

Civile Ord. Sez. 5 Num. 15008 Anno 2018

Presidente: CHINDEMI DOMENICO

Relatore: ZOSO LIANA MARIA TERESA

Data pubblicazione: 08/06/2018

ORDINANZA

sul ricorso 25886-2011 proposto da:

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;

- ricorrente -

contro

ORECCHIA MARIA GIUSEPPINA, ORECCHIA ATTILIO, ORECCHIA PIETRO, elettivamente domiciliati in ROMA VIA SARDEGNA 38, presso lo studio dell'avvocato ANTONIO MICHELE CAPORALE, che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato ANGELA MARIA ODESCALCHI;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 93/2011 della COMM.TRIB.REG. di

2018

1741

MILANO, depositata il 21/06/2011;

udita la relazione della causa svolta nella camera di
consiglio del 17/05/2018 dal Consigliere Dott. LIANA
MARIA TERESA ZOSO.

ESPOSIZIONE DEI FATTI DI CAUSA

1. Anna Maria Guzzeloni proponeva ricorso avverso l'avviso di accertamento con cui l'agenzia delle entrate aveva accertato il maggior reddito diverso costituito dalla plusvalenza realizzata a mezzo della cessione a terzi, con atto del 4 dicembre 2003, di un terreno edificabile sito in comune di Landriano. La plusvalenza, secondo l'Ufficio, derivava dal fatto che il terreno, pervenuto alla cedente per successione, della superficie complessiva di mq. 10.648, era stato rivalutato ai sensi della legge 448/2001 con perizia che ne aveva stimato il valore in euro 560.942,92, pari ad euro 52,57 per metro quadrato. La vendita aveva riguardato solo 6.967,07 perché la restante parte dell'area, pari a mq. 3.704,83, era stata ceduta gratuitamente al Comune in adempimento della convenzione di lottizzazione. Poiché il corrispettivo della vendita del terreno di mq. 6.967,07 era stato pattuito in euro 560.942,92, pari a euro 84,51 per metro quadrato, si era realizzata la plusvalenza di euro 194.444,59. La CTP di Lodi accoglieva il ricorso con sentenza che era confermata dalla CTR della Lombardia.

2. Avverso la sentenza della CTR propone ricorso per cassazione l'agenzia delle entrate affidato a tre motivi. Resistono con controricorso Pietro Orecchia, Maria Giuseppina Orecchia e Attilio Orecchia, in qualità di eredi di Anna Maria Guzzeloni.

3. Con il primo motivo la ricorrente deduce violazione di legge, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3 cod. proc. civ., in relazione all'art. 36 del d.p.r. 546/1986. Sostiene che la sentenza impugnata è priva di motivazione poiché la CTR non ha motivato in ordine alle varie censure formulate.

4. Con il secondo motivo deduce violazione di legge, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3 cod. proc. civ., in relazione agli artt. 68, comma 2, del d.p.r. 917/86 e 7, comma 6, della legge 448/2001. Sostiene che il valore di acquisto del terreno venduto era quello risultante dalla perizia di stima e, dunque, euro 52,57 per metro quadrato mentre esso era stato venduto ad euro 84,51 per metro quadrato, con conseguente realizzazione della plusvalenza.

5. Con il terzo motivo deduce vizio di motivazione, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5 cod. proc. civ.. Sostiene che la sentenza impugnata non reca motivazione alcuna in ordine al rilievo afferente il fatto che il prezzo di cessione, riferito alla superficie del terreno venduto, era superiore a quello di stima (euro 84,51 per metro quadrato anziché euro 52,57 per metro quadrato).

ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DELLA DECISIONE

1. 10. Osserva la Corte che vanno esaminati il secondo ed il terzo motivo di ricorso poiché, in applicazione del principio processuale della "ragione più liquida" - desumibile dagli artt. 24 e 111 Cost. - deve ritenersi consentito al giudice esaminare un motivo di merito, suscettibile di assicurare la definizione del giudizio, anche in presenza di una questione pregiudiziale. Ciò in considerazione del fatto che si impone un approccio interpretativo con la verifica delle soluzioni sul piano dell'impatto operativo, piuttosto che su quello della coerenza logico sistematica, ed è consentito sostituire il profilo di evidenza a quello dell'ordine delle questioni da trattare, di cui

all'art. 276 cod. proc. civ., in una prospettiva aderente alle esigenze di economia processuale e di celerità del giudizio, costituzionalizzata dall'art. 111 Cost., con la conseguenza che la causa può essere decisa sulla base della questione ritenuta di più agevole soluzione - anche se logicamente subordinata - senza che sia necessario esaminare previamente le altre (Cass. Sez. U, n. 9936 del 08/05/2014; Cass. n. 12002 del 28/05/2014).

Ciò premesso, i motivi proposti, da esaminarsi congiuntamente in quanto sottendono la medesima questione giuridica, sono infondati. Invero occorre considerare che l'art. 68, comma 1, del d.p.r. 917/86 prevede che le plusvalenze di cui alle lettere a) e b) del comma 1 dell'articolo 67 sono costituite dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo di imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo.

Nel caso che occupa il terreno della superficie complessiva di mq. 10.648 aveva il valore, risultante dalla perizia effettuata a seguito della rivalutazione, di euro 560.942,92 e la parte di esso di mq. 6.967,07 è stata venduta allo stesso prezzo perché la restante parte dell'area, pari a mq. 3.704,83, è stata ceduta gratuitamente al Comune in adempimento della convenzione di lottizzazione che ha reso possibile l'edificabilità del terreno stesso. Dunque il valore della cessione dell'area al Comune, in quanto avvenuta in adempimento della convenzione di lottizzazione, costituisce un costo inerente al valore del terreno edificabile ceduto che va sommato al valore iniziale e la plusvalenza realizzata è pari a zero.

2. Il ricorso va, dunque, rigettato e le spese processuali, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La corte rigetta il ricorso e condanna l'agenzia delle entrate a rifondere al contribuente le spese processuali che liquida in euro 5.600,00, oltre al rimborso delle spese forfettarie nella misura del 15% ed oltre agli accessori di legge.

Così deciso in Roma, nell'adunanza camerale del giorno 17 maggio 2018.