Sentenza del 29/03/2022 n. 10003 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

La "C. S.r.l." e la "I. I. S. S.r.l." hanno congiuntamente proposto ricorso per la cassazione della sentenza depositata dalla Commissione Tributaria Regionale di Palermo - Sezione Staccata di Catania il 17 novembre 2015 n. 4761/18/2015, la quale, in controversia su impugnazione di tre avvisi di accertamento per l'ICI relativa agli anni 2005 e 2006, oltre ad interessi moratori e sanzioni amministrative, in relazione ad un'area edificabile sita nel Comune di Gravina di Catania (CT), a seguito di riunione per connessione, ha rigettato l'appello proposto dalla "I. I. S. s.r.l." nei confronti del Comune di Gravina di Catania (CT) avverso la sentenza depositata dalla Commissione Tributaria Provinciale di Catania l'8 febbraio 2012 n. 265/04/2012 ed ha parzialmente accolto gli appelli proposti dal Comune di Gravina di Catania (CT) nei confronti della "C. S.r.l." avverso le sentenze depositate dalla Commissione Tributaria Provinciale di Catania il 12 gennaio 2011 nn. 151/04/2011 e 152/04/2011, con compensazione delle spese giudiziali. Il predetto immobile era stato venduto dalla "C. S.r.l." alla I. I. S. " S.r.l." - in esecuzione di un contratto preliminare, stipulato con scrittura privata del 12 maggio 2005, avente ad oggetto la cessione della quota di partecipazione in società unipersonale costituenda con il conferimento del medesimo immobile per un prezzo di Euro 16.750.000,00, sotto la condizione sospensiva del preventivo rilascio alla promittente venditrice delle licenze e delle autorizzazioni necessarie per l'apertura di un centro commerciale (evento verificatosi il 15 novembre 2006) - con rogito notarile del 5 dicembre 2006 per il prezzo di Euro 20.719.120,00 (oltre ad IVA). Il giudice di appello ha rideterminato il valore imponibile dell'area edificabile nella misura di Euro 16.750,000,00. Il ricorso principale è affidato a tre motivi. Il Comune di Gravina di Catania (CT) si è costituito con controricorso, proponendo ricorso incidentale avverso la sentenza impugnata. Il ricorso incidentale è affidato ad un unico motivo. Con conclusioni scritte, il P.M. ha chiesto il rigetto del ricorso principale. Le ricorrenti hanno depositato memoria.

MOTIVI DI RICORSO PRINCIPALE. 1. Con il primo motivo, si denunciano, al contempo, omesso esame di un fatto decisivo per la decisione della controversia e violazione dell'art. 115 c.p.c.; insufficiente e contraddittoria motivazione; mancata valutazione di elementi di fatto (aventi valenza tecnica e probatoria) addotti dalla parte che avrebbero condotto ad altra diversa statuizione, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, per non aver tenuto conto della produzione di perizia stragiudiziale asseverata con giuramento, del comportamento processuale dell'ente impositore e della comparazione con il valore delle aree limitrofe di analoga destinazione urbanistica, nonchè per non aver rilevato la contraddittorietà della commisurazione del valore imponibile al prezzo convenuto tra le parti nel contratto preliminare.

2. Con il secondo motivo, si denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 324 c.p.c. e art. 2909 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, per aver erroneamente ritenuto che la sentenza depositata dalla Commissione Tributaria Provinciale di Catania l'8 febbraio 2012 n. 265/04/2012 fosse passata in giudicato nei confronti dell'ente impositore, che non aveva proposto appello, con particolare riguardo alla determinazione del valore imponibile dell'area edificabile ai fini dell'ICI per gli anni 2005 e 2006 in misura corrispondente al prezzo convenuto tra le parti nel contratto preliminare.

3. Con il terzo motivo, si denuncia violazione e falsa applicazione del D.Lgs. 31 dicembre 1992, n. 504, art. 5, comma 5, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, per aver erroneamente commisurato il valore imponibile dell'area edificabile ai fini dell'ICI al prezzo convenuto tra le parti nel contratto preliminare.

MOTIVO DI RICORSO INCIDENTALE. Con unico motivo, si denuncia (verosimilmente) violazione o falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, per aver omesso di pronunziarsi sui motivi di appello relativi alla determinazione del valore imponibile dell'area edificabile ai fini dell'ICI nella misura di Euro 20.678.370,00.

Motivi della decisione

1. Preliminarmente, si deve esaminare l'eccezione di inammissibilità del ricorso principale, che - a dire del controricorrente - sarebbe stato proposto oltre la scadenza del termine lungo di impugnazione (art. 327 c.p.c.).

1.1 L'eccezione è infondata.

1.2 Invero, considerando che la sentenza impugnata è stata pubblicata il 17 novembre 2015, il termine semestrale per la proposizione del ricorso per cassazione - con il computo incluso della sospensione feriale - è venuto a scadenza il 17 maggio 2016 (giorno feriale, in base al calendario del tempo).

Secondo il controricorrente, la notifica del ricorso presso il difensore domiciliatario sarebbe tardiva, essendo stata eseguita soltanto il 18 maggio 2016.

Tuttavia, come si evince dalla consultazione del fascicolo d'ufficio, il ricorso è stato consegnato all'ufficiale giudiziario per la notifica a mezzo del servizio postale sin dal 16 maggio 2016, prima, cioè, dell'esaurimento del termine lungo di impugnazione (vedasi, in particolare, l'attestazione apposta dall'ufficiale giudiziario sul frontespizio della copia del ricorso, in allegato alla memoria ex art. 378 c.p.c.).

Ne discende che la notifica è tempestiva, trovando applicazione il principio per cui la notifica di un atto processuale, almeno quando debba compiersi entro un determinato termine, si intende perfezionata, dal lato dell'istante, al momento dell'affidamento dell'atto all'ufficiale giudiziario, posto che, come affermato dalle sentenze della Corte Costituzionale n. 69 del 1994 e n. 477 del 2002, il notificante deve rispondere soltanto del compimento delle formalità che non esulano dalla sua sfera di controllo, secondo il "principio della scissione soggettiva del momento perfezionativo del procedimento notificatorio" (tra le tante: Cass., Sez. 5, 13 luglio 2017, n.

17320; Cass., Sez. Lav., 15 ottobre 2018, n. 25716; Cass., Sez. Lav., 10 dicembre 2019, n. 32255; Cass., Sez. 6-5, 14 dicembre 2021, n. 39986) 2. La comune attinenza alla determinazione del valore imponibile dell'area edificabile suggerisce l'esame congiunto dei motivi dedotti col ricorso principale e col ricorso incidentale. 2.1 Ai fini della determinazione della base imponibile per la liquidazione dell'ICI, il D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, art. 5, comma 5, dispone che: "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". 2.2 Secondo la giurisprudenza di legittimità, ai fini della determinazione del valore imponibile per l'applicazione dell'ICI, è indispensabile che la misura del valore venale in comune commercio sia ricavata in base ai parametri vincolanti previsti dal D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, 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. Tali criteri, normativamente determinati, debbono considerarsi tassativi (tra le tante: Cass., Sez. 5, 15 giugno 2010, n. 14385; Cass., Sez. 5, 11 maggio 2012, n. 7297; Cass., Sez. 5, 17 maggio 2017, n. 12273; Cass., Sez. 5, 30 maggio 2017, n. 13567; Cass., Sez. 5, 31 ottobre 2018, n. 27807; Cass., Sez. 5, 24 settembre 2019, nn. 23680 e 23681; Cass., Sez. 6-5, 8 febbraio 2021, n. 2347; Cass., Sez. 6-5, 26 marzo 2021, n. 8614) e non possono essere surrogati da valutazioni effettuate sulla base di un'aprioristica e del tutto indimostrata valutazione basata su altri argomenti. In altri termini, stante il percorso vincolato dettato, in relazione alla determinazione del valore delle aree fabbricabili, dal D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, art. 5, comma 5, il giudice del merito, investito della questione della corrispondenza del valore venale attribuito ad un'area fabbricabile, non può esimersi dal verificarne la corrispondenza, tenendo conto dell'anno di imposizione, ai criteri normativi sopra indicati (zona territoriale di ubicazione, indice di edificabilità, destinazione d'uso consentita, oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche), formulando una valutazione di merito che, nella misura in cui risulterà congruamente motivata e rispettosa dei parametri normativi, sarà incensurabile in questa sede (Cass., Sez. 5, 24 settembre 2019, nn. 23680 e 23681).

2.3 Tuttavia, tali parametri non possono ritenersi esclusivi od esaustivi, poichè altri possono in via alternativa essere applicati, purchè adeguati ed idonei alla individuazione del valore commerciale (Cass., Sez. 5, 8 febbraio 2021, n. 2347). In particolare, si è anche chiarito che, in tema di 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. 30 dicembre 1992, n. 504, 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 (Cass., Sez. 5, 7 giugno 2017,, n. 14118; Cass., Sez. 5, 31 ottobre 2018, n. 27807; Cass., Sez. 6-5, 8 febbraio 2021, n. 2347; Cass., Sez. 6-5, 15 ottobre 2021, n. 28392; Cass., Sez. 5, 20 dicembre 2021, n. 40694; Cass., Sez. 5, 28 dicembre 2021, n. 41738).

2.4 Secondo la sentenza impugnata, il valore imponibile dell'area edificabile ai fini dell'ICI "(...) non è quello indicato nell'atto di compravendita, il quale in vero contiene altre poste ed oneri, ma quello indicato nel preliminare di cui alla sentenza n. 265/4/12, anche perchè, non essendo stata la suddetta sentenza gravata da parte del Comune impositore, col rigetto dell'appello proposto dalla parte privata, si è formato, in ordine al valore da attribuire al bene, il giudicato" che incide anche sugli avvisi di accertamento oggetto degli altri due processi riuniti (...)". Di qui la conclusione che "il valore del bene oggetto di controversia ai fini ICI anni 2005 e 2006 va rapportato a quello definitivamente accertato con la citata sentenza n. 265/4/12".

2.5 L'assunto è palesemente erroneo. Difatti, la sentenza depositata dalla Commissione Tributaria Provinciale di Catania l'8 febbraio 2012 n. 265/04/2012 era stata appellata dalla "I. I. S. S.r.l." dinanzi alla Commissione Tributaria Regionale di Palermo - Sezione Staccata di Catania proprio in relazione alla commisurazione del valore imponibile dell'area edificabile ai fini dell'ICI al prezzo pattuito nel contratto preliminare per la cessione della quota di partecipazione nella società conferitaria da costituire (ma mai costituita).

Per cui, nessun giudicato interno poteva formarsi nei soli confronti del Comune di Gravina di Catania (CT) sulla decisione del giudice di prime cure di determinare il predetto valore nella misura di Euro 16.750.000,00 (leggasene la trascrizione letterale alla pagina 6 del ricorso principale).

2.6 Non sussistendo la vincolatività di un giudicato interno, ne deriva il carente presupposto della statuizione della Commissione Tributaria Regionale di Palermo - Sezione Staccata di Catania di rigettare l'appello della "I. I. S. S.r.l.", che era stata espressamente collegata dalla sentenza impugnata alla presunta irrevocabilità della determinazione fattane dal giudice di prime cure.

2.7 Tale conclusione è destinata a valere anche per la contestuale ed inscindibile pronunzia della sentenza impugnata sugli appelli del Comune di Gravina di Catania (CT).

Difatti, la formazione della cosa giudicata su un capo della sentenza per mancata impugnazione può verificarsi solo con riferimento ai capi che siano completamente autonomi perchè fondati su distinti presupposti di fatto e di diritto, sicchè l'acquiescenza alle parti della sentenza non impugnata non si verifica quando queste si pongano in nesso conseguenziale con altra e trovino in essa il suo presupposto (tra le tante: Cass., Sez. 5, 4 dicembre 2020, n. 27776; Cass., Sez. 5, 7 dicembre 2020, n. 27960; Cass., Sez. 5, 27 aprile 2021, n. 11038; Cass., Sez. 5, 17 novembre 2021, n. 34962). Invero, la Commissione Tributaria Regionale di Palermo Sezione Staccata di Catania ha parzialmente accolto gli appelli proposti dal Comune di Gravina di Catania (CT) avverso le sentenze depositate dalla Commissione Tributaria Provinciale di Catania il 12 gennaio 2011 nn. 151/04/2011 e 152/04/2011, sul rilievo che "il giudicato (...) incide anche sugli avvisi di

accertamento oggetto degli altri due processi riuniti (...)". 2.8 In tal modo, però, il giudice del gravame ha implicitamente presupposto una sorta di efficacia riflessa di un inesistente giudicato interno formatosi in un altro giudizio, che, ancorchè riunito, verteva, comunque, tra soggetti diversi, non essendone parte la "C. S.r.l.".

Per cui, una volta esclusa tale incidenza, che ne costituiva il fondamento logico-giuridico, la determinazione giudiziale del valore imponibile dell'area edificabile ai fini dell'ICI viene a perdere efficacia vincolante per tutte le parti del rapporto tributario, nonostante la perdurante autonomia dei procedimenti riuniti (tra le tante: Cass., Sez. 5, 27 giugno 2019, n. 17236; Cass., Sez. 5, 8 ottobre 2019, n. 25083; Cass., Sez. 2, 26 febbraio 2021, n. 5434; Cass., Sez. 6-5, 19 ottobre 2021, n. 28831).

2.10 Pertanto, posto che si deve negare la formazione del presunto giudicato interno, la commisurazione del valore venale al prezzo pattuito in sede di contratto preliminare con riguardo ad una diversa tipologia di contratto definitivo (la cessione della quota di compartecipazione in una società costituenda - e mai costituita - con il conferimento dell'area edificabile, che non è assimilabile - per l'assoluta eterogeneità dell'oggetto - alla mera compravendita dell'area edificabile), con la aprioristica esclusione di ogni rilevanza al prezzo convenuto per la compravendita, non trova adeguata giustificazione in relazione ai criteri utilizzabili dal giudice di merito - sulla scorta dei principi enunciati - per una plausibile determinazione del valore venale dell'area edificabile, che, pertanto, deve essere rinnovata dal giudice di merito.

3. Alla stregua delle suesposte argomentazioni, dunque, valutandosi la fondatezza dei motivi dedotti, non resta che accogliere il ricorso principale ed il ricorso incidentale, cassare la sentenza impugnata e rinviare la causa alla Commissione Tributaria Regionale di Palermo - Sezione staccata di Catania, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso principale ed il ricorso incidentale; cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa alla Commissione Tributaria Regionale di Palermo - Sezione staccata di Catania - in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nell'adunanza camerale effettuata da remoto, il 16 febbraio 2022.

Depositato in Cancelleria il 29 marzo 2022

Documenti citati

Elenco citati

Questo documento non contiene citati.

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza