Sentenza del 27/12/2018 n. 33437 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

L'ufficio del registro di Reggio Emilia rettificava il valore dichiarato ai sensi del D.P.R. n. 131 del 1986, artt. 51 e 52, recuperando le maggiori imposte di registro, ipotecaria e catastale oltre sanzioni ed interessi in relazione all'atto di compravendita n. (---) registrato il (---) stipulato tra la società E. s.r.l. (oggi L. s.r.l.) in qualità di acquirente e Be.El. e B.G. in qualità di venditori.

Le parti contribuenti impugnavano l'avviso e la CTP di Reggio Emilia respingeva il ricorso.

Proponevano appello i contribuenti e la CTR dell'Emilia, con sentenza n. 32.20.13 depositata il 15.4.2013 lo accoglieva sul presupposto che l'ufficio aveva comparato il terreno oggetto dell'atto individuato in "zona D3" con un unico atto di compravendita avente ad oggetto un altro terreno non omogeneo in quanto individuato in "Zona D5". Evidenziava, altresì, che il valore dichiarato da parte contribuente era stato avallato dalla perizia giurata di un professionista abilitato.

L'Agenzia delle Entrate ricorre, con atto notificato il 2.12.2013 per la cassazione della sentenza di appello, sulla base di sei motivi.

L. s.r.l., Be.El. e B.G. resistono con controricorso ritualmente notificato, illustrato con memoria.

Motivi della decisione

1. Va preliminarmente disattesa l'eccezione di tardività del ricorso per cassazione. La sentenza della CTR è stata depositata il 15.4.2013 e la richiesta di notifica è stata inoltrata il 2.12.2013, ultimo giorno utile per proporre il gravame. Si consideri che il 30 novembre 2013 cadeva di sabato.

2.Con il primo motivo di ricorso l'ufficio deduce omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio, che è stato oggetto di discussione tra le parti, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 5. In particolare lamenta che la CTR non aveva motivato sulla ritenuta mancata omogeneità del terreno compravenduto rispetto a quello preso a confronto dall'Ufficio, ai fini della rettifica del valore.

La censura è fondata.

Osserva preliminarmente la Corte che la riformulazione dell'art. 360 c.p.c., n. 5), disposta con il D.L. 22 giugno 2012, n. 83, art. 54, convertito con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 134, secondo cui è deducibile esclusivamente l'"omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti", deve essere interpretata, alla luce dei canoni

ermeneutici dettati dall'art. 12 preleggi, come riduzione al minimo costituzionale del sindacato sulla motivazione in sede di giudizio di legittimità, per cui l'anomalia motivazionale denunciabile in sede di legittimità è solo quella che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante e attiene all'esistenza della motivazione in sè, come risulta dal testo della sentenza, prescindendo dal confronto con le risultanze processuali, e si esaurisce, con esclusione di alcuna rilevanza del difetto di "sufficienza", nella "mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico", nella "motivazione apparente", nel "contrasto irriducibile fra affermazioni inconciliabili", nella "motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile" (Cass. SSUU 8053/2014).

Nella specie la CTR ha operato una motivazione apparente, essendosi limitata ad affermare apoditticamente che i terreni oggetto di comparazione non erano omogenei, in quanto il terreno oggetto di causa era individuato in "Zona Omogenea D3" e quello preso a comparazione in "Zona Omogenea D5" senza valutare che entrambi, secondo il PRG, avevano la medesima destinazione urbanistica in quanto ricompresi nella stessa zona omogenea D (parti del territorio parzialmente o totalmente edificate o di nuovo insediamento a prevalente destinazione produttiva di tipo artigianale, industriale, commerciale, direzionale e turistica). La CTR non ha chiarito il motivo per cui terreni posti all'interno della stessa zona omogenea non potessero essere ritenuti omogenei per il solo fatto che fosse diversa la destinazione d'uso (D3 e D5).

3. Con il secondo motivo l'ufficio deduce omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio, che è stato oggetto di discussione tra le parti, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 5. In particolare lamenta che la CTR aveva ritenuto che l'Ufficio avrebbe dovuto considerare, per la comparazione le tre compravendite che erano state stipulate contestualmente, che vedevano come parte acquirente la medesima società Edilesse s.r.l. e diversi proprietari di fondi finitimi, sottoposte a separati coevi accertamenti.

La censura è inammissibile in quanto la CTR non ha affatto affermato che per la comparazione dovevano utilizzarsi le tre compravendite stipulate lo stesso giorno proprio perchè oggetto di altri accertamenti, ma che non era idonea la comparazione con un terreno, ritenuto non omogeneo.

4. Con il terzo motivo l'ufficio deduce violazione e falsa applicazione del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 51, comma 3, in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3. In particolare lamenta che la CTR aveva ritenuto che per la comparazione l'Ufficio avrebbe dovuto utilizzare almeno due atti di compravendita.

La censura è fondata.

L'art. 51, comma 3, recita: "Per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari l'ufficio del registro, ai fini dell'eventuale rettifica, controlla il valore di cui al comma 1 avendo riguardo ai trasferimenti a qualsiasi titolo e alle, divisioni e perizie giudiziarie, anteriori di non oltre tre anni alla data dell'atto o a quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo, che abbiano avuto per oggetto gli stessi immobili o altri di analoghe caratteristiche e condizioni, ovvero al reddito netto di cui gli immobili sono suscettibili, capitalizzato al tasso mediamente applicato alla detta data e nella stessa località per gli investimenti immobiliari,

nonchè ad ogni altro elemento di valutazione, anche sulla base di indicazioni eventualmente fornite dai comuni".

La norma, non impone affatto che la comparazione si debba fare con almeno altri due atti; essa indica quali atti siano comparabili e per ciò, evidentemente usa il plurale, ma non impone un numero minimo o massimo di atti comparabili. Che la comparazione si faccia con più atti può rilevare in termini di maggiore attendibilità della comparazione ma non certo per la correttezza del metodo utilizzato.

5. Con il quarto motivo si deduce violazione e falsa applicazione dell'art. 115 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3.

6. Con il quinto motivo si deduce l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti.

7. Con il sesto motivo si deduce la violazione e falsa applicazione del D.Lgs. n. 546 del 1992, art. 7, in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3.

8. In tutti e tre i motivi l'Agenzia lamenta che la CTR aveva motivato la decisione facendo riferimento a una perizia, mai prodotta in giudizio ma richiamata nell'atto di compravendita quale atto di parte finalizzato alla asseverazione del valore dichiarato, nè ne aveva disposto l'acquisizione.

Le censure sono fondate.

La CTR non poteva trarre argomento, per fondare il proprio convincimento, dall'esistenza di una perizia di parte richiamata nell'atto di compravendita, mai prodotta in giudizio e ciò anche nel caso in cui non vi fosse contestazione sulla sua esistenza.

Il giudice deve porre a base della decisione, in base al principio di acquisizione, le risultanze istruttorie del processo e non può fondare la sua decisione su un documento che non conosce in quanto mai prodotto nel giudizio.

Il ricorso deve essere, pertanto, accolto per quanto di ragione e la sentenza cassata, con rinvio alla CTR dell'Emilia in diversa composizione anche per le spese del presente giudizio di legittimità

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso per quanto di ragione; cassa la sentenza impugnata e rinvia alla C.T.R. dell'Emilia in diversa composizione, cui demanda di provvedere anche sulle spese del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, il 6 dicembre 2018.

Depositato in Cancelleria il 27 dicembre 2018

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza