Sentenza del 29/10/2021 n. 30887 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

In seguito all'approvazione del PRG del Comune di Vetralla con Delib. di Giunta della Regione Lazio 16 maggio 2003, n. 436, il terreno di mq. 3.404 sito in località (---), fl. (---) p.lla (---) e (---) di proprietà della S. - Gestioni Immobili s.r.l. (d'ora in poi anche "la società ricorrente" o "la contribuente") venne inserito tra le aree edificabili con destinazione in parte in zona residenziale (---) sottozona (---), in parte in zona destinata ad attrezzature ed impianti di interesse generale sottozona (---) e in parte a spazi pubblici, verde pubblico e viabilità.

Ai fini del calcolo dell'ICI, la società attribuì al terreno inizialmente il valore di Euro 39.248,75, sulla base dei vincoli di edificabilità esistenti sul terreno e resi noti dal Comune.

In particolare, il terreno mancherebbe del requisito della edificabilità diretta, in quanto la lottizzazione sarebbe subordinata al consenso dei proprietari dei terreni rappresentanti i tre quarti del valore dell'intero comparto.

Dopo aver dato mandato a degli studi tecnici di determinare il valore degli immobili di sua proprietà in base alle riferite caratteristiche urbanistiche, la società ricorrente nel 2005 dichiarò il valore di essi ai fini ICI in Euro 48.000.

In data 24/12/2009 il Comune di Vetralla notificò alla S.l'avviso di accertamento n. 2201 con il quale richiese il pagamento di maggiore ICI per l'anno 2004 per un importo di Euro 123 oltre accessori e sanzioni, in seguito alla rettifica in Euro 73.951,25 del valore venale del terreno per effetto del suo inserimento tra le aree edificabili con il PRG approvato dalla Regione Lazio con Delibera del 2003.

Detto avviso di accertamento fu impugnato dalla contribuente dinanzi alla CTP di Viterbo.

In data 16/12/2010 il Comune di Vetralla notificò alla S. l'avviso di accertamento n. (---), con il quale richiese il pagamento di una maggiore imposta ICI per l'anno 2005 pari ad Euro 322,63 oltre accessori e sanzioni, previa rettifica del valore venale del terreno in Euro 115.921,25.

La contribuente impugnò anche detto avviso di accertamento, deducendone il difetto di motivazione e la sproporzione del valore attribuito al terreno rispetto al valore allo stesso attribuito solo un anno prima.

In data 29/12/2011 il Comune di Vetralla notificò alla S. l'avviso di accertamento n. (---), contenente l'accertamento per l'anno 2006 di una maggiore imposta ICI per Euro 319,45 oltre ad accessori e sanzioni, liquidata sul maggior valore del terreno stimato in Euro 115.921,25.

Anche tale ultimo avviso fu impugnato dalla contribuente.

La CTP, previa riunione dei ricorsi, li respinse con un'unica sentenza.

La CTR del Lazio confermò la sentenza di primo grado.

Avverso la sentenza di appello la contribuente ha proposto ricorso per cassazione articolato in cinque motivi.

Il Comune di Vetralla, pur ritualmente intimato, non ha svolto attività difensiva.

Motivi della decisione

1. Per ragioni di ordine logico, è d'uopo esaminare per primo il terzo motivo di ricorso, in quanto la sua eventuale fondatezza determinerebbe la cassazione senza rinvio della sentenza impugnata e l'annullamento degli avvisi di accertamento impugnati in prime cure, e dunque l'assorbimento degli altri motivi.

1.1. Con il terzo motivo di ricorso, rubricato "Violazione e falsa applicazione della L. n. 296 del 2006, art. 1, comma 162, e della L. n. 212 del 2000, art. 7, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3. Nullità degli avvisi di accertamento per carenza assoluta di motivazione. Motivazione apparente", la contribuente si duole del fatto che gli avvisi di accertamento non' conterrebbero alcuna indicazione dei criteri utilizzati dal Comune per la determinazione dei valori commerciali del terreno, nè in essi vi sarebbe una spiegazione delle ragioni del notevole incremento di valore degli immobili tra il 2004 e il 2006. Gli avvisi di accertamento impugnati conterrebbero solo un rinvio per relationem alle deliberazioni comunali e regionali di adozione e di approvazione del PRG e alla deliberazione comunale contenente i criteri di determinazione dei valori delle aree fabbricabili ai fini ICI, con la conseguenza che mancherebbe la indicazione specifica dei criteri di attribuzione del valore con riferimento alle aree con la medesima destinazione urbanistica del terreno di proprietà della S.

1.2. Il motivo è infondato.

Proprio con riferimento all'ICI, questa Corte ha stabilito che "l'obbligo motivazionale dell'accertamento deve ritenersi adempiuto tutte le volte in cui il contribuente sia stato posto in grado di conoscere la pretesa tributaria nei suoi elementi essenziali e, quindi, di contestare efficacemente l"an" ed il "quantum" dell'imposta. In particolare, il requisito motivazionale esige, oltre alla puntualizzazione degli estremi soggettivi ed oggettivi della posizione creditoria dedotta, soltanto l'indicazione dei fatti astrattamente giustificativi di essa, che consentano di delimitare l'ambito delle ragioni adducibili dall'ente impositore nell'eventuale successiva fase contenziosa, restando, poi, affidate al giudizio di impugnazione dell'atto le questioni riguardanti l'effettivo verificarsi dei fatti stessi e la loro idoneità a dare sostegno alla pretesa impositiva" (Cass., sez. 5, n. 26431 del 2017).

Il Collegio ritiene che non vi siano ragioni per discostarsi dal predetto orientamento e che, nel caso sottoposto al suo esame, gli avvisi di accertamento impugnati in prime cure consentano

alla contribuente di comprendere sufficientemente sia l'an che il quantum della pretesa impositiva, e di efficacemente contestarne in giudizio i relativi presupposti.

2.1. Con il primo motivo di ricorso, rubricato "Violazione e falsa applicazione dell'art. 132 c.p.c., comma 2, n. 4, dell'art. 118 disp. att. c.p.c., del D.Lgs. n. 546 del 1992, artt. 1 e 36, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, con riferimento alla motivazione di rigetto della eccezione di nullità per difetto di motivazione dei tre avvisi di accertamento", la contribuente si duole deducendo che la sentenza impugnata sarebbe solo apparentemente motivata, riferendosi essa ad un non meglio precisato avviso di accertamento (tra i tre originariamente impugnati), e non consentirebbe di comprendere l'iter logico che ha portato la CTR a ritenere congruamente motivati gli avvisi di accertamento. Non vi sarebbe, inoltre, alcuna spiegazione in merito al dedotto difetto di motivazione degli avvisi impugnati con riguardo al notevole incremento di valore che, secondo l'ente impositore, il terreno della SIBA avrebbe avuto tra il 2004 e il 2005.

3.1. Con il secondo motivo di ricorso, rubricato "Nullità della sentenza per violazione dell'art. 112 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4, con riferimento al denunciato difetto di motivazione dell'irragionevole incremento del valore venale in annualità contigue negli avvisi di accertamento per gli anni 2005 e 2006", la contribuente sviluppa compiutamente la doglianza, già in parte espressa nello sviluppo del primo motivo, relativa all'ingiustificato aumento di valore attribuito al fondo con riferimento agli anni 2005 e 2006.

4. Il primo e il secondo motivo sono strettamente connessi e possono essere esaminati congiuntamente.

4.1. Essi sono fondati.

Gli avvisi di accertamento impugnati sono tre e sono stati oggetto di altrettanti distinti ricorsi, poi riuniti nel corso del processo di primo grado dalla CTP territoriale, che su di essi si è pronunciata con un'unica sentenza.

Con l'atto di appello la contribuente ha censurato la sentenza di primo grado svolgendo specifiche censure avverso il relativo decisum di rigetto, tenendo distinti i tre avvisi di accertamento, con riferimento ai quali sostanzialmente ripropose in appello i motivi di impugnazione già proposti dinanzi alla CTP. Orbene, con la sentenza qui impugnata la CTR ha sbrigativamente "liquidato" i motivi di appello senza distinguere i vari avvisi di accertamento impugnati e le censure a ciascuno di essi rivolte in primo grado e sostanzialmente riproposte in appello.

In particolare, la sentenza della CTR non contiene alcuna motivazione circa le ragioni dell'attribuzione al terreno della contribuente di un valore, ai fini dell'ICI per il 2005 e il 2006, di molto superiore a quello attribuito dall'ente impositore ai fini dell'ICI per il 2004.

5. Con il quarto motivo di ricorso, rubricato "Omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, con riferimento all'esistenza dei limiti e dei vincoli di edificabilità", la contribuente si duole del fatto che la CTR non avrebbe esaminato la rilevanza dei limiti e vincoli di edificabilità del terreno con

riferimento all'attribuzione del valore ai fini ICI. In particolare, mentre la CTR avrebbe ritenuto che i criteri, stabiliti dal Comune, per l'attribuzione del valore ai fini ICI alle aree edificabili troverebbero generale applicazione per tutti i terreni destinati all'edificazione, a prescindere dai relativi vincoli e dalla necessità, in base al PRG approvato, dell'adozione di strumenti urbanistici attuativi, la contribuente sostiene che da tali vincoli, esistenti nel caso di specie, non si potrebbe prescindere nell'attribuzione del valore ai terreni, così come non si potrebbe prescindere dalla necessità, ai fini dell'edificazione prevista nel PRG, dell'approvazione di strumenti urbanistici di secondo livello.

5.1. E' opportuno osservare, preliminarmente, che la contribuente, ai fini dell'autosufficienza, ha dato atto, trascrivendo i pertinenti brani del ricorso introduttivo e dell'appello, che la questione dell'incidenza dei vincoli di edificabilità nell'attribuzione del valore del terreno ai fini ICI è stata posta sia in primo che in secondo grado, sicchè legittimamente viene ora riproposta in Cassazione. Quanto al motivo, con esso sostanzialmente la contribuente si lamenta della carenza di motivazione della sentenza nella parte in cui dequota, in vista dell'attribuzione del valore ai fini ICI, la rilevanza dei limiti di edificabilità del terreno.

Sotto tale profilo, dunque, il motivo è ammissibile, e non incorre nel limite di cui all'art. 348-ter c.p.c., u. c..

5.2. Nel merito, il motivo è fondato.

Innanzitutto, nel testo della sentenza impugnata si riscontra una contraddizione insanabile: alla fine dell'esposizione in fatto, a pag. 2, si legge che il Comune odierno intimato si era costituito in appello osservando "che il valore del terreno è in linea con le stime dell'ufficio tecnico dell'ente e con la natura di area edificabile, la cui valutazione prescinde dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi"; nella parte motiva, a pag. 3, si legge invece che le stime dell'ufficio tecnico comunale "hanno tenuto conto della destinazione prevista dal PRG e della necessità di strumenti attuativi che rendano immediatamente possibile la concessione edilizia".

Orbene, non è dato comprendere, confrontando l'esposizione delle difese del Comune in appello e la parte motiva della sentenza impugnata, se la valutazione del terreno della S. effettuata dall'ente impositore abbia tenuto conto o meno dei limiti di edificabilità rappresentati dalla contribuente nei due gradi di merito.

Nè è dato comprendere, dalla lettura della sentenza impugnata, per quale ragione la valutazione del terreno della S., seppure a destinazione edificatoria, non dovrebbe tener conto dei limiti di edificabilità rappresentati dalla contribuente, visto che è un dato di comune esperienza che le condizioni legalmente poste all'edificazione rilevano ai fini del valore di un terreno.

6. La fondatezza del primo, secondo e quarto motivo di ricorso determina l'assorbimento del quinto motivo, incentrato sull'omesso esame di una sentenza della CTP di Viterbo (n. 263/02/07), passata in giudicato, che ritenne congrua, ai fini dell'imposta di registro e con riferimento ad un atto del 2004, l'attribuzione al terreno della S. del valore di Euro 48.000: detta sentenza, pur non costituendo giudicato esterno in quanto resa nei confronti dell'Agenzia delle Entrate e non del Comune odierno intimato, dovrà essere valutata, quale prova libera e secondo il suo prudente

apprezzamento (art. 116 c.p.c., comma 1), dal giudice del rinvio, che procederà, eventualmente anche a mezzo di una CTU, a determinare il valore del terreno della contribuente ai fini ICI per gli anni 2004, 2005 e 2006, tenendo conto delle caratteristiche urbanistiche e dei limiti di edificabilità del terreno della contribuente.

7. La CTR, quale giudice del rinvio, provvederà anche sulle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo, il secondo e il quarto motivo di ricorso, assorbito il quinto. Rigetta il terzo motivo.

Cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese, alla CTR del Lazio, sede di Roma, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio, il 17 giugno 2021.

Depositato in Cancelleria il 29 ottobre 2021

Documenti citati

Elenco citati

Questo documento non contiene citati.

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza