

usicivici/demanio

beni comuni, proprietà collettive, diritto demaniale e delle risorse naturali

usicivici.wordpress.com

Giurisprudenza

Cass. civ. Sez. V, 30-07-2008, n. 20700

sul ricorso proposto da:

Ministero dell'Economia e delle Finanze, in persona del Ministro pro tempore, ed Agenzia delle Entrate, in persona del Direttore, domiciliati in Roma, Via dei Portoghesi 12, presso l'Avvocatura Generale dello Stato, che li rappresenta e difende per legge;

- ricorrenti -

contro

Università Agraria di (OMISSIS), in persona del legale rappresentante, elettivamente domiciliata in Roma, Via Ildebrando Goiran 23, presso l'avv. Mauro Falzetti, rappresentata e difesa dall'avv. FERRAZZANI Roberto giusta delega in atti;

- controricorrente ricorrente incidentale -

avverso la sentenza della Commissione tributaria regionale del Lazio n. 9/14/04 del 26/4/04;

Udita la relazione della causa svolta nella Pubblica udienza del 18/6/08 dal Relatore Cons. Dott. Paolo D'Alessandro;

Udito l'avv. Leonardo Ricci per delega dell'avv. Ferrazzani;

Udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. SEPE Attilio Ennio, che ha concluso per l'accoglimento del ricorso principale ed il rigetto di quello incidentale.

Svolgimento del processo

1.- L'Università Agraria di (OMISSIS) impugnò dinanzi alla Commissione tributaria provinciale di Viterbo l'avviso di liquidazione INVIM relativo ad un atto di alienazione di un terreno civico, posto in essere, nel cosiddetto periodo transitorio, ai sensi della L.R. Lazio n. 1 del 1986, art. 8, con il quale il valore iniziale - dichiarato pari a quello finale - veniva fissato alla data dell'1/1/63 (data più remota di applicabilità dell'INVIM) e conseguentemente diminuito rispetto al dichiarato, mentre il valore finale alla data del

31/12/92 veniva rettificato in aumento rispetto a quello determinato dall'Università agraria, ai fini dell'alienazione, ai sensi dell'art. 8 citato.

L'Università agraria deduceva in primo luogo la nullità dell'avviso per difetto di motivazione mentre, nel merito della liquidazione, assumeva in sostanza che il valore finale non fosse rettificabile, in quanto determinato in base alla legislazione speciale, e che il valore iniziale dovesse essere calcolato alla data della autorizzazione ad alienare da parte della Regione Lazio, intervenuta nel 1997 e dunque dopo il 31/12/92, con conseguente insussistenza del presupposto impositivo.

La Commissione tributaria provinciale di Viterbo ridusse solo parzialmente il valore finale, disattendendo le tesi in diritto della ricorrente.

2.- Avverso la sentenza di primo grado l'Università agraria ha proposto appello alla Commissione tributaria regionale del Lazio che, in parziale accoglimento del gravame, ha dichiarato non rettificabile dall'Ufficio il valore finale, in buona sostanza ritenendo che i beni di cui si tratta, essendo incommerciabili fino al compimento della procedura di alienazione prevista dalla Legge Regionale, non avessero per definizione un valore di mercato.

3.- Contro tale sentenza l'Amministrazione delle Finanze e l'Agenzia delle Entrate propongono ricorso per cassazione, in base a due motivi.

L'Università Agraria di (OMISSIS) resiste con controricorso e, a sua volta, propone ricorso incidentale fondato su due motivi.

Motivi della decisione

1.- I ricorsi proposti contro la stessa sentenza vanno preliminarmente riuniti ai sensi dell'art. 335 c.p.c..

2.- Con il primo motivo i ricorrenti principali deducono la violazione e/o falsa applicazione della L.R. Lazio n. 1 del 1986, artt. 4, 5, 6 e 8, e del D.P.R. n. 131 del 1983, art. 51, in relazione al D.P.R. n. 643 del 1972, censurando la sentenza impugnata per avere in sostanza ritenuto che i terreni di proprietà collettiva alienati ai sensi della L.R. Lazio n. 1 del 1986, non abbiano, ai fini INVIM, un prezzo di mercato diverso da quello determinato attraverso la speciale procedura prevista dalla stessa legge, benchè l'art. 4 di detta legge espressamente disponga che gli immobili che abbiano acquistato, di fatto o di diritto, carattere edificatorio siano stimati, ai fini dell'alienazione, "secondo il loro valore attuale".

Con il secondo motivo i medesimi ricorrenti principali lamentano il vizio di contraddittoria o insufficiente motivazione, in quanto la sentenza impugnata, pur riconoscendo che la competenza dei periti regionali a determinare il valore dei beni da alienare non ha assorbito la competenza dello Stato (e per esso della Agenzia delle Entrate) a determinare il valore dei beni a fini tributari, ha comunque ritenuto non rettificabile la stima da essi operata.

2.1.- I due motivi, da esaminarsi congiuntamente, sono fondati.

La sentenza impugnata, muovendo dal presupposto che i beni di cui si tratta, in quanto di proprietà civica, fossero incommerciabili al di fuori della procedura di cui alla L.R. n. 1 del 1986, art. 8, ne deduce che per essi non potesse per definizione esistere un prezzo di

mercato cui commisurare l'imposta e che il prezzo determinato ai sensi del citato art. 8 sia "un prezzo di natura pubblica (o politica) che tiene conto di diversi elementi ma non certo di quelli del mercato".

L'assunto del giudice tributario appare tuttavia privo di pregio.

Deve in primo luogo considerarsi che l'alienazione delle proprietà civiche divenute edificatorie è in via generale disciplinata dalla L.R. n. 1 del 1986, artt. 5 e 6. Secondo l'art. 6, l'alienazione deve avvenire "per pubblico incanto al prezzo base di stima corrispondente al valore attuale che tenga conto dell'incremento di valore derivante dalla destinazione edificatoria", con inequivoco riferimento, quindi, al prezzo di mercato di terreni simili.

Il successivo art. 8, applicato nella fattispecie, autorizza la vendita diretta agli occupatori dei terreni di proprietà collettiva su cui risultino effettuate costruzioni non debitamente assentite dall'ente titolare. A riguardo il comma 12 (nel testo vigente *ratione temporis*) stabilisce che "ai fini della determinazione del valore, gli enti titolari si avvalgono di tecnici iscritti all'albo regionale dei periti, degli istruttori e dei delegati tecnici designati dalla Giunta regionale su proposta dell'Assessore regionale competente in materia di usi civici".

Nulla, nel tenore testuale della disposizione, consente di ritenere che la stima dei periti nominati dall'ente debba seguire criteri diversi da quello del valore di mercato, tanto più che il successivo comma 13 prevede la possibilità per il comune o l'università agraria, in via evidentemente eccezionale, di ridurre il prezzo di alienazione, come stimato dai periti, con delibera motivata, soggetta ad approvazione della Giunta regionale, "in relazione a particolare situazione di esigenze abitative, per coloro che abbiano eseguito la costruzione abusiva o l'abbiano acquistata al solo scopo di destinarla a prima abitazione e la superficie complessiva dell'edificio non superi i quattrocento metri quadrati".

Se, dunque, la *ratio legis* è nel senso che il bene oggetto di proprietà civica sia alienato - anche nel caso di vendita diretta agli occupatori ai sensi della L.R. n. 1 del 1986, art. 8 - al valore di mercato, salvo il caso di riduzione del prezzo di cui al comma 13, ne consegue che, ai fini INVIM, il valore finale non può che essere il valore venale in comune commercio del bene alla data dell'alienazione (ovvero, come nella specie, alla data del 31/12/92), non essendo preclusivo della individuazione di un valore di mercato - diversamente da quanto ritenuto dal giudice di merito - il fatto che l'immobile fosse fino a quel momento incommerciabile al di fuori della speciale procedura prevista dalla Legge Regionale.

La circostanza che l'ente titolare del diritto sia vincolato, in base alla legge, al valore determinato dal perito appare d'altro canto irrilevante, ben potendo l'ente stesso, qualora ritenga incongruo il valore accertato, procedere alla rinnovazione dell'incarico peritale affidandolo ad un diverso perito.

3.- Con il primo motivo di ricorso incidentale l'Università agraria censura, sotto il profilo della violazione e/o falsa applicazione del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 52, comma 2 bis, il rigetto del motivo di appello relativo al difetto di motivazione dell'avviso di liquidazione, lamentando la mancanza, nell'atto impugnato, della "dettagliata specificazione delle ragioni di fatto e di diritto che indussero l'Agenzia delle Entrate a disattendere la perizia del tecnico regionale". 3.1.- Il mezzo è infondato.

Nella giurisprudenza di questa Corte è infatti pacifico che l'obbligo di motivazione

dell'avviso di accertamento di maggior valore deve ritenersi adempiuto mediante l'enunciazione del criterio astratto in base al quale è stato rilevato il maggior valore, con le specificazioni che si rendano in concreto necessarie per consentire al contribuente l'esercizio del diritto di difesa e per delimitare l'ambito delle ragioni deducibili dall'Ufficio nell'eventuale successiva fase contenziosa, restando riservati a quest'ultima fase l'onere dell'Ufficio di fornire la prova della sussistenza in concreto dei presupposti per l'applicazione del criterio prescelto, e la possibilità per il contribuente di contrapporre altri elementi sulla base del medesimo criterio o di altri parametri (Cass. 25624/06). Non sussisteva, dunque, l'obbligo dell'Ufficio di esporre le ragioni per le quali esso riteneva di disattendere la stima dei tecnici regionali.

4.- Con il secondo motivo di ricorso incidentale l'Università Agraria si duole, sia sotto il profilo della violazione di legge sia sotto quello del difetto di motivazione, della determinazione del valore iniziale all'1/1/63, assumendo, in sostanza, che la provenienza del bene potrebbe farsi risalire, al più, alla autorizzazione alla liquidazione da parte della Regione Lazio, intervenuta nel 1997, in quanto, prima di quella data, l'Università non era titolare di alcun diritto dominicale sulle terre. A prescindere dal fatto che, secondo la L. n. 692 del 1981, art. 2, la compravendita in questione doveva addirittura ritenersi esente da imposta.

4.1.- Il secondo motivo di ricorso incidentale è in parte inammissibile e in parte infondato.

L'assunto secondo il quale la vendita in questione sarebbe esente da imposta è del tutto nuovo e non può perciò trovare ingresso in questa sede.

La tesi secondo la quale l'Università avrebbe acquistato il diritto dominicale sui terreni de quibus solo per effetto della autorizzazione alla alienazione da parte della Regione è invece infondata, tenuto conto che l'autorizzazione regionale di cui alla L. n. 1 del 1986, di certo non muta la natura del diritto in capo all'Università ed infatti riguarda "terreni di proprietà collettiva appartenenti a comuni, frazioni di comuni, università od associazioni agrarie comunque denominate" (art. 5), il che conferma - ove ve ne fosse bisogno - che i terreni stessi appartenevano all'Università agraria, a prescindere dalla loro alienabilità, da epoca sicuramente anteriore all'autorizzazione e, per definizione, immemorabile.

5.- Conclusivamente, accolto il ricorso principale e rigettato quello incidentale, la sentenza impugnata deve essere cassata, in relazione ai motivi di ricorso principale, con rinvio, anche per le spese del presente giudizio, ad altra sezione della Commissione tributaria regionale del Lazio, la quale dovrà nel merito valutare la congruità del valore finale accertato dall'Ufficio, facendo applicazione del seguente principio di diritto: "In caso di alienazione di terreni civici ai sensi della L.R. Lazio n. 1 del 1986, art. 8, quale valore finale dell'immobile ai fini dell'applicazione dell'INVIM deve assumersi il valore venale in comune commercio del bene, anche se diverso dal prezzo di alienazione".

P.Q.M.

la Corte riunisce i ricorsi, accoglie il ricorso principale, rigetta il ricorso incidentale, cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi del ricorso principale e rinvia, anche per le spese del presente giudizio, ad altra sezione della Commissione tributaria regionale del Lazio.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Tributaria, il 18 giugno 2008.

Depositato in Cancelleria il 30 luglio 2008

(c) Raffaele Volante. Tutti i diritti riservati.