



5316-19

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Oggetto

SEZIONE TRIBUTARIA CIVILE

ICI IMU ACCERTAMENTO

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. DOMENICO CHINDEMI	- Presidente -	R.G.N. 10493/2015
Dott. GIACOMO MARIA STALLA	- Consigliere -	Cron. 5316
Dott. MILENA BALSAMO	- Rel. Consigliere -	Rep.
Dott. RITA RUSSO	- Consigliere -	Ud. 07/02/2019
Dott. MARINA CIRESE	- Consigliere -	cc

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 10493-2015 proposto da:

IMPRESA CERQUA SRL, elettivamente domiciliato in ROMA
PIAZZA MONTE GENNARO 24, presso lo studio
dell'avvocato DOMENICO BERGAMINI, che lo rappresenta e
difende;

- ricorrente -**contro**

COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO, elettivamente
domiciliato in ROMA VIALE DELLE PROVINCIE 114B/23,
presso lo studio dell'avvocato PAOLA D'AMICO,
rappresentato e difeso dall'avvocato ELVIRA DI MEZZO;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 6059/2014 della COMM.TRIB.REG.
di ROMA, depositata il 13/10/2014;

udita la relazione della causa svolta nella camera di
consiglio del 07/02/2019 dal Consigliere Dott. MILENA
BALSAMO.

RILEVATO CHE

1.L'impresa Cerqua s.r.l. ricorre, con tre motivi, nei confronti della società Tre Esse Italia e del comune di Guidonia -Montecelio per la cassazione della sentenza n. 6059/38/14 con la quale, in controversia concernente l'impugnazione di avvisi di accertamento per gli anni di imposta 2003-2007, la CTR del Lazio, nel confermare la sentenza di primo grado, respingeva il gravame proposto dal contribuente.

La CTR affermava, in particolare, che i fondi oggetto degli avvisi risultavano di proprietà della società Cerqua e che le volture dell'atto di vendita risultavano predisposte successivamente alla notifica dell'avviso di accertamento. Accertava poi la fondatezza della pretesa tributaria sotto il profilo della congruità dei valori attribuiti al mq e la natura edificabile delle aree.

Gli enti intimati resistono con rispettivi controricorsi, opponendosi alle censure sollevate dall'ente contribuente.

Considerato che

2. Con il primo motivo di ricorso il contribuente deduce, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., primo comma, n. 3, violazione e falsa applicazione delle norme di diritto per avere i giudici regionali disatteso la documentazione notarile prodotta nel giudizio di merito dalla quale si evinceva l'identità dell'effettivo titolare delle aree.

3.Con il secondo motivo deduce, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., primo comma, n. 4 apparente ed omessa motivazione con conseguente nullità della decisione, avendo il decidente attribuito prevalenza probatoria alle visure catastali piuttosto che agli atti di vendita allegati, omettendo di valutare la documentazione proveniente dai Pubblici uffici.

4.Con il terzo motivo si lamenta, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., primo comma, n. 5, in relazione agli artt. 115 e 116 c.p.c. l'omessa

ed insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto decisivo e controverso per il giudizio, per avere il decidente attribuito valenza di piena prova alle visure catastali in ordine alla titolarità del diritto reale in contrasto con le prove acquisite al processo, dalle quali era palesemente inferibile che la proprietà era stata trasferita dalla società Cerqua in epoca antecedente all'anno 2003.

5. I suesposti motivi di doglianza, che possono esaminati congiuntamente sottendendo la medesima questione, sono fondati e meritano accoglimento.

La mera intestazione catastale dell'immobile di per sé non attesta né la proprietà, né il godimento di altro diritto reale, e non giustifica la soggezione ad imposta del bene oggetto degli avvisi di accertamento impugnati.

Ed invero, il D.Lgs. n. 504 del 1992, all'art. 1, comma 2, prevede, quale presupposto dell'imposta in esame, "il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli", all'art. 3, nell'elencare i soggetti passivi dell'ICI, fa riferimento "al proprietario degli immobili indicati nel comma 2 "della norma sopra indicata ed, inoltre, all'art. 5, fa espresso riferimento ai fabbricati iscritti in catasto, ove rilevano i soli titolari di diritti reali.

Questa Corte ha avuto modo di affermare che *"pur se il catasto è preordinato a fini essenzialmente fiscali, il diritto di proprietà, al pari degli altri diritti reali, non può - in assenza di altri e più qualificanti elementi ed in considerazione del rigore formale prescritto per tali diritti - essere provato in base alla mera annotazione di dati nei registri catastali, che hanno in concrete circostanze soltanto il valore di semplici indizi"*.

Pertanto, l'intestazione di un immobile ad un determinato soggetto fa sorgere solo una presunzione *de facto* sulla veridicità di tali risultanze (Cass.n.14420/2010), ponendo a carico del contribuente l'onere di fornire la prova contraria.

La normativa ICI collega la titolarità passiva dell'imposta direttamente al proprietario, o ai titolari di altri diritti reali, e su costoro, quindi, grava l'onere della prova diretta all'esenzione dal pagamento dell'imposta e cioè la carenza del possesso che ne costituisce la condizione di fatto.

Se è vero, tuttavia, che le risultanze catastali sono considerate - finchè non modificate a seguito di contenzioso con l'Agenzia del Territorio - vincolanti per quanto attiene alla natura e alla rendita catastale del bene immobile (Cass., 10 giugno 2008, n. 15321; Cass., Sez. Un., 21 agosto 2009, n. 18565; Cass., 14 aprile 2010, n. 8845), le stesse, relativamente agli aspetti che ineriscono alla titolarità e alla natura del diritto, hanno una valenza meramente indiziaria, destinata a cedere in presenza di un titolo, giuridicamente valido, di segno contrario (Cass., 27 ottobre 2003, n. 16094; Cass. n 14420 del 2010 ; n 13061 del 24/05/2017).

Questa Corte ha avuto modo di affermare che « pur se il catasto è preordinato a fini essenzialmente fiscali, il diritto di proprietà, al pari degli altri diritti reali; non può - in assenza di altri e più qualificanti elementi ed in considerazione del rigore formale prescritto per tali diritti - essere provato in base alla mera annotazione di dati nei registri catastali, che hanno in concrete circostanze soltanto il valore di semplici indizi.

Tuttavia l'intestazione di un immobile ad un determinato soggetto fa sorgere comunque una presunzione de facto sulla veridicità di tali risultanze » (Cass. n. 14420/2010) ponendo a carico del contribuente l'onere di fornire la prova contraria.

Dunque, la normativa ICI collega la titolarità passiva dell'imposta direttamente al proprietario, o ai titolari di altri diritti reali, e su costoro, quindi, grava l'onere della prova diretta all'esenzione dal pagamento dell'imposta e cioè la carenza del possesso che ne costituisce la condizione di fatto.

Pertanto, una volta rilevata dalle risultanze catastali la titolarità dell'immobile in capo ad un soggetto, il Comune può legittimamente chiedere ad esso il pagamento dell'imposta, ove il contribuente non vinca il valore indiziario dei dati contenuti nei registri catastali, dando adeguata dimostrazione di quanto diversamente sostenuto al riguardo.

Nella sentenza impugnata, i giudici regionali hanno attribuito rilevanza esclusiva alle risultanze catastali e quindi all'epoca della trascrizione degli atti, avvenuta successivamente all'anno di imposizione (cd. vulture), a fronte di una normativa specifica e di atti ufficiali (come i rogiti notarili) che avrebbero dovuto essere esaminati al fine accertare il superamento della presunzione di veridicità delle visure catastali.

In particolare, ad avviso della CTR, le "vulture" degli atti di vendita sarebbero state effettuate successivamente alla "predisposizione" degli avvisi di accertamento, omettendo di valutare invece la prova contraria circa la titolarità del diritto di proprietà del cespite, o di altro diritto reale, dimostrazione imposta dalla circostanza che il medesimo risultava intestatario dell'immobile oggetto di imposizione.

La decisione del giudice di appello non si è fondata sulla complessiva valutazione del materiale probatorio, conferendo rilevanza esclusiva non agli atti di trasferimento immobiliare, quanto alla loro trascrizione; sicché appare erroneo il percorso logico che conduce a ritenere non superata la presunzione di veridicità delle risultanze catastali, avendo omesso il decidente di valutare gli atti notarili prodotti.

Vale osservare, in particolare, che il ricorrente non pone un problema di valutazione del materiale probatorio, questione di stretto merito, ma di omesso esame del materiale probatorio decisivo al fine di vincere la presunzione di veridicità delle risultanze catastali (Cass. 13061/2017; Cass. n. 14420/2010).

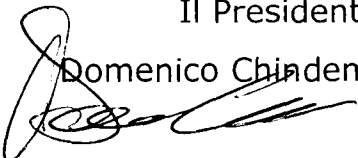
In conclusione, il ricorso deve essere accolto; la decisione impugnata va cassata con rinvio alla CTR del Lazio in altra composizione, che dovrà valutare la titolarità dei beni immobili indicati negli avvisi impugnati attraverso gli atti di trasferimento immobiliari prodotti dal ricorrente.

P.Q.M.

- Accoglie il ricorso; cassa la decisione impugnata con rinvio alla CTR del Lazio in altra composizione, che deciderà anche sulle spese del presente giudizio.

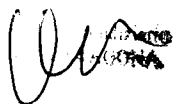
Così deciso in ROMA nella Camera di Consiglio della Corte di cassazione del 7.02.2019

Il Presidente
Domenico Chindemi



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
22 FEB 2019





Funzione
Marsa

