Ordinanza del 02/02/2021 n. 2251 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

RITENUTO

che:

1. Con ricorso alla CTP di Roma (XXXXX) impugnava l'avviso di accertamento con il quale l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Roma-Territorio, aveva a seguito di procedura della L. n. 311 del 2004, ex articolo 1, comma 335, aveva modificato da Categoria A/4, classe 1 a Categoria A/2, classe 4 e conseguentemente rettificato la rendita catastale dell'immobile sito in (XXXXX), censito al Fg. (XXXXX), P.lla (XXXXX), sub. 11.

2. La CTR del Lazio, con sentenza n. 4351/28/16, depositata il 05/07/2016, confermava la sentenza di primo grado e, per l'effetto, rigettava il suddetto ricorso e, in particolare, la censura afferente il presunto vizio di motivazione dell'avviso di accertamento impugnato.

3. Avverso tale sentenza il contribuente propone ricorso per cassazione affidato ad un unico motivo.

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

CONSIDERATO

che

1. Il ricorrente deduce, ex articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione e falsa applicazione della L. n. 311 del 2004, articolo 1, comma 335, del Decreto del Presidente della Repubblica n. 138 del 1998, articoli 8 e 9 e del Decreto del Presidente della Repubblica n. 1142 del 1949, articolo 61.

Il contribuente, dopo aver riportato la motivazione dell'avviso di accertamento impugnato e la sentenza della CTR nella parte in cui, nel rigettare i motivi di appello, aveva affermato che il suindicato avviso era congruamente motivato, rileva che quanto affermato dai giudici di merito si pone in contrasto con le norme sopra indicate. In particolare, il ricorrente rileva che il provvedimento impugnato non era stata preceduto da un sopralluogo o, comunque, da una verifica in concreto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di rettifica catastale.

2. Il ricorso e' 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 unita' immobiliari di proprieta' privata site in microzone comunali c.d. anomale.

La L. n. 311 del 2004, articolo 1, comma 335, disciplina tale procedimento prevedendo che "la revisione parziale del classamento delle unita' immobiliari di proprieta' 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, e' richiesta dai comuni agli Uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio. Per i calcoli di cui al precedente periodo, il valore medio di mercato e' aggiornato secondo le modalita' 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 omogeneita' nei caratteri di posizione, urbanistici, storico-ambientali, socioeconomici, nonche' nella dotazione dei servizi e infrastrutture urbane. In ciascuna microzona le unita' immobiliari sono uniformi per caratteristiche tipologiche, epoca di costruzione e destinazione prevalenti (Decreto del Presidente della Repubblica n. 138 del 1998, articolo 2).

Il classamento in esame, finalizzato ad eliminare possibili sperequazioni a livello impositivo, e' stato ritenuto legittimo dalla Corte costituzionale con la sentenza n. 249 del 2017, con la quale si e', fra l'altro, affermato che "la natura e le modalita' dell'operazione enfatizzano l'obbligo di motivazione in merito agli elementi che hanno, in concreto, interessato una determinata microzona, cosi' incidendo sul diverso classamento della singola unita' 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".

In sostanza, se la ratio della procedura in esame e' quella di eliminare i casi di manifesta sproporzione tra valori di mercato e valori catastali in relazione alle singole unita' immobiliari situate in una determinata microzona, l'Ufficio non puo' che limitarsi a rideterminare le rendite di quei soli immobili il cui specifico rapporto tra valore di mercato e valore catastale - a fronte di un'errata attribuzione di categoria ovvero classe - sia superiore al valore medio dell'intero Comune, al fine di ricondurlo all'interno di quel 35% tollerato dalla legge e "perequare" i valori. Cio' vuol dire che l'accertamento della sussistenza di un'alterazione del rapporto tra valore di mercato e valore catastale della singola microzona rispetto alla percentuale tollerata (35%) rappresenta un mero presupposto legittimante l'attivazione della procedura in esame, cui deve conseguire un riscontro individualizzato dell'esistenza e consistenza di siffatta incoerenza in relazione all'unita' immobiliare oggetto del singolo avviso di accertamento.

Sul punto e, dunque, sempre con riferimento all'onere motivazionale quale elemento su cui si puo' riscontrare l'indicato riscontro individualizzante, 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 della L. n. 311 del 2004, articolo 1, comma 335, nell'ambito di una revisione dei parametri catastali della microzona nella quale l'immobile e' situato, (...), 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 unita' immobiliare, in modo che i/ 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 puo' ritenersi congruamente motivato il provvedimento che si limiti a richiamare i rapporti di cui alla citata L. n. 311 del 2004, articolo 1, comma 335 e il relativo loro scostamento nonche' 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 puo' ritenersi sufficiente il riferimento a generici miglioramenti della microzona dovuti ad interventi pubblici e privati. Cio' vale anche considerando che l'attribuzione di una determinata classe e' correlata sia alla qualita' urbana del contesto in cui l'immobile e' inserito (infrastrutture, servizi, eccetera), sia alla qualita' ambientale (pregio o degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici) della zona di mercato immobiliare in cui l'unita' stessa e' situata, sia infine alle caratteristiche edilizie dell'unita' 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, cosi' da consentirgli sia di valutare l'opportunita' 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 e' tenuta ad un adeguata valutazione, caso per caso, del singolo immobile, oggetto di riclassificazione, di talche' "poiche' non e' sufficiente il rispetto dei criteri generali previsti dalla norma, ma si richiede che l'attribuzione della nuova rendita venga contestualizzata in riferimento alle singole unita' immobiliari, anche gli oneri motivazionali devono adeguarsi ad esigenze di concretezza e di analiticita', 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, e' necessario che dall'atto emergano gli elementi (come la qualita' urbana del contesto nel quale l'immobile e' inserito, la qualita' ambientale della zona di mercato in cui l'unita' e' 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 e' 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'opportunita' di eventualmente proporre ricorso dinnanzi all'autorita' giudiziaria. L'Amministrazione, quindi, non puo' limitarsi ad indicare di aver proceduto al classamento a seguito della procedura e sulla base dei dati essenziali del procedimento estimativo delineato dalla L. n. 311 del 2004, articolo 1, comma 335, senza indicare gli elementi che in concreto hanno determinato lo scostamento previsto da tale norma

e che non possono prescindere da quelli indicati dal Decreto del Presidente della Repubblica n. 138 del 1998, articolo 8.

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 del ricorrente e alle caratteristiche per le quali quest'ultimo doveva essere oggetto della riclassificazione, risultando cosi' assenti proprio quei dati primigeni ed essenziali del peculiare procedimento valutativo delineato dalla citata L. n. 311 del 2004, articolo 1, comma 335 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, nonche' agli elementi (ambientali, urbanistici, socio ambientali) che avevano portato a determinare i valori (di mercato e catastale) riferiti alle diverse microzone assumendo all'uopo rilievo il fatto che "tale redditivita' ha subito un notevole aumento in conseguenza degli incrementi dei flussi turistici e delle attivita' di rappresentanza, che hanno interessato questa parte della citta' in cui sono presenti importanti siti di interesse storico di fama internazionale e sedi istituzionali di rlevanza nazionale". Ne', a tale fine puo' ritenersi sufficiente il riferimento contenuto nell'avviso di accertamento alla microzona in cui si trova l'immobile alle sue caratteristiche indistintamente individuate quali la "riqualificazione urbana ed edilizia, nonche' lo sviluppo di attivita' direzionali e commerciali", ne', ai fini che rilevano, assume significato l'ulteriore indicazione della rilevata presenza nella microzona "di unita' immobiliari qualificate come popolari o ultra popolari, in ambiti territoriali che hanno assunto nel tempo una connotazione diversa da quella esistente al momento dell'attribuzione del classamento. A fronte della progressiva trasformazione urbana e socio-economica, i classamenti catastali sono rimasti in buona parte immutati nel tempo e non rappresentano piu' le effettive redditivita' (...)". Allo stesso modo risulta del tutto generico il riferimento, quanto all'abitazione del ricorrente, al fatto che essa "presenta, nel suo complesso, caratteristiche tali da essere riconducibile alla qualificazione catastale (...) della categoria A/8. In considerazione prioritariamente della posizione dell'unita' immobiliare all'interno della zona censuaria e della microzona (...) e della migliorata qualita' di tale contesto urbano, che ne ha determinato un diverso apprezzamento sul mercato immobiliare, alla unita' immobiliare e' stata attribuita la classe 4" (cfr. ricorso pag. 6).

3. Il ricorso deve essere conseguentemente accolto e la sentenza cassata Poiche' non sono necessari ulteriori accertamenti in fatto, sussistono i presupposti per la decisione nel merito ex articolo 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 legittimita' sul quale la presente decisione si basa.

P.Q.M.

La Corte:

Accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito ex articolo 384 c.p.c., accoglie l'originario ricorso del contribuente.

Compensa le spese di legittimita' e merito.

Documenti citati



Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza