Ordinanza del 25/11/2020 n. 26849 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Intitolazione:

Catasto - Variazione classamento - Caratteristiche oggettive - Ammissibile - Concreto uso - Irrilevanza.

Massima:

Ai fini del classamento di un immobile la destinazione va desunta dalle caratteristiche oggettive del bene e non dal suo concreto utilizzo. L'idoneità del bene a produrre ricchezza deve essere accertata in riferimento alle potenzialità d'utilizzo dell'immobile, ovvero alla sua destinazione ordinaria, date le connotazioni strutturali. Si tratta pertanto di una valutazione di tipo reale, poiché i dati catastali sono il presupposto del sistema impositivo sugli immobili.

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

Testo:

Ritenuto che

1. R.G. e A.O., danti causa di A.D., proponevano, con procedura catastale Docfa, l'attribuzione di una unità immobiliare, facente parte di una villetta bifamiliare, in categoria C/2. L'Amministrazione finanziaria con avvisi di accertamento, notificati in data 8/7/2016, rettificava il classamento proposto ripristinando il pregresso classamento nella categoria A/2 classe 1.

2. D.A. impugnava l'avviso di accertamento e la Commissione Tributaria Provinciale di Pisa accoglieva il ricorso ritenendo erroneo l'accampionamento del cespite come abitazione per incompatibilità con gli standard di altezza dei vani imposti dal Regolamento Urbanistico.

3. La sentenza veniva impugnata dall'Agenzia delle Entrate e la Commissione Tributaria Regionale del Veneto rigettava l'appello osservando che l'unità immobiliare non aveva le caratteristiche urbanistiche per poterla considerare abitabile.

4. Avverso la sentenza della CTR ha proposto ricorso per Cassazione l'Agenzia delle Entrate affidandosi a due motivi.

A.D. si è costituito depositando controricorso. L'Agenzia delle Entrate depositava memoria.

Considerato che

1. Con il primo motivo di impugnazione la ricorrente denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 6, 61 e 62 del dPR 1142/1949 e dell'art. 2697 in relazione all'art. 360 1° comma nr 3 cpc; si sostiene che, come affermato dalla circolare 4/2006 dell'Agenzia del Territorio, ai fini del classamento dell'unità immobiliare è necessario accertare quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stante la piena autonomia dell'ordinamento catastale rispetto a quanto dettato dalle norme urbanistiche. Si lamenta, inoltre, che i giudici di seconde cure nell'affermare che l'Agenzia non aveva fornito elementi di prova circa la sussistenza delle caratteristiche abitative dell'unità immobiliare avrebbero omesso di prendere in considerazione la documentazione fotografica prodotta in giudizio.

2. Con il secondo motivo si deduce violazione dell'art. 360 1° comma nr 4 in relazione al vizio di ultrapetizione di cui all'art. 112 per avere la CTR omesso di rilevare l'utilizzo ad uso abitativo dell'immobile.

3 I motivi da esaminare congiuntamente stante la loro intima connessione sono infondati.

3.1 E' incontroverso che il locale oggetto di accatastamento non presenta i requisiti igienico - sanitari per l'abitabilità essendo di altezza di m. 2.40 inferiore ai metri 2.70 richiesti dalla normativa urbanistica.

3.2 Così come non vi è dubbio che una delle rationes decidendi dell'impugnata sentenza si fonda sulla ritenuta subordinazione della normativa catastale a quella urbanistica.

3.3 Sul punto questa Corte ha con la pronuncia nr. 4220/2015 ha avuto modo di affermare quanto segue "L'assoluta autonomia tra determinazione del classamento di un immobile e disciplina urbanistica del cespite o della zona nel quale questo è, infatti, normativamente smentita dal Regolamento approvato con D.P.R. n. 138 del 1998 che, all'art. 4, così recita: "1. Per ciascuna zona censuaria i competenti uffici del dipartimento del territorio compilano un quadro di qualificazione e classificazione, nel quale sono indicate, con riferimento al quadro generale di cui all'allegato B, tutte le categorie riscontrate nella zona censuaria stessa ed il numero delle classi in cui ciascuna categoria è suddivisa.

Per la definizione delle classi gli uffici si avvalgono dei dati rilevati dall'osservatorio dei valori immobiliari del dipartimento del territorio, istituito con D.M. Finanze 23 dicembre 1992, delle informazioni contenute nelle schede previste dalle norme tecniche di cui all'art. 2, comma 2, nonché dei risultati delle indagini di mercato svolte in sede locale. I quadri di qualificazione e classificazione di cui al comma 1 possono essere oggetto di revisione da parte degli uffici del dipartimento del territorio in conseguenza di intervenute variazioni socio-economiche, ambientali ed urbanistiche di carattere permanente nella zona censuaria. "D'altra parte, giova rammentare che per microzona si intende, ai sensi del D.P.R. n. 138 del 1998, art. 2, comma 1, cit., una porzione del territorio comunale che presenta omogeneità nei caratteri di posizione, urbanistici, storico - ambientali, socio-economici, nonché nella dotazione dei servizi ed infrastrutture urbane". › La microzona rappresenta una porzione del territorio comunale o, nel caso di zone costituite da gruppi di comuni, un intero territorio comunale che presenta

omogeneità nei caratteri di posizione, urbanistici, storico-ambientali, socio- economici, nonché nella dotazione dei servizi ed infrastrutture urbane. In ciascuna microzona le unità immobiliari sono uniformi per caratteristiche tipologiche, epoca di costruzione e destinazione prevalenti; essa individua ambiti territoriali di mercato omogeneo sul piano dei redditi e dei valori, ed in particolare per l'incidenza su tali entità delle caratteristiche estrinseche delle unità immobiliari" In definitiva, se può anche riconoscersi che ai fini del riclassamento non è necessario un miglioramento del contesto urbano dell'area, la quale può essere rimasta invariata nel tempo quanto alle sue caratteristiche urbanistiche, registrandosi comunque una marcata variazione del valore degli immobili dell'area a condizioni invariate ciò non significa, tuttavia, che ai fini del detto classamento non possano essere tenute in considerazione le emergenze nascenti dalla disciplina urbanistica connessa al territorio".

Per la definizione delle classi gli uffici si avvalgono dei dati rilevati dall'osservatorio dei valori immobiliari del dipartimento del territorio, istituito con D.M. Finanze 23 dicembre 1992, delle informazioni contenute nelle schede previste dalle norme tecniche di cui all'art. 2, comma 2, nonché dei risultati delle indagini di mercato svolte in sede locale. I quadri di qualificazione e classificazione di cui al comma 1 possono essere oggetto di revisione da parte degli uffici del dipartimento del territorio in conseguenza di intervenute variazioni socio-economiche, ambientali ed urbanistiche di carattere permanente nella zona censuaria. "D'altra parte, giova rammentare che per microzona si intende, ai sensi del D.P.R. n. 138 del 1998, art. 2, comma 1, cit., una porzione del territorio comunale che presenta omogeneità nei caratteri di posizione, urbanistici, storico - ambientali, socio-economici, nonché nella dotazione dei servizi ed infrastrutture urbane". › La microzona rappresenta una porzione del territorio comunale o, nel caso di zone costituite da gruppi di comuni, un intero territorio comunale che presenta omogeneità nei caratteri di posizione, urbanistici, storico-ambientali, socio- economici, nonché nella dotazione dei servizi ed infrastrutture urbane. In ciascuna microzona le unità immobiliari sono uniformi per caratteristiche tipologiche, epoca di costruzione e destinazione prevalenti; essa individua ambiti territoriali di mercato omogeneo sul piano dei redditi e dei valori, ed in particolare per l'incidenza su tali entità delle caratteristiche estrinseche delle unità immobiliari" In definitiva, se può anche riconoscersi che ai fini del riclassamento non è necessario un miglioramento del contesto urbano dell'area, la quale può essere rimasta invariata nel tempo quanto alle sue caratteristiche urbanistiche, registrandosi comunque una marcata variazione del valore degli immobili dell'area a condizioni invariate ciò non significa, tuttavia, che ai fini del detto classamento non possano essere tenute in considerazione le emergenze nascenti dalla disciplina urbanistica connessa al territorio".

3.1 Si è inoltre precisato che "Il dettato normativo in esame pone, dunque, l'accento sulla "destinazione ordinaria" del bene da classare, destinazione che va desunta dalle caratteristiche oggettive del bene (costruttive e tipologiche in genere) e non dal concreto uso che ne venga fatto, tenuto conto, da una parte, che il provvedimento di attribuzione della rendita catastale di un immobile, è un atto tributario che inerisce al bene che ne costituisce l'oggetto, secondo un'angolazione prospettica di carattere reale, e considerato, dall'altra, che i dati catastali costituiscono il punto di riferimento per il sistema impositivo, sicché l'idoneità del bene a produrre ricchezza va prioritariamente ricondotta alla sua destinazione funzionale e produttiva,

e tale destinazione va accertata in riferimento alle potenzialità d'utilizzo del bene stesso - che non contrastino con la disciplina urbanistica - da accertare, appunto, in riferimento alle caratteristiche del bene" (cfr. Cass, 12025/2015, 22103/2018).

3.2 Non è condivisibile l'orientamento assunto dall'Agenzia del territorio ed espresso all'interno della circolare n. 4/2006, non vincolante all'esterno né per il contribuente né per l'autorità giudiziaria, allorché si sostiene che "il classamento delle unità immobiliari ordinarie è basato esclusivamente sul confronto, a livello locale, fra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascuna unità oggetto di esame e quelle ordinariamente associate alle tipologie presenti nel quadro di qualificazione, che assumono concreta evidenza nell'universo delle unità similari (in origine soltanto quelle definite "tipo") censite in ciascuna categoria catastale. Pertanto si ritiene doveroso ribadire, in questa sede, la piena autonomia dell'ordinamento catastale rispetto a quanto dettato dalle norme urbanistiche, ovvero afferenti a specifici settori ed attività di esercizio)".

3.3 Si tratta di una prospettiva che trascura, in contrasto con l'indirizzo giurisprudenziale di cui si è dato conto, la rilevanza urbanistica del territorio.

3.4 II precedente richiamato dall'Agenzia (Cass. 2010/2018) non è pertinente in quanto afferente ad un giudizio avente ad oggetto il computo della superficie di locale seminterrato ai fini della concessione beneficio prima casa e non riguarda il diverso tema del classamento del locale.

3.5 La CTR nel confermare la categoria catastale in conformità con i requisiti ingienico-sanitari e di abitabilità correlati alla conformazione dell'unità immobiliare ha fatto buon governo dei principi di settore.

Conclusivamente il ricorso va rigettato.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso,

Condanna l'Agenzia delle Entrate al pagamento delle spese del presente giudizio che si liquidano in euro 2.300 oltre euro 200 per esborsi, rimborso forfettario ed accessori di legge.

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi

- Giurisprudenza