

Civile Ord. Sez. 5 Num. 21721 Anno 2023

Presidente: PAOLITTO LIBERATO

Relatore: LO SARDO GIUSEPPE

Data pubblicazione: 20/07/2023

REGISTRO
AGEVOLAZIONE
PRIMA CASA

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 14334/2020 R.G., proposto

DA

Fenech Edwige, rappresentata e difesa dall'Avv. Marco Machetta, con studio in Roma, ove elettivamente domicilia, giusta procura in calce al ricorso introduttivo del presente procedimento;

RICORRENTE

CONTRO

Agenzia delle Entrate, con sede in Roma, in persona del Direttore Generale *pro tempore*;

INTIMATA

NONCHÉ NEI CONFRONTI DI

la "Winderton Holding Ltd.", con sede legale in Nicosia (Cipro) e sede secondaria in Roma, in persona dell'istitutore *pro tempore*;

INTIMATA

avverso la sentenza depositata dalla Commissione tributaria regionale del Lazio il 24 settembre 2019, n. 5246/06/2019;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 22 giugno 2023 dal Dott. Giuseppe Lo Sardo.

RILEVATO CHE:

1. Edwige Fenech ha proposto ricorso per la cassazione della sentenza depositata dalla Commissione tributaria regionale del Lazio il 24 settembre 2019, n. 5246/06/2019, che, in controversia su impugnazione di un avviso di liquidazione delle maggiori imposte di registro, ipotecaria e catastale (con la contestuale irrogazione della relativa sanzione) sulla compravendita di un'abitazione sita in Comune di Roma alla Via Germanico n. 162, sviluppata su due livelli (piano quinto e piano sesto; in catasto, piano sesto e piano settimo), composta da vani 16,5 e censita in catasto con la particella 57 sub. 502 (già particelle 501 sub. 17 e 501 sub. 18) del folio 404, a seguito di revoca delle agevolazioni della c.d. "prima casa" per l'accertamento delle caratteristiche di lusso nell'immobile acquistato (in relazione all'art. 6 del d.m. 2 agosto 1969, n. 1072), in conseguenza del computo di una superficie utile complessiva eccedente il limite di mq. 240, dopo la cassazione con rinvio della sentenza depositata dalla Commissione tributaria regionale di Roma il 6 luglio 2012, n. 317/01/2012, per effetto dell'ordinanza depositata da questa Sezione della Corte Suprema di Cassazione il 28 febbraio 2018, n. 4592, all'esito della riassunzione del procedimento, ha accolto l'appello proposto dall'Agenzia delle Entrate nei confronti della medesima avverso la sentenza depositata dalla Commissione tributaria provinciale di Roma il 15 settembre 2010, n. 343/20/2010, con compensazione delle spese giudiziali;

2. il giudice di appello ha riformato la decisione di prime cure sul presupposto che l'abitazione presentasse le caratteristiche di lusso ex art. 6 del d.m. 2 agosto 1969, n. 1072, avendo una superficie utile complessiva calcolata sulla sommatoria totale del piano quinto e del piano sesto (in catasto, piano sesto e piano settimo) - che, oltre ad essere accorpati in un solo mappale catastale, erano uniti da un

collegamento interno - in misura superiore a mq. 240 (in particolare, in misura di mq. 286,77), per cui la compravendita non poteva beneficiare dell'agevolazione della c.d. "prima casa";

3. l'Agenzia delle Entrate e la Winderton Holding Ltd sono rimaste intimiate;

4. la ricorrente ha depositato memoria.

CONSIDERATO CHE:

1. il ricorso è affidato a due motivi;

1.1. con il primo motivo, si denuncia violazione e/o falsa applicazione degli artt. 61, 112, 115, 116 cod. proc. civ.; 1 della tariffa - parte prima annessa al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, 6 del d.m. 2 agosto 1969, n. 1072, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., per essere stato erroneamente ritenuto dal giudice del rinvio che la contribuente aveva acquistato un'unica abitazione posta al piano quinto ed al piano sesto (in catasto, al piano sesto e al piano settimo) con annessi terrazza e accessori al piano sesto (in catasto, al piano settimo), la cui superficie utile complessiva era pari a mq. 286,77 secondo le visure catastali coeve al rogito notarile e la cui consistenza unitaria era evidenziata dal collegamento interno e dall'unificazione catastale dei due piani;

1.2 con il secondo motivo, si denuncia violazione e/o falsa applicazione degli artt. 2697 cod. civ., 61 e 112 cod. proc. civ., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 4, cod. proc. civ., per essere stato omesso dal giudice di secondo grado di pronunciarsi sull'istanza proposta dalla contribuente per l'espletamento di una consulenza tecnica d'ufficio al fine di accertare la carenza di collegamento e di comunicazione tra gli immobili posti al piano quinto ed al piano sesto (in catasto, al piano sesto e al piano settimo) al momento della stipulazione della compravendita;

2. il primo motivo è infondato;

2.1 secondo il costante orientamento di questa Corte, in tema di agevolazioni tributarie, i benefici per l'acquisto della "prima casa" possono essere riconosciuti anche quando siano più di una le unità immobiliari contemporaneamente acquistate purché ricorrano due condizioni, e cioè la destinazione, da parte dell'acquirente, di dette unità immobiliari, nel loro insieme, a costituire un'unica unità abitativa e la qualificabilità come alloggio non di lusso dell'immobile così "unificato" (Cass., Sez. 5[^], 23 marzo 2011, n. 6613; Cass., Sez. 6^{^-5}, 6 aprile 2017, n. 9030; Cass., Sez. 5[^], 12 giugno 2020, n. 11322; Cass., Sez. 6^{^-5}, 7 ottobre 2020, n. 21614; Cass., Sez. 5[^], 29 novembre 2021, n. 37152); e si è al riguardo rilevato, altresì, che l'agevolazione presuppone che, entro il termine di tre anni dalla registrazione, deve esser dato effettivo seguito all'impegno assunto dai contribuenti, in sede di rogito, di procedere all'unificazione dei locali (Cass., Sez. 6^{^-5}, 6 aprile 2017, n. 9030; Cass., Sez. 5[^], 12 giugno 2020, n. 11322; Cass., Sez. 6^{^-5}, 7 ottobre 2020, n. 21614);

2.2 dunque, ai fini dell'agevolazione della c.d. "prima casa", è irrilevante che gli immobili (due o più) acquistati *uno actu* siano collocati su unico livello o su distinti livelli, essendo sufficiente che la relazione materiale di contiguità, adiacenza o sovrapposizione consenta – mediante l'esecuzione delle opere necessarie (abbattimento di muri divisorii; aperture nei pavimenti; installazione di scale e/o ascensori; adeguamento degli impianti; ecc.) - il loro accorpamento in un'unica abitazione che non abbia complessive caratteristiche "di lusso";

2.3 pertanto, l'unico dato che specificamente viene in rilievo si identifica con la realizzazione di un'unica unità abitativa, evento questo che deve essere effettivo;

2.4 secondo una risalente giurisprudenza di questa Corte, se il legislatore non ha fissato specificamente un termine entro il quale si

deve verificare una condizione dalla quale dipenda la concessione di un beneficio, tale termine non potrà essere mai più ampio di quello previsto per i controlli (per la contraddizione di dover considerare sempre inutili i controlli, e così vanificarli, a fronte della possibilità per il contribuente di dichiarare sempre di volere successivamente realizzare la condizione, quando oramai nessun controllo sarebbe più possibile) (Cass., Sez. 5[^], 7 luglio 2000, n. 9149; Cass., Sez. 5[^], 10 settembre 2004, n. 18300; Cass., Sez. 5[^], 17 ottobre 2005, n. 20066; Cass., Sez. 5[^], 20 settembre 2006, n. 20376; Cass., Sez. 5[^], 29 aprile 2009, n. 10011); e si è soggiunto che i benefici fiscali, sono *naturaliter* subordinati al raggiungimento dello scopo per cui vengono concessi (Cass., Sez. 1[^], 25 gennaio 2000, n. 797; Cass., Sez. 5[^], 28 marzo 2003, n. 4714; Cass., Sez. 5[^], 20 settembre 2006, n. 20376);

2.5 cassando la precedente pronunzia in sede di appello sulle premesse che era erroneo ritenere «non computabile la superficie dei locali al settimo piano, qualificati come terrazza (ma accatastati come veranda e lavatoio) e l'ampliamento risultante dal catasto, omettendo di valutare il diverso parametro dell'utilizzabilità» e che «risulta evidentemente erronea in punto di diritto l'assimilazione della terrazza alla veranda o al lavatoio, atteso che la terrazza, espressamente esclusa dal calcolo della superficie utile, si connota per una specifica destinazione, con conseguente impossibilità di ricondurre alla nozione di "terrazza" anche locali che hanno caratteristiche e destinazione del tutto diverse», questa Corte aveva demandato al giudice del rinvio «di verificare in concreto, sulla base delle caratteristiche e dell'effettiva destinazione dei locali indicati e delle visure catastali, se i locali avessero o meno una propria effettiva utilizzabilità, dovendosi procedere a detta verifica applicando il principio di diritto di cui alla succitata Cass. n. 23591/12, secondo la quale "il calcolo della superficie utile di un immobile, al fine di stabilire se esso debba essere

considerato di lusso ai sensi dell'art. 6 del d.m. 2 agosto 1969, va compiuto a prescindere dalla circostanza che parte degli ambienti non sia conforme alle prescrizioni urbanistiche sotto il profilo dell'abitabilità, in quanto quel che unicamente rileva ai fini del computo della superficie utile è l'idoneità di fatto degli ambienti allo svolgimento di attività proprie della vita quotidiana"» (Cass., Sez. 5[^], 28 febbraio 2018, n. 4592);

2.6 dando seguito al principio enunciato, il giudice del rinvio ha accertato, anche sulla scorta delle planimetrie allegate ad una perizia giurata di parte prodotta dalla stessa contribuente nel procedimento di appello, che i locali "utili" al piano settimo (catastale) erano costituiti da una veranda di mq. 34,50, da una palestra di mq. 24,80, da un locale di sgombero di mq. 13,50, da una lavanderia e stireria di mq. 13,30, per un totale di mq. 86,10, che deve essere cumulato con i restanti locali al piano sesto (catastale) di mq. 218,40, risultandone una superficie utile complessiva per l'intera abitazione di mq. 304,50 (punto 7.5 della sentenza impugnata);

2.7 da qui la conclusione che: «Applicati i principi espressi dalla Corte di cassazione con riguardo ai locali "utili", tra i quali vanno considerati anche quelli indicati al piano settimo, indipendentemente dalla loro regolarità edilizia (per la quale comunque sembrerebbe essere in corso una procedura in sanatoria), la superficie indicata dalla stessa parte venditrice risulta ben superiore ai 240 mq.»;

2.8 la ricorrente ha censurato la sentenza impugnata per non aver tenuto conto che il collegamento materiale tra le unità immobiliari del piano sesto e del piano settimo (catastali) sarebbe successivo alla redazione del rogito notarile (25 luglio 2005), per cui i vani del piano settimo (catastale) non avrebbero dovuto essere computati nel calcolo della superficie utile complessiva ex art. 6 del d.m. 2 agosto 1969, n.

1072, dovendo essere qualificati come «vani accessori indiretti non comunicanti» (pagina 10 del ricorso);

2.9 anzitutto, l'assunto è contraddetto dalla volontà manifestata dalla stessa ricorrente in occasione della stipulazione della compravendita, il cui oggetto è stato rappresentato e descritto (secondo il testo riprodotto in ricorso in ossequio al canone dell'autosufficienza) – anche ai fini dell'invocata agevolazione della c.d. "prima casa" – alla stregua di una sola ed unica abitazione, anche sul piano dell'identificazione catastale: «Appartamento sito al piano quinto con sovrastante terrazza al piano sesto, piani sesto e settimo catastale, distinto con il numero interno 15 (quindici) (già 15 e 16), composto da vani catastali 16,5 (sedici virgola cinque) complessivi, posti su due piani, per una superficie catastale di metri quadrati 382 (trecentoottantadue), confinante con distacco su via Germanico su cortile, vano scala, salvo altri. Detto immobile distinto in catasto fabbricati di Roma al foglio 404 particella 57 sub. 502 (già 501, già in precedenza 17 e 18), z.c. 2, cat. A/2, cl. 5, vani 16,5, sup. cat. Mq. 382, R.C. 6.646,80 (giusta denuncia di variazione n. 24538/2003 per fusione degli interni 15 e 16, e successiva denuncia di variazione n. 72620 del 5 luglio 2005)»;

2.10 in proposito, il collegio rammenta che, secondo questa Corte, il dato relativo alla variazione catastale (per fusione di unità immobiliari già separatamente censite), se può costituire (in chiave probatoria) adempimento rilevante, ai fini del riscontro dell'evento (accorpamento di unità immobiliari contigue) cui l'agevolazione deve ritenersi correlata, ciò non di meno non esaurisce, né risolve, *ex se* quello stesso evento che, come si è detto, deve identificarsi con l'effettività dell'unificazione delle unità immobiliari quale finalizzata a realizzare l'unica abitazione del contribuente; evento, questo, che rileva in via esclusiva (pur a fronte di una mera dichiarazione di variazione catastale) e che deve formare oggetto di prova da parte del

contribuente; e sotto quest'ultimo profilo possono, quindi, concorrere anche altri dati probatori che diano conto della realizzazione della finalità dichiarata nell'atto (accorpamento di unità immobiliari funzionale alla realizzazione dell'unica abitazione principale del contribuente), quale la documentazione di riscontro delle opere realizzate che offrano la prova della effettiva unione sia funzionale che impiantistica delle unità immobiliari oggetto di accorpamento (in termini: Cass., Sez. 5[^], 12 giugno 2020, n. 11322);

2.11 per cui, attribuire un rilievo esclusivo, ai fini in discorso, all'adempimento catastale (correlato, dunque, ad una dichiarazione di variazione per fusione catastale) significherebbe introdurre un dato di regolazione eccentrico rispetto alla disciplina agevolativa da applicare (finalizzata alla realizzazione di un'unica unità abitativa) e, in quanto tale, nemmeno in sintonia con la *ratio legis* dell'agevolazione (ove lo scopo dichiarato nell'atto, e in quanto tale agevolato, deve essere effettivamente conseguito); dato, quello, oltretutto potenzialmente idoneo ad ingenerare elementi di equivoca regolazione della stessa fattispecie agevolativa, avuto riguardo alla procedura di variazione catastale, - incentrata su di una proposta del dichiarante e sui conseguenti poteri di controllo dell'amministrazione finanziaria (art. 1, commi 2 e 3, del d.m. 19 aprile 1994, n. 701), - ed ai suoi riflessi in ordine al rispetto del (sopra ricordato) termine di decadenza; né può ritenersi dirimente il riferimento alle esigenze di controllo dell'amministrazione finanziaria che, nella materia in trattazione, dispone di poteri (quale quello di accesso) che non si esauriscono nella mera verifica catastale (art. 53-*bis* del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131) (in termini: Cass., Sez. 5[^], 12 giugno 2020, n. 11322);

2.12 va, in conclusione, rimarcato che, in tema di agevolazioni fiscali, sussiste un'evidente simmetria nella interpretazione delle relative disposizioni istitutive, in quanto, se è vero, che dette disposizioni sono

di stretta interpretazione, e, così, sottoposte ad interpretazione rigida ed anelastica, in quanto rigorosamente legata al dato letterale, ed insuscettibili (anche) di un'interpretazione logico-evolutiva e costituzionalmente orientata (Cass., Sez. Un., 3 giugno 2015, n. 11373; vedansi anche: Cass., Sez. 5[^], 25 marzo 2011, n. 6925; Cass. Sez. Un., 22 settembre 2016, n. 18574; Cass., Sez. 6^{^-5}, 9 aprile 2018, n. 8618; Cass., Sez. 5[^], 27 aprile 2018, n. 10213), - del pari insuscettibili di una interpretazione analogica rimangono le (corrispondenti) disposizioni che prevedono decadenze dalle (e quale sanzione rispetto al godimento delle) agevolazioni già concesse (sulla natura di stretta interpretazione delle norme sulla decadenza, nella giurisprudenza tributaria: Cass., Sez. 5[^], 4 marzo 2016, n. 4351; Cass., Sez. 5[^], 12 gennaio 2017, n. 580; Cass., Sez. 5[^], 17 ottobre 2019, n. 26353; in termini più generali: Cass., Sez. Lav., 26 giugno 2000, n. 8700; Cass., Sez. 1[^], 2 novembre 2017, n. 26070; Cass., Sez. 6^{^-1}, 15 giugno 2018, n. 15780; Cass., Sez. Lav., 12 dicembre 2018, n. 32154); e, nel caso che ne occupa, - una volta ricondotta al novero delle agevolazioni previste per l'acquisto della c.d. "prima casa" la fattispecie dell'accorpamento di unità immobiliari finitime, - alla effettiva realizzazione dell'intento cui detta agevolazione si correla (realizzazione di un'unica unità abitativa quale alloggio non di lusso) finirebbe per (inammissibilmente) aggiungersi l'ulteriore condizione costituita dall'accatastamento (nel termine triennale di decadenza) dell'unica unità immobiliare risultante dal ridetto accorpamento (in termini: Cass., Sez. 5[^], 12 giugno 2020, n. 11322);

2.13 ad ogni buon conto, nel caso di specie, il giudice del rinvio ha accertato che l'unificazione catastale (mediante la fusione in un'unica particella catastale) era stata parallelamente accompagnata dal collegamento materiale delle unità immobiliari (mediante l'installazione di un ascensore interno), ribadendo che: «La scelta di aver unificato gli

interni, anche catastalmente, non può che essere giustificata da una unione funzionale dei due piani, che si rende anche chiara dalla descrizione della destinazione dei locali contenuta nel documento redatto ai fini catastali dalla parte venditrice (...)»;

3. il secondo motivo è infondato;

3.1 secondo un indirizzo costante di questa Corte, il giudice di merito, nell'esercizio del proprio potere discrezionale di accoglimento (o di rigetto), anche implicito, di una istanza di consulenza tecnica avanzata da una delle parti del processo, è tenuto unicamente ad evidenziare, in sede di motivazione della propria decisione, la esaustività delle altre prove, acquisite o prodotte nel corso dell'istruttoria, ai fini della pronuncia definitiva sulla controversia (tra le tante: Cass., Sez. 5[^], 2 agosto 2001, n. 10589; Cass., Sez. 5[^], 1 luglio 2003, n. 10330; Cass., Sez. 5[^], 25 novembre 2022, n. 34859);

3.2 tale principio costituisce estrinsecazione ed estensione del più generale orientamento secondo cui, anche nell'ambito del contenzioso tributario, in tema di prova, spetta in via esclusiva al giudice di merito il compito di individuare le fonti del proprio convincimento, di assumere e valutare le prove, di controllarne l'attendibilità e la concludenza, di scegliere, tra le complessive risultanze del processo, quelle ritenute maggiormente idonee a dimostrare la veridicità dei fatti ad esse sottesi, assegnando prevalenza all'uno o all'altro dei mezzi di prova acquisiti, nonché la facoltà di escludere anche attraverso un giudizio implicito la rilevanza di una prova, dovendosi ritenere, a tal proposito, che egli non sia tenuto ad esplicitare, per ogni mezzo istruttorio, le ragioni per cui lo ritenga irrilevante ovvero ad enunciare specificamente che la controversia può essere decisa senza necessità di ulteriori acquisizioni (tra le tante: Cass., Sez. 5[^], 17 settembre 2020, n. 19351; Cass., Sez. 5[^], 16 febbraio 2021, n. 3941; Cass., Sez. 5[^], 23 novembre 2021, n.

36093; Cass., Sez. 5[^], 2 settembre 2022, n. 25962; Cass., Sez. 5[^], 15 marzo 2023, n. 7498);

3.3 per cui, a fronte di una disamina critica delle acquisizioni probatorie nella esposizione del proprio convincimento, il silenzio del giudice di merito sulla sollecitazione della parte interessata alla nomina di un consulente tecnico d'ufficio non è censurabile dinanzi al giudice di legittimità per omessa pronuncia (art. 112 cod. proc. civ.), essendo implicita nella complessiva delibazione delle risultanze processuali la insindacabile valutazione della relativa superfluità;

4. in conclusione, apprezzandosi l'infondatezza dei motivi dedotti, dunque, alla stregua delle suesposte argomentazioni, il ricorso deve essere rigettato;

5. nulla deve essere disposto in ordine alla regolamentazione delle spese giudiziali, non essendo stata svolta attività difensiva dalla parte vittoriosa;

6. ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, si dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso; dà atto dell'obbligo, a carico della ricorrente, di pagare l'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, se dovuto.

Così deciso a Roma nella camera di consiglio del 22 giugno 2023.