Sentenza del 07/12/2018 n. 31719 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

1. D.F. presentava ricorso avverso l'accertamento della categoria catastale (---) riferita ad un immobile di sua proprietà, sito in (---).

Nel ricorso il fabbricato era descritto come una vecchia costruzione, in origine presumibilmente casa colonica, ricadente in zona agricola e nel piano regolatore generale di zona periurbana, con un giardino di metri quadri 1279, caratterizzata da elementi strutturali eterogenei, in parte costituita da vecchi muri in pietrame e sassi priva di valore architettonico e dotata di finiture che potevano definirsi ordinarie, tipiche della categoria A/2.

1.1 Si costituiva in giudizio l'Agenzia del Territorio che evidenziava trattarsi di una residenza unifamiliare ristrutturata, situata in una zona collinare a ridosso del centro storico, caratterizzata da insediamenti residenziali di pregio. Quanto alle dimensioni l'agenzia precisava che l'unità abitativa comprendeva 17 vani, per una superficie utile di metri quadri 285, in ottimo stato di conservazione (completa degli impianti della luce dell'acqua e del riscaldamento e dotata di un parco di superficie di 7128 metri quadri, tenuto a prato, con alberi ornamentali, recintato e con accesso servito da un cancello automatico.

La categoria era stata individuata, ai sensi del D.M. 2 agosto 1969, art. 6, che definisce di lusso gli edifici con superficie superiore a 240 metri quadri e del medesimo decreto, art. 5, che prende in considerazione l'esistenza di una pertinenza costituita da un'area scoperta della superficie di oltre 6 volte l'area coperta.

2. La Commissione Tributaria Provinciale respingeva il ricorso e il contribuente proponeva appello.

3. La Commissione Tributaria Regionale respingeva l'appello, ritenendo che il motivo riferito al difetto di motivazione fosse infondato, in quanto il provvedimento dell'Agenzia del Territorio era sufficientemente motivato con l'esposizione dei dati essenziali in ragione del fatto che l'attività di accertamento comportava l'attiva partecipazione dell'interessato. Inoltre, il Comune di Conegliano aveva proposto la variazione catastale avendo il relativo potere senza che rilevassero le vicende che avevano preceduto l'iniziativa.

Riguardo alla normativa sulle abitazioni di lusso di cui al D.M. del 1969, la stessa, in quanto diretta ad individuare le unità abitative di maggior pregio, si integrava con le disposizioni della normativa catastale nell'individuazione delle caratteristiche delle abitazioni di valore economico

maggiore. Dunque, si affermava in sentenza, non tutte le unità abitative classificate in (---) sono di lusso, ma tutte quelle di lusso sono di categoria (---).

L'immobile possedeva i requisiti di abitazione di lusso con riferimento alla dimensione dell'unità abitativa e all'area di pertinenza e, dalla documentazione catastale prodotta in giudizio, non risultava che il piano terra dell'edificio ospitasse due diverse unità abitative. Infine, l'ampio terreno adiacente l'abitazione doveva essere considerato una pertinenza, vista la contiguità dell'aria con quella dell'edificio, le caratteristiche dell'abitazione, la recinzione completa, il cancello munito di apertura automatica, tutti elementi che evidenziavano trattarsi di uno spazio esclusivo destino dal proprietario alla godibile fruizione dell'abitazione.

4. D.F. ha proposto ricorso per cassazione avverso la suddetta sentenza sulla base di 7 motivi.

5. L'Agenzia delle Entrate siè costituita in giudizio senza svolgere difese.

Motivi della decisione

1. Il primo motivo di ricorso è così rubricato: falsa applicazione della L. n. 662 del 1996, art. 3, comma 58, in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3.

Il ricorrente ritiene errata la motivazione della Commissione Tributaria Regionale nella parte in cui ha ritenuto che il Comune potesse chiedere l'accertamento catastale al fine di ottenere il pagamento dell'ICI, altrimenti soggetto all'agevolazione prima casa.

Il ricorrente insiste sul fatto che il Comune non aveva il potere di iniziativa accertativa, con la conseguente invalidità di tutta la procedura di accertamento dell'Agenzia del Territorio. Infatti, come risulta dagli atti, l'iniziativa non fu presa per la necessità dell'aggiornamento della classificazione catastale dell'immobile, rè per la palese incongruità della classificazione medesima, ma per sostenere la posizione dell'Agenzia delle Entrate di Tortona di diniego dell'agevolazione prima casa.

Secondo il ricorrente il potere di iniziativa di variazione catastale sussiste solo per sopravvenute variazioni di carattere permanente o per variazioni edilizie e, in mancanza di queste, quando il Comune chiede all'ufficio tecnico la classificazione di immobili o il classamento risulti non aggiornato o palesemente non congruo.

2. Il secondo motivo di ricorso è così rubricato: falsa applicazione della L. n. 241 del 1990, art. 3, L. n. 212 del 2000, art. 7, comma 1 e art. 41, comma 2, terza linea, carta dei diritti fondamentali dell'Unione Europea in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, ovvero omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia, in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 5.

Il ricorrente lamenta che la sentenza impugnata abbia ritenuto che l'atto impugnato fosse sufficientemente motivato e cò anche in relazione alla partecipazione dell'interessato. In sostanza il ricorrente contesta sia che l'atto contenesse i dati essenziali dell'accertamento, sia che il ricorrente avesse partecipato alla fase istruttoria.

3. Il terzo motivo di ricorsoè così rubricato: falsa applicazione del D.M. 2 agosto 1969 sulle caratteristiche delle abitazioni di lusso, ai fini dell'imposta di registro, per aver ritenuto che le stesse siano integrative della normativa catastale e, pertanto, utilizzabili per la classificazione degli immobili in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 5.

Il ricorrente lamenta che la sentenza impugnata abbia ritenuto che le disposizioni del D.M. citato, dirette ad individuare le unità di maggior pregio, integrino la disciplina catastale e determinino necessariamente l'attribuzione della classe (---) relativa agli immobili di "valore economico maggiore", mentre le due normative operano su piano diversi e risulta erronea la motivazione della sentenza che giustifichi la classificazione catastale in base al D.M. citato non come criteri di ausilio rispetto a quelli catastali ma come unici e risolutivi.

4. Il quarto motivo di ricorso è così rubricato: violazione o falsa applicazione del R.D.L. n. 652 del 1939, art. 5, D.P.R. n. 1142 del 1949, art. 40 e D.M. finanze 2 gennaio 1998 n. 28, art. 2, nonchè del D.M. 2 agosto 1969, art. 6, relazione all'art. 260 c.p.c., n. 3, omessa insufficiente o contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 5.

Il ricorrente lamenta che la sentenza abbia rigettato l'eccezione relativa alla presenza di un'unità abitativa autonoma rappresentata dalla casa del custode anche se non risultante dai dati catastali.

5. Il quinto motivo di ricorso è così rubricato: falsa applicazione del R.D.L. n. 652 del 1939, art. 5, D.P.R. n. 1142 del 1949, art. 40, D.M. finanze 2 gennaio 1998 n. 28, art. 2, nonchè del D.M. 2 agosto 1969, art. 5 e dell'art. 817 c.c. sulla nozione di pertinenza, in relazione all'art. 360 c.c., n. 3.

Il ricorrente lamenta che la sentenza abbia ritenuto che tutto il terreno intorno alla villa costituisse una pertinenza mentre una gran parte di esso è un terreno agricolo.

6. La Corte ritiene preliminare l'esame del secondo motivo di ricorso, in quanto lo stesso è fondato ed assorbente rispetto agli altri motivi.

6.1 In tema di revisione del classamento catastale di immobili urbani, la motivazione dell'atto, in conformità della L. n. 662 del 1996, art. 3, comma 58, non può limitarsi a contenere l'indicazione della consistenza, della categoria e della classe attribuita dall'agenzia del territorio, ma deve invece specificare, a pena di nullità, ai sensi della L. n. 212 del 2000, art. 7, comma 1, a quale presupposto la modifica debba essere associata: se al non aggiornamento del classamento o, invece, alla palese incongruità rispetto a fabbricati similari; in questa seconda ipotesi l'atto impositivo dovrà indicare la specifica individuazione di tali fabbricati, del loro classamento e delle caratteristiche analoghe che li renderebbero similari all'unità immobiliare oggetto di riclassamento, consentendo in tal modo al contribuente il pieno esercizio del diritto di difesa nella successiva fase contenziosa conseguente alla richiesta di verifica dell'effettiva correttezza della riclassificazione. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza con cui la C.T.R. aveva ritenuto assolto l'onere motivazionale dell'Ufficio, precisando che a tanto non pLò pú provvedersi mediante la produzione in giudizio di un elenco di fabbricati aventi caratteristiche similari e tali

da aver giustificato il nuovo classamento, giacchè il contenuto della motivazione non pii) essere integrato "a posteriori", trattandosi di requisito genetico di legittimità dell'atto - Sez. 6-5, Ord. n. 25037 del 2017) Si è anche precisato che "In tema di revisione del classamento catastale di immobili urbani, la motivazione dell'atto non può, in conformità della L. 23 dicembre 1996, n. 662, art. 3, comma 58, limitarsi a contenere l'indicazione della consistenza, della categoria e della classe attribuita dall'agenzia del territorio, ma deve specificare, ai sensi della L. 27 luglio 2000, n. 212, art. 7, comma 1, a quale presupposto - il non aggiornamento del classamento ovvero la palese incongruità rispetto a fabbricati similari - la modifica debba essere associata, rispondendo alla funzione di delimitare l'ambito delle ragioni deducibili dall'ufficio nella successiva fase contenziosa, nella quale il contribuente, nell'esercizio del proprio diritto di difesa, può chiedere la verifica dell'effettiva correttezza della riclassificazione. A tal fine, peraltro, non è necessaria la specifica indicazione dei singoli elementi presi in considerazione (come i singoli fabbricati, ovvero le loro specifiche caratteristiche, utilizzati come parametro per la comparazione), dovendosi invece considerare sufficiente la messa a disposizione della richiesta del Comune - mediante allegazione od integrale riproduzione - dalla quale il potere di rettifica ha tratto impulso (Sez. 5, Sent. n. 21532 del 2013, Sez. 5, Sent. n. 17322 del 2014).

Nel caso di specie, la motivazione del provvedimento di rettifica del classamento dell'immobile in oggetto era del tutto priva dei suddetti elementi e, come si è detto, il contenuto della motivazione non pus) essere integrato "a posteriori" nell'istruttoria processuale nel corso della quale l'amministrazione ha specificato tutte le ragioni che avevano dato luogo alla modifica ad (---) della classe.

7. i restanti motivi sono tutti assorbiti dall'accoglimento del secondo motivo.

8. In conclusione, la Corte accoglie il secondo motivo di ricorso, dichiara assorbiti i restanti motivi, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, accoglie l'originario ricorso e compensa le spese dell'intero giudizio per l'incertezza interpretativa circa la questione relativa alle modalità di motivazione del provvedimento di rettifica del classamento, rispetto alle quali vi sono state numerose oscillazioni della giurisprudenza, anche di legittimità.

P.Q.M.

La Corte, accoglie il secondo motivo di ricorso dichiara assorbiti i restanti motivi, cassa la sentenza impugnata, decidendo nel merito accoglie l'originario ricorso e compensa le spese del giudizio;

Così deciso in Roma, il 7 novembre 2018.

Depositato in Cancelleria il 7 dicembre 2018

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza