

## **COMM. TRIB. REGIONALE MILANO - 50/28/2012**

### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con tempestivo ricorso il signor Ma. Pa. proponeva impugnazione avverso l'avviso di liquidazione ed irrogazione sanzioni n. 200071T000295000, con cui l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pavia, rilevato che l'immobile acquistato dal contribuente con atto a rogito Notaio Di Giorgi in data 17/1/07 risultava avere una superficie superiore a mq. 240,00 e doveva conseguentemente considerarsi bene di lusso ai sensi dell'art. 6 del Decreto Ministero Lavori Pubblici 2/8/69, revocava l'agevolazione prevista per l'acquisto di case di abitazione non di lusso di cui il ricorrente aveva usufruito ai sensi dell'art. 3 comma 131 L. 28/12/95 n. 549, procedendo al recupero dell'imposta sostitutiva sulle operazioni di credito a medio e lungo termine nella misura del 2%.

Lamentava il ricorrente l'erroneità della valutazione dell'Ufficio il quale non avrebbe tenuto conto della mancanza di una scala di collegamento tra il primo e il secondo piano dell'edificio.

Con sentenza n. 52/02/11, depositata in data 24/2/11 la Commissione Tributaria Provinciale di Pavia, ritenuta dimostrata la minore consistenza dell'immobile sulla base della perizia asseverata presentata dalla parte ricorrente, evidenziante una metratura complessiva di 230,91 mq, accoglieva il ricorso e annullava l'atto impugnato.

Avverso tale sentenza proponeva tempestivo appello l'Ufficio, contestando la perizia posta a fondamento della sentenza impugnata, in quanto non rispondente allo stato dei luoghi al momento della compravendita, dovendosi fare riferimento alle risultanze della scheda catastale ed essendo irrilevanti eventuali variazioni successive non comunicate.

Si costituiva in giudizio il contribuente, il quale eccepiva preliminarmente l'inammissibilità dell'appello per mancata indicazione di motivi specifici e concludeva, nel merito, per la conferma della sentenza impugnata. All'udienza pubblica del 13/4/12 l'appello veniva deciso come da dispositivo.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Preliminarmente va esaminata l'eccezione di inammissibilità dell'appello sollevata da parte ricorrente, in quanto l'Ufficio non avrebbe indicato in modo specifico i motivi di impugnazione della sentenza di primo grado, così come previsto espressamente dall'art. 53 D.Lgs 546/92, ma si sarebbe limitato a riproporre i motivi dedotti in prime cure.

L'eccezione non è fondata.

Nell'atto di appello, infatti, l'Ufficio ha compiutamente indicato le ragioni per le quali ritiene censurabile la sentenza di primo grado, e, in particolare, la contraddittorietà della stessa per non avere tenuto conto delle risultanze dell'elaborato planimetrico e dalla planimetria dell'abitazione allegate all'atto di acquisto, le quali evidenziavano l'esistenza di una scala che collegava il locale al 2° piano con la camera da letto al primo piano.

Nel merito, ritiene questa Commissione che non sussistano ragioni per discostarsi dalla valutazione espressa dai Giudici di primo grado.

Innanzitutto, si osserva che l'esistenza o meno di una scala, ove di per sé considerata, non è rilevante ai fini del computo della metratura complessiva dell'abitazione. L'art. 6 del D.M. 2/8/69 dispone, infatti, che si considerano di lusso "le singole unità

immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a mq. 240, esclusi balconi, terrazzi, cantine, soffitte, scale e posto macchina".

Né l'eventuale esistenza di una scala potrebbe giustificare l'inclusione, nel calcolo della superficie utile prevista dall'art. 6 del D.M. 2/8/69, del sottotetto posto al secondo piano. E' noto, infatti, che il sottotetto diventa espressione della superficie dell'appartamento soltanto quando presenti, anche alla stregua dei regolamenti edilizi, le caratteristiche prescritte per l'abitabilità, e ciò alla luce delle caratteristiche tecniche cui devono corrispondere i vani per essere considerati abitabili secondo la normativa statale e locale vigente (cfr. Cass. Ord. n. 17450/10 dell'8/6 - 23/7/10). Nel caso di specie, non solo l'Ufficio non ha mai dedotto alcuna abitabilità di tale parte dell'edificio, ma, come risulta chiaramente dall'avviso di liquidazione impugnato, l'Agenzia del Territorio ha addirittura escluso il locale sottotetto da quelli adibiti ad abitazione.

Non potendosi quindi considerare l'estensione del sottotetto ai fini del calcolo della superficie utile conteggiabile ai fini dell'individuazione delle abitazioni di lusso ai sensi del D.M. 2/8/69, in mancanza di ulteriori indicazioni relative alle modalità attraverso le quali l'Ufficio ha calcolato la metratura dell'abitazione acquistata dalla ricorrente, deve quindi farsi riferimento, ai fini del decidere, alla perizia asseverata prodotta nel corso del giudizio di primo grado, dalla quale risulta una superficie complessivamente inferiore a mq 240.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano, in mancanza di nota da parte del ricorrente, in complessivi Euro 1.000,00 oltre accessori di legge.

**P.Q.M.**

la Commissione rigetta l'appello e conferma la sentenza impugnata, condannando l'appellante alla rifusione delle spese, liquidate in Euro 1.000,00 oltre oneri di legge.