Sentenza del 25/02/2020 n. 4983 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

Svolgimento del processo

La C. SRL articola due motivi di ricorso per la cassazione della Sentenza della CTR della Lombardia n. 2476/2017 del 13.04.2017 che, confermando la sentenza della CTP di Milano n. 257/2015, ha respinto l'appello della società avverso gli avvisi di accertamento riuniti per ICI 2008, 2009 e 2010 relativi ad un'area fabbricabile del valore imponibile di Euro 1.161.594,16, compresa nel PRG in zona omogenea B1 e funzionale SC, avente una superficie di mq 1050,con destinazione servizi universitari.

Motivi della decisione

Con il primo motivo la società lamenta la violazione e/o erronea applicazione del D.Lgs. n. 504 del 1992, artt. 5 e 6, non avendo il Comune, nel determinare il valore del terreno, tenuto conto dei vincoli imposti dalla convenzione stipulata con la società quali la destinazione d'uso consentita - realizzazione di alloggi per studenti universitari ed il numero ristretto di studenti; della servitù di uso pubblico costituita a favore del Comune di Milano; della costituzione del vincolo di destinazione e della sua durata (20 anni + 20 anni ad eventuale richiesta del Comune; del ristretto numero di studenti a cui dare in locazione i posti alloggio; della predeterminazione di canoni di locazione minimi per tipologia stabiliti in sede regionale. Di tutti questi elementi limitativi del valore dell'area la Commissione non ha tenuto conto;

con il secondo motivo la ricorrente lamenta la violazione e o erronea applicazione dell'art. 360 c.p.c., n. 5, per omesso esame di un fatto decisivo che è stato oggetto di discussione tra le parti. In particolare la Commissione non ha tenuto conto della durata del vincolo costituito dalla servitù di uso pubblico e dell'obbligo di locare esclusivamente a studenti.

Il Comune resiste con contro ricorso e memoria.

I due motivi, che attengono entrambi alla motivazione del provvedimento impugnato e che possono essere esaminati congiuntamente, vanno dichiarati inammissibili.

Va, innanzitutto, rilevato che il D.Lgs n. 504 del 1992, art. 5 comma 5 e art. 6, prescrivono che "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 dalla vendita di aree

aventi analoghe caratteristiche. 6. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma della L. 5 agosto 1978, n. 457, art. 31, comma 1, lett. c), d) ed e), la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato." La CTR, nel respingere l'appello della società, ha rilevato che il criterio di valutazione dell'area, adottato dal Comune di Milano, è corretto da un punto di vista di tecnica valutativa e di concreta attendibilità, essendo stato determinato ai sensi dei due articoli citati, quale risultato dell'interpolazione dei dati provenienti dall'Agenzia delle Entrate, e relativi agli atti registrati nel periodo e di quelli provenienti dalla rivista mensile degli agenti immobiliari della città. Il metodo riscontrato è poi coerente con l'indicazione data dalla consolidata giurisprudenza di questa Corte, che,ai fini della determinazione del valore imponibile, ha affermato essere indispensabile che la misura del valore venale in comune commercio sia ricavata in base ai parametri vincolanti previsti dal D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 5, comma 5, che, per le aree fabbricabili, devono avere riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per gli eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche; pertanto, poichè tali criteri normativamente determinati devono considerarsi tassativi, il giudice di merito, investito della questione del valore attribuito ad un'area fabbricabile, non può esimersi dal verificarne la corrispondenza, tenuto conto dell'anno di imposizione, ai predetti parametri, con una valutazione incensurabile in sede di legittimità, qualora congruamente motivata.

Ne consegue che le censure formulate con il ricorso qui all'esame non attengono a profili di legittimità della decisione, essendo volte ad ottenere una inammissibile rivalutazione dei parametri valutativi dell'area fabbricabile.

Il ricorso deve essere dichiarato, pertanto, inammissibile Alla reiezione del ricorso segue la condanna al pagamento delle spese processuali, liquidate in dispositivo.

P.Q.M.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso. Condanna la ricorrente al pagamento delle spese di giudizio che liquida in Euro 2900,00 per compensi, oltre rimborso spese forfettarie ed accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, da to della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis, se dovuto.

Così deciso in Roma, in pubblica udienza, il 3 luglio 2019.

Depositato in Cancelleria il 25 febbraio 2020

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza