Ordinanza del 24/11/2020 n. 26657 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Intitolazione:

Catasto - Revisione classamento ex art. 1, co. 335 della Legge n. 311 del 2004 - Motivazione dell'atto - Contenuto minimo

Massima:

L'Amministrazione è tenuta ad un adeguata valutazione, caso per caso, del singolo immobile, oggetto di riclassificazione, di talché «poiché non è sufficiente il rispetto dei criteri generali previsti dalla norma, ma si richiede che l'attribuzione della nuova rendita venga contestualizzata in riferimento alle singole unità immobiliari, anche gli oneri motivazionali devono adeguarsi ad esigenze di concretezza e di analiticità, senza che possa ritenersi sufficiente una motivazione standardizzata, applicata indistintamente, che si limiti a richiamare i presupposti normativi in modo assertivo.

Massima redatta a cura del Ce.R.D.E.F.

Testo:

Ritenuto che

1. L'Agenzia del Territorio di Roma, a seguito di richiesta di classamento del Comune di Roma, ex art. 1 comma 335 della legge n. 311 del 2004, notificava a R.R. proprietaria di due immobili siti in Roma, Via D.C. (), il conseguente avviso di accertamento con rideterminazione della rendita catastale con la variazione, rispettivamente, della categoria da A/7 classe 7 a A/8 classe 5 e da C/6 classe 12 a C/6 classe 13.

2. A seguito di ricorso proposto dalla contribuente, la CTR del Lazio, con sentenza n. 2592/28/16, depositata il 03/05/2016, confermava la sentenza di primo grado e, per l'effetto, rigettava i suddetti ricorsi e, in particolare, la censura afferente il presunto vizio di motivazione dell'avviso di accertamento impugnato.

3. Avverso tale sentenza R.R. propone ricorso per cassazione affidato a tre motivi.

4. L'Agenzia dell'Entrate ha depositato controricorso.

Considerato che

1. Con il primo motivo la ricorrente deduce, ex art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e falsa applicazione dell'art. 1, comma 335, della legge n. 311 del 2004. Con tale censura la R. lamenta che la norma indicata nonché gli artt. 2, 5, 6, 7 e 10 della legge n. 212 del 2000 impongono che l'atto di riclassamento sia specificatamente motivato con l'indicazione degli specifici elementi che hanno comportato il nuovo classamento dell'immobile, motivazione che, nel caso di specie, era assente. Dal mancato rilievo da parte della CTR di tale assenza di motivazione discende, a parere della ricorrente, la violazione dell'art. 1 cit.

2. Con il secondo motivo la contribuente lamenta, ex art 360, primo comma, n. 5. c.p.c, che la CTR, con una motivazione sostanzialmente identica a quella emessa dai giudici di prime cure, ha omesso di esaminare la censura proposta dalla ricorrente relativa al vizio di motivazione dell'avviso di riclassamento impugnato.

3. Con il terzo motivo la ricorrente deduce, ex art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., che la sentenza impugnata ha omesso di valutare le perizie di parte depositate, le eccezioni di incostituzionalità sollevate in ordine alla procedura di riclassamento prevista dall'art. 1 cit., in quanto posta in essere solo con riferimento ad alcune microzone e, infine, la censura relativa al difetto di prova circa la sussistenza delle condizioni per il riclassamento, prova che doveva essere posta a carico dell'Amministrazione.

4. Il primo motivo di ricorso è fondato.

Viene in rilievo la questione su quale debba essere il contenuto motivazionale minimo necessario per rendere adeguato a parametri di tutela del contribuente e di trasparenza amministrativa la revisione parziale del classamento delle unità immobiliari di proprietà privata site in microzone comunali c.d. anomale.

L'art. 1, comma 335, l. n. 311 del 2004 disciplina tale procedimento prevedendo che «la revisione parziale del classamento delle unità immobiliari di proprietà privata site in microzone comunali, per le quali il rapporto tra il valore medio di mercato individuato ai sensi del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, e il corrispondente valore medio catastale ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili si discosta significativamente dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali, è richiesta dai comuni agli Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio. Per i calcoli di cui al precedente periodo, il valore medio di mercato è aggiornato secondo le modalità stabilite con il provvedimento di cui al comma 339. L'Agenzia del territorio, esaminata la richiesta del comune e verificata la sussistenza dei presupposti, attiva il procedimento revisionale con provvedimento del direttore dell'Agenzia medesima».

La microzona rappresenta una porzione del territorio comunale (in molti casi, coincidente con l'intero Comune) che presenta omogeneità nei caratteri di posizione, urbanistici, storico-ambientali, socioeconomici, nonché nella dotazione dei servizi e infrastrutture urbane. In ciascuna microzona le unità immobiliari sono uniformi per caratteristiche tipologiche, epoca di costruzione e destinazione prevalenti (articolo 2 del Dpr n. 138 del 1998).

Il classamento in esame, finalizzato ad eliminare possibili sperequazioni a livello impositivo, è stato ritenuto legittimo dalla Corte costituzionale con la sentenza n. 249 del 2017, con la quale si è, fra l'altro, affermato che «la natura e le modalità dell'operazione enfatizzano l'obbligo di motivazione in merito agli elementi che hanno, in concreto, interessato una determinata microzona, così incidendo sul diverso classamento della singola unità immobiliare; obbligo che, proprio in considerazione del carattere "diffuso" dell'operazione, deve essere assolto in maniera rigorosa in modo tale da porre il contribuente in condizione di conoscere le concrete ragioni che giustificano il provvedimento».

Sempre con riferimento all'onere motivazionale questa Corte, secondo un orientamento pienamente condivo dal Collegio, ha affermato che «In tema di estimo catastale, qualora il nuovo classamento sia stato adottato ai sensi dell'art. 1, comma 335, della l. n. 311 del 2004 nell'ambito di una revisione dei parametri catastali della microzona nella quale l'immobile è situato, giustificata dal significativo scostamento del rapporto tra il valore di mercato ed il valore catastale rispetto all'analogo rapporto sussistente nell'insieme delle microzone comunali, il provvedimento di riclassamento, atteso il carattere diffuso dell'operazione, deve essere adeguatamente motivato in merito agli elementi che, in concreto, hanno inciso sul diverso classamento della singola unità immobiliare, in modo che il contribuente sia posto in condizione di conoscere le ragioni che ne giustificano l'emanazione» (ex plurimis Cass. n. 9770 del 2019).

In tali casi, dunque, non può ritenersi congruamente motivato il provvedimento (f) che si limiti a richiamare i rapporti di cui al citato art. 1, comma 335 e il relativo loro scostamento nonché i provvedimenti amministrativi posti a fondamento del riclassamento, laddove da tali ultimi non siano evincibili gli elementi che, in concreto, hanno inciso sul diverso classamento. Allo stesso modo non può ritenersi sufficiente il riferimento a generici miglioramenti della microzona dovuti ad interventi pubblici e privati. Ciò vale anche considerando che l'attribuzione di una determinata classe è correlata sia alla qualità urbana del contesto in cui l'immobile è inserito (infrastrutture, servizi, eccetera), sia alla qualità ambientale (pregio o degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici) della zona di mercato immobiliare in cui l'unità stessa è situata, sia infine alle caratteristiche edilizie dell'unità stessa e del fabbricato che la comprende (l'esposizione, il grado di rifinitura, eccetera). Le espressioni indicate, infatti, non sono tali da porre il contribuente in condizione di conoscere le concrete ragioni a base della pretesa impositiva, così da consentirgli sia di valutare l'opportunità di esperire l'impugnazione giudiziale, sia, in caso positivo, di contestare efficacemente l'an ed il quantum debeatur.

Da quanto sopra discende che l'Amministrazione è tenuta ad un adeguata valutazione, caso per caso, del singolo immobile, oggetto di riclassificazione, di talché «poiché non è sufficiente il rispetto dei criteri generali previsti dalla norma, ma si richiede che l'attribuzione della nuova rendita venga contestualizzata in riferimento alle singole unità immobiliari, anche gli oneri motivazionali devono adeguarsi ad esigenze di concretezza e di analiticità, senza che possa ritenersi sufficiente una motivazione standardizzata, applicata indistintamente, che si limiti a richiamare i presupposti normativi in modo assertivo» (Cass. n. 19810 del 2019). In particolare, è necessario che dall'atto emergano gli elementi (come la qualità urbana del contesto nel quale l'immobile è inserito, la qualità ambientale della zona di mercato in cui l'unità è situata, le

caratteristiche edilizie del fabbricato) che, in concreto, hanno inciso sul diverso classamento (Cass. n. 3156 del 2015).

La motivazione nei termini sopra indicati è elemento essenziale dell'atto e, quindi, deve sussistere a prescindere da una eventuale impugnazione di quest'ultimo, essendo la sua funzione quella di far comprendere al contribuente le ragioni poste a fondamento dell'azione amministrativa si da consentirgli di valutare l'opportunità di eventualmente proporre ricorso dinnanzi all'autorità giudiziaria. L'Amministrazione, quindi, non può limitarsi ad indicare di aver proceduto al classamento a seguito della procedura e sulla base dei dati essenziali del procedimento estimativo delineato dall'art. 1, comma 335, legge n. 311 del 2004, senza indicare gli elementi che in concreto hanno determinato lo scostamento previsto da tale norma e che non possono prescindere da quelli indicati dall'art. 8 del d.p.r. n. 138 del 1998.

Nel caso di specie il contenuto dell'atto impugnato - per come riassunto nella sentenza d'appello ed indicato nei suoi tratti essenziali nello stesso ricorso - non risponde a quei requisiti primi e indefettibili sopra indicati, in quanto caratterizzato da una motivazione sommaria e, dunque, meramente apparente affidata, da un lato, a formule stereotipate e di stile, se non meramente riproduttive di precetti normativi e dall'altro, a generici riferimenti alla microzona in cui si trova l'immobile della ricorrente e alle caratteristiche per le quali quest'ultimo doveva essere oggetto della riclassificazione, risultando così assenti proprio quei dati primigeni ed essenziali del peculiare procedimento valutativo delineato dall'art. 1, comma 335, cit. e dalle fonti normative integrative e, dunque, specifici riferimenti all'immobile oggetto di revisione.

In particolare, la CTR ha errato nel ritenere congruamente motivato l'avviso di accertamento impugnato con il richiamo in esso contenuto del procedimento posto a fondamento della riclassificazione, nonché gli elementi (ambientali, urbanistici, socio ambientali) che avevano portato a determinare i valori (di mercato e catastale) riferiti alle diverse microzone, Né, a tale fine può ritenersi sufficiente il riferimento contenuto nell'avviso di accertamento alla microzona in cui si trova l'immobile alle sue caratteristiche indistintamente individuate quali «la presenza di importanti siti di interesse storico artistico e archeologico di rilevanza internazionale (ì) nella microzona 171 ville dell'A. è stata riscontrata una consistente rivalutazione del patrimonio immobiliare (ì) riconducibile anche ad interventi diffusi di riqualificazione edilizia», né, ancora, il generico riferimento, quanto all'abitazione della ricorrente, al fatto che essa «presenta, nel suo complesso, caratteristiche tali da essere riconducibile alla categoria A/8. In considerazione prioritariamente della posizione dell'unità immobiliare all'interno della zona censuaria e della microzona (ì) e della migliorata qualità di tale contesto urbano, che ne ha determinato un diverso apprezzamento sul mercato immobiliare» (cfr. ricorso pag. 4 e 5).

5. Il ricorso deve essere conseguentemente accolto, con assorbimento degli altri motivi, e la sentenza cassata.

Poiché non sono necessari ulteriori accertamenti in fatto, sussistono i presupposti per la decisione nel merito ex art. 384 c.p.c., mediante accoglimento del ricorso introduttivo.

Le spese processuali vengono interamente compensate, stante il consolidarsi soltanto in corso di causa del riportato indirizzo interpretativo di legittimità sul quale la presente decisione si

basa.

P.Q.M.

Accoglie il primo motivo di ricorso, assorbiti gli altri, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito ex art. 384 cod.proc.civ., accoglie l'originario ricorso della contribuente.

Compensa le spese di legittimità e merito.

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza