Sentenza del 27/10/2020 n. 23527 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:
FATTI DI CAUSA

1. - Con sentenza n. 2831/28/15, depositata il 19 maggio 2015, la Commissione Tributaria Regionale del Lazio ha accolto l'appello proposto dall'Agenzia del Territorio e, cosi', in integrale riforma della decisione di prime cure, ha rigettato l'impugnazione di un avviso di accertamento col quale era stata rettificata (in Euro 36.060,00) la rendita proposta (in Euro 15.832,00) con una dichiarazione di variazione catastale relativa ad unita' immobiliare (un cinematografo) classata in categoria D/3.

Il giudice del gravame ha ritenuto di non condividere le censure mosse dai contribuenti in punto di determinazione della rendita catastale, qual recepite dal giudice di prime cure, rilevando che:

- la stima operata dall'amministrazione, - volta alla determinazione della "redditivita' media ordinaria", - si era attenuta a tale criterio;

- correttamente l'amministrazione aveva ritenuto "di non prendere in considerazione... il prezzo ricavabile da una eventuale compravendita sul mercato immobiliare, elemento soggetto alla situazione contingente dell'immobile...";

- la perizia di parte, diversamente dalla stima tecnica dell'Ufficio, non era attendibile in quanto finiva con l'attribuire all'unita' immobiliare "valori unitari... palesemente incongrui rispetto all'ubicazione dell'immobile oggetto di stima in zona di altissimo pregio";

- non aveva fondamento la critica svolta dagli appellati in ordine all'utilizzazione di "valori relativi ad abitazioni" in quanto l'amministrazione aveva fatto ricorso ad un "listino ufficiale della Borsa immobiliare di Roma - anno 2001" che esponeva "i valori minimi e massimi del mercato immobiliare in genere, cioe' i valori rilevati nelle compravendite avvenute nell'anno di riferimento dei cespiti immobiliari in generale e non delle sole abitazioni";

- la stima diretta correttamente aveva tenuto conto "dei prezzi di mercato riferiti al periodo 1988... 1989", cui era stato applicato il saggio di fruttuosita' del 2%, e le stesse difese svolte dagli appellati, in ordine agli elevati costi di ristrutturazione dell'unita' immobiliare, ne offrivano riscontro, dalle stesse potendosi "desumere un valore dell'immobile pari almeno a tali elevati costi di costruzione".

2. - (XXXXX) e (XXXXX) ricorrono per la cassazione della sentenza sulla base di quattro motivi; l'Agenzia delle Entrate resiste con controricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. - Col primo motivo, ai sensi dell'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 3, i ricorrenti denunciano violazione del Decreto del Presidente della Repubblica n. 600 del 1973, articolo 42 e del Decreto Legislativo n. 165 del 2001, articolo 17, deducendo, in sintesi, che l'avviso di accertamento impugnato difettava della sottoscrizione del direttore dell'ufficio, ovvero di un suo delegato, cosi' risultando nullo.

Il secondo motivo, ai sensi dell'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 3, reca la denuncia di violazione del Regio Decreto n. 1539 del 1939, del Regio Decreto n. 652 del 1939, del Decreto del Presidente della Repubblica n. 1142 del 1949, della Istruzione IV N.C.E.U. e della circolare n. 6 del 2012, esponendo i ricorrenti i rilievi gia' svolti nei pregressi gradi di merito quanto a stato effettivo dell'unita' immobiliare, ai dati desumibili dalla perizia di parte, ad errato calcolo e suddivisione delle superfici dell'unita' immobiliare, all'inconferenza dei valori di mercato utilizzati, al difetto di un sopralluogo (preliminare alla stima), alla ridotta entita' della percentuale di deprezzamento (calcolo nel 20%).

Col terzo motivo, ai sensi sempre dell'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 3, i ricorrenti denunciano violazione e falsa applicazione della L. n. 241 del 1990, articolo 3 e della L. n. 212 del 2000, articolo 7, deducendo, in sintesi, la nullita' dell'impugnato avviso di accertamento per difetto di motivazione.

Il quarto motivo, da ultimo, ai sensi dell'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 3, espone la denuncia di nullita' della gravata sentenza per violazione del Decreto Legislativo n. 546 del 1992, articolo 36, assumendo i ricorrenti che il decisum si era, nella fattispecie, risolto nell'omessa indicazione degli elementi postivi a fondamento, in una motivazione che non esplicitava la ratio decidendi ed il criterio logico seguito rendendo, cosi', impossibile ogni verifica sugli accertamenti effettivamente operati e sulla loro esattezza.

2. - Il primo motivo di ricorso e' inammissibile in quanto la parte non indica come, e dove, ha sottoposto ai giudici del merito la questione relativa alla nullita' dell'avviso di accertamento per difetto di sottoscrizione (articolo 366 c.p.c., comma 1, n. 6).

Secondo un consolidato indirizzo della Corte, di vero, ove una determinata questione giuridica, che implichi un accertamento di fatto, non risulti trattata (cosi' come nella fattispecie) nella sentenza impugnata, il ricorrente che proponga detta questione in sede di legittimita' ha l'onere, al fine di evitare una statuizione di inammissibilita' per novita' della censura, non solo di allegarne l'avvenuta deduzione innanzi al giudice di merito, ma anche di indicare in quale atto del giudizio precedente vi abbia provveduto, onde dare modo alla Corte di cassazione di controllare ex actis la veridicita' di tale asserzione prima di esaminare nel merito la questione stessa (v., ex plurimis, Cass., 24 gennaio 2019, n. 2038; Cass., 9 agosto 2018, n. 20694; Cass., 13 giugno 2018, n. 15430; Cass., 18 ottobre 2013, n. 23675; Cass., 28 luglio 2008, n. 20518; Cass., 21 febbraio 2006, n. 3664; Cass., 12 luglio 2005, n. 14590).

3. - Del pari inammissibili sono il secondo ed il terzo motivo di ricorso.

Relativamente a quest'ultimo, difatti, rilevano le medesime ragioni appena sopra esposte nell'esame del primo motivo, non risultando dalla gravata sentenza la proposizione, nei gradi di merito, dell'eccezione di nullita' dell'avviso di accertamento impugnato per difetto di motivazione.

Quanto al secondo motivo considera, invece, la Corte che, nel suo effettivo contenuto, la censura si risolve in una (del tutto indistinta) devoluzione di questioni che, - involgendo accertamenti in fatto, qual conseguenti alle fonti probatorie al processo offerte, e conseguenti ricadute sull'accertamento di valore operato dalla gravata sentenza, sono escluse dal sindacato di legittimita' il cui controllo sul ragionamento probatorio della gravata sentenza incontra i limiti (ora) dettati dall'articolo 360 c.p.c., c. 1, n. 5, (che ha riguardo all'ipotesi di "omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che e' stato oggetto di discussione tra le parti").

Quanto, poi, al denunciato difetto di sopralluogo, - in disparte l'infondatezza nel merito (Cass., 27 marzo 2019, n. 8529; Cass., 7 marzo 2019, n. 6633; Cass., 23 maggio 2018, n. 12743; Cass., 16 febbraio 2015, n. 3103), - rilevando (anche qui) il difetto di autosufficienza della censura, nei termini di cui s'e' dato conto con riferimento al primo ed al terzo motivo di ricorso.

4. - Il quarto motivo, - da riqualificare (v. Cass. Sez. U., 24 luglio 2013, n. 17931), avuto riguardo al suo effettivo contenuto deduttivo, in termini di violazione di legge processuale, - e', per converso, fondato, e va accolto.

4.1 - Come si e' anticipato, la gravata sentenza ha pronunciato in difformita' dalle valutazioni espresse, sul punto, dal giudice di prime cure il quale, per suo conto, aveva rilevato che, nell'avviso di accertamento impugnato, l'ufficio "utilizza valori relativi ad abitazioni, con evidente eterogeneita' della natura dell'immobile valutato rispetto ai parametri di comparazione utilizzati; non opera correzioni relativamente allo stato di manutenzione e vetusta' dell'immobile e alla attualita' della sua destinazione; non riesce... a motivare in positivo i valori assunti a parametro di giudizio; non tiene conto dell'effettiva dinamica del settore economico di impiego di immobili simili...".

E ha pronunciato rilevando che l'amministrazione aveva dato corretta applicazione ai criteri legali di determinazione della rendita catastale (peraltro evocando il solo criterio finalistico della redditivita' media ordinaria delle unita' immobiliari); accertamento, questo, che e' stato pero' svolto escludendo, ed affermando, all'un tempo, nel caso concreto, l'utilizzazione dei valori di mercato relativi alle compravendite immobiliari (Decreto del Presidente della Repubblica n. 1142 del 1949, articolo 28, comma 1, che ha giustappunto riguardo ai "prezzi correnti per la vendita di unita' immobiliari analoghe") e, per sovraprezzo, introducendo (sia pur in termini del tutto generici) un riferimento ai costi di costruzione (Decreto del Presidente della Repubblica n. 1142 del 1949, articolo 28, comma 2).

Laddove, ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica n. 1142 del 1949, articoli 27 e 28, deve distinguersi, nell'a'mbito del procedimento indiretto di stima, - una volta che sia escluso, cosi' come nella fattispecie, il procedimento di stima (cd. diretto) incentrato sul reddito lordo ordinario ritraibile dal canone di locazione, - la valutazione del capitale fondiario incentrata sul valore di mercato dell'unita' immobiliare (secondo, dunque, il relativo mercato delle

compravendite; articolo 28, comma 1, cit.) da quella che fa riferimento al costo di ricostruzione (articolo 28, comma 2, cit.), qui rilevando (anche) "un adeguato coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unita' immobiliari" (cd. deprezzamento; v. Cass., 22 maggio 2019, n. 13778; Cass., 22 gennaio 2018, n. 1476; Cass., 16 gennaio 2018, n. 888).

4.2 - Come rilevato dalla Corte, poi, deve ritenersi apparente la motivazione che, pur essendo graficamente (e, quindi, materialmente) esistente, come parte del documento in cui consiste il provvedimento giudiziale, non renda tuttavia percepibili le ragioni della decisione, perche' consiste di argomentazioni obiettivamente inidonee a far conoscere l'iter logico seguito per la formazione del convincimento, di talche' essa non consente alcun effettivo controllo sull'esattezza e sulla logicita' del ragionamento del giudice; e "Sostanzialmente omogenea alla motivazione apparente e'... quella perplessa e incomprensibile: in entrambi i casi, invero - e purche' il vizio risulti dal testo della sentenza impugnata, a prescindere dal confronto con le risultanze processuali l'anomalia motivazionale, implicante una violazione di legge costituzionalmente rilevante, integra un error in procedendo e, in quanto tale, comporta la nullita' della sentenza impugnata per cassazione (cfr. Cass. civ. sez. un. 5 agosto 2016 n. 16599; Cass. sez. un. 7 aprile 2014, n. 8053 e ancora, ex plurimis, Cass. civ. n. 4891 del 2000; n. 1756 e n. 24985 del 2006; n. 11880 del 2007; n. 161, n. 871 e n. 20112 del 2009)." (cosi' Cass. Sez. U., 3 novembre 2016, n. 22232; v., altresi', Cass., 18 settembre 2019, n. 23216; Cass., 23 maggio 2019, n. 13977; Cass., 7 aprile 2017, n. 9105; Cass. Sez. U., 24 marzo 2017, n. 7667; Cass. Sez. U., 3 novembre 2016, n. 22232; Cass. Sez. U., 5 agosto 2016, n. 16599).

E, nella fattispecie, la completa anomia dei criteri di determinazione della rendita catastale, - in una al riferimento a criteri di valutazione che espongono contenuti antinomici e che, per di piu', vengono contestualmente accertati come inclusi ed esclusi dall'amministrazione nella sua stima tecnica, - rende del tutto perplessa, e meramente, apparente, la motivazione posta a sostegno della gravata sentenza.

5. - La sentenza impugnata va, pertanto, cassata con rinvio della causa, anche per la disciplina delle spese del giudizio di legittimita', alla stessa Commissione Tributaria Regionale del Lazio che, in diversa composizione, procedera' al riesame del merito della lite contestata motivatamente dando conto delle acquisite conclusioni.

P.Q.M.

La Corte, accoglie il quarto motivo di ricorso, inammissibili i residui motivi, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa, anche per le spese, alla Commissione Tributaria Regionale del Lazio, in diversa composizione.

Si da' atto che il presente provvedimento e' sottoscritto dal solo presidente del collegio per impedimento dell'estensore, ai sensi del D.P.C.M. 8 marzo 2020, articolo 1, comma 1, lettera a).

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza