Sentenza del 09/10/2019 n. 25259 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

RITENUTO IN FATTO

1. La soc. T. Costruzioni srl e M.A. impugnavano davanti alla Commissione Provinciale di Roma l'avviso di rettifica e liquidazione di maggiore imposta del registro, ipotecaria e catastale, notificato il 20.10.2011 dall'Agenzia delle Entrate, a seguito di innalzamento del valore del prezzo, da euro 765.000 ad euro 1.694.000, dichiarato nell'atto notarile del 18.12.2009 con il quale F.M. e M.E. trasferivano alla soc. T. Costruzioni srl la proprietà del terreno edificabile per mq 5.200 sito in Guidonia Montecelio (Rm) alla Via xxxxxxxxx.

2. La CTP, in parziale accoglimento del valore, riduceva l'imposta al valore del terreno per euro 1.395.000.

3. La sentenza veniva impugnata sia dai contribuenti che dall'Agenzia delle Entrate e l'adita Commissione Tributaria Regionale del Lazio accoglieva parzialmente l'appello e rigettava l'appello incidentale osservando che : a) tenuto conto della sottrazione di mq 800 destinati alla viabilità la volumetria non era di mc 2420 ma di mc 2.200 con conseguente riduzione superficie residenziale edificabile a mq 734; b) il coefficiente di 0,10 poteva essere applicato solo alle aree pertinenziali scoperte ma non a tutto il restante terreno che andava valutato con il valore dei terreni non edificabili nella zona; c) che, con riferimento all'appello incidentale, erano state prese in considerazione le circostanze del pregio delle costruzione e della zona in forte espansione con la maggiorazione del 30% del valore medio a mq.

4. Avverso la sentenza della CTR l'Agenzia delle Entrate ha proposto ricorso per Cassazione sulla base due motivi. I resistenti si sono costituiti depositando controricorso

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo di impugnazione rubricato "nullità della sentenza. Omessa pronuncia, violazione e falsa applicazione dell'art 112 cpc, nonché dell'art. 36 del d.lgs nr. 546 del 1992, dell'art 132 cpc, in relazione all'art. 360 comma 1 nr. 4 cpc" la ricorrente lamenta che l'impugnata sentenza, pur avendo formalmente parzialmente accolto l'appello principale, abbia completamente omesso di determinare l'ammontare dell'imposta ed è quindi invalida in quanto priva di un elemento essenziale.

1.1. Con il secondo motivo viene dedotta la nullità della sentenza per motivazione apparente in relazione all'art 360, comma 1 nr 4, cpc per non avere la CTR fornito alcun elemento concreto

per dare compiutezza alla propria determinazione di riduzione del valore. Il ricorrente deduce altresì il vizio motivazionale della sentenza anche con riferimento alla statuizione di rigetto dell'appello incidentale.

2. I motivi, da esaminarsi congiuntamente in quanto strettamente connessi, sono fondati nei limiti di quanto appresso precisato.

2.1. Le due censure investono la motivazione della sentenza sia con riferimento al parziale accoglimento dell'appello principale che al rigetto dell'appello incidentale.

2.2. Ricorre il vizio di omessa o apparente motivazione della sentenza allorquando il giudice di merito ometta di indicare gli elementi da cui ha tratto il proprio convincimento ovvero li indichi senza un'approfondita disamina logica e giuridica, rendendo, in tal modo, impossibile ogni controllo sull'esattezza e sulla logicità del suo ragionamento. E' noto che in seguito alla riformulazione dell'art. 360, comma 1, n. 5), c.p.c., disposta dall'art. 54 del d.l. n. 83 del 2012, conv. con modif. in l. n. 134 del 2012, è denunciabile in cassazione l'anomalia motivazionale che si concretizza nel "contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili", quale ipotesi che non rende percepibile l'iter logico seguito per la formazione del convincimento e, di conseguenza, non consente alcun effettivo controllo sull'esattezza e sulla logicità del ragionamento del giudice. In particolare, il vizio motivazionale previsto dall'art. 360, comma 1, n. 5 c.p.c., nella formulazione introdotta dall'art. 54 del d.l. n. 83 del 2012, convertito in l. n. 134/2012, applicabile ratione temporis, presuppone che il giudice di merito abbia esaminato la questione oggetto di doglianza, ma abbia totalmente pretermesso uno specifico fatto storico, e si esaurisce nella "mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico", nella "motivazione apparente", nel "contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili" e nella "motivazione perplessa e obiettivamente incomprensibile", mentre resta irrilevante il semplice difetto di "sufficienza" della motivazione. **E** così, ricorre il vizio di omessa motivazione della sentenza, denunziabile in sede di legittimità ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 5, c.p.c., quando il giudice di merito ometta di indicare gli elementi da cui ha tratto il proprio convincimento ovvero indica tali elementi senza una approfondita disamina logica e giuridica, rendendo in tal modo impossibile ogni controllo sull'esattezza e sulla logicità del suo ragionamento.

2.3. Nella fattispecie la motivazione della sentenza non è connotata da tali deficienze per quanto concerne la statuizione di rigetto dell'appello incidentale alla sentenza di primo grado in quanto la CTR ha dato conto delle ragioni poste a base della sua decisione affermando che "*l'appello incidentale lamenta sostanzialmente che la valutazione della sentenza non abbia preso in considerazione la tipologia dell'immobile, il valore di pregio della costruzione e la circostanza che l'area sarebbe in forte espansione La censura non può essere accolta in quanto la sentenza, preso il valore medio di mq euro 2.600, desunto dalla valutazioni OMI, lo ha maggiorato del 30% proprio in considerazione di tali fattori".*

2.4 Con riferimento all'impugnazione dei contribuenti la sentenza così motiva: *"ad avviso del Collegio il ricorso principale è in parte fondato, nei termini di seguito indicati. ...In primo luogo nella sentenza si valuta la superficie edificabile in mq 4.400 in quanto dal totale lordo di mq 5.200 vengono sottratti mq 800 destinati alla viabilità ; tuttavia non si considera che l'area di mq 4.400 in zona 8 sottozona 84 del PRG, ha destinazione parte a completamento edilizio e parte a viabilità e quindi non*

può essere considerata tutta pienamente edificabile ; pertanto , come rilevato dai contribuenti l'indice di edificabilità di 0,55 mc non può essere moltiplicato per tutti i 4.400. In assenza di contestazione specifica sul punto, e vista la perizia di parte del 13.12.2011, vale quindi il calcolo effettuato dal contribuente che porta la volumetria da mc 2420 a mc 2.200; quindi in mq edificabili si perviene al valore di 2.200: 3 =mq 734 residenziali edificabili. L'appellante principale poi non contesta la stima OMI di 3.380 al mq della superficie residenziale finita, né lo 0,30 per le parti non abitative sottotetto e garage, né lo 0.10 per le aree pertinenziali scoperte; tuttavia contesta che siano state considerate soffitte e interrati non previsti moltiplicando per 0,30 i mq dell'area residenziale. Tale censura tuttavia non può essere accolta poiché, da quanto affermato senza smentita sul punto dall'Agenzia delle Entrate, nella costruzione dei villini è prevista sia una zona sottotetto che un piano seminterrato (quindi il coefficiente 0,30 va moltiplicato per 734 sia per il sottotetto sia per il seminterrato), Infine fondata appare l'ultima eccezione in quanto il coefficiente di 0,10 può essere applicato alle sole aree pertinenziali scoperte, ma non a tutto il restante terreno, che andrà valutato col valore dei terreni non edificabili di zona".

2.5. La CTR ha, quindi, completamente omesso di sviluppare il calcolo del valore dell'area ridotto rispetto alla stima effettuata dal giudice di primo grado in conseguenza della riduzione della superficie residenziale edificabile (da 804 mq a 734 mq) e dell'applicazione del coefficiente dello 0,10 alle sole aree pertinenziali scoperte e non a tutto il restante terreno.

Nè è possibile, sulla scorta dei parametri e degli elementi indicati nella sentenza, pervenire autonomamente ad una stima dal momento che non è specificata l'estensione della superficie delle aree pertinenziali scoperte, sulle quali applicare l'aumento dello 0.10, e non è indicata né la misurazione della superficie del restante terreno né il criterio per sua valutazione.

3. In accoglimento del ricorso va cassata l'impugnata sentenza con rinvio alla Commissione Regionale del Lazio in diversa composizione la quale, oltre a regolamentare le spese del presente giudizio, procederà alla concreta determinazione del valore dei terreni oggetto dell'avviso di rettifica.

PQM

La Corte, accoglie il primo motivo del ricorso rigettato il secondo, cassa l'impugnata sentenza e rinvia la causa, anche per la regolamentazione delle spese del presente giudizio, alla Commissione Regionale del Lazio in diversa composizione.

Così deciso, in Roma, nella Camera di Consiglio del 4 luglio 2019.

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza