Sentenza del 02/03/2018 n. 4950 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

Svolgimento del processo

1. Con atto di compravendita del 11.7.2006 D.L.G. ha venduto alla XXXX Immobiliare S.r.l. un appezzamento di terreno edificabile sito nel comune di Guidonia di Montecelio, di mq. 1.552, dichiarando un prezzo di cessione di Euro 48.000. L'Agenzia delle Entrate di Roma ha rettificato il valore dichiarato di Euro 48.000 in quello di Euro 207.000, richiedendo il pagamento delle maggiori imposte, oltre alle sanzioni ed interessi.

2. Il contribuente ha adito la CTP di Roma, eccependo la valutazione eccessiva del terreno perchè caratterizzato da inedificabilità assoluta, come confermato dal fatto che il Comune aveva opposto diniego alla richiesta dell'acquirente XXXX Immobiliare di permesso di costruire di un fabbricato di civile abitazione, osservando che l'intervento edificatorio richiesto ricadesse in zona destinata in parte a "verde pubblico attrezzato" ed in parte a "viabilità".

3. La CTP ha respinto il ricorso, ritenendo congruo il valore determinato dall'Ufficio tenuto conto della sua destinazione urbanistica e dell'indice di fabbricabilità, ed osservando che il diniego di costruire del comune "si riferisce a fabbricato da edificare su particella di terreno ricadente in zona F1 destinata a verde pubblico attrezzato".

4. Il successivo gravame proposto dal D.L. è stato respinto dalla CTR di Roma con sentenza depositata il 7.1.2013.

5. Il contribuente chiede la cassazione della sentenza di appello, con ricorso affidato a tre motivi.

6. L'intimata Agenzia delle Entrate resiste con controricorso.

Motivi della decisione

1. Con il primo motivo il ricorrente lamenta violazione e falsa applicazione del D.P.R. n. 131 del 1986, artt. 51 e 52, in relazione alla L.R. n. 38 del 1999, art. 50, dell'art. 111 Cost. e dell'art. 360 c.p.c., n. 3, nonchè il vizio motivazionale in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 5.

Deduce che la CTR non ha valutato appieno la pluralità complessiva dei vincoli urbanistici e naturalistici gravanti sul terreno oggetto di accertamento, con particolare riguardo alla sua inedificabilità assoluta, in quanto ricadente in zona "F1" ed interamente destinato a "verde pubblico attrezzato" ed in parte a "viabilità", come definitivamente statuito nella Determinazione di rigetto n. 6/2007 del Comune; senza considerare l'esistenza certa di ulteriori vincoli per acque

albule e quello, mai esaminato nè valutato dall'ufficio impositore e dai giudici di merito, relativo alla presenza di una ferrovia posta a confine con il terreno de quo.

2. Con il secondo motivo deduce l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia, in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 5.

Deduce la erroneità della valutazione di inattendibilità della perizia di parte, che aveva ben specificato che il terreno è sottoposto a verde pubblico attrezzato e solo una modestissima porzione di esso ricadesse in zona B, ma che fosse del tutto inedificabile, precisando l'ulteriore vincolo di in edificabilità per la presenza di una ferrovia estendentesi per una fascia di mt. 15,00 dalla strada ferrata.

3. I motivi che precedono possono essere trattati congiuntamente, in quanto entrambi attinenti alla questione concernente l'edificabilità del terreno per cui è causa. Essi sono manifestamente infondati.

Nessuna violazione di legge o vizi motivazionali sono rinvenibili nelle argomentazioni adottate dalla sentenza impugnata, che ha congruamente e correttamente ritenuto che l'Ufficio ha determinato il valore del suolo tenendo conto della sua destinazione urbanistica e dell'indice di edificabilità, con riguardo alla cubatura su di esso realizzabile ed al valore a mq. del prodotto edilizio finito.

L'obiezione di parte ricorrente secondo cui non si sarebbe tenuto conto adeguatamente della pluralità complessiva dei vincoli urbanistici e naturalistici gravanti sul terreno oggetto di accertamento, sulla scorta della citata Determinazione di rigetto n. 6/2007 del Comune, non considera che in detto provvedimento il Comune non fa riferimento al terreno nella sua interezza, ma solo in relazione alla specifica richiesta di intervento edilizio presentata dalla società XXXX Immobiliare.

E' invece indubbio che il terreno in questione ricade in zona B2 del P.P. di Villalba, con destinazione parte a completamento edilizio, con indice di edificabilità pari a 2,31 mc/mq e parte a verde pubblico attrezzato; sicchè l'Ufficio non ha fatto altro che attenersi a quanto previsto dal D.P.R. n. 131 del 1986, art. 51, parametrando il valore venale in comune commercio del bene alle inequivoche indicazioni edificatorie fornite dal Comune.

Del resto, costituisce principio pacifico in giurisprudenza quello secondo cui l'inapplicabilità, ai sensi del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 52, comma 4, del criterio di valutazione automatica "per i terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria", non è esclusa dall'esistenza di vincoli di piano che incidono sulla edificabilità (nella specie, area "verde" destinata a parchi urbani esistenti e progettati), atteso che tali vincoli non sottraggono i terreni al regime fiscale proprio dei suoli edificabili ma incidono soltanto sulla concreta determinazione del valore venale dei terreni stessi (Sez. 5, Sentenza n. 12256 del 19/05/2010, Rv. 612980). Inoltre, l'inclusione di un'area in una zona destinata dal piano regolatore generale a servizi pubblici o di interesse pubblico incide senz'altro nella determinazione del valore venale dell'immobile, da valutare in base alla maggiore o minore attualità delle sue potenzialità edificatorie, ma non ne esclude l'oggettivo carattere edificabile del D.Lgs. n. 504 del 1992, ex art. 2, atteso che i vincoli

d'inedificabilità assoluta, stabiliti in via generale e preventiva nel piano regolatore generale, vanno tenuti distinti dai vincoli di destinazione che non fanno venire meno l'originaria natura edificabile (Sez. 5, Sentenza n. 23814 del 23/11/2016, Rv. 641988).

Ne consegue come il carattere edificatorio del terreno in questione sia stato correttamente e adeguatamente valutato dall'Ufficio e che, al riguardo, le argomentazioni della CTR vadano esenti dalle censure prospettate.

4. Con il terzo motivo il ricorrente lamenta la nullità della sentenza per violazione o falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 4.

Deduce l'omessa pronuncia della sentenza impugnata in ordine alla eccepita presenza di un ulteriore vincolo sul terreno in questione, dovuto alla presenza di una ferrovia posta a confine, come tale incidente sulla natura e consistenza giuridica del bene in accertamento; vincolo oggi documentalmente provato a seguito della avvenuta notificazione del Decreto di occupazione d'urgenza preordinata all'espropriazione, emesso ai sensi del D.P.R. n. 327 del 2001, art. 22 bis, dal Direttore Territoriale Produzione in data 6.6.2011 e notificato il 1-6.7.2011, relativamente alle particelle n. (XXXXX) del terreno acquistato dalla ricorrente.

Il motivo è inammissibile, trattandosi all'evidenza non di una omessa pronuncia su un motivo di ricorso ma semmai, ed eventualmente, di una carenza motivazionale su un punto comunque non decisivo della controversia, posto che, anche ammessa la sussistenza del vincolo per la presenza della ferrovia, esso non escluderebbe in assoluto la natura edificabile del terreno, con tutto quanto ne consegue in termini di correttezza giuridica e motivazionale del provvedimento impugnato.

5. Il ricorso va, pertanto, rigettato, con conseguente condanna del ricorrente al pagamento in favore dell'Agenzia controricorrente delle spese processuali, liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento in favore dell'Agenzia delle Entrate delle spese processuali, liquidate in Euro 4.800,00, oltre al rimborso delle spese forfettarie nella misura del 15% ed oltre agli accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1-quater, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1 - bis.

Così deciso in Roma, il 21 novembre 2017.

Depositato in Cancelleria il 2 marzo 2018

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza