           |            |
| <input type="checkbox"/> |           |           |            |
| <input type="checkbox"/> |           |           |            |

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sul ricorso n. 90/2016  
depositato il 08/02/2016

- avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° 166 DEL 7.10.2015 I.C.I. 2011
- avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° 40 DEL 7.10.2015 I.C.I. 2013
- avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° 46 DEL 7.10.2015 I.C.I. 2012

contro:

COMUNE DI PISA

VIA DEGLI UFFIZI 1 56100 PISA

- avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° 166 DEL 7.10.2015 I.C.I. 2011
- avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° 32 DEL 07/10/15 I.C.I. 2011
- avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° 32 DEL 07/10/15 I.C.I. 2014
- avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° 334 DEL 07/10/2015 I.C.I. 2010
- avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° 40 DEL 7.10.2015 I.C.I. 2013
- avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° 46 DEL 7.10.2015 I.C.I. 2012

contro:

S.E.Pi. SpA SOCIETA' ENTRATE PISA

proposto dal ricorrente:

GIOANDEL SRL

VIALE G MARCONI 440 00146 ROMA RM

rappresentato da:

CEI MASSIMO

VIA DEI BIANCOSPINI 5 56128 PISA PI

difeso da:

PISTOLESI SILVIA

VIA MODIGLIANI N.32/C 56010 VICOPISANO PI

SEZIONE

N° 3

REG.GENERALE

N° 90/2016 (riunificato)

UDIENZA DEL

20/12/2017 ore 15:30

N°

100/3/2018

PRONUNCIATA IL:

20.12.2017

DEPOSITATA IN  
SEGRETARIA II

02.03.2018

Il Segretario

SEGRETERIA II  
02.03.2018



(segue)

SEZIONE

N° 3

REG.GENERALE

N° 90/2016 (riunificato)

UDIENZA DEL

20/12/2017 ore 15:30

**terzi chiamati in causa:**

DI LUPO ANDREA

VIA GRAMSCI 39 NAVACCHIO 56021 CASCINA PI

- sul ricorso n. 91/2016  
depositato il 08/02/2016

- avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° 164 DEL 7.10.2015 I.C.I. 2011
- avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° 332 DEL 7.10.2015 I.C.I. 2010
- avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° 44 DEL 7.10.2015 I.C.I. 2012

contro:

COMUNE DI PISA

VIA DEGLI UFFIZI N. 1 56100 PISA

- avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° 30 DEL 07/10/2015 I.C.I. 2014

contro:

S.E.Pi. SpA SOCIETA' ENTRATE PISA

**proposto dal ricorrente:**

ELEGIA S.R.L.

VIALE GUGLIELMO MARCONI N 440 00146 ROMA RM

**rappresentato da:**

CEI MASSIMO

VIA DEI BIANCOSPINI 5 56128 PISA PI

**difeso da:**

PISTOLESI SILVIA

VIA MODIGLIANI N.32/C 56010 VICOPISSANO PI

**terzi chiamati in causa:**

DI LUPO ANDREA

VIA GRAMSCI 39 NAVACCHIO 56021 CASCINA PI

- sul ricorso n. 92/2016  
depositato il 08/02/2016

- avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° 165 DEL 7.10.2015 I.C.I. 2011
- avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° 333 DEL 7.10.2015 I.C.I. 2010
- avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° 45 DEL 7.10.2015 I.C.I. 2012

contro:

COMUNE DI PISA

VIA DEGLI UFFIZI N. 1 56100 PISA

- avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° 165 DEL 7.10.2015 I.C.I. 2011
- avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° 31 DEL 07 10 15 I.C.I. 2014
- avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° 333 DEL 7.10.2015 I.C.I. 2010
- avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° 39 DEL 07-10-2015 I.C.I. 2013



(segue)

- avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° 45 DEL 7.10.2015 I.C.I. 2012  
contro:  
S.E.Pi. SpA SOCIETA' ENTRATE PISA

**proposto dal ricorrente:**  
ANGIEL S.R.L.  
VIALE GUGLIELMO MARCONI N 440 00146 ROMA RM

**rappresentato da:**  
CEI MASSIMO  
VIA DEI BIANCOSPINI 5 56128 PISA PI

**difeso da:**  
PISTOLESI SILVIA  
VIA MODIGLIANI N.32/C 56010 VICOPISANO PI

**terzi chiamati in causa:**  
DI LUPO ANDREA  
VIA GRAMSCI 39 NAVACCHIO 56021 CASCINA PI

SEZIONE

N° 3

REG.GENERALE

N° 90/2016 (riunificato)

UDIENZA DEL

20/12/2017 ore 15:30

Svolgimento del processo e motivi della decisione: Elegia s.r.l. cedeva alcuni terreni edificabili in parte alla Angiel s.r.l. ed in parte alla Gioandel s.r.l.. I terreni di proprietà di Elegia s.r.l. erano fatti oggetto, prima che la stessa effettuasse le cessioni sopra indicate, di avvisi di accertamento ai fini I.C.I. emessi da Se.Pi. Spa, Ufficio di gestione delle entrate del Comune di Pisa, per i periodi d'imposta 2007, 2008 e 2009. La società impugnava i suddetti avvisi di accertamento e questa Commissione, con sentenza n.588/2015, in parziale accoglimento del ricorso, riduceva i valori in accertamento nella misura del 20% in ragione della crisi del mercato immobiliare, dato di comune conoscenza, che avrebbe determinato una riduzione del valore degli immobili determinato dal comune nella suddetta misura.

La Se.Pi. Spa emetteva, poi, cinque avvisi di accertamento ai fini ICI ed IMU nei confronti di Elegia s.r.l. per i periodi d'imposta dal 2010 al 2014 relativi ai terreni non fatti oggetto di cessione, contestando, come nei precedenti avvisi, sia l'omissione della dichiarazione, che l'omesso versamento. Analoghi avvisi di accertamento venivano emessi nei confronti delle due società cessionarie dei terreni sopra citate, ciascuna per la parte di rispettiva competenza, per le stesse causali e per gli stessi periodi d'imposta (le cessioni venivano effettuate nel corso del 2010).

I tre ricorsi venivano riuniti per connessione oggettiva.

Le tre società stigmatizzano il comportamento dell'ente accertatore sotto diversi punti di vista per avere lo stesso posto in essere gli avvisi di accertamento nell'immediatezza della discussione in udienza del primo contenzioso avente sostanzialmente lo stesso oggetto, ritenendo che, invece, sarebbe stato corretto attendere l'esito dello stesso. Ritengono che la condotta dell'ente accertatore sarebbe censurabile alla stregua dell'eccesso di potere in quanto gli atti sarebbero stati emessi "per perseguire un interesse diverso dallo schema tipico proprio", interesse che, invero, non viene esplicitato.

Gli atti sono censurati anche per difetto di motivazione, in quanto basati su una perizia di stima effettuata dal competente ufficio del comune (allegata agli avvisi di accertamento) che sarebbe del tutto inidonea a far comprendere l'iter logico seguito da parte dell'ente procedente, in quanto facente riferimento a contratti ed indagini di mercato non meglio esplicitati.

Allegata una perizia di stima di parte redatta dal geom. Cei, ne viene affermata la piena validità e congruenza nello stabilire in € 40/mq. il valore di mercato per gli immobili posti in loc. La Cella (rimasti in proprietà alla Elegia s.r.l.) ed in € 60/mq. per quelli posti in Ospedaletto ceduti a Gioandel s.r.l. ed Angiel s.r.l..

Viene richiesto, in subordine, di disporre consulenza tecnica d'ufficio.

Per quanto concerne Elegia s.r.l., si eccepisce l'illegittimità della contestazione di mancata dichiarazione relativamente alla particella n.1308, in quanto detto immobile sarebbe sempre stato di proprietà della società a partire dal 1999 senza che fosse intercorso alcuno dei fatti cui la vigente normativa ricollega l'obbligo di nuova dichiarazione.

Viene infine eccepita l'illegittimità delle sanzioni applicate come diretta conseguenza dell'asserita arbitrarietà dei valori attribuiti agli immobili.

Si costituisce il Comune di Pisa resistendo su tutte le eccezioni, ritenendo gli atti impugnati tutti correttamente motivati anche in relazione alla perizia di stima allegata ai medesimi. Per quanto riguarda i valori attribuiti ai terreni, in quanto non coincidenti con quelli indicati negli avvisi di accertamento relativi ai periodi d'imposta precedenti, evidenzia come in questi ultimi si facesse riferimento alle stime di cui ad una delibera della giunta comunale, tesa a determinare i valori minimi definiti per zone, al di sotto dei quali sarebbe sorto l'obbligo di accertamento, mentre nella fattispecie in esame sarebbe stata fatta una nuova specifica perizia di stima resa necessaria dalla rilevata omissione della dichiarazione. Per quanto concerne l'eccezione riferita alla particella n. 1308 di proprietà di Elegia s.r.l. viene evidenziato come il valore dell'area non fosse mai stato fatto oggetto di dichiarazione. All'udienza del 6.12.2016 la Commissione conferiva l'incarico di redigere consulenza tecnica di ufficio al geom. Andrea Di Lupo. La stessa veniva depositata in data





15.6.2017. A seguito di osservazioni fatte pervenire alla commissione dal consulente tecnico di parte ricorrente (CTP), la stessa commissione chiedeva al consulente tecnico di ufficio (di seguito per brevità indicato anche come CTU) di riferire sull'oggetto di tali osservazioni. Il CTU depositava l'integrazione il 4.9.2017.

All'udienza del 20.12.2017 parte ricorrente, in riferimento alla CTU ed alla sua integrazione, chiedeva che venisse disposta la rinnovazione della consulenza tecnica per essere stata, quella depositata, effettuata sulla base di indagini omesse, insufficienti ed erronee e per essersi il CTU dimostrato imparziale e trasparente. In particolare:

- a) il CTU avrebbe effettuato con i CTP solo tre incontri da 45 minuti ciascuno, omettendo ogni indagine sui pubblici registri e non avendo effettuato adeguate indagini per riscontrare l'esistenza di contratti di compravendita relativi ad immobili comparabili;
- b) il CTU non avrebbe fornito ai CTP ragguagli in merito alle metodologie di stima utilizzate e non avrebbe potuto usare il metodo comparativo in presenza di un unico elemento di riscontro;
- c) il CTU avrebbe effettuato la comparazione con un unico contratto di compravendita asseritamente non comparabile in quanto relativo ad un'area di circa mq. 4500, con valore al mq. di € 150,00, laddove l'area di proprietà Gioandel s.r.l. sarebbe di consistenza doppia; il terreno preso a riferimento sarebbe interamente edificabile laddove i terreni sul valore dei quali si controverte presenterebbero porzioni non edificabili tali da determinare un abbattimento di consistenza ben superiore al 20% considerato dal CTU;
- d) il CTU, immotivatamente, non avrebbe preso in considerazione una compravendita di terreni acquistati dalla Forti Spa nel 2000, né avrebbe considerato i costi da sostenere (stimati in € 650.000) per l'abbattimento di un fabbricato incompiuto ed esposto agli agenti atmosferici per 13 anni.
- e) la valutazione dei terreni in loc. La Cella sarebbe contestabile perché il metodo della capitalizzazione dei redditi non sarebbe stato mediato con altri criteri.
- f) il CTU non sarebbe stato imparziale e trasparente avendo indicato nel verbalizzare un incontro programmato che il CTP Cei era assente ingiustificato, per poi affermare in sede di integrazione alla CTU che lo stesso CTP sarebbe stato assente ingiustificato e che la giustificazione sarebbe stata verbalizzata solo per galanteria. Il CTP avrebbe violato il contraddittorio e non avrebbe esperito il tentativo di conciliazione.

Chiedeva, in subordine alla richiesta di rinnovo della CTU, l'autorizzazione a proporre querela di falso perché il verbale del 10.1.17 attesterebbe fatti non veritieri, con particolare riferimento al fatto che non sarebbe stato dato atto dell'esito dell'asserito tentativo di conciliazione, in realtà asseritamente non esperito. Altra falsità sarebbe riscontrabile nel verbale del 26.1.2017 nella parte in cui recita: "dopo breve discussione" laddove la discussione non ci sarebbe stata.

La Commissione si riservava la decisione.

I ricorsi sono parzialmente fondati.



Preliminarmente va affermata l'irrelevanza, ai fini della decisione della presente controversia, dei fatti in ordine ai quali parte ricorrente chiede l'autorizzazione a proporre querela di falso in ordine ad un asserito non effettuato o falsamente verbalizzato tentativo di conciliazione. La questione è prospettata con scarsa chiarezza, anche in riferimento a quale possa essere stata la violazione del diritto di difesa, e risulta irrilevante ai fini della decisione della presente controversia, in quanto l'art.199 c.p.c., che attribuisce rilevanza alla conciliazione delle parti davanti al consulente tecnico di ufficio, "non pone a carico del consulente tecnico alcun obbligo di esperire il tentativo di conciliazione [...] Né alcun onere sorge se il giudice [...] domandi al consulente tecnico l'esperimento del tentativo di conciliazione, perché in ogni caso l'opera del consulente tecnico si riduce alla sola indicazione dei punti di accordo e resta sottratta a qualsiasi valutazione di regolarità che possa riflettersi su un corretto svolgimento del processo" cfr. Cassazione n.1663/1980.

Il CTU, nell'atto integrativo, espone chiaramente la motivazione della mancata conciliazione nel fatto che l'ente impositore aveva evidenziato di non avere potere dispositivo in ordine ad una eventuale riduzione dell'imponibile tesa a favorire la conciliazione.

Deve essere respinta, altresì, l'istanza di rinnovazione della CTU non essendo emersi vizi rilevanti.

Il contraddittorio risulta integrato giacché non è contestato il fatto che il CTU abbia ritualmente comunicato ai CTP il giorno, l'ora e luogo di inizio delle operazioni peritali ai sensi degli artt. 194, comma 2 del cpc e 90, comma 1, disp. di attuazione. Il fatto che il CTP risultasse assente ad uno degli incontri non è rilevante. Il CTU afferma nell'integrazione che il CTP sarebbe stato assente ingiustificato in quanto non presentatosi pur se ritualmente convocato. Il fatto che nel verbale si sia qualificata l'assenza come giustificata non determina alcuna invalidità delle operazioni in assenza di specifico atto proveniente dal CTP atto a manifestare univocamente l'intenzione di voler esercitare la facoltà di controllo (Cassazione n.978/1986).

Nel merito, le conclusioni della CTU risultano coerenti e condivisibili. La CTU individua il valore venale delle aree distinguendo quelle poste in Ospedaletto da quelle poste in loc. La Cella. Per le prime, ha seguito il metodo del confronto di mercato riferendosi ad un contratto del 2011 avente ad oggetto aree dello stesso segmento di mercato di complessivi mq. 4.507, poste nella stessa zona delle aree in accertamento. Al valore esposto nel contratto di € 150/mq. Il CTU ha applicato un coefficiente di riduzione del 20% "in considerazione della formazione del lotto e della propria ubicazione (posizione periferica rispetto alla zona di Ospedaletto e vicinanza ad una discarica). Ha quindi applicato alla quotazione per il periodo decorrente dal 2013 un abbattimento del 13% sulla base di quanto risultante dal borsino immobiliare FIMAA.

Il fatto che il CTU avrebbe effettuato con i CTP solo tre incontri da 45 minuti ciascuno non assume alcuna rilevanza negativa in quanto, come sopra evidenziato, è sufficiente che il CTU abbia ritualmente convocato i CTP e che abbia consentito agli stessi di partecipare alle operazioni, a prescindere dalla loro durata. Né risulta chiaro in che cosa possa essere consistita la violazione del diritto di difesa.



Parte ricorrente ritiene che il CTU abbia omissso di effettuare indagini sui pubblici registri per riscontrare l'esistenza di contratti di compravendita relativi ad immobili comparabili. Il CTU ha chiaramente indicato i comparabili reperiti ed il CTP non ha indicato ulteriori comparabili, fatti salvi atti risalenti nel tempo che il CTU ha ritenuto non attendibili in coerenza con quanto indicato nel "Seminario MCA MOSI" (manuale operativo di stima dell'Agenzia delle entrate), documento che lo stesso CTP ritiene attendibile e che pone alla base di alcune sue osservazioni. Detto documento, come indicato dal CTU nell'atto aggiuntivo, prevede che i comparabili si riferiscano ad un intervallo di tempo abbastanza prossimo alla data di stima, con la conseguenza che, coerentemente, non sono state ritenute attendibili le quotazioni riferite a contratti stipulati nel 1999 e nel 2002. Quanto alla presenza di un immobile in costruzione sul terreno ed al mancato computo dei costi della sua demolizione, a prescindere dal fatto che la necessità di demolizione del fabbricato non risulta provata, detta presenza risulta del tutto irrilevante giacché, come correttamente riportato dal CTU, la base imponibile è data dal valore dell'area prima dell'inizio dei lavori senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera (art.5, comma 6, D.Lgs.n.504/1992).

Contrariamente da quanto eccepito da parte ricorrente, il CTU ha chiaramente indicato le metodologie di stima utilizzate e, come chiarito nell'atto aggiuntivo, non ha fondamento, in relazione a regole di stima, l'eccezione di inattendibilità di una valutazione effettuata in riferimento ad un solo atto comparabile, ancorché di natura attinente, in assenza di altri.

La consistenza del comparabile, pari a circa mq. 4500, è omogenea con quella dell'area di Angiel s.r.l. e comunque, per quanto sensibilmente inferiore, non è tale da ritenersi fonte di inattendibilità della stima in riferimento all'area di proprietà Gioandel s.r.l., trattandosi comunque di aree di grande consistenza, laddove, solitamente, scostamenti sensibili si riscontrano solo in riferimento ad aree di consistenza inferiore a mq. 1.000.

L'abbattimento del valore venale delle aree nella misura del 20% applicato dal CTU è criticato da entrambe le parti per motivazioni opposte, ma prive di pregio, in quanto non supportate da elementi probatori. In particolare, parte ricorrente non offre elementi probatori atti a sostenere la tesi secondo la quale il terreno preso a riferimento sarebbe interamente edificabile, laddove i terreni sul valore dei quali si controverte presenterebbero porzioni non edificabili tali da determinare un abbattimento di consistenza ben superiore al 20%. I riferimenti alla posizione dell'area ed alla prossimità ad una discarica, quantunque bonificata, cui fa riferimento la CTU sembrano coerenti con il tasso di abbattimento applicato rispetto alla quotazione del comparabile. Per i terreni posti in loc. La Cella risulta corretto il metodo della capitalizzazione diretta utilizzato in relazione ad un contratto di locazione stipulato da parte del proprietario ricorrente. Il CTU ha correttamente scorporato dal canone complessivo di locazione quella parte di esso riconducibile ad un locale uso ufficio nello stesso contratto ricompreso, determinata sulla base delle valutazioni del borsino immobiliare FIMAA 2013. Sempre sulla base dello stesso indice è stato determinato il saggio di capitalizzazione medio ed è stato rilevato l'andamento dei prezzi di mercato nei periodi d'imposta in accertamento. Priva di pregio risulta essere l'eccezione con la quale si contesta il fatto che le risultanze derivanti dall'applicazione del suddetto criterio non sarebbero state mediate con altri criteri, modus operandi che non risulta prescritto da alcuna regola tecnica nota e comunque non indicata dall'eccepete. Anche la consistentemente diversa valutazione (€ 150,00/mq. + 80% e conseguente determinazione di € 117,99/mq. al netto della perequazione urbanistica) effettuata dal CTP di parte resistente, deve essere disattesa in quanto non supportata da dati estimativi concreti riferibili a dati di mercato. Il CTP evidenzia quali siano le potenzialità edificatorie dell'area ma non esplicita quali siano le valutazioni di mercato cui tale potenzialità viene riferita. A fronte di tale criptico criterio estimativo, il metodo usato dal CTU risulta corretto e pianamente coerente con reali dati di mercato (il contratto di locazione in effetti stipulato). Non si comprende come sia



possibile ritenere che la società proprietaria dell'area si sia limitata a sfruttare la stessa mediante un rapporto locativo che il CTP di parte resistente ritiene svilire il suo potenziale edificatorio, anziché sfruttare più lucrativi impieghi edificatori, che peraltro risultano sul piano fattuale meramente potenziali. Devono essere respinte tutte le eccezioni formulate da parte ricorrente concernenti il difetto di motivazione e la non applicabilità delle sanzioni in quanto risulta provato, anche in specifica relazione alla particella 1308, che i ricorrenti non hanno mai presentato la prescritta dichiarazione ed hanno pagato l'imposta in relazione alla sola rendita catastale.

È posto a carico delle parti nella misura del 50% il compensativo relativo al CTU, come da notula dallo stesso depositata, pari a € 1.252,68 oltre CNG ed IVA. Le spese di lite devono essere compensate in ragione della parziale reciproca soccombenza.

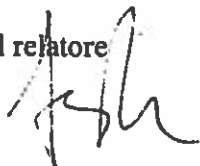
P.Q.M.

La Commissione, sciogliendo la riserva, in parziale accoglimento del ricorso determina il valore dell'area posta in Pisa, frazione Ospedaletto, di proprietà Gioandel srl in € 1.022.076,00 per i periodi di imposta 2013 e 2014, ed in € 1.174.800,00 per i periodi di imposta 2010-2012. Determina il valore dell'area posta in Pisa, frazione Ospedaletto, di proprietà Angiel srl in € 497.988,00 per i periodi di imposta 2013 e 2014, ed in € 572.400,00 per i periodi di imposta 2010-2012. Determina il valore dell'area posta in Pisa, località La Cella, di proprietà Elegia srl in € 195.000,00 per i periodi di imposta 2013 e 2014, ed in € 222.000,00 per i periodi di imposta 2010-2012.

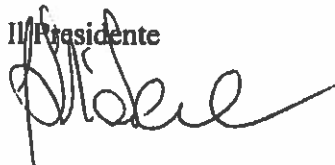
Spese di lite compensate. Compenso del CTU a carico delle parti nella misura del 50% come da notula depositata, pari a € 1.252,68 oltre CNG ed IVA.

Pisa, 20 dicembre 2017

Il relatore



Il Presidente





COMUNE DI PISA  
AVVOCATURA CIVICA

Tel. 050//9711276  
Fax 050 3136004

Prot.n.

Pisa 5.6.2018

Oggetto: GIOANDEL SRL + 2 c/ Comune di Pisa – Ricorso alla Commissione tributaria Provinciale avverso gli avvisi di accertamento ICI/IMU per gli anni di imposta dal 2010 al 2014 – Sentenze parzialmente sfavorevoli all'Ente -  
RELAZIONE DEBITI FUORI BILANCIO.

\*\*\*\*\*

Con ricorsi notificati nell'anno 2016, le società Angiel Srl, Gioandel Srl e Elegia Srl impugnavano dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Pisa gli avvisi di accertamento ICI e IMU relativi agli anni di imposta dal 2010 al 2014.

Gli accertamenti erano stati notificati a causa della omissione delle dichiarazioni ICI/IMU relativamente alle aree edificabili poste in Pisa, località Ospedaletto ed in loc. La Cella.

Le società contestavano il valore che il Comune aveva attribuito ai terreni, individuato attraverso una perizia di stima che, a loro parere non aveva tenuto conto della variazione del mercato immobiliare e, pertanto, incongruo.

Si costituiva in giudizio il Comune di Pisa, il quale respingeva integralmente le eccezioni sollevate dalle ricorrenti, facendo presente che, per le aree edificabili, la base imponibile ai fini ICI/IMU è rappresentata dal valore venale in comune commercio per l'anno di riferimento, pertanto suscettibile di variazione in base all'andamento del mercato immobiliare.



Per quanto riguardava la perizia di stima dei terreni, il Comune dichiarava di aver operato correttamente; infatti, in essa erano stati riportati i valori a metro quadrato da applicare alle aree edificabili; ed inoltre, nello schema di riepilogo delle unità immobiliari contenuto nell'avviso di accertamento, erano riportati i singoli valori scaturiti dalla moltiplicazione del valore unitario per la superficie di ogni singola particella.

Il giudice disponeva la riunione dei tre ricorsi per connessione oggettiva e disponeva, altresì, una consulenza tecnica di ufficio al fine di verificare il valore dei terreni, ai fini dell'applicazione dell'imposta.

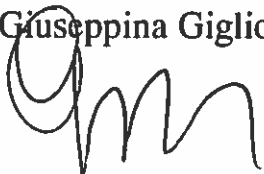
Con sentenza n.100/3/2018 il giudice tributario accoglie parzialmente il ricorso delle società: - determina il valore dell'area posta in Pisa, loc. Ospedaletto, di proprietà Gioandel in € 1.022.076,00 per i periodi di imposta 2013 e 2014 e di €1.174,800,00 per i periodi di imposta 2010-2012; - determina il valore dell'area posta, sempre in loc. Ospedaletto, di proprietà Angiel in € 497.988,00 per gli anni 2013 e 2014 e in € 572.400,00 per gli anni 2010-2012; - determina il valore dell'area posta in loc. La Cella, di proprietà Elegia in € 195.000,00 per gli anni 2013 e 2014 e in € 222.000,00 per gli anni 2010-2012.

Il giudice ha compensato le spese di lite, ma ha stabilito che le spese per la CTU siano a carico delle parti nella misura del 50%, pari a € 1.252,68.

Il debito fuori bilancio riguarda, pertanto, il pagamento parziale delle spese per la consulenza tecnica di ufficio.

Non ci sono i presupposti per proporre appello, seppure parziale, ritenendo accettabile la rideterminazione aggiornata del valore dei terreni che è stata effettuata in corso di causa, considerata la variabilità dell'andamento del mercato immobiliare e la crisi che lo ha colpito negli ultimi anni.

Avv. Giuseppina Gigliotti







**Geom. Andrea Di Lupo**  
STUDIO TECNICO E TOPOGRAFICO  
Via Antonio Gramsci, 39  
56023 – Navacchio (PI)  
C.F.:D1.PNDR68M15B950L P.I.:01164440503  
050.779203 – 050.769270 – dilupoandrea@tin.it

Spett.le  
Commissione Tributaria di Pisa

**OGGETTO:**-Richiesta di liquidazione onorario e spese (Ricorsi Rgr.90/2016 - 91/2016 - 92/2016).-

Il sottoscritto Geom. Andrea Di Lupo, nominato CTU da Codesta Spett.le commissione, avendo completamente espletato il mandato ricevuto per l'effettuazione della consulenza tecnica d'ufficio, concernente i ricorsi tra Gioandel Srl, Elegia srl, Angiel Srl contro Comune di Pisa e S.E.P.I. Spa, rassegna la presente notula per onorario e spese:

**A)Determinazione Onorario – motivi e norme applicate**

Per il computo degli onorari si applica l'art.1 del D.M. 30.05.2002 concernente gli onorari a vacanza.

**Art.1 Onorari a vacanza**

Professionista: compenso per prima vacanza	= Euro 14,68
Compenso per ogni vacanza successiva	= Euro 8,15
Totale compenso per 150 vacanze	= Euro 1.229,03

**Totale Onorario A) = Euro 1.229,03**

**B)Diritti di autenticazione delle copie di relazioni e allegati artt.55 e 56 DPR 30.05.2002 nr.115**

**Artt.55 e 56**

-Diritti autenticazione e copie Pagg.55 a Euro/pag.0,43	= Euro 23,65
--	--------------

\*\*\*\*\*

**Riepilogo**

<b>TOTALE ONORARIO (A+B)</b>	<b>= Euro 1.252,68</b> <b>(oltre CNG e IVA)</b>
------------------------------	--

Navacchio, lì 15 Giugno 2017

Il CTU Incaricato  
(Geom. Andrea Di Lupo)

