

Civile Sent. Sez. 5 Num. 9192 Anno 2022

Presidente: DI IASI CAMILLA

Relatore: STALLA GIACOMO MARIA

Data pubblicazione: 22/03/2022

SENTENZA

sul ricorso 14764/2015 proposto da:

Edil Siel Costruzioni Srl, in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliato in Roma Via Tacito 23 presso lo studio dell'avvocato Vespaziani Emanuele che lo rappresenta e difende
-ricorrente -

contro

Agenzia Delle Entrate, in persona del Direttore pro tempore, con domicilio eletto in Roma Via dei Portoghesi n. 12 presso l'Avvocatura Generale dello Stato che lo rappresenta e difende

- resistente -

304
2022

avverso la sentenza n. 7473/2014 della COMM.TRIB.REG., LAZIO,
depositata il 10/12/2014;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del
01/03/2022 dal Consigliere Dott. STALLA GIACOMO MARIA

lette le conclusioni scritte del P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. Alberto Cardino che ha chiesto il rigetto del ricorso.



Fatti rilevanti e ragioni della decisione.

§ 1. Edil Siel Costruzioni srl propone cinque motivi di ricorso per la cassazione della sentenza in epigrafe indicata, con la quale la commissione tributaria regionale, a conferma della prima decisione, ha ritenuto legittimo l'avviso di liquidazione per imposta di registro ed ipocatastale notificatole dall' Agenzia delle Entrate in relazione all'atto 18 febbraio 2010 con il quale essa aveva acquistato un compendio immobiliare in Leonessa, al valore complessivo dichiarato di euro 169.300,00, dall'Ufficio rettificato in euro 540.900,00.

La commissione tributaria regionale, in particolare, ha osservato che:

- il criterio di stima adottato dall'amministrazione finanziaria era del tutto legittimo ex articolo 51 d.P.R. 131/86, in quanto basato sia sui valori di mercato rilevati dall'OMI, sia sulla comparazione con il valore di immobili oggetto di altri contratti di compravendita, siti nella stessa zona urbana e con similari caratteristiche (in particolare, acquisto nel 2008 di un immobile, sito nella stessa via, ad un valore di euro 1.370,00 a metro quadrato);
- l'ufficio aveva comunque applicato il valore minimo rilevato dall'Omi (euro 1.050,00 per metro quadrato) *'a tal fine considerando le concrete condizioni degli immobili in questione'*;
- inoltre non vi era proporzione tra i valori dichiarati dalla società acquirente, rispettivamente, per un'abitazione di 96 m. quadri con cantina, e per un altro compendio costituito da un'abitazione di ben 406 m. quadri;
- il mancato sopralluogo preventivo da parte dell'ufficio non invalidava la rettifica, trattandosi di adempimento non previsto dall'articolo 51 d.P.R. 131/86.

Agenzia delle Entrate non ha depositato controricorso, dichiarando di costituirsi al solo fine dell'eventuale partecipazione all'udienza di discussione.

Il Procuratore Generale ha chiesto il rigetto del ricorso.

La società ricorrente ha depositato memoria.



Fissato all'udienza pubblica odierna, il ricorso è stato trattato in camera di consiglio, in base alla disciplina dettata dal sopravvenuto art. 23, comma 8-*bis*, del decreto-legge n. 137 del 2020, inserito dalla legge di conversione n. 176 del 2020 (e proroghe successive) senza l'intervento in presenza fisica del Procuratore Generale e dei difensori delle parti, non avendo nessuno degli interessati fatto richiesta di discussione orale.

§ 2. Con i cinque motivi di ricorso la società contribuente lamenta il fatto che la Commissione Tributaria Regionale si sarebbe limitata a confermare la sentenza di primo grado ritenendo legittimo il criterio di stima adottato dall'Amministrazione Finanziaria nell'avviso opposto (riprodotto in ricorso ed a questo allegato sub n.4), ma senza pronunciarsi in ordine allo specifico motivo in atto di appello (riprodotto in ricorso ed a questo allegato sub n. 8) da essa proposto in ordine al fatto fondamentale che gli immobili in questione erano stati valutati in base ai listini Omi in condizioni di normalità; al contrario, tutta una serie di elementi documentali (non esaminati) dimostravano come ritenere nella specie lo stato di normalità fosse del tutto irrealistico, trattandosi di immobili (alla data dell'atto) degradati ed in sostanziale stato di abbandono, come anche attestato sia dalla perizia di parte allegata in primo grado, sia dalla sua integrazione allegata in appello.

In particolare, ciò aveva determinato, ex art.360, co. 1[^] n.4, 5 e 3 cod.proc.civ.: - la nullità della sentenza per violazione dell'articolo 112 cod.proc.civ. (*primo motivo*) o per motivazione apparente ed apodittica (*secondo motivo*); - la violazione degli articoli 2697 cod.civ. nonché 43, co. 1 lett. a) e 51-52 d.P.R. 131/86, vista la natura di 'impugnazione-merito' che connota il giudizio tributario (*terzo motivo*); - l'omesso esame del fatto decisivo costituito dalla effettiva sussistenza, alla data dell'atto, di uno stato conservativo degli immobili non normale ma di abbandono (*quarto motivo*); - la violazione delle suddette disposizioni sotto il profilo della non rispondenza del valore accertato al parametro legale del valore venale in comune commercio alla data dell'atto (*quinto motivo*).



§ 3. I primi tre motivi di ricorso sono infondati.

Diversamente da quanto sostenuto dalla società ricorrente, non può dirsi che la Commissione Tributaria Regionale non si sia pronunciata, o non abbia motivato alcunchè, sul motivo di appello concernente specificamente l'affermata incongruità del maggior valore accertato dall'Ufficio alla luce dello stato di conservazione degli immobili compravenduti.

Al contrario, la Commissione Tributaria Regionale ha innanzitutto dato atto, nella parte rievocativa della sentenza, della formulazione da parte della società di questo motivo di gravame sullo stato del compendio, per poi respingerlo sul presupposto, da un lato, che i criteri adottati dall'ufficio dovevano ritenersi legittimi e, dall'altro, che tali criteri avevano anche considerato *"le concrete condizioni degli immobili in questione"*.

Si ritiene che ciò basti ad escludere i lamentati vizi di nullità della sentenza per omessa pronuncia ovvero omessa motivazione; oggi residualmente rilevante, quest'ultima, nei ristretti limiti della violazione del 'minimo costituzionale' dell'obbligo motivazionale che connota i provvedimenti giurisdizionali, secondo quanto stabilito - anche per il giudizio tributario - da Cass.SSUU n.8053/14 intervenuta a seguito della nuova formulazione dell'art.360, co. 1[^], n. 5) cod.proc.civ..

Sono invece fondati il quarto ed il quinto motivo di ricorso, dal momento che la valutazione così offerta dalla Commissione Tributaria Regionale appare inficiata dall'omesso esame del fatto decisivo costituito appunto, nella prospettazione della società contribuente e relative produzioni documentali e peritali, dallo stato di degrado nel quale versavano gli immobili al momento della compravendita; stato di degrado o abbandono asseritamente tale da incidere significativamente sul valore normale di mercato così come dall'Ufficio desunto in base ai listini Omi.

A sua volta, l'omesso esame del reale stato di conservazione degli immobili e della concreta incidenza che quest'ultimo poteva determinare sul valore venale in comune commercio del compendio si è risolto nella violazione del



parametro legale di cui all'articolo 51, co. 2[^] e 3[^], d.P.R. 131/86, il quale impone appunto che l'accertamento in rettifica muova dalla individuazione in concreto del valore di mercato.

Basterà osservare come l'affermazione secondo cui il valore accertato doveva ritenersi congruo perché collocato all'estremo minimale delle quotazioni Omi e perché teneva conto delle concrete condizioni degli immobili, non dimostra in alcun modo che il giudice di merito si sia fatto carico di tutti gli argomenti, e delle relative produzioni, con i quali la società appellante aveva inteso dimostrare che il valore così accertato risultava del tutto irrealistico a fronte di immobili comprovatamente degradati.

Va poi detto che, come più volte stabilito da questa Corte di legittimità, allorquando l'Ufficio faccia ricorso a rettifica di valore sulla base dei prezziari Omi, a fronte della contestazione del contribuente è necessario che l'amministrazione, gravata del relativo onere probatorio, fornisca (e, dunque, che il giudice tributario valuti) ulteriori e confermativi elementi di stima specificamente mirati (seppure indipendentemente dall'effettuazione di sopralluogo) sull'immobile oggetto di accertamento.

Si è, in particolare, affermato (Cass.n. 24550/20 ed altre) che: *"in tema di imposte indirette, l'accertamento di maggior valore di un immobile oggetto di atto di trasferimento, ai fini della determinazione della base imponibile, ancorché fondato su una presunzione semplice di cui all'art. 39, d.P.R. n. 600 del 1973 e all'art. 54, d.P.R. n. 633 del 1972, non impedisce al giudice di basare il proprio convincimento su un unico elemento, il quale non può però essere dato unicamente dai valori OMI, siccome privi dei requisiti di precisione e gravità, i quali devono perciò combinarsi con ulteriori indizi se allegati"*; e, inoltre, che (Cass.n. 21813/18, ed altre): *"in tema di imposta di registro, l'avviso di liquidazione 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".

Non vi è dubbio, in base a quanto finora osservato, che il fatto omesso avesse natura decisiva ai fini di causa, non potendosi delibare il menzionato motivo di appello sulla erronea statuizione dei primi giudici in punto congruità del maggior valore accertato, senza farsi carico dei suddetti elementi costituiti dalla insussistenza, in concreto, di uno stato conservativo 'normale' e dal conseguente deprezzamento degli immobili, in ipotesi, anche al di sotto dei minimi OMI.

Né potrebbe sostenersi che la valutazione del giudice di appello trovi fondamento nel richiamo concorrente al metodo comparativo, dal momento che quest'ultimo criterio - pure in effetti adottato dall'Ufficio e menzionato dalla Commissione Tributaria Regionale - presupponeva che gli immobili presi a comparazione presentassero caratteristiche simili a quelli oggetto del presente accertamento; là dove proprio il dedotto stato di abbandono di questi ultimi valeva di per sé ad escludere - quantomeno nella prospettazione, non verificata, della società appellante - la similarità delle caratteristiche di comparazione con altri immobili che in tale stato non si trovavano. Sicchè l'omesso esame del fatto indicato produce effetti invalidanti anche in ordine a questo ulteriore criterio ed alla sua idoneità integrativa dei parametri Omi.

§ 4. Ne segue, in definitiva, l'accoglimento nei termini indicati del ricorso, con conseguente cassazione della sentenza impugnata e rinvio alla commissione tributaria regionale del Lazio che, in diversa composizione, deciderà anche sulle spese del giudizio.

P.Q.M.

La Corte



- accoglie il quarto ed il quinto motivo di ricorso, respinti gli altri;
- cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia alla Commissione Tributaria Regionale del Lazio la quale, in diversa composizione, deciderà anche delle spese del presente giudizio.

Così deciso nella camera di consiglio della quinta sezione civile, riunitasi con modalità da remoto in data 1[^] marzo 2022.