

Bundesstrafgericht
Tribunal pénal fédéral
Tribunale penale federale
Tribunal penal federal



Numero dell'incarto: BV.2013.7

Decisione del 4 dicembre 2013
Corte dei reclami penali

Composizione

Giudici penali federali Stephan Blättler, Presidente,
Tito Ponti e Roy Garré,
Cancelliere Davide Francesconi

Parti

A. rappresentato dall'avv. Fiorenzo Cotti,

Ricorrente

contro

**AMMINISTRAZIONE FEDERALE DELLE
CONTRIBUZIONI,**

Controparte

Oggetto

Sequestro (art. 46 DPA)

Fatti:

- A.** Dal 18 settembre 2012, l'Amministrazione federale delle contribuzioni (di seguito: AFC), Divisione affari penali e inchieste (di seguito: DAPI) conduce un procedimento penale amministrativo nei confronti di A. per presunta infrazione alla legge federale sull'imposta preventiva (LIP; RS 642.21) e per presunta truffa in materia fiscale ai sensi dell'art. 14 della legge federale sul diritto penale amministrativo (DPA; RS 313.0). Tale procedimento si iscrive nel solco di un procedimento avviato il 20 febbraio 2012 dalla stessa AFC nei confronti dell'imputato per violazione alla legge federale sull'imposta federale diretta (LIFD; RS 642.11) nel contesto della dell'amministrazione di un postribolo nel Cantone Ticino per il tramite di diverse società, succedutesi nella sua gestione (v. inc. BV.2012.3-8 e BV.2012.3-9). Nell'ambito della suddetta inchiesta, il 4 aprile 2013 l'autorità inquirente ha posto sotto sequestro i seguenti immobili di proprietà di A. (v. act. 2.2):

"Comune di	Fondo	PPP	Proprietario
Magadino	1	1a	1/3 A.
Gudo	2	PPP 2a, 2b, 2c, 2d,2e	A.
Claro	3, 4		A./B.
Cadenazzo	5	PPP 5a, 5b, 5c	A.
Cadenazzo	6	PPP 6a, 6b	A.
Chiasso	7		A./B."

- B.** Con reclamo dell'11 aprile 2013 A. è insorto contro la menzionata decisione dinanzi alla Corte dei reclami penali del Tribunale penale federale postulandone l'annullamento. Il reclamante sostiene in primo luogo che la decisione impugnata violi il suo diritto di essere sentito, nella misura in cui l'autorità inquirente non avrebbe circoscritto in maniera sufficiente la fattispecie né avrebbe presentato validi indizi a sostegno dell'asserita infrazione alla LIP. Inoltre, in assenza di precisi elementi quo all'ammontare della presunta infrazione fiscale, l'avversata decisione di sequestro disattenderebbe il principio della proporzionalità (v. act. 1).
- C.** In data 16 aprile 2013 il Direttore dell'AFC ha trasmesso alla scrivente Corte il reclamo unitamente alle proprie osservazioni, postulando la reiezione del gravame (v. act. 2).
- D.** Con replica del 7 maggio 2013 - trasmessa per conoscenza all'AFC - il reclamante si è sostanzialmente riconfermato nelle proprie conclusioni (v. act. 8).

- E.** In data 15 luglio 2013 il reclamante ha inoltrato alla scrivente Corte ulteriori documenti, e meglio dei verbali d'interrogatorio effettuati dalla DAPI nell'ambito dell'inchiesta in parola, dai quali emergerebbe l'estraneità di A. rispetto alle società che gestivano il postribolo oggetto della presente procedura (v. act. 12).
- F.** In data 19 luglio 2013, il reclamante ha inoltre trasmesso alla scrivente autorità uno scritto mediante il quale egli mette in evidenza asseriti errori nell'allestimento delle perizie da parte dell'Ufficio cantonale di stima (su mandato dell'AFC) - in particolare per quanto attiene al fondo no. 8 RFD di Minusio - in conseguenza dei quali egli postula l'allestimento di una perizia giudiziaria sul valore di tutti gli immobili posti sotto sequestro (v. act. 13).
- G.** Invitata a prendere posizione in merito, l'AFC, con osservazioni del 30 luglio 2013, rileva l'inutilità di allestire nuove perizie, ritenuto che le asserite divergenze poste in risalto dal reclamante concernono un fondo non più sotto sequestro, e che quindi, in sostanza, non sarebbe possibile generalizzare la questione ai tutti gli altri fondi sequestrati (v. act. 15).
- H.** In data 29 agosto 2013 (v. act. 18), 30 agosto 2013 (v. act. 20) e 4 settembre 2013 (v. act. 22), il reclamante ha nuovamente indirizzato alla Corte ulteriori considerazioni circa le perizie agli atti dell'Ufficio stima, reiterando la richiesta di allestimento di una perizia giudiziaria sull'insieme dei fondi sotto sequestro.
- I.** Le ulteriori argomentazioni delle parti verranno riprese, nella misura del necessario, nei successivi considerandi in diritto.

Diritto:

- 1.**
- 1.1.** Contro i provvedimenti coattivi giusta gli art. 45 e segg. DPA e le operazioni e omissioni connesse può essere proposto reclamo alla Corte dei reclami penali del Tribunale penale federale (art. 26 cpv. 1 DPA in relazione con l'art. 37 cpv. 2 lett. b della legge federale del 19 marzo 2010 sull'organizzazione delle autorità penali della Confederazione [LOAP; RS 173.71] e l'art. 19 cpv. 1 del Regolamento del 31 agosto 2010 sull'organizzazione del Tribunale penale federale [Regolamento sull'organizzazione del TPF, ROTPF; RS 173.713.161]). Il diritto di reclamo

spetta a chiunque è toccato dall'operazione impugnata e ha un interesse degno di protezione all'annullamento o alla modifica (art. 28 cpv. 1 DPA). Il reclamo deve essere presentato per scritto all'autorità competente, con le conclusioni e una breve motivazione, entro tre giorni a contare da quello in cui il reclamante ha avuto conoscenza dell'operazione o ha ricevuto notificazione della decisione (art. 28 cpv. 3 DPA). Se la misura impugnata non emana dal direttore o capo dell'amministrazione in causa, il reclamo deve essere presentato a quest'ultimo (art. 26 cpv. 2 lett. b DPA), il quale, se non rettifica l'operazione o rimedia all'omissione in conformità delle conclusioni proposte, deve trasmetterlo alla Corte dei reclami penali del Tribunale penale federale, con le sue osservazioni, al più tardi il terzo giorno feriale dopo il suo ricevimento (art. 26 cpv. 3 DPA).

1.2. Nel caso di specie, la decisione impugnata emana da un funzionario subordinato all'AFC ed è giunta a conoscenza del destinatario in data 8 aprile 2013. Pertanto, presentato correttamente al Direttore dell'AFC (art. 26 cpv. 2 lett. b DPA), entro il termine di tre giorni previsto dall'art. 28 cpv. 3 DPA, il reclamo è tempestivo.

1.3. Il reclamante, nelle sua qualità di proprietario dei bei immobili oggetto della decisione di sequestro, ha senza dubbio un interesse degno di protezione all'annullamento o alla modifica della stessa. La sua legittimazione ad agire è dunque pacifica (art. 28 cpv. 1 DPA).

2.

2.1. Il reclamante censura in primo luogo la violazione del suo diritto di essere sentito, ritenuta l'assenza di sufficienti indizi di reato e l'assenza di una precisa esposizione della fattispecie dalla quale si possa desumere l'esistenza di infrazioni di carattere penale.

2.2. Dal diritto di essere sentito, sancito dall'art. 29 cpv. 2 Cost., la giurisprudenza ha dedotto, tra l'altro, il diritto dell'interessato di ottenere una decisione motivata. L'obbligo di motivazione impone di menzionare, almeno brevemente, i motivi che hanno indotto a decidere in un senso piuttosto che nell'altro e di porre pertanto l'interessato nelle condizioni di rendersi conto della portata del provvedimento e delle eventuali possibilità di impugnazione presso un'istanza superiore, che deve poter esercitare il controllo sullo stesso (DTF 125 II 369 consid. 2c; 124 II 146 consid. 2a; 124 V 180 consid. 1a). L'autorità chiamata ad emanare una decisione non deve confrontarsi con tutti gli argomenti sollevati, ma è sufficiente che essa si esprima su quelli rilevanti per il giudizio (sentenza del Tribunale federale 1A.95/2002 del 16 luglio 2002, consid. 3.1; TPF 2009 49 consid. 4.3 e i riferimenti ivi citati).

- 2.3.** Nell'evenienza concreta, l'avversata decisione di sequestro soddisfa le esigenze di motivazione sopraesposte. La decisione impugnata contiene infatti - seppur in maniera sintetica stante la natura incidentale e provvisoria della stessa - un esposto del contesto fattuale all'interno del quale si iscrive l'indagine condotta dalla DAPI e i motivi che hanno portato all'emanazione del suddetto provvedimento. Inoltre, il lungo articolarsi della presente procedura - durante la quale le parti hanno avuto ampia possibilità di esprimersi - e avuto particolare riguardo alle dettagliate esposizioni dei fatti ad opera dell'AFC, nonché della ricostruzione del presunto *modus operandi*, v'è da concludere che la fattispecie è stata circoscritta in modo adeguato anche per ciò che attiene ai sospetti di reato gravanti sugli indagati e giustificanti il provvedimento in parola. Dalle ricostruzioni della DAPI emerge infatti che A. avrebbe percepito utili dissimulati dalle diverse società succedutesi nella gestione dell'esercizio pubblico in questione senza dedurre l'imposta preventiva. In sede di risposta al reclamo, inoltre, l'AFC, richiamando agli atti il parallelo procedimento aperto per le infrazioni alla LIFD (inc. BV.2012.3-8 e BV.2012.9), ha compiutamente esposto i fatti fondanti l'avversata decisione di sequestro, in particolare esponendo il meccanismo del quale A. si sarebbe avvalso per commettere le citate infrazioni (cfr. act. 2).

Ne segue che, in siffatte circostanze, il reclamante è stato correttamente posto nella condizione di comprendere la portata della decisione, nonché del contesto generale nel quale essa si iscrive, e di impugnarla con piena cognizione - come peraltro effettivamente avvenuto - dinanzi alla scrivente Corte. Così facendo, e disponendo questa autorità di un pieno potere cognitivo in fatto e in diritto (v. TPF 2007 57), anche un'eventuale violazione del diritto di essere sentito sarebbe stata comunque sanata dalla presente procedura (v. DTF 124 II 132 consid. 2d; sentenze del Tribunale federale 1C_525/2008 e 1C_526/2008 del 28 novembre 2008, consid. 1.3; TPF 2008 172 consid. 2.3).

L'asserita violazione del diritto di essere sentito del reclamante deve dunque essere respinta.

3.

- 3.1.** Il reclamante contesta l'esistenza di sufficienti indizi di reato a sostegno delle infrazioni che gli sono imputate, e meglio di sottrazione dell'imposta preventiva ai sensi dell'art. 61 LIP o di truffa in materia di tasse giusta l'art. 14 DPA, da cui l'illiceità dei sequestri ordinati.
- 3.2.** Il sequestro previsto all'art. 46 DPA è una misura processuale provvisoria che permette di mettere in sicurezza gli oggetti che possono avere importanza quali mezzi di prova, rispettivamente gli oggetti e gli altri beni che

saranno presumibilmente confiscati. In una sentenza del 26 settembre 2005 l'Alta Corte ha espressamente ammesso che i risparmi d'imposta illegali possono essere oggetto di confisca (sentenza del Tribunale federale 1S.5/2005 del 26 settembre 2005). Il sequestro è giustificato in presenza di sufficienti indizi che permettano di sospettare che i valori patrimoniali sono serviti a commettere l'infrazione, che ne sono il prodotto oppure che questi serviranno a garantire il pagamento di un risarcimento (art. 46 cpv. 1 lett. a e b DPA in relazione con l'art. 70 cpv. 1 CP per rinvio dell'art. 2 DPA; DTF 124 IV 313, consid. 4; 120 IV 365 consid. 1c; sentenze del Tribunale federale 1B_419/2010 del 1° aprile 2011; 1S.9/2005 e 1S.10/2005 del 6 ottobre 2005, consid. 6; sentenza del Tribunale penale federale BV.2006.22 del 13 luglio 2006, consid. 3.2 e rinvii). Nelle fasi iniziali dell'inchiesta non ci si dovrà mostrare troppo esigenti quanto al fondamento del sospetto: è infatti sufficiente che il carattere illecito dei fatti rimproverati appaia verosimile (sentenze del Tribunale penale federale BV.2007.9 del 7 novembre 2007, consid. 2; BV.2005.16 del 24 ottobre 2005, consid. 3; BV.2004.19 dell'11 ottobre 2004, consid. 2; DTF 124 IV 313 consid. 4; 120 IV 365 consid. 1; HAUSER/SCHWERI/HARTMANN, Schweizerisches Strafprozessrecht, 6a ed., Basilea 2005, pag. 340 n. 1); la misura ordinata deve inoltre essere rispettosa del principio della proporzionalità (sentenze del Tribunale penale federale BV.2005.30 del 9 dicembre 2005, consid. 2.1 e BV.2005.13 del 28 giugno 2005, consid. 2.1 e rinvii). In quanto semplice misura procedurale provvisoria, il sequestro non pregiudica la decisione materiale di confisca. Diversamente dal giudice del merito, la Corte dei reclami penali del Tribunale penale federale non deve esaminare in modo definitivo le questioni di fatto e di diritto (DTF 124 IV 313 consid. 3b e 4; 120 IV 365 consid. 1c; sentenza del Tribunale penale federale BB.2005.11 del 14 giugno 2005, consid. 2 e rinvii). Per costante giurisprudenza, fintanto che persiste una possibilità di confisca, l'interesse pubblico impone di mantenere il sequestro (sentenza del Tribunale penale federale BB.2005.28 del 7 luglio 2005, consid. 2). I valori patrimoniali che sottostanno a confisca giusta l'art. 70 cpv. 1 CP sono tutti i vantaggi patrimoniali che derivano direttamente o indirettamente dal reato; a norma dell'art. 71 cpv. 1 CP, se detti valori patrimoniali non sono più reperibili, il giudice ordina in favore dello Stato un risarcimento equivalente. In caso di sottrazione fiscale, il vantaggio patrimoniale consiste nel controvalore dell'imposta sottratta (DTF 126 I 97, consid. 3c e 3d; 120 IV 365; sentenza del Tribunale penale federale BV.2009.8 del 30 marzo 2009, consid. 2.1 e rinvii).

- 3.3.** Giusta l'art. 61 lett. a LIP, chiunque, intenzionalmente o per negligenza, al fine di procacciare un profitto a sé o a un terzo sottrae l'imposta preventiva alla Confederazione è - in quanto non si applichi l'articolo 14 della legge federale del 22 marzo 1974 sul diritto penale amministrativo - punito a titolo di

sottrazione d'imposta con una multa fino a 30'000 franchi o fino al triplo dell'imposta sottratta o dell'illecito profitto, se tale triplo supera 30'000 franchi.

- 3.4.** L'inchiesta condotta dalla DAPI ha fatto emergere un complesso susseguirsi di società riconducibili a A. (e al suo "socio" B., oggetto di un parallelo procedimento penale-amministrativo) che si sarebbero avvicendate nella gestione del bar/postribolo "C." di Z., omettendo però di contabilizzare - e quindi di dichiarare al fisco - l'integralità degli incassi effettuati, e questo sia per quel che riguarda l'attività del bar propriamente detto, sia per l'affittacamere. L'inchiesta ha sinora permesso, grazie al ritrovamento in alcune cassette di sicurezza appartenenti agli indagati di parte dei certificati azionari relativi alle numerose società succedutesi nella gestione dell'esercizio pubblico di cui è questione, di ricondurre allo stesso A. (o a B.) la proprietà delle stesse, con conseguente responsabilità nella presunta attività illecita posta in essere. In particolare, come si evince dallo schema riassuntivo prodotto dall'AFC in sede di risposta al reclamo (v. act. 2.6), sono state ritrovate 22 azioni appartenenti a A. della società D. SA e 50 azioni della E. SA (le altre 50 azioni di quest'ultima società appartenevano invece a B.). Parimenti, anche da diversi verbali di interrogatorio, emerge la qualità di azionista del reclamante, unitamente a B., indicati come coloro i quali amministravano le società gerenti (v. interrogatorio del 27 giugno 2013 di F., act. 36.4 dell'inc. BV.2012.3-8).

Sui comportamenti sospetti degli indagati nella gestione degli esercizi pubblici in questione, G., responsabile della gestione del C. a partire dall'anno 2002 e sentito in qualità di persona informata sui fatti, ha dichiarato nel suo verbale di interrogatorio dell'8 marzo 2012:

"[...]

Gli incassi venivano portati in ufficio del signor F. e li consegnava ai signori F., B. e A. [...]

Domanda: *Lei è sorpreso del nostro arrivo, rispettivamente aveva dei dubbi d'irregolarità in una delle società?*

Risposta: *Avevo dei dubbi, non sono sorpreso, proprio per questo motivo ho tenuto i documenti. E anche il fatto che loro (preciso B. e A.) mi chiedevano continuamente di distruggere i documenti. Loro (preciso B. e A., presumo sono i due azionisti principali delle società (di tutte le società), ma non ho le prove sono sempre stati al corrente che io ero in possesso dei documenti [...]*

Domanda: *Da chi riceveva gli ordini per la gestione della società"*

Risposta: *B. e A. [...]*

[...] Per gli incassi delle camere li facevo io, mettevo nella busta e consegnavo in ufficio (che era in via Y.) a F., B. e A. "

Nel successivo verbale di interrogatorio del 27 giugno 2013 (act. 36.2 inc. BV.2012.3-8), lo stesso G. fa inoltre stato di fatture per i fornitori (fatture cosiddette "passanti") pagate in nero per un ammontare di 2'000 - 3'500.- fr. ogni due settimane, utilizzando denaro contante proveniente direttamente dalla cassa del bar (v. act. 36.2 pag. 2 in basso, pag. 3 in alto).

Già da queste dichiarazioni traspare in modo abbastanza evidente il meccanismo utilizzato dagli indagati per diminuire illegalmente il loro carico fiscale: sia nella gestione del bar che in quella dell'affittacamere, veniva contabilizzata solo una parte della cifra d'affari conseguita, e per questo scopo ci si avvaleva sia di fatture pagate in nero, con contante prelevato direttamente dalla cassa del bar - contribuendo con ciò a dissimulare almeno una parte dell'incasso di quest'ultimo - sia della manipolazione, se non addirittura della distruzione fisica di documentazione contabile concernente le società di gestione del postribolo. La relativa società di gestione veniva utilizzata solo per qualche tempo, e poi svuotata di ogni attivo, e ne venivano costituite regolarmente delle altre (da qui l'avvicinarsi, per certi versi frenetico, delle numerose società di gestione menzionate nel già citato documento act. 15.1 inc. BV.2012.9). La differenza tra i redditi dichiarati e quelli effettivamente conseguiti dagli esercizi pubblici in questione veniva poi versata ai relativi azionisti (in primis, a A. e B.), anche se l'AFC non è stata finora in grado di stabilire esattamente su quali conti bancari pervenivano le somme sottratte al fisco.

Con particolare riferimento alle presunte infrazioni alla LIP, risulterebbe quindi che il reclamante, nella sua veste di azionista delle società gerenti l'esercizio pubblico in parola - sulla scorta della dettagliata ricostruzione effettuata dalla DAPI in merito alle presunte ed effettive cifre d'affari realizzate dalle diverse società succedutesi nella gestione del bar e dell'affittacamere, (v. act. 2.6) - abbia incassato dalle stesse prestazioni valutabili in denaro (a contanti) e quindi soggette all'imposta preventiva ai sensi dei combinati disposti di cui agli art. 4 cpv. 1 lett. a, 10 cpv. 1 e 13 cpv. 1 lett. a LIP.

Da quanto precedentemente esposto, risulta che vi sono sufficienti e concordanti indizi per ritenere il qui reclamante A. - benché sempre schermato da persone giuridiche all'uopo costituite - come il gestore di fatto (insieme a B.) dell'esercizio pubblico in parola, e che in questa veste egli possa essere tenuto responsabile dei reati contestatigli dalla DAPI, ossia la sottrazione dell'imposta preventiva ai sensi dell'art. 61 lett. a LIP (mediante la riscossione a contanti di prestazioni valutabili in denaro dalle società, prima

della loro regolare contabilizzazione) o di truffa in materia di tasse giusta l'art. 14 DPA.

Per quanto attiene alle infrazioni testè indicate, avuto particolare riguardo anche alle dettagliate ricostruzioni effettuate dall'autorità inquirente (cfr. act. 2.6 e relativo allegato), deve quindi ritenere adempiuto il presupposto dell'esistenza di sufficienti indizi di reato, con la conseguenza che l'emanazione di decisioni di sequestro è di per sé legittima.

Resta ora da verificare se i provvedimenti di sequestro ordinati dall'AFC sono proporzionali per rapporto al presunto ammontare delle infrazioni alla LIFD

- 3.5.** Occorre preliminarmente osservare che il reclamante a più riprese, contesta le perizie immobiliari allestite dall'Ufficio cantonale di stima su mandato dell'AFC, poiché a suo dire, e in raffronto alle perizie di parte da egli prodotte, gli immobili sarebbero stati sottostimati. A questo proposito egli postula l'allestimento di una perizia giudiziaria indipendente avente quale oggetto tutti gli immobili attualmente sotto sequestro. A suo dire, solo l'allestimento di una simile perizia potrebbe garantire il controllo del rispetto del principio della proporzionalità nel caso concreto.

Per costante giurisprudenza, il diritto di essere sentito sancito all'art. 29 cpv. 2 Cost. comprende anche la facoltà per l'interessato di offrire mezzi di prova su punti rilevanti e di partecipare alla loro assunzione, o perlomeno di potersi esprimere sui risultati, in quanto possano influire sul giudizio (DTF 129 II 497 consid. 2.2 e riferimenti). Nel diritto penale amministrativo questa garanzia è concretizzata agli art. 37 cpv. 2 e 61 cpv. 2 DPA. Tale garanzia non impedisce tuttavia all'autorità in causa di procedere ad un apprezzamento anticipato delle prove richieste, se è convinta che esse non potrebbero condurla a modificare la sua opinione (DTF 124 I 203 consid. 4a; 122 V 157 consid. 1d; 122 II 464 consid. 4a; 120 Ib 224 consid. 2b).

Dagli atti si evince che la DAPI ha conferito mandato, ad inizio aprile 2012, all'Ufficio cantonale di stima di peritare le varie proprietà immobiliari poste sotto sequestro cautelare, e questo al fine di stabilire la proporzionalità della misura coercitiva in rapporto alle somme presunte sottratte al fisco. Giova anzitutto osservare che tale mandato non aveva sollevato, all'epoca, nessuna reazione da parte del reclamante; risulta invece agli atti che questi non abbia mostrato la necessaria collaborazione nell'allestimento delle citate perizie, ostacolando o dilazionando l'accesso alle proprietà interessate da parte dei funzionari dell'Ufficio stima (v. allegati alla duplica act. 15.4 e 15.5 dell'inc. BV.2012.9).

3.5.1. Sul suo sito internet (www.ti.ch/stime), l'Ufficio cantonale di stima include espressamente le perizie immobiliari come una delle sue mansioni principali, precisando che tale attività è rivolta essenzialmente ai servizi dell'amministrazione (contribuzioni, azione sociale, tassazione fondi agricoli, ecc.). L'Ufficio stima precisa che tali "perizie sono eseguite al valore commerciale del momento della richiesta. Esse devono quindi essere più dettagliate delle stime determinate con la revisione generale" (pagina internet, "chi siamo/presentazione"). Nella prefazione di ogni perizia (normalmente alla pagina 2) l'Ufficio stima ha elencato i criteri di valutazione generali utilizzati per determinare il valore commerciale (venale) e attuale dell'immobile in esame (v. act. 2.7). Essi sono :

- a) *"l'importanza della località in cui giace la proprietà da valutare, in rapporto con la situazione geografica, con lo sviluppo residenziale, industriale e commerciale della regione e d'ogni singola parte o quartiere o frazione o zona dove si trovano i fondi;*
- b) *i prezzi pagati nelle contrattazioni di compravendita, pubbliche e private, avvenute nella località negli ultimi anni;*
- c) *il valore di reddito accertato sulla scorta dei contratti di locazione esistenti in quanto corrispondenti alle pigioni in uso nelle località o nel quartiere per oggetto paragonabili;*
- d) *il valore dei fabbricati in rapporto con le dimensioni, con il genere di costruzione e sua maggiore o minore solidità e ricercatezza, con i comodi e con gli incomodi di abitabilità o d'utilizzazione, con lo stato di conservazione;*
- e) *le norme pianificatorie dettate dal Piano regolatore, la posizione, le dimensioni, le caratteristiche fisiche, la configurazione, la topografia, l'esposizione, lo sfruttamento, il grado di urbanizzazione, gli accessi, le servitù, nonché quei fattori positivi e negativi che incidono sul valore commerciale".*

Il perito cantonale ha proceduto ad un sopralluogo per ogni immobile peritato, esaminando attentamente la situazione del terreno e tenendo in considerazione tutti i fattori che potevano influenzare, in modo positivo o negativo, la valutazione dell'immobile (posizione, dimensione, stato attuale, destinazione, vicinanze, ecc.). Per determinare il valore venale dell'immobile - ossia, per definizione, il prezzo di vendita che si potrebbe ottenere normalmente in una libera contrattazione di compravendita - il perito cantonale ha poi applicato il metodo tradizionale, consistente nella ponderazione tra il valore reale del fondo e il suo valore di reddito. A tale proposito, egli ha precisato che la ponderazione del valore reale con il valore

a reddito cambia secondo il genere di costruzione, la caratteristica dell'immobile, il volume, la richiesta di mercato, ecc.: in funzione della situazione economica lo stesso può infatti basarsi sul solo valore reale o viceversa sul solo valore di reddito (v. a titolo di esempio il punto 12.1 della perizia act. 41.1, inc. BV.2012.9).

Da queste considerazioni si evince come l'Ufficio cantonale di stima non ha proceduto ad un semplice quanto generico adattamento temporale delle stime ufficiali già determinate in occasione dell'ultima revisione generale, fissata in maniera standard per tutti i comuni ticinesi al 1° gennaio 2005, applicando i soli criteri di valutazione validi per le stime ufficiali, ossia quelli di schematicità e prudenzialità previsti all'art. 20 della legge cantonale sulla stima della sostanza immobiliare del 13 novembre 1996 (RL cantonale, 10.2.9.1). Al contrario, pur non perdendo di vista i due criteri menzionati - e logicamente scartando valori che potrebbero essere determinati da punte speculative e contrattazioni basate su condizioni particolari - ha cercato di determinare, con un più ampio esame di dettaglio, il valore venale di ogni singolo fondo sotto sequestro, ponderando attentamente valore reale e valore di reddito aggiornati al momento della richiesta da parte dell'AFC. L'attendibilità e l'attualità delle perizie eseguite dall'Ufficio cantonale di stima, già per questi motivi, non può essere messa in discussione da questa Corte.

3.5.2. Il reclamante contesta, come detto, le risultanze delle perizie eseguite dall'Ufficio stime, sostenendo che gli importi esposti sono troppo bassi, e non riflettono il pieno valore degli immobili in questione; a sostegno delle sue allegazioni produce una serie di perizie di parte commissionate a vari architetti che mostrano valutazioni ben superiori degli stessi (v. act. 1.6 a 1.10). Le sue perplessità si concentrano in particolare sulla part. no. 8 RFD di Minusio (di sua proprietà), rilevando che tra la valutazione esposta nel referto peritale del 5 giugno 2013 dell'Ufficio cantonale di stima (valore venale di fr. 3'450'000.--) e quella calcolata nella perizia del 15 aprile 2013 dall'arch. H. (valore venale di fr. 5'540'000.--) risulta una differenza di ben 2'090'000.- fr., ossia del 60% espressa in termini percentuali. Il reclamante argomenta che applicando tale coefficiente percentuale anche a tutte le altre proprietà sotto sequestro, il valore totale dei fondi risulterebbe – al netto delle ipoteche – ben superiore al presunto profitto illecito derivante dalle infrazioni alla LIP a lui contestate.

Con riferimento ai fondi di proprietà del reclamante *tuttora* sotto sequestro e oggetto della presente decisione in materia di infrazioni alla LIP (il sopracitato fondo n. 8 RFD Minusio, unitamente ad altri, è infatti stato infatti dissequestrato con decisione dell'8 marzo 2013 dell'AFC; v. act. 2.3), le risultanze peritali dell'Ufficio cantonale di stima e degli esperti di parte - sempre riferite al valore venale degli immobili - sono invece le seguenti:

a) part. n. 1 RFD Gambarogno-Magadino:

- *Ufficio stima*: fr. 1'300'000.-- (v. perizia del 18 giugno 2012, act. 2.7/1);
- *arch. I.*: fr. 3'100'000.-- (v. perizia del 24 settembre 2010, act. 1.6).

b) part. n. 2 RFD Gudo (PPP 2a, 2b, 2c, 2d e 2e)

- *Ufficio stima*: fr. 1'410'000.-- (v. perizia del 25 giugno 2012, act. 2.7/4);
- *arch. J.* fr. 1'687'000.-- (v. perizia del 18 aprile 2012, act. 1.7).

c) part. n. 3 e 4 RFD Claro:

- *Ufficio stima*: complessivi fr. 1'820'000.-- (v. perizie del 18 giugno 2012, act. 2.7/2-3);
- *arch. I.*: complessivi fr. 1'550'000.-- (v. perizia del 20 aprile 2012, act. 1.8).

d) part. n. 6 (PPP 6a, 6b) e n. 5 (PPP 5a, 5b, 5c) RFD Cadenazzo:

- *Ufficio stima*: complessivi fr. 960'000.-- (v. perizie dell'11 settembre 2012, act. 2.7/5-6);
- *arch. J.* complessivi fr. 1'105'000.-- (v. perizia del 19 aprile 2012, act. 1.9).

e) part. n. 7 RFD Chiasso:

- *Ufficio stima*: fr. 1'420'000.-- (v. perizia del 17 luglio 2012, act. 2.7/7);
- *arch. J.*: fr. 1'391'000.-- (v. perizia del 12 aprile 2012, act. 1.10).

Sommate, la valutazione effettuata dall'Ufficio cantonale di stima relativa ai fondi oggetto della presente decisione ammonta a complessivi fr. 6'910'000.- mentre quella desumibile dalle perizie di parte (*arch. J.* e *arch. I.*) risulta di fr. 8'833'000.--, con una differenza nominale di fr. 1'923'000.--.

- 3.5.3.** Su invito della presente Corte, il 30 luglio 2013 l'autorità inquirente ha preso posizione sulle differenze di valutazione tra le perizie eseguite dall'Ufficio cantonale di stima e quelle private prodotte dagli insorgenti (v. act. 15). Questa presa di posizione riguarda, è vero, la sola (e già citata) part. n. 8 RFD Minusio; tuttavia le considerazioni espresse possono valere – a titolo

esemplificativo e con variazioni di poco significato - anche per gli altri fondi oggetti di valutazione.

Dal documento in esame si desume che i *criteri* di valutazione utilizzati da entrambi i periti sono sostanzialmente gli stessi: calcolo del valore reale, calcolo del valore reddito del fondo, e ponderazione dei valori ottenuti per giungere al valore venale dell'immobile. Decisamente diversi sono invece i *parametri* applicati dai periti per la determinazione di questi valori. Nel calcolo del valore reale, ad esempio, l'Ufficio stima ha applicato un valore cubimetrico diverso per il fabbricato principale (480 fr/mc), per il fabbricato sotterraneo (190 fr/mc) e per il fabbricato accessorio (320 fr/mc), mentre il perito di parte arch. H. ha calcolato un unico valore di 650 fr/mc per l'intera costruzione, riducendo poi in parte il valore ottenuto in funzione della vetustà tecnica dell'edificio. Anche il terreno è stato valutato diversamente dai periti: l'Ufficio stima, fondandosi sulla media delle compravendite delle zone limitrofe, ha considerato per il terreno residuo un valore di 650 fr/mq, e per il terreno complementare un valore (ponderato) di 570 fr/mq; il perito di parte ha invece applicato un valore di 850 fr/mq per il primo e 700 fr/mq per il secondo (v. act. 38, pagg. 2 in basso, 3 in alto). Per quanto attiene il calcolo del valore di reddito le differenze maggiori riguardano il tasso di capitalizzazione (calcolato al 6,4% dall'Ufficio stima e al 4,4-4,9% dal perito di parte) e l'aggiunta, fatta dal solo perito di parte, del valore presunto del terreno al reddito annuo capitalizzato. Infine, nel calcolo del valore ponderato, l'Ufficio stima ha considerato 2,5 volte il valore di reddito e una volta il valore reale, aggiungendo alla media, in un secondo tempo, i terreni non considerati nel calcolo ponderato, mentre l'arch. H. ha considerato 2 volte il valore di reddito (già con l'aggiunta del terreno residuo) e una volta il valore reale, giungendo alla differenza di valutazione di cui si è detto al considerando precedente (v. act. 38, pag. 3).

Ora, va constatato che anche se tutte le perizie sono state elaborate seguendo criteri piuttosto simili, appare evidente che l'Ufficio stima ha applicato per le sue perizie dei parametri di calcolo più prudenti rispetto a quelli dei vari periti di parte, sia per quel che riguarda il valore reale (valori al metro cubo dei fabbricati e al metro quadrato dei terreni), sia per qual che riguarda il calcolo del valore di reddito dei vari immobili (tasso di capitalizzazione). Ferma restando la serietà e la fondatezza delle perizie di parte prodotte agli atti, la scrivente Corte reputa, tenuto conto degli estremi di questo caso, più attendibili i parametri – prudenziali – utilizzati dall'Ufficio stima, e questo per due sostanziali motivi:

- l'effettiva realizzazione dei fondi sotto sequestro ed eventualmente confiscati, data la natura coatta della procedura e la presumibile realizzazione degli stessi tramite aggiudicazione in un'asta pubblica,

difficilmente potrà se del caso essere fatta al loro valore effettivo di mercato, ossia a quello perseguibile in una libera contrattazione di compravendita tra privati (valore venale);

- per quanto attiene segnatamente il fondo n. 7 RFD di Chiasso (oggetto della presente decisione) non sarà possibile, in caso di confisca e di successiva rivendita – e questo pure nell'ipotesi di trattative private - ottenere il pieno valore venale, poiché questo immobile è stato per lungo tempo adibito a ritrovo pubblico legato al mondo della prostituzione e un suo possibile utilizzo per altre attività dovrà tener conto di ingenti spese di trasformazione e ristrutturazione.

In definitiva, questa Corte baserà l'esame del rispetto del principio della proporzionalità sulla scorta dei valori risultanti dalle perizie agli atti effettuate dal competente Ufficio cantonale di stima (v. act. 2.7/1-7). Per le medesime ragioni suesposte, la richiesta di allestimento di una perizia giudiziaria ai sensi dell'art. 43 DPA sul valore complessivo dei fondi sotto sequestro non merita accoglimento

3.6. In concreto, sulla base delle risultanze dell'inchiesta, viene contestato a A. (e alle società a lui riconducibili e succedutesi nella gestione dell'esercizio pubblico) un presunto profitto illecito derivante dalle infrazioni alla LIP pari a complessivi fr. 2'105'000.-- (cfr. act. 2.6). A fronte di questo importo, di cui non v'è motivo di scostarsi stando alle ricostruzioni effettuate dalle indagini della DAPI (cfr. allegato all'act. 2.6), l'ammontare dei beni tuttora sotto sequestro si attesta (tenuto conto della quota parte di proprietà di A. e dell'aggravio ipotecario gravante gli immobili in questione):

- **fr. 166'000.--** per la part. no. 1 RFD di Gambarogno, il cui valore stimato è di fr. 1'300'000.-- e della quale A. è proprietario in misura di 1/3, dedotto l'aggravio ipotecario di fr. 266'667.--;
- **fr. 760'000.--** per la part. no. 2 RFD di Gudo (PPPP 2a, 2b, 2c, 2d e 2e), il cui valore stimato complessivo è di fr. 1'410'000.--, dedotta l'ipoteca di fr. 650'000.--;
- **fr. 545'000.--** per le part. no. 3 e no. 4 RFD di Claro, il cui valore stimato complessivo è di fr. 1'820'000.--, delle quali A. è proprietario in misura di ½ e dedotto l'aggravio ipotecario di fr. 364'800.--
- **fr. 428'400.--** per le part. no. 6 RFD di Cadenazzo (PPP 6a 6b) e part. no. 5 RFD di Cadenazzo (PPP 5a, 5b e 5c), il cui valore complessivo è stimato in fr. 960'000.--, dedotto l'aggravio ipotecario pari a fr. 531'600.--;

- **fr. 575'000.--** per la part. no. 7 RFD di Chiasso, il cui valore stimato ammonta a fr. 1'420'000.--, della quale A. è proprietario in misura di un $\frac{1}{2}$ e dedotto l'aggravio ipotecario di fr. 135'000.--.

Il valore complessivo dei beni sotto sequestro ammonta pertanto a fr. **2'474'400.--**. A fronte del presunto profitto illecito calcolato limitatamente alla LIP di fr. 2'105'000.--, il principio della proporzionalità è, in concreto, ossequiato. Giova a tale proposito rammentare che nel corso dell'ultimo anno, l'AFC ha proceduto a diversi dissequestri di immobili di proprietà del reclamante A. (tra cui il contestato fondo n. 8 RFD di Minusio, v. consid. 3.5.2 *supra*), man mano che la cifra relativa al presunto credito fiscale veniva definita con maggior precisione in seguito all'avanzamento dell'inchiesta e all'assunzione di mezzi probatori (v. act. 2.6). Inoltre, in caso di plusvalenza nella realizzazione forzata dei fondi, questa spetterà al proprietario dei fondi, in ossequio alla garanzia della proprietà. In simili evenienze, anche la censura di violazione del principio di proporzionalità deve essere respinta siccome infondata.

4. Alla luce di tutto quanto esposto, il gravame presentato deve essere integralmente respinto. Conformemente all'art. 25 cpv. 4 DPA, l'onere delle spese per la procedura di reclamo davanti alla Corte dei reclami penali si determina secondo l'art. 73 LOAP. L'art. 73 LOAP rinvia al Regolamento del 31 agosto 2010 del Tribunale penale federale sulle spese, gli emolumenti, le ripetibili e le indennità della procedura penale federale (RSPPF; RS 173.713.162), regolamento che tuttavia non contiene indicazioni in merito all'attribuzione delle spese giudiziarie. Trovano pertanto applicazione, in analogia, le disposizioni della LTF, ciò che peraltro corrisponde alla normativa vigente sinora (v. ad esempio la sentenza del Tribunale penale federale BV.2010.79 del 10 dicembre 2010). In quanto parte soccombente, il reclamante deve sopportare le spese giudiziarie (art. 66 cpv. 1 LTF per analogia). La tassa di giustizia è calcolata giusta gli art. 5 e 8 cpv. 1 RSPPF ed è fissata nella fattispecie a fr. 3'000.--, coperta in misura di fr. 1'500.- dall'anticipo delle spese già prelevato. Il saldo è posto a carico del reclamante.

Per questi motivi, la Corte dei reclami penali pronuncia:

1. Il reclamo è respinto.
2. La tassa di giustizia di fr. 3'000.-- è posta a carico del reclamante ed è coperta, in misura di fr. 1'500.--, dall'anticipo delle spese già prelevato.

Bellinzona, 5 dicembre 2013

In nome della Corte dei reclami penali
del Tribunale penale federale

Il Presidente:

Il Cancelliere:

Comunicazione a:

- Avv. Fiorenzo Cotti
- Amministrazione federale delle contribuzioni

Informazione sui rimedi giuridici

Le decisioni della Corte dei reclami penali concernenti misure coercitive sono impugnabili entro 30 giorni dalla notifica mediante ricorso al Tribunale federale (artt. 79 e 100 cpv. 1 della legge federale del 17 giugno 2005 sul Tribunale federale; LTF). La procedura è retta dagli art. 90 ss LTF.

Il ricorso non sospende l'esecuzione della decisione impugnata se non nel caso in cui il giudice dell'istruzione lo ordini (art. 103 LTF).