Sentenza del 09/10/2019 n. 25245 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

Fatti rilevanti e

Ragioni della decisione

1. S. srl propone tre motivi di ricorso per la cassazione della sentenza n. 4335/2015 del 7 ottobre 2015, con la quale la commissione tributaria regionale della Lombardia, a conferma della prima decisione, ha ritenuto legittimo l'avviso di accertamento notificatole dal Comune di Milano per maggiore Ici 2006 su area edificabile (con rettifica del valore di mercato da euro 258.228,00 ad euro 2.950.921,00), e relative sanzioni.

La commissione tributaria regionale, in particolare, ha ritenuto che: - il criterio di stima utilizzato dal Comune fosse conforme all'articolo 5, co. 5, d.lgs. 504/92, perché basato sul valore di trasformazione dell'area nel rapporto tra il valore del fabbricato edificando ed il costo di costruzione; - il minor valore determinato tabellarmente dallo stesso Comune di Milano ex articolo 59 d.lgs 446/97 non fosse di ostacolo all'avviso in oggetto, dal momento che nel caso di specie l'area doveva essere valutata con diversi e più specifici criteri, in quanto già interessata da un piano soggetto a convenzionamento.

Resiste con controricorso il Comune di Milano.

Entrambe le parti hanno depositato memoria.

2.1 Con il *primo motivo* di ricorso la società deduce - ex art. 360, 1 co. n. 3 cod. proc. civ. - violazione e falsa applicazione dell'articolo 5, co. 5, d.lgs. 504/92. Per non avere la Commissione Tributaria Regionale considerato che l'avviso di accertamento in oggetto (allegato, per autosufficienza, al ricorso per cassazione) si basava sull'applicazione di un astruso algoritmo che non teneva conto né delle peculiarità dell'area edificabile in oggetto, né dei criteri comparativi di legge.

Con il *secondo motivo* di ricorso la società lamenta - ex art. 360, 1 co. n. 4 cod. proc. civ. - violazione degli articoli 112 e 132 cod. proc. civ.. Per non essersi la Commissione Tributaria Regionale pronunciata in merito ai motivi di sovrastima dei ricavi e di sottostima dei costi (già indicati nel ricorso introduttivo, e poi riprodotti in appello) da parte del Comune; senza, in particolare, tenere conto né del vincolo locativo di lunga durata gravante, proprio in forza del piano di convenzionamento, sulle future unità abitative, né degli ingenti costi già affrontati per la bonifica e l'adattamento del terreno, e nemmeno del notevole divario tra la tabella di

riferimento adottata dal Comune per le aree in zona Bovisa-Dergano (euro 622,64 al m2) ed il valore preso a riferimento nell'avviso opposto (euro 1627,65 al metro quadrato).

2.2 I due motivi di ricorso, suscettibili di trattazione unitaria per la stretta connessione delle questioni giuridiche poste, sono infondati.

Va intanto escluso (secondo motivo) che la Commissione Tributaria Regionale sia incorsa nel denunciato vizio di omessa pronuncia, con conseguente violazione degli articoli 112 e 132 cod. proc. civ..

Si è in proposito osservato - con richiamo alla previgente formulazione dell'art. 360, 1 co. n. 5 cod. proc. civ., ma con argomenti parimenti valevoli con riguardo all'attuale previsione dell' omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio - che *"la differenza fra l'omessa pronuncia di cui all'art. 112 c.p.c. e l'omessa motivazione su un punto decisivo della controversia di cui all'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., applicabile "ratione temporis", si coglie nel senso che, nella prima, l'omesso esame concerne direttamente una domanda od un'eccezione introdotta in causa (e, quindi, nel caso del motivo d'appello, uno dei fatti costitutivi della "domanda" di appello), mentre nella seconda ipotesi l'attività di esame del giudice, che si assume omessa, non concerne direttamente la domanda o l'eccezione, ma una circostanza di fatto che, ove valutata, avrebbe comportato una diversa decisione su uno dei fatti costitutivi della domanda o su un'eccezione e, quindi, su uno dei fatti principali della controversia".* (Cass. n. 1539/18, così Cass. n. 25761/14 ed altre).

Orbene, nel caso in esame il giudice di merito si è specificamente pronunciato - ritenendoli infondati - sui motivi di opposizione (e di appello) concernenti l'asserita illegittimità del criterio di determinazione della base imponibile adottato dal Comune; in particolare, nella sentenza in esame si dà atto dell'utilizzo da parte dell'amministrazione comunale del criterio del valore di trasformazione/costruzione del terreno e della sua legittimità secondo quanto stabilito dal quinto comma dell'articolo 5 d.lgs. 504/92.

Altro è a dire che, nel giustificare tale convincimento, il giudice di merito non si sarebbe fatto carico di circostanze fattuali rilevanti nel senso di una minore valutazione di mercato dell'area, quali l'incidenza di determinati fattori di deprezzamento del costruito (come, si sostiene, il piano di convenzionamento con previsione di vincoli locativi pluriennali), ovvero di sensibile aumento dei costi di costruzione (tra i quali andrebbero inseriti, si afferma, i costi di bonifica ed adattamento del terreno alla edificazione).

E tuttavia, una simile lacuna doveva essere appunto eventualmente dedotta, proprio in applicazione del su riportato indirizzo, non quale "omessa pronuncia" ex art. 360, 1 co. n. 4 cod. proc. civ., bensì in termini di "omesso esame" di fatti decisivi ex art. 360, 1 co. n. 5 cit. (comunque, pur sempre nei rigorosi limiti derivanti dalla nuova formulazione di legge, sui quali si rinvia a Cass. n. SSUU 8053/14 ed innumerevoli altre), il che non è però avvenuto.

E' dunque evidente come il vizio di omessa pronuncia e di violazione dell'articolo 112 cod. proc. civ. sia stato qui indebitamente utilizzato non per porre rimedio ad una effettiva mancata statuizione su un determinato motivo di opposizione, ma al tutt'affatto diverso fine di sottoporre

a questa corte di legittimità una nuova ed inammissibile valutazione di elementi tipicamente fattuali ed estimativi della vicenda; valutazione per sua natura riservata al giudice di merito.

Per quanto concerne l'affermata violazione di ordine normativo (primo motivo), la decisione della Commissione Tributaria Regionale appare corretta là dove ha ritenuto legittimo il ricorso, da parte dell'amministrazione comunale, al criterio indiretto di stima del c.d. "'valore di trasformazione" del terreno. E ciò sul presupposto che attraverso tale criterio si potesse nella specie soddisfare quanto stabilito dall'art. 5, comma 5, d.lgs. 504/92 cit., secondo cui la base imponibile dell'Ici, per le aree fabbricabili, è costituito dal *"valore 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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

La conclusione alla quale è pervenuta la Commissione Tributaria Regionale non si pone in contrasto con la disciplina di legge, dal momento che - qui riaffermato il legittimo ricorso al criterio del "valore di trasformazione" dell'area edificabile: Cass. n. 24872/17; n. 4952/18; n. 5763/18 ed altre) - tale criterio è stato dal giudice di merito verificato in rapporto ad una pluralità di variabili (in parte di natura necessariamente prospettica e previsionale) e, segnatamente, all'ubicazione dell'area, all'indice di edificabilità ed agli oneri per i lavori di adattamento del terreno (così sent. impugnata, pag. 5).

A loro volta, questi parametri - rientranti nella previsione normativa di cui si assume la violazione - sono stati verificati in rapporto a quanto specificato nell'avviso di accertamento opposto e nella relazione di stima ad esso allegata; così quanto, in particolare: - alla rilevazione della quotazione media di mercato di un fabbricato inserito nella medesima zona territoriale (secondo i parametri della borsa immobiliare presso la locale CCIAA); - alla decurtazione, dal ricavo lordo medio di vendita del prodotto finito, degli oneri e dei costi di costruzione, così come rilevati dalle pubblicazioni degli ordini professionali di competenza.

Neppure è condivisibile l'assunto secondo cui la stima operata dal Comune sarebbe incongrua per il solo fatto di vistosamente discostarsi dalle tabelle valutative ai fini Ici adottate dallo stesso Comune ex art. 59 d.lgs 446/97.

Osservato che anche in tal caso la Commissione Tributaria Regionale ha specificamente statuito sulla relativa eccezione (sent. pag. 5) - appurando che lo stesso regolamento Ici del Comune individuava nell'avvenuta approvazione di piani edilizi convenzionati una causa di deroga ai valori tabellari - va comunque qui riaffermato il consolidato indirizzo interpretativo, secondo cui *"in tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), la delibera prevista dall'art. 59 del d.lgs. n. 446 del 1997, con la quale il Comune determina periodicamente i valori delle aree edificabili per zone omogenee con riferimento al valore venale in Comune commercio, è fonte di presunzioni "hominis" e, conseguentemente, non impedisce la rideterminazione dell'imposta dovuta ove l'amministrazione venga in possesso di informazioni specifiche idonee a contraddire quelle desunte dai valori delle aree circostanti aventi analoghe caratteristiche"* (da ultimo, Cass. n. ord. 11643/19 e molte altre).

3.1 Con il *terzo motivo* di ricorso la società lamenta - ex art. 360, 1 co. n. 4 cod. proc. civ. - violazione dell'articolo 112 cod. proc. civ.. Per non essersi la Commissione Tributaria Regionale pronunciata sul motivo di appello concernente l'illegittimità della sanzione per infedele dichiarazione, dal momento che, non sussistendo nell'annualità in questione alcun obbligo di dichiarazione di variazione Ici, poteva, a tutto concedersi, essere applicata la sola sanzione per insufficiente versamento.

3.2 Anche questo motivo è infondato.

Va fatta qui applicazione del principio secondo cui, per 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. Il che 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 (tra le molte: Cass. nn. 452/15, 16254/12, 20311/11).

Ciò è quanto accaduto nel caso di specie, nel quale l'infondatezza del motivo di appello avente ad oggetto la misura della sanzione applicata è univocamente evincibile per implicito dal lineare ragionamento seguito dalla commissione territoriale; la quale, effettivamente riscontrando la ingiustificata discrepanza tra valore di mercato dichiarato dalla società e quello correttamente appurato dall'amministrazione comunale, ha per ciò solo attribuito alla società contribuente la condotta, non già di mera insufficienza di versamento (la quale presupporrebbe comunque la correttezza della base imponibile dichiarata), ma di vera e propria infedeltà dichiarativa su un elemento essenziale dell'imposizione (valore venale).

Il ricorso va pertanto rigettato, con condanna della società ricorrente alla rifusione delle spese di lite, liquidate come in dispositivo.

PQM

La Corte rigetta il ricorso; condanna la società ricorrente alla rifusione delle spese del presente giudizio di legittimità, che liquida in euro 2.000,00, oltre rimborso forfettario ed accessori di legge; v.to l'art. 13, comma 1 quater, D.P.R. n. 115 del 2002, come modificato dalla L. n. 228 del 2012; dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, a carico della parte ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per il ricorso principale.

Così deciso nella camera di consiglio della quinta sezione civile in data 3 luglio 2019.

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza