Sentenza del 20/12/2021 n. 40694 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. La spa Ing. S. ricorre, sulla base di otto motivi, per la cassazione della sentenza in epigrafe con cui la CTR del Lombardia ha confermato la decisione di primo grado reiettiva dell'impugnazione proposta da essa ricorrente contro il provvedimento di liquidazione di maggior imposta comunale sugli immobili (ICI) dell'anno 2005, emesso dal Comune di Sorisole in riferimento ad aree inserite nel piano regolatore "in zona D/3, Industriale di stoccaggio all'aperto", in particolare, "comparto di stoccaggio di tubazioni".

2. Il Comune resiste con controricorso.

3. La Procura Generale ha chiesto rigettarsi il ricorso.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo di ricorso la contribuente lamenta violazione dell'art. 112 c.p.c. per avere la CTR omesso di pronunciare "sul motivo di appello relativo alla illegittimità dell'impugnato avviso di accertamento per inedificabilità delle aree assoggettate a tassazione".

2.Con il secondo motivo di ricorso la contribuente lamenta, in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, l'omesso esame, da parte della CTR, del fatto costituito da ciò che i terreni in questione, in quanto inseriti in zona D/3, comparto di stoccaggio all'aperto di tubazioni, erano inedificabili.

3. Il primo motivo - che in sè considerato dovrebbe essere rigettato per essere il ridetto motivo di appello inammissibile - rifluisce nel secondo.

L'inammissibilità del motivo di appello consegue al rilievo che l'appello è il mezzo processuale dato al soccombente per censurare la decisione di primo grado. Il motivo di appello di cui la contribuente lamenta il mancato esame è dichiaratamente non finalizzato a censurare la pronuncia di primo grado bensì a far valere una circostanza di fatto.

Peraltro, dato che la circostanza dedotta come oggetto del menzionato motivo di appello - costituita dalla inedificabilità dei terreni assoggettati a tassazione - è quella stessa circostanza di cui, con il secondo motivo di ricorso, viene lamentato l'omesso esame, il primo motivo rifluisce appunto nel secondo.

Ciò detto, i due motivi sono infondati.

La CTR - sul presupposto di cui in Cass. SS.UU. n. 25506/06 - ha infatti dato conto del fatto che le aree de quibus erano inserite in zona D/3 di stoccaggio all'aperto e nella parte espositiva della sentenza ha evidenziato la circostanza - peraltro evidenziata anche dalla contribuente nel ricorso per cassazione con richiamo alle norme tecniche di attuazione - che, per tale zona, erano previste limitazioni all'edificabilità sia in termini di percentuale della superficie del suolo occupabile con nuove costruzioni sia in termini di altezza massima delle costruzioni realizzabili. Non dunque l'inedificabilità assoluta come dedotto dalla contribuente.

5.Con il terzo motivo di ricorso la contribuente lamenta "violazione dell'art. 116 c.p.c., comma 1, per omessa valutazione degli elementi istruttori offerti in entrambi gradi di merito" ossia delle risultanze del piano regolatore generale e e delle norme tecniche di attuazione da cui sarebbe stato possibile evincere che le aree in questione erano inedificabili.

6. Il motivo è infondato. Come già detto con riguardo ai primi due motivi di ricorso, la CTR ha preso in considerazione le ridette risultanze e ha dato conto del fatto che, in base ad esse, le aree erano, seppur entro determinati limiti, edificabili.

7. Con il quarto motivo di ricorso la contribuente lamenta violazione del D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 2, comma 1, lett. b), del D.L. 36 del 2006, art. 36 comma 2, convertito dalla L. n. 248 del 2006 e art. 5 della norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale del Comune di Sorisole. La ricorrente sostiene che, in base al piano regolatore e alle relative norme tecniche, "la edificabilità di dette aree era consentita in misura limitatissima tanto da rendere le stesse di fatto inedificabili".

8. Il motivo è infondato. Ai sensi del D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 2, comma 1, lett. b) per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità".

Quanto sostenuto dalla contribuente si risolve nella assimilazione - all'evidenza insostenibile - tra assenza di possibilità edificatoria e limitazione di possibilità edificatoria.

Questa Corte ha affermato: "In tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), la nozione di area edificabile di cui al D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 2, comma 1, lett. b), non può essere esclusa dalla ricorrenza di vincoli o destinazioni urbanistiche che condizionino, in concreto, l'edificabilità del suolo, giacchè tali limiti, incidendo sulle facoltà dominicali, connesse alla possibilità di trasformazione urbanistico-edilizia del suolo, ne presuppongono la vocazione edificatoria, sicchè la presenza di tali vincoli non sottrae le aree su cui insistono al regime fiscale proprio dei suoli edificabili, ma incide soltanto sulla concreta valutazione del relativo valore venale e, conseguentemente, sulla base imponibile" (Cass. n. 11853 del 12/05/2017).

9. Con il quinto motivo di ricorso la contribuente lamenta violazione del D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 5 comma 5, per avere la CTR avallato la valutazione dei terreni effettuata dal Comune

prendendo come riferimento il prezzo dichiarato negli atti, in data 20 giugno 2005 e 24 gennaio 2006, con i quali i medesimi terreni erano stati venduti dalla contribuente.

10. Il motivo è infondato.

Ai sensi del D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 5, comma 5, la base imponibile ICI per le aree fabbricabili è data da "il valore... 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".

La CTR, evidenziato che gli atti di vendita erano stati stipulati "in epoca molto vicina all'anno di imposta 2005" e che il valore venale attribuibile ai terreni ai fini ICI era da ritenersi "presuntivamente non inferiore a quello dichiarato dalle parti" in tali atti, ha quindi stimato il valore venale dei due terreni come coincidente con il prezzo ad essi assegnato nei due atti di vendita.

In nessun modo può dirsi che la CTR non abbia rispettato la previsione legge.

Si richiama la statuizione di questa Corte (ordinanza n. 14118 del 07/06/2017; si veda anche la n. 27807 del 31/10/2018, tra le stesse parti per Ici 2004) in base alla quale, "In tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), ai fini della determinazione del valore imponibile è necessario che la misura del valore venale in comune commercio sia ricavata in base ai parametri vincolanti e tassativi di cui al D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 5, comma 5, solo laddove si debba pervenire al calcolo del valore venale in comune commercio in mancanza di un valore direttamente riferibile al terreno oggetto di stima, mentre, ove il valore del terreno, e quindi il suo prezzo, sia già assegnato, perchè posto in vendita, il valore fissato, considerato congruo o rettificato con avviso di accertamento divenuto definitivo, ne rappresenta il valore venale in comune commercio, cosicchè la valutazione del giudice di merito che investito della questione del valore attribuito ad un'area fabbricabile - assuma come parametro oggettivo il prezzo d'acquisto e motivi congruamente le ragioni per cui deve considerarsi corretto, è incensurabile in sede di legittimità".

11. Con il sesto motivo di ricorso la contribuente lamenta la violazione dell'art. 132 c.p.c., comma 2, n. 4. Sostiene che il discorso motivazionale della sentenza sia incomprensibile in quanto, pur essendovi dato conto della produzione, da parte di essa contribuente, di una perizia di stima delle aree de quibus nella quale era sottolineato che "non esiste(va) un mercato di zona per aree similari" onde il relativo valore doveva essere "ricavato per analogia alle pertinenze di edifici nei quali è insediata un'attività produttiva", il valore delle aree viene poi ricavato dagli atti di compravendita senza alcun cenno riguardo alle risultanze della perizia.

12. Il motivo è infondato.

Ricordato che, a seguito della riformulazione dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, disposta dal D.L. n. 83 del 2012, art. 54 conv., con modif., dalla L. n. 134 del 2012, il sindacato di legittimità sulla

motivazione della sentenza impugnata resta circoscritto alla sola verifica della violazione del "minimo costituzionale" richiesto dall'art. 111 Cost., comma 6, e che tale violazione è individuabile nelle ipotesi - che si convertono in violazione dell'art. 132 c.p.c., comma 2, n. 4, e danno luogo a nullità della sentenza - di "mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico", di "motivazione apparente", di motivazione articolata in affermazioni tra loro "in contrasto irriducibile", di motivazione "perplessa ed obiettivamente incomprensibile" (Sezioni Unite 8053/2014), la sentenza impugnata si sottrae alla censura.

Nella sentenza si legge che il valore venale dei due terreni viene desunto dal prezzo indicato negli atti di vendita stipulati "in epoca molto vicina all'anno di imposta 2005" essendo da presumere che il valore sia "non inferiore a quello dichiarato dalle parti" in tali atti; si legge inoltre - come peraltro sottolineato anche dalla contribuente - che dette aree avevano caratteristiche peculiari; si legge ancora che la "valenza di presunzione qualificata" del dato contrattuale "non è stata fondatamente smentita" dalla contribuente.

Il discorso motivazionale, oltre che sussistente sotto il profilo grafico, è chiaro e coerente.

Nè può convenirsi con la contribuente sul rilievo per cui il discorso apparirebbe "incomprensibile" per l'assenza di qualsiasi cenno alla perizia di parte, atteso che, al contrario, della perizia nella sentenza si tratta laddove viene affermato che la contribuente non ha offerto elementi inidonei a "smentire" la valenza delle risultanze dei contratti di compravendita. L'affermazione si correla, per un verso, con la "peculiarità" delle due aree assoggettate, per altro verso, con l'insindacabile apprezzamento della CTR riguardo alla ridetta "inidoneità" di un valore ricavato dal perito di parte, per "analogia", tra dette aree e "le pertinenze di edifici nei quali è insediata un'attività produttiva".

13. Con il settimo motivo di ricorso la contribuente lamenta la violazione dell'art. 112 c.p.c. per avere la CTR omesso di pronunciare sul motivo di appello con cui essa contribuente aveva censurato la sentenza di primo grado per avere la CTP, a sua volta, ritenuto l'avviso di accertamento motivato.

14.Con l'ottavo motivo di ricorso, proposto per l'eventualità in cui fosse da ravvisarsi l'infondatezza del settimo motivo, la contribuente lamenta la violazione della L. n. 212 del 2000, art. 7 e del D.L. n. 296 del 2006, art. l, comma 162, per avere la CTR ritenuto l'avviso di accertamento motivato malgrado che non vi fosse menzione di alcuno degli elementi elencati dal D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 5, comma 5, ai fini della determinazione del valore venale del bene tassabile.

15. In ordine ai due suddetti motivi si osserva, in primo luogo, che la CTR ha, sia pure implicitamente, pronunciato - in senso reiettivo - sul ricordato motivo di appello.

La pronuncia implicita è sottesa alla pronuncia espressa riguardo alla stima dei terreni contenuta nell'avviso.

Il difetto di motivazione è il "vizio di frontiera" tra i vizi formali e vizi sostanziali dell'atto impositivo.

"Il giudizio tributario, ancorchè avente ad oggetto l'accertamento del rapporto sostanziale, è formalmente costruito come giudizio di impugnazione dell'atto impositivo, il quale costituisce il "veicolo di accesso" al giudizio di merito, cui si perviene solo per il tramite di tale impugnazione, con la conseguenza che quando ricorrano vizi formali dell'atto, tali da condurre alla sua invalidazione", come nel caso di difetto di motivazione è "dovere del giudice tributario, davanti al quale l'atto sia impugnato, di dichiararne l'invalidità, astenendosi dall'esame sul merito del rapporto" (Cass. SU 4 gennaio 1993, n. 8).

E' da ritenere la CTR in tanto ha potuto procedere ad esaminare ed ha esaminato il merito della pretesa impositiva del Comune, in quanto ha escluso il difetto di motivazione dell'avviso.

Si osserva, in secondo luogo, che correttamente la CTR ha disatteso l'eccezione di carenza di motivazione sollevata dalla contribuente.

L'eccezione riguarda l'omessa menzione degli elementi elencati dal D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 5, comma 5, ai fini della determinazione del valore venale del bene tassabile.

La L. 27 luglio 2000, n. 212, art. 7, comma 1, ("Disposizioni in materia di statuto dei diritti del contribuente") stabilisce (per quanto interessa) che "Gli atti dell'amministrazione finanziaria sono motivati secondo quanto prescritto dalla L. 7 agosto 1990, n. 241, art. 3 concernente la motivazione dei provvedimenti amministrativi, indicando i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che hanno determinato la decisione dell'amministrazione".

Gli indici sopradetti non sono stati menzionati nella motivazione dell'avviso in quanto il Comune non vi ha fatto ricorso nel determinare il valore dei terreni e così la propria decisione impositiva.

Il Comune ha fatto ricorso al prezzo assegnato ai terreni nei contratti di vendita.

Sulla legittimità del ricorso non a quegli elementi ma al prezzo di vendita non vi è che da richiamare di nuovo l'ordinanza n. 14118 emessa da questa Corte il 07/06/2017 (riportata al superiore punto 9.).

16. Il ricorso va rigettato.

17. Le spese seguono la soccombenza.

P.Q.M.

la Corte rigetta il ricorso;

condanna la contribuente a rifondere al Comune di Sorisole le spese del giudizio di legittimità, liquidate in Euro 4000,00, oltre spese forfetarie, accessori di legge ed oltre Euro200,00 per esborsi;

ai sensi del testo unico approvato con il D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1-quater, introdotto dalla L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, dà atto della sussistenza dei presupposti per il pagamento, a carico della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di

contributo unificato pari a quello stabilito per il ricorso, a norma del comma 1-bis, dello stesso articolo, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio, con modalità da remoto, il 16 novembre 2021.

Depositato in Cancelleria il 20 dicembre 2021

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza