Sentenza del 16/10/2020 n. 22450 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:
FATTI DI CAUSA

La (XXXXX) s.a.s. proponeva appello avverso la sentenza della CTP di Como del 29.9.2009 che rigettava il ricorso avverso l'avviso di attribuzione della rendita catastale per un immobile ad uso industriale categoria "(XXXXX)", posto nel Comune di Erba (capannone con reparti lavorazione, magazzini, uffici ed area di pertinenza), contestando la rendita attribuita ed i relativi criteri di determinazione.

La CTR di Milano, con sentenza in data 25.1.2012, rigettava l'impugnazione, rilevando che la consistenza e la destinazione dell'unita' immobiliare de qua derivassero dalla stessa dichiarazione di parte contenuta nella denuncia, sicche' l'operato dell'Ufficio non poteva che essere corretto.

Avverso detta pronuncia la (XXXXX) s.a.s. proponeva ricorso per cassazione articolato in tre motivi cui resisteva la controparte con controricorso.

Parte ricorrente depositava altresi' memoria ex articolo 378 c.p.c..

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo di ricorso, rubricato "Violazione e/o falsa applicazione del R.Decreto Legge 13 aprile 1939, n. 652, articolo 10 convertito nella L. 11 agosto 1939, n. 1249 e del Decreto del Presidente della Repubblica 1 dicembre 1949, n. 1142, articoli 8, 15, 16, 17, 18 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30 (articolo 360 c.p.c., n. 3)", parte ricorrente deduceva che nell'avviso di accertamento ai fini della valutazione dell'immobile la stessa superficie relativa all'area di pertinenza era stata considerata due volte, ed inoltre che l'Agenzia del Territorio non aveva indicato il metodo di stima utilizzato per la determinazione di detto valore. Aggiungeva che la rendita catastale degli opifici e' determinata con stima diretta che puo' essere effettuata mediante il procedimento diretto o il procedimento indiretto.

Con il secondo motivo di ricorso, rubricato "Nullita' della sentenza o del procedimento per violazione dell'articolo 112 c.p.c. (articolo 360 c.p.c., n. 4)", parte ricorrente deduceva che la CTR non si era pronunciata in merito ai valori inferiori al mq indicati dalla contribuente, oggetto di un motivo di appello, limitandosi ad affermare la correttezza dell'operato dell'Ufficio.

Con il terzo motivo di ricorso rubricato "Omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio (articolo 360 c.p.c., n. 5)" parte ricorrente

deduceva (ai sensi della pregressa formulazione dell'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 5) qui applicabile ratione temporis) che la CTR non si era pronunciata sulla asserita duplicazione, ai fini della determinazione del valore fondiario dell'immobile, del computo della superficie dell'area scoperta nonche' sulla valutazione dell'area di sedime del fabbricato, limitandosi il giudice di secondo grado ad indicare la consistenza complessiva dell'area.

I motivi primo e terzo del ricorso, da valutarsi congiuntamente in quanto afferenti alla medesima questione, sono fondati.

Ed invero, la sentenza impugnata ha ritenuto legittimo l'avviso di accertamento nonostante che fosse stata dedotta - con offerta di prova - la duplicazione di una porzione di superficie; in particolare, veniva dedotto sia in primo sia in secondo grado che la superficie effettiva fosse di 12.100 m2, come da dichiarazione, di cui 6700 m2 come area (scoperta) pertinenziale a giardino, ed il resto come sedime di insistenza del fabbricato (area coperta). Diversamente, l'avviso di accertamento era stato fatto su una maggiore superficie, con conseguente affermato errore di individuazione dei cespiti rilevanti ai fini del classamento a seconda del criterio di stima diretta adottato.

La CTR non motiva adeguatamente in ordine al profilo controverso e decisivo della erronea duplicazione dell'area ma conclude che l'operato dell'Ufficio non possa che considerarsi corretto sulla base della sola affermazione dell'estensione complessiva del compendio immobiliare.

In altri termini, la motivazione della CTR e' insufficiente (se non mancante) perche' si limita ad affermare che la superficie fosse di metri quadrati 12.100 come desumibile dalla dichiarazione della societa' contribuente, laddove il punto controverso non era questo (essendo del tutto pacifico che la societa' avesse dichiarato 12.100 m2) bensi' quello del conteggio nell'avviso di accertamento di una maggiore superficie complessiva di 18.895 m2, risultante dalla asserita duplicazione dei 6795 m2 dell'area scoperta (gia' conteggiata quale area coperta, perche' di sedime del fabbricato); in sostanza, la societa' aveva lamentato che l'agenzia avesse conteggiato due volte come area scoperta una stessa porzione: una volta come area di posa del fabbricato (ad Euro 484,00/mq) ed un'altra come area giardino (ad Euro 237,82/mq). Si tratta di lacuna tanto piu' evidente dato che la stessa sentenza gravata, nella esposizione del fatto, aveva dato invece puntualmente conto delle doglianze mosse dalla societa' in ordine alla erroneita' della superficie per asserita duplicazione parziale.

Il secondo motivo e' inammissibile.

Ed invero il ricorso per cassazione col quale si lamenti la mancata pronuncia del giudice di appello su uno o piu' motivi di gravame, deve riportare compiutamente dette censure nella loro integralita' nel ricorso, si' da consentire alla Corte di verificare che le questioni sottoposte non siano "nuove" e di valutare la fondatezza dei motivi stessi senza dover procedere all'esame dei fascicoli di ufficio o di parte (vedi, tra le molte, Cass. Sez. 2, n. 17049/15). Nella specie il ricorso non riporta il motivo di appello indicato.

In conclusione, in accoglimento dei motivi 1 e 3 del ricorso, dichiarato inammissibile il secondo, la sentenza impugnata va cassata con rinvio alla CTR della Lombardia, in diversa composizione,

affinche' esamini il profilo afferente al computo dell'area dell'immobile per cui e' processo.

Alla stessa demanda altresi' la regolamentazione delle spese di lite.

P.Q.M.

In accoglimento dei motivi nn. 1 e 3, dichiarato inammissibile il n. 2, cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia alla CTR della Lombardia, in diversa composizione, cui demanda altresi' la regolamentazione delle spese di lite.

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza