

Civile Ord. Sez. 6 Num. 20701 Anno 2020

Presidente: GRECO ANTONIO

Relatore: LUCIOTTI LUCIO

Data pubblicazione: 30/09/2020

### ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 29529/2018 R.G. proposto da:

**CAPORILLI Laura**, rappresentata e difesa, per procura speciale in calce al ricorso, dall'avv. Leonida CARNEVALE, presso il cui studio legale, sito in Roma alla via della Giuliana, n. 82, è elettivamente domiciliata;

- *ricorrente* -

*contro*

**AGENZIA DELLE ENTRATE**, C.F. 06363391001, in persona del Direttore *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'AVVOCATURA GENERALE DELLO STATO, presso la quale è domiciliata in Roma, alla via dei Portoghesi n. 12;

- *controricorrente* -

avverso la sentenza n. 1765/05/2018 della Commissione tributaria regionale del LAZIO, depositata il 20/03/2018;

2762  
20

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 09/06/2020 dal Consigliere Lucio LUCIOTTI.

**Rilevato che:**

- in controversia relativa ad impugnazione di un avviso di liquidazione dell'imposta di successione presentata da Laura Caporilli, con cui l'Agenzia delle entrate, per l'anno 2011, recuperava a tassazione le imposte ipocatastali dovute dalla predetta contribuente per un immobile (villino) che l'amministrazione finanziaria riteneva avere caratteristiche di lusso, con conseguente disconoscimento delle agevolazioni "prima casa" di cui aveva usufruito la Caporilli, con la sentenza in epigrafe indicata la CTR laziale accoglieva l'appello agenziale avverso la sfavorevole sentenza di primo grado ritenendo che andasse computato nel calcolo complessivo della superficie utile anche il locale seminterrato in assenza di una diversa destinazione d'uso risultante dalla piantina catastale, che impediva di attribuire rilevanza alla perizia di parte;

- avverso tale statuizione la contribuente propone ricorso per cassazione affidato a due motivi, cui replica l'intimata con controricorso;

- sulla proposta avanzata dal relatore ai sensi del novellato art. 380 *bis* cod. proc. civ., risulta regolarmente costituito il contraddittorio;

**Considerato che:**

1. Con il primo motivo di ricorso, dedotto ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3 e n. 5, cod. proc. civ., la ricorrente censura la sentenza impugnata per avere la CTR, in violazione e falsa applicazione dell'art. 6 del d.m. lavori pubblici n. 1070 del 02/08/1969, errato nel ricomprendere il locale seminterrato nel calcolo delle superfici utili ai fini della determinazione dell'immobile come "di lusso", omettendo di vagliare l'effettiva

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

utilizzabilità dello stesso, che dalla perizia di parte risultava destinato parte a "cantina" e parte a "locale tecnico" (centrale termica), e di considerare la concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di Roma nel 1997 da cui risultava di 203,29 mq. le superfici d'uso "residenziale" dell'immobile e di 242,10 mq. quella "non residenziale".

2. Con il secondo motivo di ricorso deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 7 del d.lgs. n. 546 del 1992 e 116 cod. proc. civ., sostenendo che la CTR, a fonte di due contrastanti perizie di parte, quella di stima dell'UTE e quella di essa contribuente, avrebbe dovuto disporre una consulenza tecnica d'ufficio «al fine di accertare, ogni ragionevole dubbio, se lo stato dei luoghi corrispondesse [...] ai dati riportati dalla ricorrente».

3. Il primo motivo è fondato e va accolto.

4. A norma del D.P.R. n. 131 del 1986, tariffa 1, art. 1, nota 2 bis (con riguardo all'imposta di registro), il beneficio fiscale richiesto è connesso all'acquisto di case di abitazione prive delle caratteristiche di lusso, indicate dal D.M. 2 agosto 1969, in "Gazzetta Ufficiale" 218 del 27/08/1969; l'art. 6 di detto decreto include, tra altri tipi di abitazioni di lusso, le unità immobiliari "aventi superficie utile complessiva superiore a mq. 240 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine)", riconnettendo pertanto la caratteristica di immobile di lusso al dato quantitativo della superficie dell'immobile, con esclusione solo dei predetti ambienti.

5. Orbene, la giurisprudenza di questa Corte ha chiarito che, ai fini per cui è causa, non si applicano le normative edilizie o igienico-sanitarie (Cass. 12942/2013; 23591 del 2012; n. 10807 del 2012, n. 22279 del 2011; 25674/2013), in quanto gli unici locali da escludersi sono quelli espressamente indicati nella su riportata normativa.

5.1. Si è quindi precisato che "in tema di imposta di registro, ipotecarie o catastali, per stabilire se un'abitazione sia di lusso e, quindi, esclusa dai benefici per l'acquisto della prima casa ai sensi della tariffa I, art. 1, nota II bis, del d.P.R. 26 aprile 1986, n.131, la sua superficie utile - complessivamente superiore a mq. 240 - va calcolata alla stregua del d.m. lavori Pubblici 2 agosto 1969, n. 1072, che va determinata in quella che - dall'estensione globale riportata nell'atto di acquisto sottoposto all'imposta - residua una volta detratta la superficie di balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e del posto macchina, non potendo, invece, applicarsi i criteri di cui al d.m. Lavori Pubblici 10 maggio 1977, n. 801, richiamato dall'art. 51 della legge 2 febbraio 1985, n. 47, le cui previsioni, relative ad agevolazioni o benefici fiscali, non sono suscettibili di un'interpretazione che ne ampli la sfera applicativa" (Cass. 861/2014; Cass. 24469/2015; Cass. n. 1439 del 2016).

5.2. Orbene, nell'ordinanza da ultimo citata questa Corte oltre a ribadire che principi di ragionevolezza ed equità contributiva impongono che, al fine di stabilire la spettanza delle agevolazioni tributarie di cui sopra, l'abitazione vada considerata "di lusso" o "non di lusso" con riferimento al momento dell'acquisto, e non a quello della sua costruzione o ristrutturazione successiva, ha cassato la sentenza di appello proprio per avere escluso, dal calcolo della superficie utile "la soffitta e le cantine" solo "in quanto privi del requisito dell'abitabilità secondo il vigente Regolamento edilizio", senza però procedere, come avrebbe dovuto, "alla necessaria valutazione in ordine all'effettiva destinazione di detti vani a soffitta e cantine al momento dell'acquisto".

6. Pertanto, il requisito dell'"utilizzabilità" degli ambienti, a prescindere dalla loro effettiva abitabilità, costituisce parametro

idoneo ad esprimere il carattere "lussuoso" o meno di una abitazione.

6.1. In tal senso si è espressa Cass. n. 19186 del 2019, affermando che *«In tema di imposta di registro, al fine di stabilire se un'abitazione sia di lusso e, come tale, esclusa dai benefici per l'acquisto della cd. prima casa, la superficie utile deve essere determinata avendo riguardo alla "utilizzabilità degli ambienti", a prescindere dalla effettiva abitabilità degli stessi, in quanto il parametro idoneo ad esprimere il carattere "lussuoso" di una abitazione è costituito dalla superficie utile che non può, pertanto, identificarsi restrittivamente con la sola superficie abitabile, in quanto l'art. 6 del D.M. 2 agosto 1969, n. 1072, deve essere interpretato nel senso che è "utile" tutta la superficie dell'unità immobiliare diversa dai balconi, dalle terrazze, dalle cantine, dalle soffitte, dalle scale e dal posto auto e che nel calcolo dei 240 mq rientrano anche le murature, i pilastri, i tramezzi e i vani di porte e finestre»*.

6.2. Nello stesso senso si sono espresse, oltre a Cass. n. 11556 del 2016, anche Cass. n. 25674 del 15/11/2013, che ha ritenuto legittima la revoca del beneficio ove, mediante un semplice intervento edilizio, potesse computarsi nella superficie "utile" anche un vano deposito di un immobile, in concreto non abitabile perché non conforme ai parametri aero-illuminanti previsti dal regolamento edilizio, assumendo rilievo - in coerenza con l'apprezzamento dello stesso mercato immobiliare - la marcata potenzialità abitativa dello stesso. Analogamente Cass. n. 10807 del 2012, Cass. n. 22279 del 2011 nonché Cass. n. 9529 del 2015, la quale, alla luce dei superiori principi, ha statuito che, al fine di stabilire il carattere di lusso dell'immobile, anche l'ambiente strettamente adibito a cantina, ovvero a soffitta, costituisce comunque elemento da comprendete invece nel calcolo

della superficie complessiva, da considerare come facente parte di "casa di lusso", allorquando, in concreto, esse siano strutturate in modo tale da essere abitabili, sì da perderne la tipica caratteristica. Ma il principio deve valere anche *a contrario*.

7. Deve, inoltre, ricordarsi che, a fronte dell'irrelevanza del mero dato catastale, grava sul contribuente l'onere di provare, tramite idonea documentazione tecnica, che i vani in questione non sono utilizzabili a scopo abitativo (cfr. Cass. n. 11556 del 2016 citata). Documentazione nella specie costituita da una perizia di parte e dalla concessione in sanatoria in cui la parte residenziale dell'immobile risultava essere stata autorizzata per 203,29 mq. e, quindi, per una superficie inferiore a quella assunta per legge a parametro di classificazione delle abitazioni di lusso.

8. Ciò posto, osserva il Collegio che, nel caso in esame, la sentenza impugnata si è discostata dai suindicati principi giurisprudenziali avendo ricompreso, nel calcolo delle superfici utili ai fini della determinazione dell'immobile come "di lusso", il locale seminterrato sull'erroneo presupposto che dalla piantina catastale non risultava alcuna destinazione d'uso del locale; circostanza, questa, del tutto insufficiente in quanto, anche alla stregua del contenuto della perizia di parte, da cui risultava che una parte del locale era adibito a "locale tecnico" e l'altra a "cantina", i giudici di appello avrebbero dovuto accertare «l'idoneità di fatto degli ambienti allo svolgimento di attività proprie della vita quotidiana» (Cass. n. 23591 del 2012). E ciò anche in ragione del dato emergente dalla concessione in sanatoria, da cui risultava che la parte residenziale dell'immobile era stata autorizzata per 203,29 mq. e, quindi, per una superficie inferiore a quella assunta per legge a parametro di classificazione delle abitazioni di lusso.

9. Orbene, la CTR ha ommesso di esaminare tale documento, di cui non si fa menzione nella sentenza impugnata, ed ha disatteso

le risultanze della perizia di parte sul rilievo, invero del tutto irrilevante, della mancanza di indicazione delle destinazioni dei locali sulla piantina esistente in catasto, che quella perizia tecnica invece mirava a colmare.

10. Al riguardo osserva il Collegio che, seppur sia vero che *«La perizia stragiudiziale non ha valore di prova nemmeno rispetto ai fatti che il consulente asserisce di aver accertato, ma solo di indizio, al pari di ogni documento proveniente da un terzo, con la conseguenza che la valutazione della stessa è rimessa all'apprezzamento discrezionale del giudice di merito che, peraltro, non è obbligato in nessun caso a tenerne conto»* (Cass. n. 33503 del 2018), è anche vero, però, che nel caso in esame i giudici di appello hanno esaminato e vagliato quel documento tecnico ma hanno ritenuto di disattendere le risultanze per una ragione irrilevante.

11. Infondato è il secondo motivo di ricorso atteso che *«Anche nel processo tributario, la consulenza tecnica d'ufficio è mezzo istruttorio - e non prova vera e propria - sottratto alla disponibilità delle parti ed affidato al prudente apprezzamento del giudice di merito, nel cui potere discrezionale rientra la valutazione di disporre la nomina dell'ausiliario giudiziario, potendo motivare l'eventuale diniego anche implicitamente, con argomentazioni desumibili dal contesto generale e dal quadro probatorio unitariamente considerato»*. (Cass. n. 25253 del 2019). Sicché, seppur la facoltà di disporre una CTU per accertare il fatto controverso dell'utilizzabilità abitativa del locale seminterrato dell'immobile della contribuente, può risultare corretta ed opportuna, specie in situazioni che implicano valutazioni complesse e controverse, come nel caso in esame, essa rimane pur sempre frutto di una valutazione discrezionale e non obbligatoria, come tale non censurabile in sede di legittimità,

essendo insufficiente la mera affermazione dell'esistenza del presupposto, priva, peraltro, dell'allegazione relativa all'avvenuta sollecitazione del giudice del merito all'esercizio della predetta facoltà.

12. Conclusivamente, va accolto il primo motivo di ricorso e rigettato il secondo; la sentenza impugnata va cassata in relazione al motivo accolto e la causa rinviata alla competente CTR per nuovo esame della vicenda processuale, da effettuarsi alla stregua dei suindicati principi giurisprudenziali. La Commissione territoriale provvederà anche alla regolamentazione delle spese del presente giudizio di legittimità.

**P.Q.M.**

accoglie il primo motivo di ricorso, rigetta il secondo, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa alla Commissione tributaria regionale del Lazio, in diversa composizione, cui demanda di provvedere anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma il 09/06/2020.

Il Presidente  
Antonio GRECO



Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTIA

