Sentenza del 17/11/2021 n. 35003 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

1. R.E. e R.A. ricorrono per la cassazione della sentenza n. 6558/VI/2014 emessa dalla CTR Lazio, che, in accoglimento dell'appello dell'Agenzia, riformava la sentenza della CTP di Roma n. 417/01/2012, che aveva accolto il ricorso dei R., annullando l'avviso di rettifica e liquidazione con il quale l'Agenzia delle entrate aveva rettificato i valori dichiarati dagli stessi in quattro vendite immobiliari relative a porzioni di terreni venduti il 29 dicembre 2006 alla Edil Giardinetti Srl.

2. La CTR del Lazio accoglieva l'appello, ritenendo che i maggiori valori accertati fossero stati correttamente determinati dall'Ufficio sulla base di informazioni desunte dal supporto informatico elaborato dai servizi tecnici dell'agenzia del territorio con riferimento a precedenti stime, dalla stessa agenzia effettuate tenendo conto della natura, consistenza ed ubicazione dei beni stessi, avendo l'agenzia del territorio, anche, tenuto conto della destinazione urbanistica, dei vincoli esistenti sugli immobili nonchè delle disposizioni relative alle norme di salvaguardia. La CTR, inoltre, aveva rilevato che la censura dei contribuenti, relativa alla valutazione tecnica effettuata dall'Agenzia sulla base di dati presunti, era stata già valutata nel procedimento autonomamente intrapreso dall'acquirente Edil Giardinetti 81 srl e respinta dal primo Giudice sul rilievo che l'obbligo di effettuare sondaggi archeologi non si era risolto in ulteriori limiti alla edificabilità e che l'obbligo di effettuare opera di urbanizzazione primaria non aveva una rilevanza specifica.

L'Agenzia si è costituita al solo fine di partecipare alla eventuale udienza di discussione.

Motivi della decisione

I contribuenti propongono due motivi di ricorso:

Con il primo motivo deducono violazione di legge, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, in relazione al D.P.R. n. 131 del 1986, artt. 51 e 52, e ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, omessa e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia. Sostengono che la CTR non ha motivato in alcun modo le ragioni della propria decisione limitandosi ad ignorare la perizia di parte da cui emergeva che sui terreni in argomento, sussistevano alcune aree non edificabili, che per altre aree vi era l'obbligo della cessione gratuita al Comune di Roma e che per altre ancora sussisteva l'obbligo di assoggettamento dell'intero comprensorio a preventivi sondaggi archeologici ovvero la necessità di realizzare opere di urbanizzazione primaria.

Con il secondo motivo i ricorrenti deducono violazione di legge, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, in relazione all'art. 1362 c.c. e omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione

su un punto decisivo della controversia, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5. Lamentano,in particolare, che la CTR ha omesso di tenere conto delle perizie allegate al contratto di compravendita, sottoscritte dai contraenti e dal notaio, da considerarsi parte integrante del contratto ai funi dell'interpretazione dello stesso, da cui si evincevano i vincoli limitativi della edificabilità dei suoli compravenduti. Dunque la CTR non ha adeguatamente interpretato la volontà contrattuale perchè non ha tenuto conto degli allegati al contratto di compravendita che erano determinanti per valutare la natura ed il valore dell'oggetto del contratto.

I motivi di censura, da esaminarsi congiuntamente, in quanto inerenti alla medesima questione, sono fondati.

La doglianza fondamentale dei ricorrenti si sostanzia nel fatto che i giudici della C.T.R. hanno basato la decisione sugli indici OMI senza prendere in considerazione gli elementi di prova rivenienti dalla perizia di parte e dagli allegati all'atto notarile di acquisto, da cui si evinceva che sui terreni oggetto della compravendita era realizzabile una limitata attività edificatoria per la previsione della cessione di parte dei fondi al Comune e per la sussistenza di vincoli di varia natura.

Questa Corte ha più volte chiarito che le quotazioni OMI, risultanti dal sito web dell'Agenzia delle Entrate, ove sono gratuitamente e liberamente consultabili, non costituiscono fonte tipica di prova ma strumento di ausilio ed indirizzo per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa, sicchè, quali nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza, utilizzabili dal giudice ai sensi dell'art. 115 c.p.c., comma 2, sono idonee solamente a "condurre ad indicazioni di valori di larga massima".(cass. 25707/2015). Il riferimento alle stime effettuate sulla base dei valori OMI per aree edificabili site nel medesimo Comune, pertanto, non è idoneo e sufficiente a giustificare il valore dell'immobile, tenuto conto che tale valore può variare in funzione di molteplici parametri quali l'ubicazione, la superficie, la collocazione nello strumento urbanistico nonchè lo stato delle opere di urbanizzazione. L'avviso di liquidazione, pertanto, in tema di imposta di registro, non può essere fondato esclusivamente sullo scostamento tra il corrispettivo dichiarato nell'atto di compravendita ed il valore del bene risultante delle quotazioni OMI pubblicate sul sito web dell'Agenzia delle entrate, atteso che queste non costituiscono fonte di prova del valore venale in comune commercio, il quale può variare in funzione di molteplici parametri (quali l'ubicazione, la superficie, la collocazione nello strumento urbanistico), limitandosi a fornire indicazioni di massima e dovendo, invece, l'accertamento essere fondato su presunzioni gravi, precise e concordanti.(cass.21813/2018; cass. 24550 del 04/11/2020) Come rilevato nella decisione di questa Corte n. 30163/2017, che ha deciso il ricorso presentato dall'acquirente dei terreni oggetto del presente ricorso: "Va considerato, peraltro, che la CTR ha ritenuto legittimo l'atto impositivo anche nella considerazione della natura, consistenza ed ubicazione dei beni ed ha rilevato che l'agenzia aveva tenuto conto della destinazione urbanistica e degli eventuali vincoli esistenti sull'immobile nonchè delle disposizioni relative alle norme di salvaguardia ma non ha dato conto delle osservazioni contenute nella perizia di parte sicchè la motivazione appare insufficiente. Infine, laddove i giudici di appello hanno affermato che nell'atto pubblico di compravendita non erano stati menzionati particolari vincoli o limitazioni al diritto di proprietà, non hanno chiarito se abbiano considerato anche gli allegati costituenti parte integrante

dell'atto che, secondo la prospettazione della contribuente, evidenziavano i vincoli che determinavano il minor valore dei terreni rispetto a quello indicato dall'Ufficio.".

Tenuto conto che la su citata considerazione si attaglia perfettamente alla controversia in esame, costituendo coerente motivazione della stessa, il ricorso va, accolto e l'impugnata decisione va cassata con rinvio alla Commissione Tributaria Regionale del Lazio in diversa composizione che, adeguandosi ai principi esposti, procederà alle necessarie verifiche decidendo nel merito oltre che sulle spese di questo giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa l'impugnata sentenza e rinvia alla Commissione Tributaria Regionale del Lazio in diversa composizione, anche per le spese del presente giudizio.

Così deciso in Roma, nella pubblica udienza, il 17 giugno 2021.

Depositato in Cancelleria il 17 novembre 2021

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza