

Ordinanza del 03/10/2023 n. 27873 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Intitolazione:

ICI - Accertamento.

Massima:

Il valore venale di un'area edificabile ai fini ICI/IMU va individuato in base a tutti i parametri tassativamente indicati dalla legge. La sola delibera o il regolamento del Comune non rappresenta un elemento sufficiente per individuare il valore per l'applicazione del tributo locale. Pertanto, in tema di imposta comunale sugli immobili, ai fini della determinazione del valore imponibile è indispensabile che la misura del valore venale in comune commercio sia ricavata in base ai parametri vincolanti previsti dal Decreto Legislativo n. 504 del 1992, art. 5, comma 5, che, per le aree fabbricabili, devono avere riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per gli eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. Poiché tali criteri normativamente determinati devono considerarsi tassativi, il giudice di merito, investito della questione del valore attribuito ad un'area fabbricabile, non può esimersi dal verificarne la corrispondenza, tenuto conto dell'anno di imposizione, ai predetti parametri, con una valutazione incensurabile in sede di legittimità, qualora congruamente motivata.

Massima redatta a cura del Ce.R.D.E.F.

Testo:

RILEVATO CHE

Samesi Immobiliare Spa propone ricorso, affidato a due motivi, per la cassazione della sentenza indicata in epigrafe, con cui la Commissione Tributaria Regionale delle Marche aveva accolto l'appello di Civita.S. Srl avverso la sentenza n. 105/2016 della Commissione Tributaria Provinciale di Macerata, in accoglimento del ricorso della contribuente avverso avviso di accertamento ICI 2009 emesso dalla Concessionaria per conto del Comune di (Omissis), ed ha da ultimo depositato memoria difensiva;

Civita.S. Srl resiste con controricorso.

CONSIDERATO CHE

1.1. con il primo motivo la ricorrente denuncia, in rubrica, "violazione e falsa applicazione del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, artt. 5 e 11; della L. 27 dicembre 2006, n. 296, art. 1, commi 161 e 162; della L. 27 luglio 2000, n. 212, art. 7, in connessione con la L. 7 agosto 1990, n. 241, art. 3; art. 360 c.p.c., n. 3" e lamenta che la Commissione tributaria regionale non si sia pronunciata sulla questione pregiudiziale relativa al difetto di motivazione dell'atto impugnato, sebbene la Commissione tributaria provinciale avesse accolto tale doglianza della contribuente e la Civita.S Srl non avesse proposto alcun gravame al riguardo;

1.2. la censura va disattesa;

1.3. come correttamente evidenziato dalla controricorrente, mediante trascrizione, in parte qua, della sentenza di primo grado, la Commissione tributaria provinciale non ebbe affatto ad annullare l'atto impositivo per vizio formale di carenza di motivazione dello stesso, avendo al contrario ritenuto che fosse mancata la prova del valore venale delle aree, posto alla base dell'atto impugnato;

2.1. con il secondo motivo la ricorrente denuncia, in rubrica, "violazione e falsa applicazione del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, art. 5, comma 5 - art. 360 c.p.c., n. 3" e lamenta che la Commissione tributaria regionale, senza tener conto della documentazione prodotta dalla contribuente, abbia erroneamente desunto il valore venale dei terreni affermando che essi "ricadevano nel 2009 in un comparto che era già interessato da...una... operazione edificatoria che nel 2007 si era tradotta nell'avvio di una variante approvata l'anno successivo (peraltro impositiva di oneri ed opere di urbanizzazione molto consistenti, segno che l'area era divenuta molto più appetibile rispetto al passato)", senza considerare che il Comune aveva valorizzato il valore venale desunto solo da delibere dell'ente stesso e senza tener conto, ai fini dell'individuazione del valore venale dei beni, di tutti gli elementi indicati dall'art. 5, comma 5, cit.;

2.2. la censura va accolta nei limiti di seguito indicati;

2.3. la Commissione tributaria regionale ha accolto l'appello della Concessionaria affermando quanto segue: "Nel caso di specie la documentazione prodotta dà prova che i terreni della società ricadevano nel 2009 in un comparto che era già interessato da una assai pregnante operazione edificatoria che nel 2007 si era tradotta nell'avvio di una variante poi approvata l'anno successivo (peraltro impositiva di oneri ed opere di urbanizzazione molto consistenti segno che l'area era divenuta molto più appetibile rispetto al passato). Dunque la citazione dei regolamenti comunali e delle delibere dell'ente istituisce una presunzione di edificabilità e di capacità contributiva che nel caso concreto è anche conducente perchè il tecnico incaricato dal Comune in un lavoro sia pure sintetico ha affermato che il valore indicato dalla parte (105 Euro per metro quadrato), fermo al 2003, era troppo basso rispetto a quello di commercio (300 Euro) proprio per gli effetti automatici della variante avviata nel 2007";

2.4. ciò posto, il necessario rispetto, nella valutazione in rassegna, dei criteri tassativi di cui al D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, menzionato art. 5, comma 5, è stato più volte ribadito da

questa Corte, precisandosi che: "detti criteri normativamente determinati devono considerarsi tassativi, il giudice di merito, investito della questione del valore attribuito ad un'area fabbricabile, non può esimersi dal verificarne la corrispondenza, tenuto conto dell'anno di imposizione, ai predetti parametri, con una valutazione incensurabile in sede di legittimità, qualora congruamente motivata (Cass. 2017 nr 12273)" (così Cass. 26 marzo 2021, n. 8614); "in tema di imposta comunale sugli immobili, ai fini della determinazione del valore imponibile è indispensabile che la misura del valore venale in comune commercio sia ricavata in base ai parametri vincolanti previsti dal D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 5, comma 5, che, per le aree fabbricabili, devono avere riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per gli eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. Pertanto, poichè tali criteri normativamente determinati devono considerarsi tassativi, il giudice di merito, investito della questione del valore attribuito ad un'area fabbricabile, non può esimersi dal verificarne la corrispondenza, tenuto conto dell'anno di imposizione, ai predetti parametri, con una valutazione incensurabile in sede di legittimità, qualora congruamente motivata (Cass., Sez. 5, n. 13567 del 30 maggio 2017)" (così Cass., 30 settembre 2019, n. 24309), come già era stato chiarito da questa Corte, segnalandosi, in particolare, che il "(...) valore venale in comune commercio alla data del 1 gennaio del relativo anno d'imposizione di cui al D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 5, comma 5 (...) deve essere accertato avuto riguardo a ciascuno degli elementi ivi indicati" (così Cass., 10 gennaio 2017, n. 310, che richiama Cass., 19 dicembre 2003, n. 19515; Cass., 15 giugno 2010, n. 14385; Cass., 11 maggio 2012, n. 7297; Cass., 27 febbraio 2015, n. 4093; Cass., 11 marzo 2015, n. 4817);

2.5. occorre pertanto rilevare che i Giudici d'appello non hanno accertato la corretta ed integrale applicazione da parte del Comune dei suddetti parametri siccome individuati dalla norma citata, senza scrutinare, in primo luogo, la corrispondenza dell'indice presuntivo del valore della base imponibile stabilito dai citati regolamenti e delibere comunali ai predetti criteri legali, basando, invece, la valutazione sulla misura contemplata dai suddetti regolamenti e delibere, quale "presunzione di edificabilità e di capacità contributiva", non commisurandosi specificamente ai vari indici valutativi normativi previsti e limitandosi a menzionare una perizia tecnica comunale con cui erano stati genericamente determinati valori di mercato molto più alti di quelli indicati dalla parte "per gli effetti automatici della variante avviata nel 2007";

2.6. la pronuncia, quindi, difetta di una dettagliata motivazione circa la determinazione del valore venale dell'area (in specie, avuto riguardo agli oneri di adattamento del terreno, alla destinazione d'uso consentita ed ai prezzi medi di mercato riferibili a terreni con analoghe caratteristiche);

2.7. la valutazione in oggetto, per quanto sopra esposto, non poteva, invero, fondarsi su parametri di natura (anche larvatamente) equitativa, potendo semmai lo scrutinio in oggetto considerare i valori indicati nei regolamenti e nelle delibere come elementi concorrenti, potenzialmente idonei, nel quadro di una complessiva valutazione delle altre risultanze processuali e nel rispetto dei criteri legali di cui al D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, più volte citato art. 5, comma 5, a superare la menzionata presunzione hominis del valore stabilito nelle delibere comunali (cfr., sul principio, Cass., 24 gennaio 2023, n. 2147 e Cass., 25 gennaio 2023,

nn. 2281 e 2284, che richiamano Cass., 16 novembre 2022, n. 33669 e Cass., 16 giugno 2021, n. 17006);

2.8. sono inammissibili, invece, le doglianze che attingono la sentenza nella parte relativa all'erronea valutazione delle emergenze processuali circa l'approvazione e la validità della variante di PRG summenzionata, tradottasi in un errore di giudizio in ordine all'apprezzamento dei fatti e delle prove, questione che avrebbe dovuto essere censurata in relazione al profilo attinente alla motivazione, ex art. 360 c.p.c., n. 5, e non con il paradigma dell'art. 360 c.p.c., n. 3 (cfr. Cass. n. 10973/2017);

2.9. la censura è invero inammissibile laddove implica una verifica in concreto atta ad accertare l'inesistenza della variante in oggetto e la sussistenza di prove documentali, offerte dalla contribuente, idonee a confutare la tesi dell'ente comunale (peraltro neppure trascritte in parte qua o allegate al ricorso in cassazione, in violazione del principio di specificità ex art. 366 c.p.c.);

2.10. trattasi, dunque, di questione di fatto e non di diritto, sicchè l'eventuale vizio della motivazione del giudice di appello avrebbe dovuto essere censurata ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5;

3. alla stregua delle valutazioni che precedono il ricorso va, allora, accolto limitatamente al secondo motivo nei termini dianzi illustrati, il che comporta che la sentenza impugnata vada cassata in relazione al motivo accolto, occorrendo accertamenti in punto di fatto, e rinviata alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado delle Marche, in altra composizione, per un nuovo esame volto a verificare la corretta applicazione dei complessivi criteri stabiliti dal D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, art. 5, comma 5, nel calcolo della base imponibile considerata dal Comune di Civitanova nella determinazione dell'imposta in oggetto, tenendo conto delle risultanze probatorie acquisite al processo, nonchè per regolare anche le spese del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il secondo motivo di ricorso nei limiti indicati in motivazione, respinto il primo motivo; cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado delle Marche in diversa composizione, cui demanda di pronunciare anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio tenutasi in modalità da remoto della Corte di Cassazione Sezione Tributaria, il 28 settembre 2023.

Depositato in Cancelleria il 3 ottobre 2023

Documenti citati



Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza