Sentenza del 21/12/2018 n. 33228 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

1. I. s.r.l. impugnava l'avviso di accertamento con cui l'agenzia delle entrate aveva elevato da Euro 480.000,00 ad Euro 1.405.755,00 il valore di un terreno edificabile acquistato con atto del 29 maggio 2006 dal Monastero di San Benedetto delle Monache Benedettine. La commissione tributaria provinciale di Milano rigettava il ricorso. Proposto appello da parte della contribuente, la commissione tributaria regionale della Lombardia lo accoglieva, ritenendo congruo il valore dichiarato, sul rilievo che dalla perizia prodotta in giudizio dalla ricorrente si evinceva che, sebbene il terreno fosse dotato di potenzialità edificatorie, tuttavia era vincolato al perseguimento di un interesse pubblico, secondo le norme tecniche di attuazione del piano regolatore, art. 42, per il che era consentito costruire solo asili nido, scuole materne, elementari, medie e superiori, attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie e ricreative, parcheggi e attrezzature sportive, con esclusione di civili abitazioni e di altri manufatti suscettibili di generare maggiore redditività. Quanto al fatto che era possibile costruire posti auto interrati, si doveva considerare che i ricavi ritraibili erano inferiori a quelli derivanti dalla costruzione di case di civile abitazione.

2. Avverso la sentenza della CTR propone ricorso per cassazione l'agenzia delle entrate affidato ad undici motivi. La contribuente non si è costituita in giudizio.

3. Il Monastero di San Benedetto delle Monache Benedettine impugnava la cartella esattoriale pervenutagli a seguito della notifica dell'avviso di accertamento con cui l'agenzia delle entrate aveva elevato da Euro 480.000,00 ad Euro 1.405.755,00 il valore di un terreno edificabile venduto a I. s.r.l. con atto del 29 maggio 2006. La commissione tributaria provinciale di Milano rigettava il ricorso con sentenza che era confermata dalla CTR della Lombardia sul rilievo che il contribuente non aveva impugnato l'avviso di accertamento prodromico all'emissione della cartella che, per l'effetto era divenuto definitivo.

4. Avverso la sentenza della CTR propone ricorso per cassazione il Monastero di San Benedetto delle Monache Benedettine affidato a due motivi illustrati con memoria. L'agenzia delle entrate si è costituita in giudizio con controricorso.

Motivi della decisione

1. Il Collegio, preliminarmente, dispone, ai sensi dell'art. 274 c.p.c., la riunione al ricorso n. 11187/2012 del ricorso n. 25201/2012 in base al principio generale secondo cui il giudice può ordinare la riunione in un solo processo di impugnazioni diverse, oltre i casi espressamente previsti, ove ravvisi in concreto - come nella specie appare del tutto evidente - elementi di

connessione tali da rendere opportuno, per ragioni di economia processuale, il loro esame congiunto (da ult, Cass., Sez. un., n. 18050 del 2010).

2. Nella causa rubricata al numero di R.G. 11187/2012, con il primo ed il secondo motivo la ricorrente deduce nullità della sentenza in quanto la CTR ha esaminato la domanda introdotta per la prima volta nel giudizio di appello dalla contribuente basata sulla perizia di parte, laddove, invece, avrebbe dovuto dichiararla inammissibile e, conseguentemente, non avrebbe potuto tener conto dell'argomentazione basata sulla perizia di parte che non era mai stata dedotta prima.

3. I motivi sono infondati in quanto l'appellante, nel fondare l'impugnazione sulla perizia di parte, non ha introdotto una nuova domanda ma ha svolto argomentazioni a sostegno della domanda originariamente proposta volta a contrastare il maggior valore accertato dall'ufficio. Va tenuto conto che il D.Lgs. N. 546 del 1992, art. 58, consente di produrre nuove prove in appello e comunque l'appellante aveva già prodotto la perizia di cui si discute nel giudizio di primo grado allegandola alla memoria di replica del 30 marzo 2010, come si evince da quanto riportato a pag. 99 del ricorso (circostanza non fatta oggetto di contestazione da parte dell'agenzia delle entrate).

4. Con il terzo motivo la ricorrente deduce vizio di motivazione per non aver la CTR esplicitato le ragioni per le quali aveva implicitamente ritenuto che la deduzione basata sulla perizia di parte era stata ritualmente dedotta nel precedente grado di giudizio.

4. Il motivo è assorbito in considerazione di quanto esposto in relazione ai primi due motivi di ricorso. In ogni caso non è configurabile vizio di motivazione laddove il giudice, in difetto di specifica contestazione, ometta di indicare la fase processuale ove il documento di cui si discute è stato prodotto.

6. Con il quarto motivo deduce violazione di legge in relazione al D.P.R. n. 131 del 1986, art. 51, poichè ha errato la CTR nel ritenere illegittimo l'avviso di accertamento in quanto contrastante con la perizia di parte, posto che la norma citata prevede vari criteri alternativi ai quali l'agenzia delle entrate si deve attenere nella valutazione dei beni, senza che quello basato sulla perizia sia vincolante.

7. Il motivo è inammissibile in quanto generico non avendo la ricorrente indicato di quali elementi la CTR avrebbe dovuto tener conto, tra quelli elencati dal D.P.R. n. 131 del 1986, art. 51, e non lo ha fatto.

8. Con il quinto, il sesto ed il settimo motivo deduce violazione di legge in relazione al D.P.R. n. 131 del 1986, art. 51 e vizio di motivazione in quanto la norma, nell'indicare la perizia di stima quale uno degli elementi cui l'ufficio si deve attenere, è riferita esclusivamente alle perizie giudiziarie e la CTR ha affermato apoditticamente che si trattava di perizia giudiziaria traendone effetti favorevoli per la contribuente.

9. I motivi sono infondati. Il D.P.R. n. 131 del 1986, art. 51, prevede che l'ufficio, nella determinazione del valore del bene soggetto a verifica, possa tener conto di valori desumibili

anche da perizie giudiziarie anteriori di non oltre tre anni. Nel caso di specie la CTR non ha fondato il proprio giudizio sulla perizia di parte conferendole il valore processuale di perizia giudiziaria ma ha valorizzato la stessa quale fonte di convincimento liberamente apprezzabile secondo quanto prevede la norma di cui all'art. 51, comma 3, u.p., citato (cfr. Cass. 14418/2014; Cass. 8890/2007).

10. Con l'ottavo motivo deduce violazione di legge in relazione all'art. 2697 c.c. e vizio di motivazione avendo errato la CTR nell'affermare che l'ufficio aveva l'onere di dedurre controprove sul contenuto della perizia di parte.

11. Il motivo è infondato in quanto la CTR non ha violato il principio in materia di onere della prova ma ha ritenuto, con valutazione di merito, che la stima dell'Ute fosse meno attendibile di quella prodotta dalla parte contribuente.

12. Con il nono motivo deduce vizio di motivazione in quanto la CTR non ha indicato le ragioni per le quali la perizia di parte prodotta dalla ricorrente era ritenuta convincente.

13. Il motivo è infondato. Invero con esso si fa valere vizio di motivazione sotto forma della sua insufficienza in quanto la CTR, in relazione al fatto controverso e decisivo del giudizio costituito dalla stima del terreno prodotta dalla contribuente, recependo positivamente le allegazioni di parte, si è espressa in senso favorevole senza tuttavia esplicitare le ragioni della maggior persuasività degli elementi addotti dall'Agenzia delle entrate. Ora, secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza della corte di legittimità, il vizio di motivazione che giustifica la cassazione della sentenza sussiste solo qualora il tessuto argomentativo presenti lacune, incoerenze e incongruenze tali da impedire l'individuazione del criterio logico posto a fondamento della decisione impugnata, restando escluso che la parte possa far valere il contrasto della ricostruzione con quella operata dal giudice di merito e l'attribuzione agli elementi valutati di un valore e di un significato difformi rispetto alle aspettative e deduzioni delle parti (Cass. n. 3198/2015; Cass. n. 11511/14; Cass. n. 19814/13; Cass. n. 1754/07). Il riesame degli elementi oggetto di valutazione, laddove non siano evidenziati vizi logici, costituisce accertamento di merito che esula dai limiti del controllo di logicità della motivazione affidato alla corte di legittimità. Nella specie non sussiste alcuna lacuna nel ragionamento decisorio seguito dalla CTR, tenuto conto che le doglianze della ricorrente si sostanziano nel fatto che le circostanze di causa sono state lette in modo non corrispondente alle proprie aspettative. Ne deriva che non sussiste il dedotto vizio motivazionale per non aver la CTR considerato preponderante la valenza persuasiva di quanto affermato dall'Agenzia delle entrate ed aver ritenuto, per contro, che la preclusione dello sfruttamento edificatorio ai fini residenziali consentisse di ritenere congruo il minor valore indicato in atto rispetto a quello accertato dall'ufficio.

14. Con il decimo motivo deduce vizio di motivazione in quanto la CTR non ha esplicitato le ragioni per le quali i valori OMI dovevano essere ridotti con particolare riferimento alle autorimesse interrate.

15. Il motivo è infondato per le ragioni esposte con riguardo al motivo che precede, risolvendosi la censura nella contestazione del giudizio in fatto reso dalla CTR circa il valore concretamente

attribuito alle autorimesse interrate.

16. Con l'undicesimo motivo deduce vizio di motivazione in quanto la CTR non ha tenuto conto del fatto che la cessione del terreno edificabile era stata fatta onde consentire alla contribuente di ampliare un edificio preesistente con divieto di adibire a civili abitazioni la parte di edificio - esistente e da costruire - prospiciente il monastero, per il che la parte non prospiciente avrebbe potuto essere adibita a civili abitazioni, quantomeno per la parte relativa all'edificio esistente per il quale non valevano le limitazioni di cui alle norme tecniche di attuazione del piano regolatore, art. 42. Infine la CTR non ha tenuto conto che sul terreno era prevista la costruzione di residenza studentesca la cui redditività è pari a quella delle civili abitazioni.

17. Il motivo è in parte infondato ed in parte inammissibile. Invero dalla narrativa del ricorso, ove la ricorrente ha riportato ampi stralci degli atti di parte, si evince che la contribuente ha assunto nei confronti di parte venditrice l'obbligo, di natura civilistica, di non adibire a civili abitazioni la parte di edificio - esistente e da costruire - prospiciente il monastero, fermo restando che le altre parti avrebbero potuto essere adibite a civile abitazione qualora non vi ostassero norme pubblicistiche. L'agenzia delle entrate non ha provato che lo strumento urbanistico vigente consentisse lo sfruttamento delle restanti aree a fini abitativi, per il che il motivo è, per tale parte, infondato. Afferma, poi, la ricorrente che per la parte relativa all'edificio esistente, non valevano le limitazioni di cui alle norme tecniche di attuazione del piano regolatore, art. 42, ma, ciò facendo, la ricorrente medesima assume che la CTR è incorsa nell' errore percettivo previsto dall'art. 395 c.p.c., n. 4, idoneo a costituire motivo di revocazione, poichè consiste, in tesi, in una falsa percezione della realtà che si è sostanziata nell'affermazione, da parte i giudici di appello, della totale inclusione dell'area compravenduta nella previsione del cit. art. 42. Il motivo è, dunque, per tale parte inammissibile. Quanto alla possibilità, assunta dalla ricorrente, dell'edificazione di residenza studentesca sull'area per cui è processo, si osserva che la censura è priva di decisività, posto che non è dato comprendere se tale costruzione rientri nelle forme di sfruttamento edificatorio volto alla realizzazione delle finalità pubblicistiche previste dalle norme tecniche di attuazione del piano regolatore, art. 42 (asili nido, scuole materne, elementari, medie e superiori, attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie e ricreative, parcheggi e attrezzature sportive, con esclusione di civili abitazioni), per la quale la CTR ha confermato la congruità del valore dichiarato in atto, o se costituisca realizzazione consentita di struttura alberghiera privata, nel qual caso sarebbe, in tesi, ipotizzabile un maggior valore dell'area.

18. Nella causa rubricata al numero di n. 25201/2012, con il primo motivo il ricorrente deduce violazione di legge in quanto la CTR avrebbe violato il D.Lgs. n. 546 del 1992, art. 14, in materia di litisconsorzio necessario ed avrebbe dovuto considerare che l'impugnazione dell'atto impositivo da parte di un litisconsorzio necessario (nella specie l'acquirente I. s.r.l.) esclude che l'atto divenga definitivo per i litisconsorti necessari, con la conseguente impossibilità di procedere all'iscrizione a ruolo nei confronti i essi.

19. Con il secondo motivo deduce vizio di motivazione in quanto la CTR non ha dato conto delle ragioni per le quali l'agenzia delle entrate aveva proceduto legittimamente all'iscrizione a ruolo in base ad un accertamento non definitivo.

20. Orbene, dovendosi considerare che gli effetti del giudicato conseguente alla pronuncia adottata con questa sentenza nella causa n. 11187/2012 si estendono alla causa n. 25201/2012 - per il che deve ritenersi annullato anche l'avviso di accertamento emesso nei confronti Monastero di San Benedetto delle Monache Benedettine, benchè non impugnato - deve essere cassata la sentenza impugnata dal predetto Monastero e, conseguentemente, deve essere accolto l'originario ricorso dallo stesso proposto avverso la cartella di pagamento.

21. Il ricorso proposto dall'agenzia delle entrate va, dunque, rigettato e per esso non si provvede sulle spese data la mancata costituzione della contribuente. Il ricorso proposto dal contribuente Monastero di San Benedetto delle Monache Benedettine va accolto e l'impugnata sentenza cassata. Non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto, la causa va decisa nel merito, a norma dell'art. 384 c.p.c., comma 2, e il ricorso originario del contribuente va accolto. Le spese dell'intero giudizio si compensano in considerazione delle ragioni dell'accoglimento che sono venute a sussistenza solamente con l'accoglimento del ricorso riunito.

P.Q.M.

La Corte dispone la riunione al ricorso n. 11187/2012 del ricorso n. 25201/2012; rigetta il ricorso proposto dall'agenzia delle entrate, accoglie il ricorso proposto dal Monastero di San Benedetto delle Monache Benedettine, cassa la sentenza d'appello e, decidendo nel merito, accoglie il ricorso originario del contribuente. Compensa le spese dell'intero giudizio tra l'agenzia delle entrate ed il Monastero di San Benedetto delle Monache Benedettine.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio, il 6 novembre 2018.

Depositato in Cancelleria il 21 dicembre 2018

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza