Sentenza del 18/06/2020 n. 11823 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

1. Con avviso di liquidazione n. (---), notificato il 4/3/2013, l'Agenzia dell'entrate chiedeva a (---) (in qualita' di parte acquirente) e a (---) (in qualita' di parte venditrice) il pagamento di maggiori imposte di registro, ipotecaria e catastale, per un importo complessivo di Euro 92.215,81 a seguito della rettifica da Euro 4.900,00 a Euro 42.900,00 del valore del terreno oggetto dell'atto di compravendita intervenuto tra le parti registrato il 22/03/2011.

2. Con due distinti ricorsi i contribuenti impugnavano l'avviso eccependo, tra l'altro, che esso si fondava su di un atto notarile errato quanto all'individuazione dell'estensione del terreno, correttamente indicata nel successivo atto di rettifica registrato il 26/03/2013 e, comunque, non teneva conto che il fabbricato che insisteva sul suindicato terreno era gia' di proprieta' della parte acquirente e, quindi, non poteva essere calcolato ai fini della quantificazione delle imposte.

3. La CTR, in parziale accoglimento dell'appello proposto dall'Agenzia dell'entrate, affermava la legittimita' dell'accertamento in ordine al valore del terreno sul quale era stato edificato il fabbricato, valore che doveva tener conto che con la cessione del primo, in comproprieta' tra le parti, si era ceduto, in pari quota, il fabbricato su di esso esistente e su questa erano dovute le imposte.

4. Avverso tale sentenza i contribuenti propongono ricorso per cassazione affidato a tre motivi.

5. L'Agenzia dell'entrate ha depositato controricorso.

CONSIDERATO IN DIRITTO

1. Con il primo motivo i ricorrenti deducono, ex articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione dell'articolo 934 c.c., avendo la CTR erroneamente ritenuto che la costruzione di un'opera sul suolo comune da parte di uno solo dei comproprietari, senza il consenso degli altri, soggiace alle regole dell'accessione, con la conseguenza che anch'essa cade in comunione nelle medesime quote di contitolarita' del suolo. A parere dei ricorrenti nel caso di specie non poteva trovare applicazione l'articolo 934 c.c. - in assenza della cd. alterita' soggettiva tra proprietario del suolo e colui che realizza la costruzione tenuto conto della situazione di comproprieta' dell'area edificabile - bensi' la normativa speciale della comunione la quale, pero', non era altresi' evocabile in quanto la costruzione dell'opera da parte del comunista ((---)) era avvenuta senza il consenso dell'altro comunista ((---)) e, dunque, in violazione dell'articolo 1102 c.c. e ss.. In conclusione, la proprieta' del fabbricato doveva essere riconosciuta in via esclusiva al solo

comunista costruttore e, quindi, il bene doveva essere escluso nel computo del valore della compravendita oggetto di accertamento.

2. Con il secondo motivo i ricorrenti eccepiscono., ex articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 4, la nullita' della sentenza, per violazione dell'articolo 132 c.p.c. e dell'articolo 111 Cost., in quanto la CTR aveva omesso di pronunciarsi sull'appello incidentale con il quale si lamentava la mancata motivazione nell'atto impositivo circa i criteri seguiti dall'Agenzia dell'entrate in sede di rettifica del valore del terreno agricolo compravenduto, nonche' il risarcimento danno conseguente alla mancata risposta all'istanza di autotutela da parte dell'Agenzia.

3. Con il terzo motivo i contribuenti censurano, ex articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 5, la sentenza di merito per aver fondato la nuova determinazione delle imposte dovute sull'atto di rettifica successivo a quello di compravendita oggetto dell'avviso di accertamento impugnato.

4. Il primo motivo di ricorso non e' fondato

In via preliminare deve rilevarsi l'ammissibilita' della censura proposta non potendosi, come affermato dalla controricorrente, ritenere nuova la questione dedotta, tenuto conto che proprio in ragione del riconoscimento dell'esclusiva proprieta' del fabbricato in capo a (---) la CTP aveva accolto, sul punto, il ricorso proposto dai contribuenti.

Nel merito, e' dato pacifico tra le parti che l'atto impositivo ha ad oggetto la compravendita delle quote di un terreno in comproprieta' tra le parti nella misura del 52,38% (22/42) in capo al (---) (parte venditrice) e per il 47,62 (20/42) in capo a (---) (parte acquirente) e che su di esso vi insisteva un fabbricato.

La questione sottoposta alla Corte e' se tale manufatto potesse essere posto a base dell'atto impositivo impugnato in applicazione dei principi dell'accessione o se, in ragione della disciplina della comunione, essendo stato costruito "abusivamente" e cioe' contro la volonta' dell'altro comproprietario del suolo, si debba ritenere lo stesso di esclusiva proprieta' del comproprietario costruttore e, quindi, estraneo dall'accertamento dell'Agenzia dell'entrate.

Secondo un primo orientamento di questa Corte il principio dell'accessione (articolo 934 c.c.) opererebbe anche nel caso di comunione, per cui la costruzione su suolo comune, pur se eseguita da uno solo dei comunisti, diverrebbe anch'essa di proprieta' di tutti i contitolari del suolo comune, secondo le quote spettanti su detto suolo a ciascuno di essi, salvo contrario accordo scritto (Cass. n. 3479 del 1978; n. 11120 del 1997, n. 1543 del 1999).

Secondo altro orientamento in tali casi il comproprietario del suolo non puo' essere considerato "terzo" ai sensi dell'articolo 934 c.c. e ss. e, quindi non si potrebbe applicare la relativa disciplina ma quella della comunione con la conseguenza che la nuova costruzione sarebbe di proprieta' comune di tutti i comunisti se eseguita in conformita' alle regole del condominio, cioe' con il rispetto delle norme sui limiti del comproprietario all'uso delle cose comuni (articolo 1102 c.c.); apparterrebbe, invece, solo al comproprietario costruttore se eseguita in violazione della disciplina condominiale (costruzione "illegittima") (ex plurimis Cass. n. 4120 del 2001; n. 1556 del 2011).

Le Sezioni unite di questa Corte (sentenza n. 3873 del 2018), intervenute a risolvere il riportato contrasto, hanno affermato il principio secondo cui "La costruzione eseguita dal comproprietario sul suolo comune diviene per accessione, ai sensi dell'articolo 934 c.c., di proprieta' comune agli altri comproprietari del suolo, salvo contrario accordo, traslativo della proprieta' del suolo o costitutivo di un diritto reale su di esso, che deve rivestire la forma scritta ad substantiam".

Le Sezioni unite con la sentenza in esame hanno, dunque, condiviso il primo orientamento sul rilievo che non e' corretto l'assunto secondo cui per l'operativita' del principio dell'accessione occorre che l'opera sia realizzata da un "terzo" non potendo considerare tale il comproprietario del suolo costruttore rispetto agli altri comunisti. Sul punto assume rilievo il disposto dell'articolo 934 c.c. che, dettando la disciplina generale in tema di accessione, non richiede che le opere sul suolo siano poste in essere da un "terzo" per il quale e' prevista autonoma e specifica disciplina (articoli 936 e 937 c.c.).

Allo stesso modo le Sezioni unite hanno rilevato che non era condivisibile la tesi secondo la quale nel caso in cui il suolo su cui sono eseguite le opere appartiene a piu' soggetti, l'articolo 934 c.c. sarebbe derogato dalla disciplina della comunione, non esistendo tra i due istituti alcun rapporto genus ad speciem tale da escludere l'operare dell'accessione. Sul punto assume rilievo la circostanza che nessuna delle norme che regolano la comunione incide sui modi di acquisto della proprieta' o sul mutamento dell'assetto della proprieta' comune, essendo esse destinate a regolare i rapporti tra comproprietari nell'uso e nel godimento della cosa comune.

Affermata la piena operativita' dell'accessione anche nei casi di comunione, le Sezioni unite hanno, altresi', rilevato che affermare che la costruzione edificata da uno solo dei comproprietari sul suolo comune diviene di proprieta' comune di tutti i comunisti (se eseguita in conformita' alle regole che disciplinano la comunione), mentre apparterrebbe in proprieta' esclusiva al solo comproprietario costruttore se eseguita in violazione della detta disciplina (costruzione "illegittima"), comporterebbe la creazione di fatto di una nuova figura di acquisto a titolo originario della proprieta', peraltro a seguito di una condotta "abusiva", in violazione della riserva di legge in materia.

Alla luce di quanto sopra la CTR ha correttamente applicato alla fattispecie sottoposta al suo esame la disciplina dell'accessione tenuto conto dell'assenza di eventuali accordi scritti tra le parti volti a derogare all'operativita' della stessa.

5. Il secondo motivo di ricorso e' fondato.

In via preliminare, il Collegio rileva che la censura e', diversamente da quanto sostenuto dalla controricorrente, ammissibile in quanto non si risolve in una critica generica della sentenza impugnata, ma investe specifici aspetti di essa puntualmente denunciati nelle categorie di cui all'articolo 360 c.p.c..

Nel merito, va osservato che in tema di contenuto della sentenza, la concisione della motivazione non puo' prescindere dall'esistenza di una pur succinta esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione impugnata, la cui assenza configura motivo di nullita' della sentenza, ai sensi dell'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 4, per violazione dell'articolo 132 c.p.c.,

comma 2, n. 4, quando non sia possibile individuare il percorso argomentativo della pronuncia giudiziale, funzionale alla sua comprensione e alla sua eventuale verifica in sede di impugnazione.

Allo stesso modo e' affetta da nullita' la sentenza in cui la motivazione risulta solo apparente - equiparabile a quella del tutto priva di motivazione dal punto di vista grafico - quale, come nel caso di specie, la sentenza di appello motivata per relationem alla sentenza di primo grado, attraverso una generica condivisione della ricostruzione in fatto e delle argomentazioni svolte dal primo giudice, senza alcun esame critico delle stesse in base ai motivi di gravame (ex plurimis e da ultimo Cass. n. 27112 del 2018). In tali casi, il giudice, in violazione di un preciso obbligo di legge, costituzionalmente imposto (Cost., articolo 111, comma 6), e espressamente sancito dell'articolo 132 c.p.c., comma 2, n. 4, (in materia di processo civile ordinario) e del l'omologo Decreto Legislativo n. 546 del 1992, articolo 36, comma 2, n. 4, (in materia di processo tributario), omette di esporre concisamente i motivi in fatto e diritto della decisione, di specificare o illustrare le ragioni e l'iter logico seguito per pervenire alla decisione assunta e cioe' di chiarire su quali prove ha fondato il proprio convincimento e sulla base di quali argomentazioni e' pervenuto alla propria determinazione, venendo quindi meno alla finalita' sua propria, che e' quella di esternare un ragionamento che, partendo da determinate premesse pervenga con un certo procedimento enunciativo, logico e consequenziale, a spiegare il risultato cui si perviene sulla res decidendi.

La motivazione della sentenza impugnata oggetto di scrutinio rientra in quelle affette da gravi anomalie argomentative individuate in detti arresti giurisprudenziali concretizzando un chiaro esempio di motivazione apparente e, quindi, ponendosi sicuramente al di sotto del minimo costituzionale.

La CTR, infatti, nelle motivazioni, dopo aver premesso "che per la cessione delle restante parte del terreno, va condivisa la decisione della CTP" quanto specificatamente ai motivi proposti con l'appello incidentale si limita a statuire che "esso è da respingere, in quanto le questioni sollevate sono da ritenersi del tutto infondate", risultando evidente che tale statuizione oblitera completamente la censura afferente alla dedotta omessa motivazione nell'atto impositivo dei criteri seguiti dall'Amministrazione ai fini della determinazione del valore del terreno oggetto di compravendita

6. Il terzo motivo non è fondato.

In via preliminare, valgono le medesime argomentazioni svolte con riferimento al motivo che precede, dovendosi rilevare, nel merito, che la censura muove da una errata lettura della decisione impugnata, avendo la CTR, con motivazione esente da censure, correttamente posto a fondamento della propria decisione la documentazione offerta dalle parti, tra la quale l'atto di rettifica prodotto dai contribuenti proprio al fine di confutare la posizione dell'Agenzia dell'entrate; documentazione che evidentemente non può ritenersi estranea al thema decidendum sottoposto all'esame dei giudici di merito in quanto afferente all'individuazione dei beni oggetto del contratto di compravendita dal quale traeva origine l'avviso di accertamento impugnato.

7. In conclusione, in accoglimento del secondo motivo di ricorso deve essere cassata la sentenza impugnata e disposto il rinvio della causa ad altra Sezione della Commissione Tributaria Regionale della Campania per il riesame, oltre che per la liquidazione delle spese del giudizio di legittimità .

P.Q.M.

La Corte accoglie il secondo motivo, rigetta il primo e il terzo, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa alla Commissione Tributaria Regionale della Campania, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità .

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza