Sentenza del 29/03/2019 n. 8830 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

p. 1. La RG 27 srl in liquidazione propone quattro motivi di ricorso per la cassazione della sentenza n. 116/46/13 del 18 ottobre 2013, con la quale la commissione tributaria regionale della Lombardia, a conferma della prima decisione, ha ritenuto legittimi gli avvisi di accertamento Ici 2005-2006 notificatile dal Comune con riferimento all'area edificabile sita in (OMISSIS) ("zona omogenea B1 e funzionale I - industriale/artigianale") di cui essa ricorrente, per alcuni mesi tra le due annualità, era stata comproprietaria al 70 %.

La Commissione Tributaria Regionale, in particolare, ha rilevato che: legittimamente il Comune di Milano aveva proceduto alla stima diretta del valore venale dell'area D.Lgs. n. 504 del 1992, ex art. 5, a ciò non ostando, nel caso di dichiarazione del contribuente per importo non inferiore ai minimi tabellari, l'autolimitazione del potere accertativo di cui alla Delib. n. 428 del 2006 adottata dal consiglio comunale ai sensi del D.Lgs. n. 446 del 1997, art. 59; - congruo doveva ritenersi il maggior valore venale dell'area così stabilito dall'amministrazione comunale (pari ad Euro 18.892.059,79), anche in considerazione del fatto che, come già ritenuto dal primo giudice, su tale area insisteva un progetto costruttivo di grande rilevanza e pregio commerciale ed architettonico.

Resiste con controricorso il Comune di Milano.

p. 2.1 Con il primo motivo di ricorso la società contribuente lamenta - ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4 - nullità della sentenza per omessa pronuncia sul motivo di opposizione, riproposto in appello, concernente il fatto che - per l'anno 2005 - la società aveva dichiarato ai fini Ici un valore venale addirittura superiore a quello tabellarmente fissato dalla Delib. comunale su citata (Euro 9.438.937,97, in luogo di Euro 9.127.542,87), con conseguente preclusione di accertamento da parte del Comune.

Con il secondo motivo di ricorso la società lamenta - ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5 - analoga doglianza sotto il profilo dell'omesso esamè circa un fatto decisivo per il giudizio; fatto decisivo appunto costituito dalla circostanza che essa, per l'anno 2005, aveva dichiarato un valore non inferiore a quello tabellare, con conseguente preclusione accertativa.

Con il terzo motivo di ricorso la società ripropone - ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3 - analoga doglianza sotto il profilo della violazione e falsa applicazione del D.Lgs. n. 446 del 1997, art. 59, comma 1, lett. g); ciò per l'ipotesi in cui si ritenesse ravvisabile, nella sentenza impugnata, una

valida motivazione per relationem alla sentenza di primo grado. La quale aveva erroneamente ritenuto nella specie non vincolanti i valori tabellari, atteso che l'area in questione non aveva normale capacità edificatoria, bensì il particolare valore commerciale derivante dalla realizzazione su di essa di "unità commerciali direzionali di alto standard".

p. 2.2 Questi tre motivi di ricorso - suscettibili di trattazione unitaria per la stretta connessione delle questioni giuridiche poste, tutte relative alla annualità 2005 - sono infondati, ancorchè il loro rigetto, per le ragioni che si diranno, non escluda la cassazione sotto altro profilo della sentenza impugnata.

La Commissione Tributaria Regionale, nell'affrontare senz'altro il merito dell'imposizione, anche per tale annualità, in termini incompatibili con il motivo di gravame avente ad oggetto l'affermata preclusione all'azione accertativa del Comune, ha mostrato, per ciò soltanto, di implicitamente disattendere tale motivo.

E questa conclusione, denotante l'infondatezza tanto del primo quanto del secondo motivo di ricorso per cassazione, deve ritenersi conforme a diritto, con conseguente rigetto anche del terzo motivo di ricorso.

In base al D.Lgs. n. 446 del 1997, art. 59, comma 1, lett. g): "Con regolamento adottato a norma dell'art. 52, i comuni possono: (...) g) determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in Comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del Comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;" Questa disposizione è stata più volte sottoposta al vaglio della corte di legittimità la quale ha evidenziato come l'autolimitazione del potere di accertamento, pur in presenza di dichiarazione Ici basata su un valore non inferiore a quello tabellare stabilito dall'amministrazione comunale, non abbia portata assoluta ed imperativa, bensì soltanto presuntiva (in tutto assimilabile a quella attribuibile nella imposizione diretta agli 'studi di settorè). Soprattutto, si è affermato che questa autolimitazione non ha ragione di operare ogniqualvolta l'immobile presenti caratteristiche tali da fuoriuscire dai criteri estimativi di tabella adottati - necessariamente sulla base di parametri medi standardizzati di mercato - con la Delib. comunale.

Si è affermato, in particolare (Cass.n. ord. 15312/18; così Cass.n. 5068/15), che: "In tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), è legittimo l'avviso di accertamento emanato sulla base di un regolamento comunale che, in forza del D.Lgs. n. 446 del 1997, artt. 52 e 59, e del D.Lgs. n. 267 del 2000, art. 48, abbia indicato periodicamente i valori delle aree edificabili per zone omogenee con riferimento al valore venale in Comune commercio, trattandosi di atto che ha il fine di delimitare il potere di accertamento del Comune qualora l'imposta sia versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato e, pur non avendo natura imperativa, integra una fonte di presunzioni idonea a costituire, anche con portata retroattiva, un indice di valutazione per l'Amministrazione ed il giudice, con funzione analoga agli studi di settore".

Ancor più in termini con la presente fattispecie si pone Cass. n. ord. 4605/18, la quale ha osservato che: "In tema di ICI, l'adozione della delibera, prevista dal D.Lgs. n. 446 del 1997, art.

59, con la quale il Comune determina periodicamente per zone omogenee i valori venali in Comune commercio delle aree fabbricabili se, da un lato, delimita il potere di accertamento dell'ente territoriale qualora l'imposta sia versata sulla base di un valore non inferiore a quello così predeterminato, dall'altro, non impedisce allo stesso, ove venga a conoscenza o in possesso di atti pubblici o privati dai quali risultano elementi sufficientemente specifici in grado di contraddire quelli, di segno diverso, ricavati in via presuntiva dai valori delle aree circostanti aventi analoghe caratteristiche, di rideterminare l'imposta dovuta".

Ora, la Commissione Tributaria Regionale ha mostrato di voler recepire, sul punto, quanto già affermato dal primo giudice (sulla base degli elementi istruttori forniti dall'amministrazione comunale) in ordine al fatto che si trattasse di area non assoggettabile a valutazione standardizzata e comparativa, perchè peculiarmente connotata da un progetto costruttivo di speciale rilevanza commerciale ed architettonica; di per sè in grado di denotare l'inadeguatezza delle tabelle regolamentari standardizzate, perchè riferite ad immobili di ordinarie caratteristiche e diverse destinazioni d'uso.

Il particolare contesto estimativo nel cui ambito l'area in questione doveva collocarsi era dunque tale, per la Commissione Tributaria Regionale (la cui valutazione discrezionale e di merito non è evidentemente sindacabile nella presente sede di legittimità), da legittimare ex art. 59 cit. l'esercizio del potere accertativo del Comune; e ciò indipendentemente dal fatto che la società contribuente avesse effettivamente dichiarato ai fini Ici un valore imponibile superiore a quello tabellare (2005), ritenuto però considerevolmente inferiore a quello reale.

p. 3.1 Con il quarto motivo di ricorso la società deduce - ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5 - "omesso esame" circa un fatto decisivo per il giudizio, costituito dalla incidenza sul valore venale degli ingenti costi di bonifica dell'area, così come dimostrati dalle fatture prodotte in giudizio. Qualora la CTR avesse preso in esame tali costi (resi necessari dalla pregressa destinazione dell'area a stabilimento industriale inquinante ex (OMISSIS)), sarebbe emerso come ampiamente giustificata e documentata fosse stata la stima dichiarata dalla società - per l'anno 2006 - in importo (comunque di poco) inferiore a quello tabellare (Euro 9.438.937,97, in luogo di Euro 9.608.185,14).

p. 3.2 II motivo è fondato.

Esso deve trovare inquadramento nella nuova disciplina dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, come introdotta dal D.L. n. 83 del 2012, convertito con modificazioni, nella L. n. 134 del 2012 (sentenza di appello pubblicata dopo l'11 settembre 2012); disciplina in base alla quale la sentenza può essere impugnata, in sede di legittimità, non più per "omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia" (previgente formulazione in esame dell'art. 360 c.p.c., n. 5), bensì nei ben più ristretti limiti dell'"omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti".

In ordine a tale nuova formulazione - applicabile anche al ricorso per cassazione proposto avverso sentenze del giudice tributario - si è affermato (Cass. Sez. U, n. 8053 del 07/04/2014) che: "la riformulazione dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, disposta dal D.L. 22 giugno 2012, n. 83, art. 54, conv. in L. 7 agosto 2012, n. 134, deve essere interpretata, alla luce dei canoni ermeneutici

dettati dall'art. 12 preleggi, come riduzione al "minimo costituzionale" del sindacato di legittimità sulla motivazione. Pertanto, è denunciabile in cassazione solo l'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante, in quanto attinente all'esistenza della motivazione in sè, purchè il vizio risulti dal testo della sentenza impugnata, a prescindere dal confronto con le risultanze processuali. Tale anomalia 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 ed obiettivamente incomprensibile", esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di "sufficienza" della motivazione" (così, in seguito, Cass. n. 12928/14; Cass. ord. n. 21257/14; Cass. 2498/15 ed altre).

Ora, nel caso di specie la Commissione Tributaria Regionale - pur dando atto, nella rievocazione dello svolgimento del giudizio, della deduzione da parte della società contribuente degli ingenti costi di bonifica dell'area "con oneri documentati pari complessivamente ad Euro 6.500.000" - ha poi tralasciato del tutto di considerare l'incidenza di tali costi sul valore di mercato attribuibile all'area medesima nelle annualità di riferimento.

Nel recepire la valutazione già offerta dal primo giudice, la Commissione Tributaria Regionale si è limitata ad affermare che "sono stati presi in considerazione, anche in modo dettagliato, tutti gli aspetti che dovevano essere esaminati"; e, per altro profilo, che le diverse sentenze della CTR Lombardia nn. 31/42/.3 e n. 97/07/13 che avevano accolto la tesi di parte contribuente "sono riferite a diverse annualità d'imposta, (...) e risulta che il Comune ha già predisposto ricorso presso la corte di cassazione".

Sennonchè, il giudice di appello ha tralasciato completamente la valutazione della effettiva incidenza dei costi di bonifica sul valore venale dell'area determinata D.Lgs. n. 504 del 1992, ex art. 5; così da omettere l'esame di un fatto secondario decisivo nell'ambito di un giudizio che è, quale quello tributario, non soltanto di impugnazione ma anche estimativo e di merito - ai fini di valutare la legittimità dell'accertamento.

Nè potrebbe sostenersi, con il Comune di Milano, che la mancata considerazione delle ingenti spese di bonifica non riguardasse un fatto decisivo, trattandosi di spese affrontate da una società diversa dalla odierna ricorrente e, segnatamente, dalla comproprietaria Razza Lomellina srl. Va infatti considerato che i costi in questione attestano, indipendentemente dal soggetto che li abbia sopportati, l'esistenza di una caratteristica intrinseca ed oggettiva dell'area industriale dismessa e poi fatta oggetto dell'intervento di recupero; costituita dalla necessità di bonifica dal pregresso impiego inquinante, a sua volta integrante un obiettivo fattore di deprezzamento rilevabile sul piano delle quotazioni di mercato.

p. 4. Soccorre inoltre, in proposito, quanto già stabilito da questa stessa corte di cassazione con la sentenza n. 11854/17. Con tale decisione è stato infatti rigettato il ricorso proposto dal Comune di Milano avverso la sentenza con la quale la CTR Lombardia (sent. n. 31/42/2012) aveva annullato analoghi avvisi di accertamento per le stesse annualità d'imposta - nei confronti della società comproprietaria della medesima area (nonchè diretta sostenitrice delle spese di bonifica), la citata Razza Lomellina srl..

Con la decisione in esame - alla quale ha fatto altresì seguito la recente sentenza n. 2620/19, con cui la corte di cassazione ha parimenti rigettato il ricorso del Comune di Milano in relazione ad accertamenti Ici similari così come notificati, per le annualità 2006/07, nei confronti della nuova proprietaria dell'area Pioneer Investment - ha dunque trovato definitiva conferma quanto dal giudice di merito stabilito in ordine alla non rispondenza degli avvisi in questione al reale valore venale del cespite nelle annualità di riferimento; e ciò nella considerazione, da un lato, delle caratteristiche intrinseche dell'area e dell'intervento di recupero e, dall'altro, dell'incidenza sul valore medesimo degli ingenti costi di bonifica (a valere su entrambe le annualità dedotte).

La sentenza va in definitiva cassata, con decisione nel merito ex art. 384 c.p.c. - non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto - di accoglimento dei ricorsi introduttivi della società contribuente.

Le spese del merito vanno compensate in ragione della peculiarità della fattispecie;

le spese di legittimità, liquidate come in dispositivo, vanno invece poste a carico del Comune di Milano.

P.Q.M.

La Corte:

- accoglie il ricorso;

- cassa la sentenza impugnata e decide nel merito mediante accoglimento dei ricorsi introduttivi della società contribuente;

- pone le spese del presente giudizio di legittimità a carico del Comune di Milano, liquidate in Euro 5.600,00 per compensi, oltre rimborso forfettario ed accessori di legge; compensa il merito.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della quinta sezione civile, il 6 marzo 2019.

Depositato in Cancelleria il 29 marzo 2019

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza