





STABILIMENTI BALNEARI NOVITA'

DAGLI ACCERTAMENTI CATASTALI SUGLI STABILIMENTI BALNEARI ALLA "DIRETTIVA BOLKESTEIN": LE NOVITÀ PER L'IMPRENDITORIA BALNEARE.

Quelli che viviamo in concomitanza con l'avvio della stagione 2022 sono giorni "caldi" (non solo climaticamente) per gli imprenditori del settore balneare; per i quali, tanto a livello locale tanto a livello nazionale, si registrano importanti novità.

Iniziamo dal panorama abruzzese.

Si sono registrate, infatti, le prime sentenze delle **Commissioni Tributarie Provinciali** (favorevoli agli esercenti balneari); ciò all'esito delle controversie aventi ad oggetto gli avvisi di accertamento catastali, emanati in passato dall'Agenzia delle Entrate in riferimento agli stabilimenti balneari.

Meritano dunque attenzione le due sentenze "gemelle" della Commissione Tributaria Provinciale (CTP) di Teramo nn. 110 - 111/2022, entrambe depositate il 19.5.2022; aventi ad oggetto, rispettivamente, l'impugnazione di due distinti avvisi di accertamento catastali, che avevano rettificato la rendita proposta per alcuni fabbricati e quella relativa all'arenile.

La **C.T.P. di Teramo**, disattendendo le difese dell'Agenzia delle Entrate, ha puntualmente riconosciuto "come i criteri enunciati sono di carattere dichiaratamente comparativo, facendo riferimento a) ai valori di immobili ubicati nella stessa zona,



di analoghe caratteristiche; riferite a consolidati prontuari di settore", mentre il valore catastale dell'arenile è stato stabilito con riferimento "ai valori medi di mercato" nello stesso ambito territoriale. Trattasi, nonostante la difesa dell'ADE, di un criterio sintetico-comparativo, nel quale l'attribuzione del valore non è stato condotto in base alle caratteristiche intrinseche degli immobili de quibus ma mediante un rinvio ad altre stime aventi ad oggetto altri immobili ovvero, con riguardo all'arenile, con riferimento ai "valori medi di mercato"."



Sempre la **C.T.P. teramana**, nel censurare l'operato dell'A.E., ha ribadito che al fine di consentire all'interprete di stabilire la correttezza di tali valori (divergenti rispetto a quanto risultante dal modello **DOCFA** presentato a mezzo di un tecnico), l'atto impugnato avrebbe dovuto contenere l'indicazione sia degli immobili assunti a termine di paragone (in modo tale da permettere di verificarne l'identità o l'analogia delle caratteristiche essenziali); sia i valori di mercato presi ad indice per la valutazione dell'arenile (così da giustificare lo scostamento operato dalla stessa A.E.).

Partendo dal presupposto che la rendita proposta con il **DOCFA** non era stata accettata in ragione di ravvisate differenze relative a taluno degli elementi di fatto indicati dal contribuente, secondo la **C.T.P. di Teramo** l'A.E. avrebbe dovuto specificare quali esse fossero.

Ciò al fine di consentire all'imprenditore balneare di approntare agevolmente le consequenziali difese; nonché per delimitare, in riferimento a dette ragioni, l'oggetto dell'eventuale successivo contenzioso.

Secondo la C.T.P. teramana, "gli indici evidenziati nell'atto impugnato dall'amministrazione non consentono in nessun modo di comprenderne l'iter logicomotivazionale e in particolare le ragioni per le quali l'Ufficio ha rettificato i valori proposti dal ricorrente del 100%, giungendo a raddoppiare la rendita catastale, con particolare riferimento all'arenile. Né l'amministrazione ha assolto l'onere motivazionale mediante l'allegazione degli elementi citati, ossia i prontuari da cui ricavare i valori medi né, tampoco, le stime degli immobili o degli arenili analoghi sì da permettere alla contribuente prima e al giudice poi di vagliarne la congruenza e l'attendibilità".

Parimenti, la **C.T.P. di Teramo** ha ritenuto insoddisfacente la motivazione postuma addotta dall'Ufficio nella memoria difensiva; nella quale il procedimento sarebbe stato quello per stima diretta, in base a valori determinati dai regolamenti di normazione secondaria, ovvero dal



prontuario o banche dati "accessibili alla collettività".

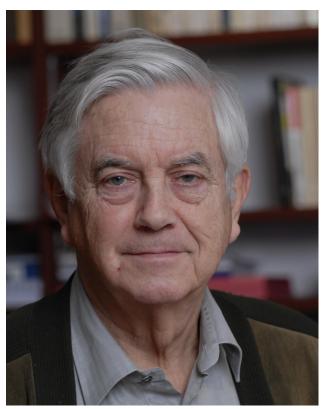


Infatti secondo la **C.T.P. teramana**, permanevano le incertezze circa gli elementi indicati a riferimento; identificati in un prontuario desunto da banche dati accessibili da "diffusi canali informativi" come valori OMI, bollettini, ecc.

Così si è espressa, pertanto, la C.T.P. di **Teramo:** "ferma rimanendo l'oscurità di tali indici, non precisati né allora né in questa sede dall'Ufficio, questo si limita a ribadire di aver effettuato l'accertamento in base agli indici della ricorrente ma allora non spiega il perché sia giunta a risultati diversi, sia per i fabbricati che per l'arenile, nel quale la resistente si limita a sostenere di aver operato a favore della parte, ma senza sanare la carenza motivazionale dell'atto. Anche la produzione delle tabelle comunali – peraltro inammissibile in questa sede – è comunque oscura in quanto non indica quali valori delle tabelle debbano essere applicati all'area di riferimento". Esemplare, in tal senso, la conclusione: "la ricorrente non ha compreso i criteri seguiti dall'ADE, come pure questo giudice, né ha potuto articolare motivi che riquardino il merito della motivazione, limitandosi a contestare gli errati riferimenti al criterio di stima comparativa citati nell'allegato 1

all'avviso e alla genericità dei riferimenti ivi riportati".

Se la giurisprudenza tributaria di merito riesce a strappare un sorriso agli operatori del settore, qualche pensiero in più proviene dal versante dell'attuazione della "Direttiva Bolkestein" (Direttiva dell'Unione Europea 2006/123/CE); per la quale, infatti, la situazione inizia seriamente a "smuoversi".



Frits Bolkestein

Come noto, nel dicembre 2020 la Commissione europea aveva inviato, all'indirizzo del nostro Paese, una lettera di messa in mora; per il tramite della quale aveva sostanzialmente censurato la L. n. 145/2018 (Legge di Bilancio 2019), che aveva disposto l'estensione delle concessioni balneari sino al 31.12.2033.



Il Consiglio di Stato in Adunanza Plenaria si era poi pronunciato, nel novembre 2021, a proposito del rinnovo delle concessioni balneari con le sentenze nn. 17 - 18/2021.



Il C. di S., in quell'occasione, aveva statuito che **a far data dal 1.1.2024** dette concessioni non avrebbero più dovuto essere oggetto dell'accennato rinnovo automatico (a differenza di quanto accaduto in passato); ritenendo il **D.L. n. 34/2020** (nonché la L. n. 77/2020, avente ad oggetto le proroghe fino al 2033 delle concessioni) in contrasto con il diritto eurounitario e meritevole di disapplicazione.

La validità delle concessioni balneari rilasciate si protrarrà, così, sino al 31.12.2023.

Oltre tale data, la P.A. non potrà sfruttare i propri poteri di autotutela decisoria; ed anche eventuali giudicati "pro – proroga" non potranno consentire di oltrepassare l'anzidetto limite di durata.

Il termine del 31.12.2023, infatti, è stato ritenuto perentorio: qualunque eventuale proroga che lo riguardasse dovrebbe essere ritenuta, necessariamente, priva di fondamento e sprovvista di alcun effetto; ciò alla luce dell'accennato contrasto con il diritto dell'Unione Europea.

Le "ultimissime" dalla politica, tuttavia, paiono delineare una sorta di "ammorbidimento" sul punto.

Innanzitutto, le forze politiche – tendenzialmente - concordano sul concedere un rinvio della gara per tutto il 2024 (allungando di un anno la scadenza della relativa concessione); ciò nelle ipotesi in cui gli Enti comunali si trovino a fronteggiare impedimenti oggettivi (quale, ad esempio, l'insorgenza di un contenzioso) che rendano impossibile concludere la gara entro il 2023, come previsto dal Consiglio di Stato.

Alcuni partiti, dal canto loro, stanno esercitando pressione affinché venga considerato, nell'ottica della quantificazione dell'indennizzo dovuto dai subentranti in favore dei concessionari uscenti per la perdita dell'avviamento dell'attività imprenditoriale balneare, il valore effettivo dei beni; anziché quello residuale, al netto degli ammortamenti.

Dall'idea di derogare alle previsioni del Codice della Navigazione; passando per il riconoscimento "allargato" dei beni oggetto di investimento ai fini dell'esercizio dell'impresa balneare, sino a giungere al ricorso alla perizia giurata ad opera di un professionista (più che



alle scritture contabili), sono svariate le soluzioni al vaglio parlamentare per "attutire" l'avvicendamento tra concessionari uscenti e subentranti.



Del pari, si sta ventilando in queste ore l'ipotesi che i Comuni possano fare ricorso allo strumento del project financing; il che potrebbe anche agevolare gli imprenditori del settore balneare (i quali, nell'ottica della procedura, potrebbero avanzare le proprie proposte e non perdere la titolarità della concessione ove, eventualmente, pareggiassero eventuali controproposte pervenute).



Avv. Davide Torcello



Avv. Giovanna Bratti