Sentenza del 17/02/2022 n. 5181 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

1. Con atto di compravendita del 4.6.2009 la IMMOBILIARE M. s.r.l acquistava un immobile sito nel Comune di Fiumicino (RM) per il prezzo di Euro 310.000,00 chiedendo l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa L. n. 168 del 1982, ex art. 5, essendo l'immobile inserito nel Piano Particolareggiato di Recupero (PPR) approvato dalla Regione e avendo parte acquirente dichiarato di voler eseguire gli interventi di recupero previsti dalla L. n. 457 del 1978.

2, Con avviso di rettifica e liquidazione l'Agenzia delle entrate recuperava a tassazione a titolo suppletivo le imposte di registro (7%), ipotecaria (2%) e catastale (1%) in misura ordinaria calcolate sul valore dell'immobile accertato e rettificato dall'Ufficio in Euro 543.000,00.

3. Avverso il suindicato avviso la contribuente proponeva ricorso e la Commissione tributaria regionale del Lazio (CTR), con la sentenza n. 4860/22/15, depositata il 17.9.2015, confermava la pronuncia di primo grado e, per l'effetto, rigettava l'originario ricorso della contribuente sul rilievo parte del compendio immobiliare acquistato non rientrava nel PPR che, peraltro, non risultava neanche approvato e che era corretta la stima operata dall'Agenzia delle entrate.

4. Avverso tale sentenza la contribuente propone ricorso per cassazione affidato a quattro motivi.

5. L'Agenzia delle entrate ha depositato controricorso.

Motivi della decisione

1. Con il primo motivo la IMMOBILARE M. S.r.l. deduce, ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione e falsa applicazione della L. n. 168 del 1982, art. 5 e della L. n. 457 del 1978, art. 27 e ss., per avere la CTR escluso l'applicazione dell'agevolazione fiscale, ritenendo erroneamente la necessità che l'intera area acquistata dalla ricorrente ricadesse in un piano di recupero (PPR). In particolare, i giudici di merito non avevano tenuto conto del fatto che tali Piani si sostanziano in interventi su manufatti esistenti e da recuperare e che, nella fattispecie, il fabbricato, demolito e ricostruito, ricadeva per intero in zona B3a, inclusa in un piano di recupero di iniziativa pubblica regolarmente approvato.

2. Con il secondo motivo la ricorrente censura, ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5 la sentenza della CTR per omesso esame su un fatto decisivo e, in particolare, per aver erroneamente affermato che, dalla delibera del consiglio comunale di Fiumicino n. 96 del 25.6.1998, risultava soltanto

l'approvazione definitiva del Piano Particolareggiato Esecutivo del Nucleo di zona "O" n. 62, ma non di un PPR e per avere, altresì, omesso di indicare le ragioni per le quali ha ritenuto che il suindicato Piano Particolareggiato ex variante di PRG per le zone "O" approvato con la delibera sopra indicata in cui ricade l'edificio oggetto di cessione - non avesse valore di PPR L. n. 475 del 1978, ex art. 27.

3. Con il terzo motivo la ricorrente lamenta, ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5 "la erronea valutazione delle prove e vizio di motivazione (...) in ordine ad un fatto controverso e decisivo per il giudizio, per avere la CTR ritenuto inapplicabile l'agevolazione fiscale di cui alla L. n. 168 del 1982, art. 5, in mancanza del requisito oggettivo previsto dalla norma, non ritenendo comprovato l'inserimento dell'edificio in un piano di recupero".

4. Con il quarto motivo la ricorrente deduce, ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5 la "erronea valutazione delle prove e il vizio di motivazione (...) in ordine ad un fatto controverso e decisivo per il giudizio, per essere la CTR venuta meno all'obbligo motivazionale, avendo omesso di indicare le ragioni per le quali ha ritenuto di accogliere la valutazione e stima dell'immobile operata dall'Agenzia del Territorio e di disattendere quelle dedotte da parte ricorrente".

5 Il primo motivo non è fondato.

La questione sottoposta all'esame della Collegio attiene alla esistenza, o meno, di un Piano di Recupero, in quanto esso costituisce presupposto oggettivo per il riconoscimento del trattamento fiscale richiesto dalla ricorrente.

La L. n. 168 del 1982, art. 5, stabilisce agevolazioni fiscali per gli atti di trasferimento d'immobili compresi nei piani di recupero d'iniziativa pubblica o privata, purchè convenzionati, di cui alla L. n. 457 del 1978, art. 27 e ss. L'art..27 richiamato prevede che "1.1 comuni individuano nell'ambito degli strumenti urbanistici generali, le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonchè edifici da destinare ad attrezzature. 2. Le zone sono individuate in sede di formazione dello strumento urbanistico generale ovvero, per i comuni che, alla data di entrata in vigore della presente legge, ne sono dotati, con deliberazione del consiglio comunale sottoposta al controllo di cui alla L. 10 febbraio 1953, n.62, art. 59. 3. Nell'ambito delle zone, con la deliberazione di cui al precedente comma o successivamente con le stesse modalità di approvazione, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui al successivo art. 28". L'art. 28, stabilisce, che "I piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree di cui al precedente art. 27, comma 3, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento. I piani di recupero sono approvati con la deliberazione del consiglio comunale con la quale vengono decise le opposizioni presentate al piano, ed hanno efficacia dal momento in cui (...) Per quanto non stabilito dal presente titolo si applicano ai piani di recupero le disposizioni previste per i piani particolareggiati dalla vigente legislazione regionale e, in mancanza, da quella statale. I piani di recupero sono attuati: a) dai proprietari singoli o riuniti in

consorzio o dalle cooperative edilizie di cui siano soci, dalle imprese di costruzione o dalle cooperative edilizie cui i proprietari o i soci abbiano conferito il mandato all'esecuzione delle opere, dai condominii o loro consorzi, dai consorzi fra i primi ed i secondi, nonchè dagli IACP o loro consorzi, da imprese di costruzione o loro associazioni temporanee o consorzi e da cooperative o loro consorzi; b) dai comuni, direttamente ovvero mediante apposite convenzioni con i soggetti di cui alla lett. a) nei seguenti casi: 1) per gli interventi che essi intendono eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente nonchè limitatamente agli interventi di rilevante interesse pubblico, con interventi diretti; 2) per l'adeguamento delle urbanizzazioni; 3) per gli interventi da attuare mediante cessione volontaria, espropriazione od occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi, o in sostituzione dei medesimi nell'ipotesi di interventi assistiti da contributo. La diffida può essere effettuata anche prima della decorrenza del termine di scadenza del programma pluriennale diattuazione nel quale il piano di recupero sia stato eventualmente incluso".

Dal riportato quadro normativo si evince che con la L. n. 457 del 1978 è stato istituito il Piano di Recupero, nuovo specifico strumento particolareggiato, cioè uno strumento esecutivo, o meglio attuattivo, capace di consentire una migliore pianificazione territoriale e attuativa del territorio comunale. Il presupposto di tale Piano è l'ambito applicativo di ogni Comune, ovvero le zone in cui, per le condizioni di degrado, si rende necessario il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Le suindicate zone - che possono comprendere anche singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, quindi anche il singolo edificio o fabbricato, purchè ricorra il presupposto dello stato oggettivo di degrado, sia in termini di funzionalità, condizioni statiche e conservative nel suo insieme - sono individuate in sede di formazione dello strumento urbanistico generale (PRG o similari). Quanto sopra pone in luce le peculiarità del Piano di recupero rispetto agli altri piani attuativi - quali ad es. il piano particolareggiato e il piano di lottizzazione - definizione con la quale si intendono quei piani che traducono in elaborati tecnico amministrativi di dettaglio le previsioni e le prescrizioni dettate per grandi linee dagli strumenti urbanistici definiti "generali", che viceversa considerano l'intero territorio comunale.

Tali necessarie premesse pongono in luce l'erroneo presupposto interpretativo da cui muove la ricorrente, secondo cui nella fattispecie, ricorrere il presupposto oggettivo sopra indicato in quanto, l'immobile da quest'ultima acquistata ricadrebbe nel Piano Particolareggiato di Recupero adottato con Delib. comunale 25 giugno 1998, n. 96.

Diversamente, la CTR rileva che dalla indicata delibera risulta soltanto "l'approvazione definitiva del piano particolareggiato esecutivo del nucleo di zona "O" n. 62 ma non di un piano di recupero, costituente un diverso strumento urbanistico in quanto prevede, quale presupposto, una valutazione in ordine alla compatibilità del tessuto preesistente con le nuove esigenze urbanistiche, così come precisato nella risoluzione 383 del 2001 dell'Agenzia delle entrate richiamata dalla stessa contribuente". Precisa, poi, la stessa sentenza che "l'approvazione di un piano di recupero sia pure parzialmente interessante l'area acquistata, infine, non emerge neanche dalla attestazione del Comune di Fiumicino in data 11/7/20112, dalla quale si desume

solo l'approvazione di un PRG (con Delib. 31 marzo 2006) nel quale parte dell'area (B4a) sarebbe destinata ad un piano di "recupero, ristrutturazione e riqualificazione urbanistica", dell'approvazione del quale peraltro non viene fatta alcuna menzione". La CTR, in conclusione, dopo aver rilevato che oggetto della delibera del 1998 era l'approvazione di un Piano particolareggiato nei termini sopra indicati, ha correttamente escluso che esso, per sua natura potesse intendersi quale Piano di Recupero avente ad oggetto, anche solo parzialmente, l'area su cui insisteva l'immobile acquistato dalla ricorrente e, dunque, ha concluso per l'assenza del presupposto oggettivo imprescindibile per il riconoscimento del pagamento delle imposte in misura fissa come richiesto dalla contribuente.

6. Il secondo, il terzo e il quarto motivo di ricorso, da trattarsi congiuntamente in ragione della loro intima connessione, presentano plurimi motivi di inammissibilità.

In primo luogo, va richiamato il consolidato orientamento di questa Corte, riaffermato anche di recente (Cass. n. 1562 del 26/01/2021 Rv. 660223 - 01) secondo cui "Nell'ipotesi di "doppia conforme", prevista dall'art. 348-ter c.p.c., comma 5, (applicabile, ai sensi del D.L. n. 83 del 2012, art. 54, comma 2, conv., con modif., dalla L. n. 134 del 2012, ai giudizi d'appello introdotti con ricorso depositato o con citazione di cui sia stata richiesta la notificazione dal giorno 11 settembre 2012), il ricorrente in cassazione - per evitare l'inammissibilità del motivo di cui all'art. 360 c.p.c., n. 5 (nel testo riformulato dal citato D.L.n. 83, art. 54, comma 3, ed applicabile alle sentenze pubblicate dal giorno 11 settembre 2012) - deve indicare le ragioni di fatto poste a base, rispettivamente, della decisione di primo grado e della sentenza di rigetto dell'appello, dimostrando che esse sono tra loro diverse". In sostanza, se la sentenza di primo grado è quella di appello sono fondate sulle stesse ragioni, inerenti alle questioni di fatto, il ricorso per cassazione può essere proposto esclusivamente per i motivi di cui all'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 1, 2, 3 e 4, con esclusione dunque del numero 5. Nella specie, il giudizio in appello è iniziato il 27.5.2014 e, pertanto, in applicazione del suindicato principio deve affermarsi l'inammissibilità delle censure in esame.

In secondo luogo, la pronuncia di inammissibilità discende anche dal fatto che il l'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, nell'attuale testo modificato dal D.Lgs. n. 40 del 2006, art. 2, riguarda un vizio specifico denunciabile per cassazione relativo all'omesso esame di un fatto controverso e decisivo per il giudizio, da intendersi riferito a un preciso accadimento o una precisa circostanza in senso storico-naturalistico, come tale non ricomprendente questioni o argomentazioni, sicchè sono inammissibili le censure che, irritualmente, estendano il paradigma normativo a quest'ultimo profilo (Cass. n. 22397 del 06/09/2019 Rv. 655413 - 01).

Rispetto a tale principio, la ricorrente formula le censure in esame lamentando (con riferimento al secondo motivo, pag 12 del ricorso) una "lettura distorta delle prove documentali e su una non corretta applicazione della normativa di riferimento" e dando conto del fatto che la CTR ha escluso l'esistenza di Piano di Recupero ad iniziativa pubblica e "nella specie, negato al Paiano Particolareggiato del "Nucleo 62 Aranova" ex variante di PRG per le zone "O" approvato con DCC n. 96 del 25.6.1998 valore di Piano di Recupero, L. n. 457 del 1978, ex art. 27 e ss. Anzi la CTR ha asserito che con la citata DCC n. 96 del 25.6.1998 si fosse giunti alla approvazione definitiva del Piano Particolareggiato Esecutivo del Nucleo di zona "O" n. 62 ma non di un Piano di recupero".

Ed ancora, (con riferimento al terzo motivo, pag 14-15 del ricorso) la ricorrente rileva che la CTR "ha erroneamente ritenuto che dalla documentazione allegata non risulti comprovato l'inserimento dell'edificio acquistato dalla società (...) in un Piano di Recupero regolarmente approvato", precisando, poi, che "l'assunto è erroneo e del tutto infondato, come pure è altrettanto evidente che la CTR (n.d.r.: si) sia limitata ad assumere l'insussistenza della prova, senza compiere un'attenta ed analitica considerazione delle risultanze processuali". Infine, quanto alla determinazione del valore dell'immobile operato dall'Agenzia del Territorio, la ricorrente (quarto motivo, pag 17 del ricorso) lamenta che la CTR ha ritenuto questa corretta "sulla scorta di elementi indiretti (perizia UTE), in virtù dei quali ha ritenuto congrua la valutazione dell'Ufficio, disattendendo la perizia di parte e non pronunciandosi sulla richiesta di CTU".

Risulta, pertanto, evidente, che le doglianze in tale senso prospettate sono tutte avvinte dal medesimo vizio che le pone dall'alveo del parametro normativo posto a loro fondamento, in quanto con esse, in realtà, la ricorrente richiede un nuovo esame delle risultanze probatorie in tale sede inammissibile.

7. Il ricorso va pertanto rigettato.

8. Le spese del giudizio di legittimità seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

La Corte:

Rigetta il ricorso.

Condanna parte ricorrente al pagamento a favore della resistente delle spese del giudizio di legittimità, liquidate in Euro 5.000,00 per compensi oltre alle spese prenotate a debito.

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

Così deciso in Roma, il 19 gennaio 2022.

Depositato in Cancelleria il 17 febbraio 2022

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza