



10586 '1

Oggetto *la*

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

\*TRIBUTI

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 27834/2010

SEZIONE TRIBUTARIA CIVILE

Cron. 10586

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rep.

- Dott. CARLO PICCININNI - Presidente - Ud. 16/12/2014
- Dott. ANTONIO VALITUTTI - Consigliere - PU
- Dott. ENRICO SCODITTI - Consigliere -
- Dott. MARCO MARULLI - Consigliere -
- Dott. PAOLA VELLA - Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 27834-2010 proposto da:

BV , elettivamente domiciliato in ROMA VIA  
 LUIGI LUCIANI 1, presso lo studio dell'avvocato  
 DANIELE MANCA BITTI, che lo rappresenta e difende  
 unitamente all'avvocato ANDREA MINA giusta delega a  
 margine;

- *ricorrente* -

2014

*contro*

4082

MINISTERO ECONOMIA E FINANZE, AGENZIA DELLE ENTRATE,  
 AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DI MILANO 1;

- *intimati* -

avverso la sentenza n. 112/2009 della COMM.TRIB.REG.

di MILANO, depositata il 26/10/2009;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 16/12/2014 dal Consigliere Dott. PAOLA  
VELLA;

udito per il ricorrente l'Avvocato MANCA BITTI<sup>SA</sup> delega<sup>del</sup>  
l'Avvocato MINA che si riporta e chiede l'accoglimento;

udito per il controricorrente l'Avvocato PUCCIARIELLO  
che non ha nulla da osservare;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. SERGIO DEL CORE che ha concluso per il  
rigetto del ricorso.

CASSAZIONE.NET

## RITENUTO IN FATTO

BV impugnava l'avviso di liquidazione del 24.11.06 con cui l'Agenzia delle entrate di Milano aveva recuperato a tassazione la maggiore imposta di registro dovuta per inosservanza dell'obbligo di trasferire la residenza, entro il termine perentorio di dodici mesi, nel comune ove egli in data 27.9.2002 aveva acquistato un immobile, con i benefici "prima casa".

Osservava che l'impossibilità di rispettare il termine previsto era derivata da forza maggiore, segnatamente dai gravi vizi di costruzione dell'immobile, verificati da apposita perizia in sede di accertamento tecnico preventivo, che gli avevano consentito di ottenere il certificato di residenza solo nell'anno 2006.

L'amministrazione finanziaria controdeduceva che, per potersi invocare la causa di forza maggiore - al fine di superare la rigida prescrizione normativa - era necessario che l'impossibilità fosse non personale ma oggettiva, non originaria ma sopravvenuta e soprattutto inevitabile ed imprevedibile; requisiti che mancavano nella fattispecie concreta.

La Commissione tributaria provinciale di Milano accoglieva il ricorso, mentre la Commissione tributaria regionale della Lombardia, adita dall'ufficio, con sentenza n. 112/36/09 del 26.10.2009 riformava la decisione, sul presupposto che le giustificazioni addotte non integrassero una causa di forza maggiore.

Per la cassazione della sentenza di secondo grado il contribuente ha proposto ricorso affidato a due motivi. L'intimata Agenzia delle entrate non ha svolto difese.

## CONSIDERATO IN DIRITTO

1. Con il primo motivo di ricorso si deduce: «*Art. 360.3 c.p.c., violazione e/o falsa applicazione di legge con riferimento all'art. 1 L. n. 168/1982, all'art. 2 L. n. 12/1985, alla L. n. 118/1985, all'art. 3 L. n. 549/1995, violazione degli artt. 115 e 116 c.p.c.*».

1.1. Parte ricorrente lamenta che il giudice d'appello, nell'escludere che costituisca causa di forza maggiore l'impossibilità del contribuente di trasferire la propria residenza nell'immobile acquistato, a causa di gravi vizi costruttivi scoperti dopo il rogito (ed accertati a mezzo c.t.u. in apposito procedimento di istruzione preventiva), avrebbe violato le norme sopra richiamate, oltre che un "insegnamento consolidato della Suprema Corte".

2. Il secondo mezzo è rubricato «*Art. 360.5 c.p.c., omessa, insufficiente e/o contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio (elaborato peritale del CTU reso nel procedimento di istruzione preventiva promosso nei confronti del costruttore avanti il Tribunale di Brescia) con riferimento agli artt. 116 e 132 c.p.c.*».

2.1. Secondo il ricorrente, la corte territoriale, nel rilevare che la parte interessata "vorrebbe inserire in un giudizio inerente il rispetto o meno di un termine fissato dalla legge, una sua particolare ragione di rimostranza nei confronti di un terzo, la quale, se fondata, potrebbe essere fonte di un suo diritto ad un risarcimento (anche per la perdita del beneficio de quo)", avrebbe ignorato gli elementi di prova forniti, segnatamente l'elaborato del c.t.u., dal quale era emerso che i solai intermedi erano "sottodimensionati per gli effettivi carichi previsti dalla normativa", con conseguente "deformazione del solaio, dovuta ai carichi di esercizio, inaccettabili per gli standard di legge".

3. I motivi, che in quanto connessi possono essere esaminati congiuntamente, sono infondati.

4. Il secondo risulta invero anche inammissibile, laddove prospetta - congiuntamente e perciò illogicamente - l'omessa motivazione accanto alla sua insufficienza e contraddittorietà, peraltro adducendo genericamente la mancata valutazione della c.t.u. espletata in un distinto procedimento di istruzione preventiva.

5. Occorre innanzitutto considerare che l'art. 1, nota 2-bis, della tariffa allegata al D.P.R. n. 131/86 (poi modificata dalla L. n. 549/95) non contempla alcuna deroga al termine ivi previsto per l'assolvimento dell'onere di assumere la residenza nell'immobile per il quale si è fruito del beneficio della riduzione delle imposte connesse alla registrazione del contratto di vendita. Tuttavia, la giurisprudenza ha riconosciuto al contribuente la possibilità di conservare tale beneficio fiscale, nonostante l'inutile decorso del termine di legge, purchè dimostri l'esistenza di un impedimento integrante gli estremi della forza maggiore, ritenuta in via del tutto eccezionale idonea a giustificare il ritardato adempimento.

6. Secondo il prevalente indirizzo di legittimità, infatti, la prova dell'esistenza di un impedimento riferito specificamente all'unità immobiliare destinata a diventare casa di abitazione può costituire idonea integrazione dell'esimente, in quanto espressione adeguata e concludente del frustrato tentativo di realizzare l'onere previsto dalla legge per la conservazione del beneficio (da ultimo, Cass. n. 7337 del 2015, nn. 13177 e 7067 del 2014, n. 14399 del 2013).

7. Tuttavia, dovendosi per questa via pervenire al superamento di una rigorosa previsione di legge, l'onere probatorio del contribuente è alquanto stringente, dovendo egli allegare la sussistenza del fatto impeditivo e comprovarne la consistenza, con riguardo ai consueti canoni attraverso i quali la giurisprudenza individua, in termini generali, i requisiti indefettibili dell'istituto della forza maggiore (cfr. Cass., n. 15534 del 2008; n. 6821 del 2009).

g

8. In particolare, l'interessato deve fornire la prova - quantomeno in via sintomatica e presuntiva - della inevitabilità ed imprevedibilità dell'evento, oltre che della non imputabilità, nel senso dell'insussistenza di ragioni di addebito, doloso o colposo, dell'origine causale del fatto impeditivo a se stesso (v. Cass. n. 7067 del 2014).

9. Di tali principi risulta aver fatto corretta applicazione il giudice d'appello, il quale ha ritenuto non assolto il suddetto onere probatorio in quanto, "perché si possa parlare di forza maggiore, occorre che ci si trovi di fronte ad un avvenimento di gravità estrema, assolutamente fuori da ogni possibile previsione in quanto del tutto eccezionale ed inevitabile, che non dipenda in alcun modo da avvenimenti dipesi per qualsiasi motivo dal comportamento della parte interessata". Tali presupposti giustamente non sono stati ravvisati nella "ragione di rimostranza nei confronti di un terzo" (il venditore), specie se si considera che - come risulta proprio dalla perizia tecnica integralmente riportata in ricorso - "nel settembre 2002 il dott. BV aveva acquistato dall'impresa DF s.r.l. una porzione di fabbricato in fase di ristrutturazione", che al momento dell'acquisto era "al rustico, o meglio costituito solamente dalla struttura", che il B aveva presentato "un progetto di variante che prevedeva diverse modifiche sostanziali", ed infine che, con riguardo all'unico vizio riscontrato - il sottodimensionamento dei solai intermedi - "buona parte dei solai in questione (circa la metà) vengono demoliti e ricostruiti per esigenze architettoniche del nuovo progetto del sig. B "; con ciò non potendosi ritenere integrato il requisito dell'imprevedibilità dell'evento, ferma restando l'azionabilità di eventuali pretese risarcitorie nei confronti del terzo ritenuto responsabile del ritardato trasferimento della residenza nell'immobile *de quo*, avvenuto invero a distanza di quasi quattro anni dalla vendita.

9. In conclusione, il ricorso va rigettato.

10. La mancata costituzione dell'Agenzia delle entrate, ritualmente intimata, esonera questa Corte dalla pronuncia sulle spese del giudizio di legittimità, le quali restano a carico della parte ricorrente che le ha anticipate.

P.Q.M.

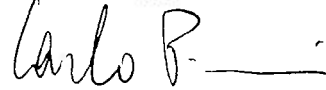
La Corte rigetta il ricorso. Nulla sulle spese.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 16 dicembre 2014.

Il Consigliere est.



Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario  
Marcello PARAGONA

Il Funzionario Giudiziario  
Marcello PARAGONA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
L. 22 MAG. 2015