

**\* RICEVUTA DI PRESENTAZIONE \***

Data e ora: 17/09/2014 11:44

Cognome Nome Visitatore: GATTO FEDERICO

Ufficio di destinazione: UFFICIO TERRITORIALE ROMA 1 - DP I ROMA

\*

Piano/Stanza: \_\_\_\_\_

Dipendente:

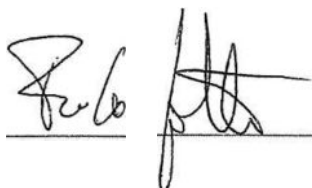
**INFORMATIVA EX ART. 13 D.LGS. 196/2003**

Al sensi e per gli effetti dell'art. 13 del d.Lgs 196/2003. in materia di protezione dei dati personali, si informa che i dati personali forniti in occasione della visita presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate saranno trattati per le finalità strettamente connesse alla richiesta di accesso ed all'identificazione del visitatore, il conferimento dei dati ed il relativo trattamento, che potrà essere eseguito utilizzando supporti cartacei, informatici e telematici, sono necessari per accedere agli uffici dell'Agenzia, i dati vengono trascritti in un registro dei visitatori dell'ufficio e conservati per il tempo strettamente necessario alle esigenze di sicurezza. L'eventuale rifiuto a fornirli potrà causare la mancata accettazione della richiesta di accesso all'immobile. In relazione al trattamento dei Suoi dati, Lei potrà esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del D.Lgs. 196/2003.

Titolare del trattamento e l'Agenzia delle Entrate.

L'elenco dei Responsabili è consultabile, a richiesta dell'interessato, presso la sede dell'Agenzia.

Firma del visitatore  
per presa visione e accettazione:

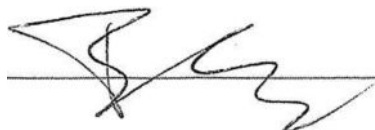


PASS N. \* 12 \*

Orario inizio incontro

Orario fine incontro

Firma del dipendente



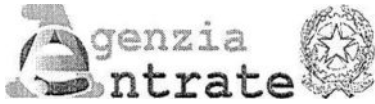
DIREZIONE PROVINCIALE I DI ROMA  
UFFICIO TERRITORIALE DI ROMA 1 -  
TRASTEVERE  
VIA IPPOLITO NIEVO 36 - 00153  
ROMA (codice dell'ufficio TJN)  
Numero dell'atto :  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

TEAM A/112

ALLA PARTE

Alla signora xxxxxxx  
Nat a xxxxxx il .....  
con domicilio fiscale in xxxxxx, xxxx (RM)  
VIA xxxxxxxxxxx n. xxxxx

PROT. xxx/xx



DIREZIONE PROVINCIALE I DI ROMA  
UFFICIO TERRITORIALE DI ROMA 1 - TRASTEVERE  
VIA IPPOLITO NIEVO 36 C.A.P.  
00153 ROMA (RM)

Egregia Sig. xxxxxx nato  
a xxxxxx il xxxxxx  
Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxIn  
nella qualità di ACQUIRENTE  
xxxxxxxx, xxxxxx (RM)  
VIA xxxxxxxxxxxxxxxx

OGGETTO: Annullamento totale di atto in esercizio del potere di autotutela, ai sensi dell' art.2 quater del D.L. 30 settembre 1994, n. 564, convertito nella L. 30 novembre 1994, n. 656, e del D.M. 11 febbraio 1997, n. 37.

Si comunica che quest'ufficio con provvedimento del xx/xx/xxxx, protocollo n. 0000, ha disposto l'annullamento totale del seguente atto notificato in data xx/xx/2014:

Avviso di liquidazione ed irrogazione delle sanzioni n. TJN 2011 IT 01XXX 00X 0XX 0XX D  
Causale: revoca agevolazione "prima casa"

per il seguente motivo:

Mancanza di documentazione successivamente sanata: Essendo la superficie accertata inferiore al limite previsto dall'attuale normativa, come da documentazione allegata (revisione da parte dell'UTE). L'immobile non è da considerarsi di lusso.

Pertanto, le somme richieste con il suddetto atto non sono dovute.

Il presente atto si compone di numero : 2 pagine

Data , xx-xx-2014

Timbro  
Dell'Ufficio

II Direttore provinciale

Mxxxxxxxx(\*)

1

Rilasciato al sig. F. Gatto  
il 17/08/14

Provinciale di Roma

Territorio Settore Servizi

tecnici

ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE  
DIREZIONE PROVINCIALE I DI  
ROMA UFFICIO  
TERRITORIALE DI ROMA 1 -  
TRASTEVERE,  
Via Ippolito Nievo, 36

00153 - R O M A

Oggetto: Accertamento ai sensi della Legge 05.04.1985 n. 118 e successive proroghe, modifiche - Richiesta verifica consistenza di unità immobiliare urbana (ine. 737/2014 - prot. XXXXX).

Atto Notaio xxxxxxx del xx-xx-2011, Rep. xxxx, registrato il xx/xx/2011 ai n. 1xxxx, serie IT.  
Ditta acquirente: xxxxxxxxxxxx.

Con la nota in riferimento codesta Agenzia delle Entrate, ha richiesto una verifica della consistenza dell'unità immobiliare urbana, sita nel Comune di xxxxxxxx, via xxxxxxxx, n. xx, piani T-I-SI, compresa in un fabbricato della tipologia edilizia abitazioni in villini, ubicato in zona periferica, nel NCEU de! Comune di xxxxxxxx, censita ai foglio catastale 3, particella xxx, sub. xxxxx, categoria catastale A/7 classe 5, vani 13, rendita catastale € xxxxxxxx,

Si tratta di un riesame del parere espresso con la nota di questo Ufficio n. xxxx del xx.xx.2014 (ine.xxxxxxxxxx), che, per il cespite in questione, evidenziava la sussistenza delle caratteristiche di lusso, ai sensi del D.M. n. 1072 del 02-08-1969, art. 5: case- di abitazioni costituenti unico alloggio con superficie utile complessiva superiore a mq 200,00 (esclusi I balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e posto macchina) e contemporaneamente aventi area di pertinenza scoperta oltre n° 6 volte l'area coperta.

Conseguentemente l'Agenzia delle Entrate provvedeva a notificare apposito avviso c liquidazione, finalizzato alla revoca delle agevolazioni c.d. "prima casa" ed ai recupero delle maggiori imposte dovute, comprensive di sanzioni ed accessori.

A seguito di ciò, **il contribuente presentava all'Agenzia delle Entrate un'istanza di autotutela**, dove contestava la valutazione dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Roma - Territorio, producendo una documentazione aggiuntiva



viale Antonio Ciamarra, 144 001-73 Roma  
tei. 0039 (0672402221 - 0872402223)  
^/Av.actenaiaaterrionoj

consistente in una perizia giurata, redatta dall'Arch. xxxxxxxxxxxx, corredata da planimetrie e fotografie.

Esaminata attentamente la documentazione inviata dal contribuente ed a seguito di sopralluogo eseguito da questo Ufficio in data 12-06-2014, viene alla luce che:

-il tecnico di parte afferma che l'immobile in oggetto è una delle due porzioni di una casa bifamiliare, di cui la Sig.ra xxxxxxxxxxxx è proprietaria di una sola porzione del fabbricato. Al fine di confutare le osservazioni della parte riguardo alla nomenclatura utilizzata nel D.M. n. 1072/69 per individuare le porzioni immobiliari da esaminare ai fini dei requisiti del lusso, si fa presente che, anche se la villa è bifamiliare o plurifamiliare, ogni porzione di proprietà esclusiva, per- ciò stesso definibile "alloggio padronale", è considerata un'unità immobiliare a se stante, autonoma, munita della propria corte esclusiva e, come tale, valutabile autonomamente.

- Il tecnico di parte afferma che la superficie utile dei piani fuoriterza definiti urbanisticamente "residenziali" è di mq 156,61; le superfici utili delle pertinenze definite urbanisticamente "non residenziali", perché poste in un locale interrato, sono: garage mq 35,55; cantina mq 23,28; ripostigli, bagno, disimpegni e corridoio mq 39,32. A tal riguardo si precisa che il D.M. n. 1072/69 prende in considerazione solamente la superficie utile complessiva al netto di balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e posto macchina, ma non le superfici residenziali, non residenziali o quant'altro.

- Il tecnico di parte, per quel che riguarda la destinazione d'uso dei locali ubicati al piano S1 dell'immobile, afferma che il bagno ed un ripostiglio non hanno finestre, che due ripostigli hanno un'apertura che si affaccia nell'intercapedine, che nessun locale rispetta i requisiti di abitabilità, così come si evince dalle foto allegate. A questo riguardo va detto che per tutti i locali che entrano a far parte del calcolo delle superfici utili si prescinde dal requisito dell'abitabilità o della regolarità edilizia, come precisato nella sentenza della Corte di Cassazione n. 12517 del 22-05-2013. Sono considerate utili anche tutte le superfici con altezza interna minore, di m 2,70 fino ad un minimo di m 1,50 (D.P.R. n. 138 del 23-03-1998).

-Il tecnico di parte, infine, asserisce che la piscina scoperta è un rettangolo di m. 11,00x5,00, ovvero ha una superficie di mq 55,00. Questo Ufficio, invece, a seguito di sopralluogo, ha rimisurato tale piscina, riscontrando una superficie di mq 54,55.

A seguito del sopralluogo, eseguite una nuova misurazione delle superfici utili ed una verifica delle destinazioni d'uso dei vari ambienti, tenuto conto di quanto osservato dal contribuente, si riportano di seguito le nuove consistenze utili suddivise per piano e per destinazione:

piano	superfici utili		superfici residue	
	destinazione d'uso	1....mq !	destinazione d'uso	mq
.....Si ....	cucina-tinello, 2 disimp., bagno.	i 35,26 ;		
f T	2 camere, bagno, disimpegno, cucina, pranzo-soggiorno.	... ~ ] : 109,63 ;	2 portici ai P.T,	45,80
1	disimpegno, 2 bagni, 2 camere	45,19 ;	Terrazzo e balcone ai P.I	29,33
	<b>totale superfici utili</b>	<b>190,08</b>	<b>totale superfici residue</b>	<b>75,13</b>
T	area coperta		Piscina scoperta	54,45
T	area scoperta i			
	rapporto area scoperta/area coperta	-		

Pertanto, alla luce di quanto sopra, lo scrivente Ufficio ha dedotto che, la superficie dell'immobile in trattazione è inferiore a mq 200,00, per cui non rientra nel disposto



dell'art. 5 del D.M. n. 1072 del 02.08.1969, come precedentemente comunicato con nota n. 3163 del 11.02.2014 (ine. 4/2014), quindi accoglie la richiesta di revisione avanzata dalla parte acquirente e dall'Agenzia delle Entrate e ritiene che: L'IMMOBILE TRASFERITO E' DA CONSIDERARSI NON DI LUSO, ai sensi della normativa prevista dal D.M. n. 1072 del 02.08.1969.

IL RESPONSABILE  
TECNICO

Viale Antonio Giamarra,  
144 00173 Roma  
tel. 0039(0672402221 – 0672402223}  
[www.agenziaimtorio.it](http://www.agenziaimtorio.it)

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'A' followed by a vertical line and a horizontal stroke.