Sentenza del 19/04/2019 n. 11039 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

Svolgimento del processo

1. C.A., erede di F.M. (deceduta il 2.3.2010), impugnava davanti alla Commissione Tributaria Provinciale di Verona, gli avvisi di accertamento n. 728, 729, 730 e 731 per la maggiore ICI applicata a terreni fabbricabili posti in Comune di Vigasio, in parte in zona C2 (zona per l'edilizia sperimentale) ed in altra parte in zona F3 (aree di interesse pubblico), con riferimento agli anni di imposta 2005-2008.

2. La CTP, in parziale accoglimento del ricorso, riduceva per l'anno 2008 l'imposta ICI in conseguenza della riduzione del valore delle aree.

3. La sentenza veniva impugnata sia dal contribuente che dal Comune di Vigasio e l'adita Commissione Tributaria Regionale del Veneto, riuniti gli appelli, li accoglieva parzialmente determinando per l'anno 2008 l'aumento del valore delle aree fabbricabili nella misura del 15 % e, conseguentemente, rideterminando i valori in Euro 71,3 mq per le aree classate in C2 ed Euro 11,5 mq per le aree in F3.

4. Avverso la sentenza della CTR ha proposto ricorso per Cassazione C.A. sulla base di quattro motivi. Il Comune di Vigasio ha resistito depositando controricorso incidentale.

Motivi della decisione

1. Con il primo motivo la ricorrente denuncia violazione o falsa applicazione del D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 1, comma 2, art. 2, comma 1, nn. 2 e 5, e art. 5, comma 5, dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, in relazione alle aree a destinazione F3. In particolare lamenta la ricorrente che la CTR abbia erroneamente determinato il valore dei terreni inseriti in area classificata F3 ("parchi, gioco e sport") tenendo conto del criterio del valore commerciale nonostante il fatto che tali cespiti non fossero liberamente trasferibili. Il valore da attribuire a tali beni non avrebbe potuto essere che quello proprio dei terreni agricoli corrispondente a quello determinato in accordo con il Comune nell'atto di adesione del 29.3.2005.

1.1 Con il secondo motivo viene dedotta violazione del D.Lgs. n. 504 del 1992, artt. 2, 5, 9 e 11, del D.Lgs. n. 446 del 1997, artt. 52 e 59, anche in relazione agli artt. 2697, 2727 e 2729, illegittimità ed infondatezza nel merito della pretesa in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, per avere la CTR confermato i valori dei terreni indicati dal Comune per gli anni 2005-2007 senza che l'Ente impositore avesse assolto al relativo onere probatorio.

1.2 Con il terzo motivo si duole il contribuente della violazione dell'art. 112 c.p.c., del D.Lgs. n. 546 del 1992, art. 36, e dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4, per omessa pronuncia sul motivo dedotto sub III dell'atto di appello in relazione agli avvisi di accertamento per gli anni 2005-2007. La CTR, secondo l'assunto del ricorrente si sarebbe limitata solamente a dar conto dei valori del 2008 senza adottare alcuna decisione con riferimento alla domanda di appello volta a contestare la decisione di primo grado nella parte in cui confermava i valori per come accertati dal Comune negli anni 2005-2007.

1.3 Con il quarto motivo l'impugnata sentenza viene censurata per violazione dell'art. 112 c.p.c., del D.Lgs. n. 546 del 1992, art. 36, del D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 5 e art. 11, comma 2 e 2 bis, della L. 296 del 2006, art. 1, comma 161 e 162, della L. n. 212 del 2000, e della L. n. 241 del 1990, art. 3, in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 1, comma 4, con riferimento alla dedotta carenza di motivazione degli avvisi di accertamento. In particolare si sostiene che, a fronte della specifica contestazione formulata nell'atto di appello circa la carenza di motivazione degli avvisi, la CTR si sarebbe espressa con una motivazione apparente.

2. Il primo motivo è infondato.

2.1 Ai sensi del D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 5, comma 5, "per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche". Il D.L. 4 luglio 2006, n. 223, art. 36, comma 2 (convertito in L. 4 agosto 2006, n. 248) stabilisce che " ai i fini dell'applicazione del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 e del D.L. 30 dicembre 1992, n. 504, un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo".

2.2 E' stato accertato in punto di fatto che la zona F3, sulla base dello strumento urbanistico adottato dal Comune, rientrasse tra le aree fabbricabili sebbene con indici di edificabilità particolarmente ridotti.

2.3 L'affermazione della ricorrente secondo la quale il valore delle aree con destinazione F3 (parchi, gioco e sport) non va determinato secondo i criteri fissati dalla norma sopra richiamata (ossia sulla base del valore venale in comune commercio) confligge con i principi enunciati dalla giurisprudenza di questa Corte ai quali il collegio intende dare in questa sede continuità riassunti nella sentenza della Cassazione n. 23814/2016 secondo cui - "in tema d'imposta comunale sugli immobili la nozione di edificabilità non si identifica e non si esaurisce in quella di edilizia abitativa" (Cass. 2004/19161), cosicchè l'inclusione di un'area in una zona destinata dal piano regolatore generale ad attrezzature e impianti di interesse generale, o a servizi pubblici o di interesse pubblico, non 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 condizionano, in concreto, l'edificabilità del suolo, ma non sottraggono l'area su cui insistono al regime fiscale

proprio dei suoli edificabili e considerato che la destinazione prevista dal vincolo posto dal piano regolatore è realizzabile non necessariamente mediante interventi (o successive espropriazioni) di carattere pubblico, ma anche ad iniziativa privata o promiscua pubblico - privata (non importa se direttamente ovvero in seguito ad accordi di natura complessa) (Cass. 23814/2016 2004/19161; 2008/9510; 2010/9778; 2014/5161; 2015/14763). Va quindi motivatamente disatteso il diverso orientamento (Cass. 2008/25672; 2015/5992), secondo il quale le aree sottoposte dal piano regolatore generale a un vincolo di destinazione che preclude ai privati tutte quelle trasformazioni del suolo che sono riconducibili alla nozione tecnica di edificazione, non possono essere qualificate come fabbricabili, ai sensi del D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 1, comma 2, e restano sottratte al regime fiscale dei suoli fabbricabili. Tali pronunce, infatti, non tengono conto che il D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, art. 2, comma 1, lett. b), prevedendo che un terreno è considerato edificatorio sia quando la edificabilità risulti dagli strumenti urbanistici generali o attuativi, sia quando, per lo stesso terreno, esistano possibilità effettive di costruzione, delinea una nozione di area edificabile ampia ed ispirata alla mera potenzialità edificatoria. Essa, pertanto, non può essere esclusa dalla ricorrenza di vincoli o destinazioni urbanistiche che condizionino in concreto, l'edificabilità del suolo, giacchè tali limiti, incidendo sulle facoltà dominicali connesse alla possibilità di trasformazione urbanistico edilizia del suolo medesimo, ne presuppongono la vocazione edificatoria. Ne discende che la presenza dei suddetti vincoli non sottrae le aree su cui insistono al regime fiscale proprio dei suoli edificabili, ma incide soltanto sulla concreta valutazione del relativo valore venale e, conseguentemente, sulla base imponibile (Cass. 2008/9510; 2010/9778; 2014/5161)".

3 Il secondo motivo non merita accoglimento.

3.1 La CTR nel confermare " per il resto" la sentenza di primo grado e nell'affermare che " bene ha fatto la CTP a fondare la propria decisione in particolare sul contenuto della relazione dell'Area tecnica dello stesso comune" ha fatto proprie, con riferimento alla imposta applicata per gli anni 2005-2007, la valutazioni del quadro probatorio assunte dal giudice di primo grado.

3.2 Sul punto nella motivazione della sentenza resa dalla CTP, il cui testo è stato riportato nel controricorso del Comune, si legge quanto segue: " al fine di valutare la congruità di valore attribuito ai terreni edificabili in questione, ai fini ICI, è bene far riferimento ai prezzi di trasferimento indicati per gli atti di compravendita oggetto dei terreni adiacenti. Il Comune ha elencato alcuni atti di compravendita datati 2006-2007-2008 ricadenti in zona C2 e parte in zona F3; zona espansione residenziale e parte in aree destinate a parco giochi e sport.....I prezzi di vendita elencati risultano da atti di compravendita ufficiali di immobili limitrofi ai terreni in oggetto e vanno da un minimo di Euro 150,00 ad un max di 234,58 Euro/mq. Valori decisamente più elevati di quelli adottati ai fini ICI. Non appare quindi plausibile la richiesta avanzata dal ricorrente di disporre l'annullamento dei provvedimenti impugnati".

3.3 Ne consegue che, contrariamente a quanto sostenuto dal ricorrente, la CTR ha correttamente, applicato la regola di giudizio fondata sull'onere incombente in capo al Comune della prova del fatto costitutivo - dato dal valore venale del terreno - dell'imposta applicata.

4. Destituito di fondamento è anche il terzo motivo.

4.1 Secondo la consolidata giurisprudenza dalla quale non vi è motivo di discostarsi " ad integrare gli estremi del vizio di omessa pronuncia non basta la mancanza di un'espressa statuizione del giudice, ma è necessario che sia stato completamente omesso il provvedimento che si palesa indispensabile alla soluzione del caso concreto: ciò non si verifica quando la decisione adottata comporti la reiezione della pretesa fatta valere dalla parte, anche se manchi in proposito una specifica argomentazione, dovendo ravvisarsi una statuizione implicita di rigetto quando la pretesa avanzata col capo di domanda non espressamente esaminato risulti incompatibile con l'impostazione logico-giuridica della pronuncia "(Cass. 20311/2011, 24155/2017).

4.2 Nella fattispecie il giudice di seconde cure, pur non adducendo specifiche argomentazioni a confutazione delle doglianza mossa dal contribuente circa il minor valore dei terreni, ha, recependo le ragioni esposte dal giudice di primo grado, implicitamente disatteso il motivo di appello.

5. Il quarto motivo va rigettato.

5.1 Con riferimento al denunciato vizio di omessa pronuncia rispetto al richiesto, la CTR, contrariamente a quanto opinato dal ricorrente, ha espressamente preso posizione sulla questione della motivazione degli avvisi di accertamento.

5.2 Non sussiste neanche il vizio della motivazione apparente dal momento che la CTR è pervenuta alla conclusione della reiezione del motivo di appello " risultando contenuti nell'atto tutti gli elementi necessari alla identificazione delle ragioni di fatto e di diritto a sostegno della pretesa tributaria, e dovendosi considerare le delibere comunali come atti di carattere generale dei quali è presunta la conoscenza, in ogni caso il contenuto essenziale di detti atti, per quanto di interesse della parte contribuente, era riportato negli accertamento".

5.3 Si tratta di una motivazione non apparente ma che dà sufficiente contezza dell'iter argomentativo seguito.

6. Va esaminato il ricorso incidentale proposto dal Comune di Vigasio.

7. Con il primo motivo viene denunciata la nullità della sentenza per violazione e/o falsa applicazione del D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 5, comma 5, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, per non avere il giudice di secondo grado, con riferimento all'anno 2008, limitandosi ad aumentare i valori nella percentuale del 15% rispetto alle stime del 2007, tenuto conto dei criteri contenuti nella del. del consiglio comunale n. 41 del 29.12.2007 perfettamente in linea con il dato normativo.

7.1 Con il secondo motivo viene dedotta la nullità della sentenza per violazione dell'art. 36, richiamato dal D.Lgs. n. 546 del 1992, art. 61, e dall'art. 132 c.p.c., applicabile anche al processo tributario in virtù del D.Lgs. n. 467 del 1992, art. 1, comma 2; per avere i giudici di secondo grado reso una motivazione apparente sulla questione del valore delle aree per l'anno 2008.

7.2 Con il terzo motivo il ricorrente incidentale si duole l'ente dell'omesso esame da parte della CTR di fatti decisivi nel giudizio precedente ovvero i prezzi di mercato estrapolati da atti aventi ad

oggetto l'avviso di accertamento per l'anno 2008.

8. L'esame della motivazione della sentenza in parte qua consente di affermare l'infondatezza dei primi due motivi da esaminarsi congiuntamente stante la loro intima connessione.

8.1 Si legge nella motivazione dell'impugnata sentenza "...In tale situazione, bene ha fatto la CTP a fondare la propria decisione in particolare sul contenuto della relazione dell'Area Tecnica dello stesso Comune predisposta proprio in relazione ai valori delle aree edificabili ai fini ICI per l'anno 2008. La relazione, datata 03 dicembre 2007, risulta stilata in periodo prossimo all'anno in questione e, riferendosi ai prezzi di mercato e all'andamento di quest'ultimo afferma testualmente " Si è ritenuto opportuno aumentare i singoli valori rispetto all'anno 2007...Pertanto l'aumento che ritengo congruo con i valori di mercato attuale si attesta intorno al 15-20% rispetto allo scorso anno".

Va rilevato come la relazione si riferisca ai valori delle aree fabbricabili, senza specifiche distinzioni. Incomprensibilmente ed in modo contraddittorio, nella tabella allegata, sia alla aree C2 espansione residenziale che anche, sia pur in misura meno rilevante, alle aree F3, viene attribuito un valore molto superiore rispetto a quanto ottenibile praticando l'aumento percentuale indicato. Tra l'altro, l'andamento del mercato a differenza di quanto genericamente affermato dal Comune, per il 2008 manifestava minor crescita rispetto agli anni precedenti, e comunque, certamente non riflettente l'aumento praticato dal Comune per le aree in questione, valutate Euro 62 mq (C2) e Euro 10 mq (F3) per il 2007 e, diversamente, Euro 120 mq(C2) e Euro 15 mq (F3) per l'anno 2008. Tutte tali considerazioni portano ad attribuire maggior attendibilità alla relazione tecnica del 2007 rispetto alla perizia di parte depositata dal Comune solo recentemente, nelle more di questo giudizio, che non giustifica le contraddizioni sopra indicate. Diversamente da quanto deciso dalla CTP, però, considerati i valori attribuiti per il 2007, considerata la particolarità dell'area e le indicazioni contenute nella relazione dell'Area Tecnica citata, si ritiene maggiormente congruo, rispetto all'aumento indicato dalla CTP, calcolare il valore delle aree per l'anno 2008 aumentandolo ai valori delle aree fabbricabili in questione indicati nel 2007 della percentuale del 15%. Tale percentuale di aumento, in parziale accoglimento dell'appello del Comune, va, per coerenza, riconosciuto anche alle aree classificate come F3".

8.2 Dall'esame del passaggio motivazionale sopra riportato si desume che, contrariamente a quanto sostenuto dal Comune, i giudici di secondo grado hanno fatto applicazione dei parametri di cui al D.Lgs., art. 5, comma 5, in quanto i valori attribuiti ai terreni edificabili per l'anno 2008 (Euro 71,3 al mq per le aree C2 e Euro 11,5 per le aree F3) sono stati tratti dalla relazione del 3.12.2007 del Comune che ha tenuto conto anche dei prezzi medi di mercato e del suo andamento.

8.3 Si tratta all'evidenza di un apprezzamento del valore dei terreni fatto dalla CTR, cui si contrappone diversa valutazione degli immobili del Comune, che si risolve in un accertamento di fatto insindacabile in Cassazione.

8.4 La CTR ha, inoltre, congruamente dato conto dei motivi che l'hanno indotta a determinare il valore dei terreni sicchè non sussiste il denunciato vizio di omessa motivazione.

9. Il terzo motivo è inammissibile.

Ai sensi dell'art. 348 ter c.p.c., commi 4 e 5 c.p.c., applicabile a norma del D.L. n. 83 del 2012, art. 54, comma 2, al caso concreto, in quanto il giudizio di appello è stato introdotto dopo l'11.09.2012, " Quando l'inammissibilità è fondata sulle stesse ragioni, inerenti alla questione di fatto, poste a base della decisione impugnata, il ricorso per Cassazione di cui al comma precedente può essere proposto esclusivamente per i motivi di cui all'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 1), 2), 3) e 4). La disposizione di cui al comma 4 si applica, fuori dai casi di cui all'art. 348 bis, comma 2, lett. a) anche al ricorso per cassazione avverso la sentenza d'appello che conferma la decisione di primo grado."

9.1 Nella fattispecie in esame in punto di riconoscimento dei valori indicati dal Comune nell'avviso di accertamento relativo al 2008 entrambi i giudizi hanno concluso per il mancato riconoscimento dei valori indicati dal Comune nell'avviso di accertamento del 2008, il giudizio di primo grado accogliendo il ricorso del contribuente sul punto e quello di secondo grado rigettando l'appello proposto dal Comune.

9.2 Non vi è prova che la "doppia conforme" si fondi su differenti ragioni di fatto poste a base delle decisioni di primo e secondo grado.

9.3 Dalla lettura dell'impugnata sentenza emerge che la CTR abbia condiviso la valutazione dei fatti compiuta dal giudice di prime cure nell'escludere l'applicazione dei valori indicati dal Comune negli avvisi di accertamento sulla scorta dell'esame del contenuto della relazione dell'Area tecnica dello stesso.

10. Conclusivamente vanno rigettati sia il ricorso principale proposto dal contribuente che quello incidentale proposto dal Comune di Vigasio.

Le spese del presente giudizio vanno interamente compensate tra le parti in considerazione della soccombenza reciproca.

P.Q.M.

La Corte, rigetta il ricorso principale proposto dal contribuente e quello incidentale proposto dal Comune di Vigasio.

Compensa interamente tra le parti le spese del presente giudizio.

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 principale e del ricorrente incidentale dell'ulteriore importo pari a quello dovuto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio, il 5 marzo 2019.

Depositato in Cancelleria il 19 aprile 2019

Documenti citati



Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza