



REPUBBLICA ITALIANA

25560 14  
Ogget

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUTI

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 8546/2009

SEZIONE TRIBUTARIA CIVILE

Cron. 25560

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rep.

Dott. ANTONIO MERONE - Presidente - Ud. 07/11/2014  
Dott. DOMENICO CHINDEMI - Rel. Consigliere - PU  
Dott. RAFFAELE BOTTA - Consigliere -  
Dott. MARINA MELONI - Consigliere -  
Dott. LUCIO NAPOLITANO - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 8546-2009 proposto da:

ALOGNA ROSARIA, elettivamente domiciliata in ROMA  
VIALE MAZZINI 113, presso lo studio dell'avvocato ROSA  
ALBA GRASSO, rappresentata e difesa dall'avvocato  
MASSIMILIANO SEMPRINI giusta delega in calce;

- ricorrente -

*contro*

2014

3466

AGENZIA DELLE ENTRATE in persona del Direttore pro  
tempore, elettivamente domiciliato in ROMA VIA DEI  
PORTOGHESI 12, presso l'AVVOCATURA GENERALE DELLO  
STATO, che lo rappresenta e difende;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 58/2008 della COMM.TRIB.REG. di BOLOGNA, depositata il 29/10/2008;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 07/11/2014 dal Consigliere Dott. DOMENICO CHINDEMI;

udito per il ricorrente l'Avvocato SEMPRINI che ha chiesto l'accoglimento;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. GIOVANNI GIACALONE che ha concluso per il rigetto del ricorso.

8546/09

Fatto

Con sentenza del 9.7.2008, depositata il 29.10.2008 la Commissione Tributaria Regionale dell'Emilia, respingeva l'appello proposto da Alogna Rosaria avverso la sentenza della Commissione tributaria provinciale di Rimini n.97/03/2007 che aveva confermato gli avvisi di rettifica relativi alle imposte di registro, ipotecaria e catastale relativo al valore di un immobile denunciato in sede di rogito in €135.000, valore aumentato dall'Ufficio a € 400.000 sul presupposto che l'immobile non godesse più delle caratteristiche di fabbricato rurale dovendo essere valutato in relazione alla potestà edificatoria.

La contribuente impugna la sentenza della Commissione Tributaria Regionale deducendo i seguenti motivi:

- a) nullità della sentenza e del procedimento per irregolare costituzione e integrazione del contraddittorio, in relazione all'art. 360, n. 3 e 4 c.p.c., per omessa o invalida notifica dell'avviso di trattazione nel procedimento di primo grado comunicato alla ricorrente presso la sua residenza e non al procuratore speciale costituito nel domicilio eletto;
- b) omessa e insufficiente motivazione, in relazione all'art. 360 n. 5, c.p.c., per avere omesso di considerare la CTR che la parte non aveva solo eletto domicilio presso il difensore, ma aveva nominato quest'ultimo quale procuratore ad litem e ad negotia;
- c) nullità della sentenza e del procedimento, in relazione all'art. 360, n. 3 e 4 c.p.c., per irregolare costituzione e integrazione del contraddittorio nei confronti dei litisconsorti necessari e violazione di legge, essendosi svolto il procedimento di impugnazione dell'avviso di rettifica e liquidazione nel contraddittorio tra l'ufficio e uno solo dei tre partecipanti all'atto di compravendita del'immobile il cui valore era stato oggetto di rettifica;
- d) violazione degli artt. 9, comma 3, D.L. 557/93 , art. 52, comma 2 bis, d.p.r. 131/86, 7 l.212/2000, in relazione all'art. 360, n. 3 e 4 c.p.c., avendo erroneamente ritenuto la CTR che un fabbricato rurale perda tali caratteristiche nel caso in cui il compratore non possieda i requisiti soggettivi (agricoltore);
- e) vizio di motivazione, in relazione all'art. 360,n. 5 c.p.c., non avendo la CTR chiarito perché, nella determinazione del valore del bene ai fini dell'imposta di registro, non debba essere considerato quale fabbricato rurale il bene che in capo

- ai venditori possedeva tali caratteristiche al momento della vendita;
- f) vizio di motivazione, in relazione all'art. 360, n. 5 c.p.c., ritenendo fondata la motivazione della CTR su una mera ipotesi, non dedotta né provata, che tra la data della perizia di parte e la data della stima dell'atto di vendita, potrebbero essere stati eseguiti sull'immobile lavori di ripristino e miglioramento recepiti nella valutazione dell'Ufficio;
  - g) violazione di legge, in relazione all'art. 360, n. 3 c.p.c., non essendo provata la pretesa dell'Ufficio che è onerata della prova delle sue pretese, senza che alla mancata prova possa sopperire d'ufficio il giudice;
  - h) vizio di motivazione, in relazione all'art. 360, n. 5 c.p.c., per avere la CTR omissivo di motivare sulla dedotta illegittima acquisizione di una perizia depositata dall'Agenzia delle Entrate a supporto della fondatezza dell'accertamento e della sua inutilizzabilità in giudizio.

La intimata si è costituita con controricorso

La contribuente ha presentato memoria.

Il ricorso è stato discusso alla pubblica udienza del 7.11.2014, in cui il PG ha concluso come in epigrafe.

#### Motivi della decisione

1. I primi due motivi, esaminati congiuntamente in quanto connessi, sono infondati. Ai sensi dell'art. 17, comma primo, del d.lgs. n. 546 del 1992, la comunicazione dell'avviso di trattazione della causa, ex artt. 31 e 61 del d.lgs. cit., deve essere effettuata, nel caso di esistenza di un domicilio eletto, presso quest'ultimo o, comunque, mediante consegna in mani proprie; in difetto, la trattazione della causa deve ritenersi svolta in violazione dei principi del contraddittorio e della difesa e tutti gli atti compiuti da quel momento in poi sono da considerare come del tutto nulli (Cass. Sez. U, *Sentenza n. 13654 del 22/06/2011*, Cass. Sez. 6 - 5, *Ordinanza n. 97 del 07/01/2014*)

Nella fattispecie l'avviso di trattazione è stato consegnato a mani proprie, come ammesso anche dalla stessa ricorrente e deve quindi ritenersi rituale.

2. Anche il terzo motivo è infondato.

Nel processo tributario, è inapplicabile l'istituto del litisconsorzio necessario alle controversie in tema di imposta di registro, ipotecaria e catastale cui deve essere soggetto un atto di compravendita, con riferimento alle posizioni dei venditori e dell'acquirente, tra loro solidalmente coobbligati, poiché il rapporto di solidarietà

non realizza un presupposto dell'indicato istituto.

Infatti più che determinare l'inscindibilità della causa tra più soggetti nel senso inteso dal d.lgs. 31 dicembre 1992, n. 546, art. 14, comma 1 - il quale postula che la fattispecie costitutiva dell'obbligazione, risultante dai contenuti concreti dell'atto autoritativo impugnato, sia connotata da elementi comuni ad una pluralità di soggetti e che l'impugnazione proposta da uno o più degli obbligati investa direttamente siffatti elementi -, pone problemi relativi al rapporto tra giudicati (e, eventualmente, legittima un intervento nel processo, ai sensi del citato art. 14, comma 3) (cfr Cass. Sez. U, *Sentenza n. 13654 del 22/06/2011*, Cass. Sez. 5, *Sentenza n. 24063 del 16/11/2011*)

3. In relazione al 4 e 5 motivo, anch'essi connessi va rilevato che i fabbricati rurali per essere considerati tali devono soddisfare una serie di requisiti definiti dall'articolo 9, comma 3, del Dl 557/1993 il quale prevede che *"ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili agli effetti fiscali, i fabbricati o porzioni di fabbricati devono soddisfare le seguenti condizioni: a) il fabbricato deve essere posseduto dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno, ovvero detenuto dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che ad altro titolo conduce il terreno cui l'immobile viene dichiarato asservito o dai familiari conviventi a loro carico risultanti dalle certificazioni anagrafiche; b) l'immobile deve essere utilizzato, quale abitazione o per funzioni strumentali all'attività agricola, dai soggetti di cui alla lettera a), sulla base di un titolo idoneo, ovvero da dipendenti esercitanti attività agricole nella azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti nel rispetto della normativa in materia di collocamento...."*

Qualora l'acquirente di un immobile rurale non eserciti un'attività agricola il bene perde le caratteristiche di ruralità nel momento in cui viene stipulata la vendita, per la mancanza delle condizioni soggettive dell'acquirente e, ai fini dell'imposta di registro, non può tenersi conto dell'originario carattere rurale del fabbricato.

4. Anche il sesto e settimo motivo sono infondati, difettando quest'ultimo anche di autosufficienza.

La CTR ha confermato la congruità della valutazione del valore dell'immobile venduto operato dall'ufficio ritenendo inattendibili le avverse argomentazioni della ricorrente, supportata da due diverse perizie di stima che indicavano un valore del

bene inferiore, rilevando come gli atti estimativi del terreno risalivano ad anni precedenti (2000) all'epoca della compravendita (2005) e quindi non si poteva escludere che il suddetto fabbricato, nel periodo intercorso, fossero stati eseguiti lavori di ripristino in miglioramento, eventualmente recepiti nella valutazione aggiornata dell'ufficio e che giustificerebbero le differenze denunciate.

Trattasi di valutazione di merito esente da vizi logici.

Peraltro la ricorrente non ha fornito prova, incombente sulla stessa che ha dedotto tale eccezione (producendo le relative perizie di stima) che dalla data della perizia di parte e la data della stipula dell'atto di vendita non siano stati eseguiti sull'immobile lavori di ripristino e di miglioramento recepiti, invece, nella valutazione dell'ufficio.

Inoltre, non sono state prodotte o riprodotte le parti relative alle perizie di stima (documenti a cui questa corte non può accedere direttamente) attestanti il minor valore del terreno, neanche allegato o prospettato in violazione del principio di autosufficienza, senza neanche indicare quali, in concreto, fossero gli elementi da cui desumere tale minor valore.

5. Anche l'ultimo motivo è infondato.

Ancorché la CTR abbia ommesso di motivare in relazione alle censure sollevate dalla ricorrente in ordine alla illegittima acquisizione della perizia depositata dall'Agenzia delle entrate a supporto della fondatezza dell'accertamento, va osservato che non è configurabile invero il vizio di ommesso esame di una questione (connessa a una prospettata tesi difensiva), quando debba ritenersi che tale questione sia stata esaminata e decisa - sia pure con una pronuncia implicita della sua irrilevanza o di infondatezza - in quanto superata e travolta, anche se non espressamente trattata, dalla incompatibile soluzione di altra questione, il cui solo esame comporti e presupponga, come necessario antecedente logico-giuridico, la detta irrilevanza o infondatezza.

Entrambi i giudici di merito hanno ritenuto congruo il valore accertato dall'Ufficio e la CTU depositata dall'Ufficio ha valore meramente integrativo della motivazione dell'avviso di accertamento, senza aggiungere elementi determinanti nella determinazione del valore del bene, ma solamente *ad adiuvandum* le originarie valutazioni dell'Ufficio, già desumibili dalla motivazione dell'avviso di rettifica.

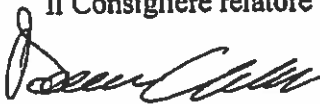
Va, conseguentemente, rigettato il ricorso con condanna della ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità.

PQM


Rigetta il ricorso, condanna la ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità che liquida in € 5.000 per compensi professionali, oltre alle spese prenotate a debito

Così deciso in Roma, il 7.11.2014

Il Consigliere relatore



Il Presidente



DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
IL 3 DIC. 2014



Il Funzionario Giudiziario  
Marcello BRACCONA

Il Funzionario Giudiziario  
Marcello BRACCONA