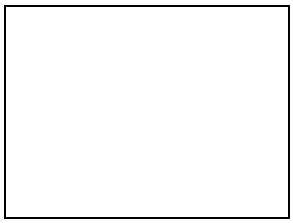
Civile Ord. Sez. 5 Num. 6160 Anno 2025
Presidente: SOCCI ANGELO MATTEO
Relatore: DELL'ORFANO ANTONELLA
Data pubblicazione: 07/03/2025



Corte di Cassazione - copia non ufficiale

ORDINANZA

sul ricorso 10292-2019 proposto da:

FIORINI MARIO, elettivamente domiciliato in Roma, presso lo studio dell'Avvocato ANTONIO BALDASSARRA, che lo rappresenta e difende giusta procura speciale in calce al ricorso

-ricorrente-

contro

AGENZIA DELLE ENTRATE, in persona del Direttore pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA, presso l'AVVOCATURA GENERALE DELLO STATO, che la rappresenta e difende *ope legis*

-controricorrente-

avverso la sentenza n. 8292/3/2018 della COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE della CAMPANIA, depositata l'1/10/2018;
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 28/2/2025 dal Consigliere Relatore Dott.ssa ANTONELLA DELL'ORFANO

FATTI DI CAUSA

Mario Fiorini propone ricorso, affidato a quattro motivi, per la cassazione della sentenza indicata in epigrafe, con cui la Commissione tributaria regionale della Campania aveva respinto l'appello avverso la sentenza n. della Commissione tributaria provinciale di Caserta, in rigetto del ricorso proposto avverso avviso di liquidazione di imposta di registro e relative sanzioni a seguito di diniego della concessione delle agevolazioni «prima casa» sul terreno acquistato dal contribuente, essendo state limitate al fabbricato.

L'Agenzia delle entrate resiste con controricorso.

Il ricorrente ha da ultimo depositato memoria difensiva.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.1. Con il primo motivo il ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3), c.p.c., violazione della «nota II bis della Tariffa del D.P.R. 131/1986» e lamenta che la Commissione tributaria regionale abbia erroneamente negato il riconoscimento dei «benefici "prima casa" per il terreno (*ndr*. di sua proprietà) e la natura pertinenziale di quest'ultimo».

1.2. Con il secondo motivo il ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4), c.p.c., nullità della sentenza per mancata pronuncia sulle eccezioni, sollevate dal ricorrente, circa la natura pertinenziale del terreno rispetto al fabbricato e, in subordine, per l'applicazione dell'aliquota ordinaria prevista per il fabbricato, in relazione alla natura pertinenziale del terreno.

1.3. Con il terzo motivo il ricorrente denuncia, in rubrica, «violazione e/o falsa applicazione degli art. 817 e 818 c.c. e art. 23, terzo comma, del D.P.R. 131/1986 in relazione all'art. 360 c.p.c. n. 5, per omesso esame circa un fatto decisivo che è stato oggetto di discussione tra le parti in

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

ordine al principio *accessorium sequitur principale*», deducendo che il «rapporto pertinenziale ...(era stato)... espressamente evidenziato nell'atto di compravendita» ed era documentalmente dimostrato «dalla aerofotogrammetria facente parte della perizia allegata all'atto di compravendita ... nonché dalla mappa catastale esibita all'udienza di trattazione nel giudizio di secondo grado».

1.4. Con il quarto motivo il ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3), c.p.c., violazione degli artt. 818 cod. civ. e D.Lgs. 14 marzo 2011 n. 23, terzo comma, d.P.R. 26/4/1986 n. 131 per non essere stata riconosciuta al terreno (pertinenza) «la stessa disciplina fiscale prevista per il fabbricato (bene principale)».

2.1. Il secondo motivo, da esaminare preliminarmente, in quanto pregiudiziale, va disatteso.

2.2. È, invero, configurabile la decisione implicita di una questione (connessa a una prospettata tesi difensiva) o di un'eccezione di nullità (ritualmente sollevata o rilevabile d'ufficio) quando queste risultino superate e travolte, benché non espressamente trattate, dalla incompatibile soluzione di un'altra questione, il cui solo esame presupponga e comporti, come necessario antecedente logico-giuridico, la loro irrilevanza o infondatezza, al che consegue che la reiezione implicita di una tesi difensiva o di un'eccezione è censurabile mediante ricorso per cassazione non per omessa pronunzia (e, dunque, per la violazione di una norma sul procedimento), bensì come violazione di legge e come difetto di motivazione, sempreché la soluzione implicitamente data dal giudice di merito si riveli erronea e censurabile oltre che utilmente censurata, in modo tale, cioè, da portare il controllo di legittimità sulla decisione inespressa e sulla sua decisività (cfr. Cass. n. 12131 del 08/05/2023. Cass. n. 24953 del 06/11/2020. Cass. n. 14486 del 29/07/2004).

2.3. Nel caso in esame la sentenza ha pronunziato sulla domanda del ricorrente argomentando circa la mancata natura pertinenziale del terreno in oggetto e l'omessa espressa pronunzia sulle eccezioni del ricorrente non può che considerarsi implicito rigetto delle stesse, essendo incompatibile il loro accoglimento con la statuizione di rigetto della sua pretesa.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

3.1. I rimanenti motivi, da esaminare congiuntamente, in quanto strettamente connessi, vanno parimenti disattesi.

3.2. La Commissione tributaria regionale ha confermato la sentenza di primo grado circa il «mancato riconoscimento al terreno dei benefici prima casa ai fini della tassazione», affermando quanto segue: «La stessa parte in sede di atto notarile formula richiesta di benefici per il solo fabbricato e limitatamente a questo rende le dichiarazioni previste. Del resto anche il prezzo della compravendita risulta in sede di atto distinto per terreno e fabbricato. Né la parte fornisce prova di quanto dedotto in ordine alla pertinenza ovvero della sussistenza dei presupposti per il riconoscimento della natura pertinenziale, che non risultano neppure dalla perizia di parte allegata in atti ai fini della valutazione dei terreni. Non risulta né dedotta né provata la destinazione durevole dei terreni al servizio ed all'ornamento del fabbricato. Né risulta la volontà del proprietario a tale destinazione posto il contenuto dell'atto notarile sopra richiamato, aldilà della "graffatura" fra le particelle».

3.3. Poste tali premesse, questa Corte ha affermato, in tema di pertinenze all'immobile destinato ad abitazione principale, che con riguardo alle agevolazioni tributarie per «acquisto prima casa» il concetto di pertinenza è fondato sul criterio fattuale della destinazione effettiva e concreta della cosa al servizio od ornamento di un'altra, senza che rilevi la qualificazione catastale dell'area, che ha esclusivo rilievo formale (cfr. Cass. n. 3148 del 2015; Cass. n. 6259 del 2013).

3.4. È stato altresì statuito che «in tema di imposta di registro, ai fini dell'estensione dell'aliquota agevolata per l'acquisto della prima casa, deve intendersi compreso tra le pertinenze dell'immobile, destinate al servizio e ornamento dell'abitazione oggetto dell'acquisto, ai sensi della nota II bis all'art. 1 della tariffa allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, come modificata dall'art. 3 della legge 28 dicembre 1995, n. 549, e sulla base della nozione dettata dall'art. 817 cod. civ., anche il lastrico solare di proprietà esclusiva dell'acquirente, senza che rilevi che il bene sia censito unitamente all'immobile principale, né che l'acquisto della pertinenza sia concluso con atto separato, assumendo la norma tributaria -nel riferimento

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

alle unità immobiliari di classificazione catastale c/2, c/6 e c/7- mera valenza complementare rispetto alla citata mozione civilistica (cfr. Cass. n. 6259 del 2013).

3.5. È stato altresì precisato (cfr. Cass. n. 22561 del 2021 in relazione al lastrico solare) che «ciò che rileva per definire le pertinenze non è la classificazione catastale ma il rapporto di complementarità funzionale che pur lasciando inalterata l'individualità dei singoli beni, comporta l'applicazione dello stesso trattamento giuridico».

3.6. La norma non comprende dunque un'elencazione esclusiva, in quanto il carattere pertinenziale di un bene rispetto ad un altro bene dipende dalla circostanza che la pertinenza sia destinata «a servizio od ornamento» (articolo 817 del codice civile) del «bene principale», che dipende, a sua volta, da un fattore oggettivo (l'obiettivo carattere strumentale di un bene rispetto all'altro) e da un fattore soggettivo (la volontà del titolare dei beni in questioni di «asservire» l'uno all'altro).

3.7. Tali elementi non ricorrono nella fattispecie sulla base dell'accertamento, in fatto, effettuato dai Giudici di appello nella sentenza impugnata, dianzi trascritta, insindacabile in sede di legittimità, laddove sostenuto da congrua motivazione, come nel caso in esame.

3.8. Nella fattispecie la costituzione del vincolo pertinenziale (cfr. Cass. n. 6316 del 2022, Cass. n. 20911 del 2021, Cass. n. 12731 del 2019, Cass. n. 11970 del 2018) difettava invero di entrambi i cennati requisiti e, dunque, avuto riguardo tanto all'elemento oggettivo - non essendosi mai stato stabilito un effettivo rapporto di servizio col bene principale (peraltro nemmeno specificamente indicato dalla parte ricorrente), - quanto all'elemento soggettivo - involto dall'effettiva volontà, del titolare del diritto di proprietà, di destinare la *res* al servizio o all'ornamento del bene principale.

3.9. Lo stesso ricorrente non allega, peraltro, nulla in concreto circa l'effettiva inequivocabile e persistente destinazione del terreno «al servizio ed ornamento del fabbricato», mediante, ad esempio, eventuali opere in

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

muratura, come delle recinzioni, destinate all'asservimento del terreno al fabbricato (cfr. Cass. n. 19375 del 17/12/2003).

3.10. Posto tuttavia che, come si è detto, l'art. 817 c.c. presuppone la destinazione in modo durevole di una cosa a servizio od ornamento di altra cosa, non è pertanto sufficiente, per la sussistenza di tale rapporto, la teorica possibilità che una cosa possa eventualmente servire all'altra, al fine di renderla più utile o più amena, ma è invece necessario che sussista una stabile destinazione, senza la quale la cosa al cui servizio od ornamento la pertinenza è rivolta risulterebbe menomata, o comunque sostanzialmente diversa.

3.11. La disamina da parte della Corte territoriale della situazione di fatto mostra chiaramente come tali caratteristiche non possano riscontrarsi, nella specie, stante anche la constatata autonomia economica dei due immobili, per i quali fu anche pattuito un prezzo di acquisto differente nell'atto di compravendita, e gli ulteriori rilievi della Commissione tributaria regionale nella sentenza impugnata.

3.12. Va peraltro rilevata l'inammissibilità delle censure proposte dal ricorrente ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 5), c.p.c., poiché si verte in ipotesi di doppia conforme ex art. 348-*ter*, comma 5, c.p.c., rispetto alla quale il ricorrente non ha indicato profili di divergenza tra le ragioni di fatto a base della decisione di primo grado e quelle a base del rigetto dell'appello, com'era invece necessario per dar ingresso alla censura ex art. 360, n. 5, c.p.c. (cfr. Cass. nn. 26774/2016, 5528/2014).

3.12. Nessun rilievo, inoltre, assume la produzione, in appello, della mappa catastale da parte dell'odierno ricorrente, atteso che, come dianzi osservato, il concetto di pertinenza è fondato sul criterio fattuale della destinazione effettiva e concreta della cosa al servizio od ornamento di un'altra, senza che rilevi la qualificazione catastale dell'area che ha esclusivo rilievo formale, né la dedotta mera «contiguità tra il terreno ed il fabbricato oggetto dell'atto di compravendita».

3.13. La motivazione della sentenza denunciata risulta, dunque, del tutto corretta in diritto, logica e concludente e si sottrae alle critiche del ricorrente.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

4. Il ricorso deve quindi essere respinto, con la conseguente condanna del ricorrente alle spese di lite, liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso; condanna il ricorrente al pagamento delle spese di lite, che liquida in euro 980,00 per compensi, oltre alle spese prenotate a debito.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater,* del d.P.R. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso per cassazione, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, ove dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio, tenutasi in modalità da

Corte di Cassazione - copia non ufficiale