

Civile Ord. Sez. 5 Num. 4661 Anno 2020

Presidente: CIRILLO ETTORE

Relatore: SAIEVA GIUSEPPE

Data pubblicazione: 21/02/2020

ORDINANZA

sul ricorso 9578/2013 proposto da:

AGENZIA DELLE ENTRATE, in persona del Direttore pro-tempore, rappresentata e difesa dall'Avvocatura Generale dello Stato, presso i cui uffici è domiciliata *ex lege* in Roma, Via dei Portoghesi, n. 12

- *ricorrente* -

contro

DE ROS GIANNI, rappresentato e difeso, disgiuntamente, dall'avv. Loris Tosi, del Foro di Venezia e dall'avv. Giuseppe Marini, del Foro di Roma, presso il cui studio sito in Roma, Via dei Monti Parioli, n. 48, ha eletto domicilio

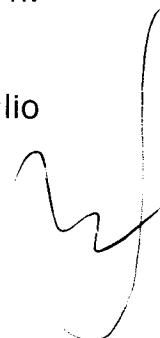
- *controricorrente* -

avverso

la sentenza della Commissione Tributaria Regionale del Veneto n. 18/22/12, pronunciata il 12.1.2012 e depositata il 16.2.2012

Udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio dell'8.11.2019 dal Consigliere Giuseppe Saieva

5354
2019



RILEVATO CHE

1. Con due distinti ricorsi De Ros Gianni impugnava dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Treviso gli avvisi di accertamento con cui l'Agenzia delle Entrate aveva provveduto a recuperare a tassazione i ricavi realizzati nel 2003 e nel 2004 dalla vendita di sette immobili, ritenendo inattendibile l'impianto contabile complessivo dell'impresa, che evidenziava una scarsa redditività per avere il contribuente ceduto gli immobili in questione a prezzi inferiori sia al valore di mercato, che all'ammontare dei mutui concessi dalle banche a tutti i singoli acquirenti.

2. La C.T.P respingeva i ricorsi previa riunione dei medesimi.

3. L'appello proposto dal contribuente avverso detta decisione veniva viceversa accolto dalla Commissione Tributaria Regionale del Veneto con sentenza n. 18/22/12, pronunciata il 12.1.2012 e depositata il 16.2.2012.

4. L'Agenzia delle Entrate ha quindi proposto ricorso affidato a quattro motivi, chiedendo l'annullamento della sentenza anzidetta.

5. Il ricorso è stato fissato per la camera di consiglio del'8.11.2019, ai sensi degli artt. 375, ultimo comma, e 380 bis 1, c.p.c.

CONSIDERATO CHE

1. Con il primo motivo l'Agenzia deduce ex art. 360, primo comma, numero 3), c.p.c., "violazione dell'art. 115, comma 2, c.p.c. contestando l'assunto della C.T.R. che aveva ritenuto fatto notorio la concessione agli acquirenti di mutui di importo superiore al valore degli immobili offerti in garanzia, essendo semmai notorio il contrario.

2. Con il secondo motivo l'Agenzia deduce ex art. 360, primo comma, numero 5), c.p.c., "omesso esame circa fatti decisivi per il giudizio che sono stati oggetto di discussione tra le parti", lamentando che la C.T.R. aveva ritenuto congrue le dichiarazioni dei redditi del contribuente, facendo riferimento a tassi di redditività assolutamente

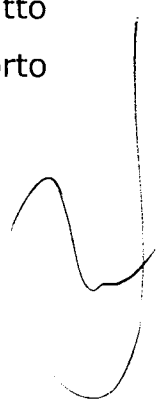
eccentrici, ma senza dare contezza alcuna dei dati presi in considerazione a tali fini.

3. Con il terzo motivo l'Agencia deduce ex art. 360, primo comma, numero 3), c.p.c., "violazione dell'art. 36, comma 2, n. 4 del d.lgs. 31 dicembre 1992, n. 546," lamentando la manifesta irrazionalità della decisione in cui da un lato si evidenzia l'andamento insoddisfacente del mercato del settore tale da giustificare bassi margini di utile e dall'altro lato che il mercato avesse un andamento particolarmente positivo, tanto da legittimare la concessione di mutui di importo superiore al valore degli immobili offerti in garanzia.

4. Con il quarto motivo l'Agencia deduce ex art. 360, primo comma, numero 5), c.p.c., "omesso esame circa fatti decisivi per il giudizio che sono stati oggetto di discussione tra le parti" evidenziando che la Commissione regionale aveva giustificato la congruità dei prezzi di vendita dichiarati dal contribuente con il fatto che sarebbe «stata acquisita una perizia da cui risulta la corrispondenza tra valori dichiarati a quelli reali», laddove viceversa risultava effettuata una sola perizia per l'affrancamento del terreno edificabile, addirittura precedente all'epoca di costruzione degli immobili.

5. I motivi, connessi tra di loro, in quanto afferenti tutti a vizi motivazionali, vanno esaminati congiuntamente ed accolti in quanto fondati.

5.1. Va in primo luogo disattesa l'affermazione quanto meno singolare della C.T.R. che, al fine di superare la presunzione dell'Ufficio che aveva dedotto dalla concessione di mutui di importo di gran lunga superiore al prezzo dichiarato in sede di compravendita dal contribuente e dai singoli acquirenti, ha ritenuto che costituisse fatto notorio la concessione da parte delle banche di mutui di importo superiore al valore degli immobili offerti in garanzia.

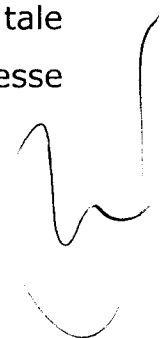


5.2. Il fatto notorio, derogando al principio dispositivo delle prove e al principio del contraddittorio, va inteso come fatto acquisito alle conoscenze della collettività, con tale grado di certezza da apparire indubitabile ed incontestabile, mentre restano estranei a tale nozione le acquisizioni specifiche di natura tecnica, gli elementi valutativi che implicano cognizioni particolari o richiedono il preventivo accertamento di particolari dati, nonché quelle nozioni che rientrano nella scienza privata del giudice, poiché questa, in quanto non universale, non rientra nella categoria del notorio, neppure quando derivi al giudice medesimo dalla pregressa trattazione d'analoghe controversie (cfr. Cass. n. 25218 dell'11 ottobre 2018).

5.3. Appare viceversa condivisibile l'assunto di parte ricorrente, secondo cui costituisce, semmai, fatto notorio in quanto acquisito alle conoscenze comuni della collettività, che l'erogazione dei mutui per l'acquisto di abitazioni viene concessa sempre in misura inferiore al valore periziato dell'immobile e che, solo in casi eccezionali particolari agevolazioni ovvero ulteriori garanzie, possono indurre alcuni istituti di credito a finanziare fino al 100% del valore dell'immobile.

5.4. Analoghe considerazioni valgono per l'affermazione della C.T.R. che ha ritenuto congrue le dichiarazioni dei redditi del contribuente, facendo riferimento a tassi di redditività assolutamente eccentrici, ma senza dare contezza alcuna dei dati presi in considerazione a tali fini ed avventurandosi in liberi calcoli di redditività privi di qualsiasi collegamento con la documentazione acquisita agli atti di causa.

5.5. Non appare poi contestabile la censura dell'Ufficio in ordine alla manifesta contraddittorietà della decisione avendo la C.T.R. da un lato evidenziato l'andamento insoddisfacente del mercato del settore tale da giustificare bassi margini di utile e dall'altro che il mercato avesse



un andamento talmente positivo da legittimare la concessione di mutui d'importo ben superiore al valore degli immobili offerti in garanzia.

5.6. Quanto, infine, all'affermazione della C.T.R. relativa alla acquisizione di una "perizia da cui risulta la corrispondenza tra valori dichiarati e quelli reali" - il cui riferimento si appalesa inconferente essendo stata acquisita agli atti un'unica perizia effettuata per l'affrancamento del terreno edificabile in epoca anteriore alla costruzione degli immobili - la stessa completa l'inconsistenza dell'impianto motivazionale, cui non può che conseguire l'accoglimento del ricorso ed il rinvio degli atti al giudice a quo, in diversa composizione, per il riesame della causa e la liquidazione delle spese di giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia gli atti alla Commissione tributaria regionale del Veneto, in diversa composizione, cui demanda di provvedere anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio dell'8 novembre