Sentenza del 15/07/2022 n. 22294 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

La controversia concerne l'impugnazione dell'avviso di rettifica della rendita catastale con il quale è stata disposta, ai sensi della L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 335, la revisione del classamento di una unità immobiliare, in proprietà indivisa di F.R.L. e L.A., sita in (---), identificata nel Catasto Fabbricati al Fol. (---), dapprima con Categoria A/4 e Classe 2, rendita Euro 1.643,62 e poi con Categoria A/2 e Classe 5, rendita Euro 4.489,30.

L'accertamento veniva contestato sotto vari profili e l'adita Commissione tributaria provinciale di Roma accoglieva i ricorsi limitatamente alla classe (attribuendo la Classe 4 invece che la Classe 5), con distinte decisioni, successivamente riformate dalla Commissione tributaria regionale del Lazio la quale, con la sentenza indicata in epigrafe, accoglieva i riuniti appelli erariali.

I proprietari dell'unità immobiliare hanno proposto ricorso per cassazione, affidato ad un articolato motivo, illustrato con memoria. L'Agenzia delle Entrate non ha svolto attività difensiva.

Motivi della decisione

Con il motivo di ricorso si deduce, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, violazione e falsa applicazione della L. n. 212 del 2000, art. 7 (Statuto del Contribuente), e della L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 335, per non avere la CTR considerato la necessità di una motivazione individualizzante riguardo alla singola particella ed alle sue specifiche caratteristiche strutturali, mancando nell'avviso impugnato l'indicazione degli elementi assunti a base del provvedimento emesso all'esito del procedimento revisionale del catasto, avuto riguardo all'attribuzione di qualità e classi catastali alle unità immobiliari urbane ricomprese nelle cd. microzone.

Dei profili censori contenuti nel motivo di ricorso assume valore assorbente quello afferente ai contenuti dell'obbligo motivazionale.

I giudici di appello hanno ritenuto necessaria - e sufficiente l'indicazione dei presupposti di cui alla L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 335, non - anche - l'indicazione degli elementi individualizzanti idonei a spiegare in quali termini detti presupposti determinano un diverso classamento dello specifico immobile e, sotto tale profilo, la censura, per come formulata, si appalesa autosufficiente, ai sensi dell'art. 366 c.p.c., comma 1, n. 6, anche se difetta la trascrizione degli avvisi di accertamento (la produzione degli atti in allegato alla memoria difensiva datata 19/11/2018 deve ritenersi irrituale, ai sensi dell'art. 372 c.p.c., ove finalizzata a sostenere la fondatezza del ricorso).

Vero è che il thema decidendum è reso palese dalla lettura della stessa sentenza impugnata che riporta, nella sostanza, il contenuto motivazionale degli accertamenti catastali, in relazione alla L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 335, e del provvedimento dell'Agenzia del Territorio del 16 febbraio 2005 che "ha stabilito le modalità di aggiornamento del valore medio di mercato, nonchè aa individuare la soglia minima di significatività (35%) di scostamento fra valore medio di mercato ed il corrispondente valore medio catastale", con la precisazione che "Il valore medio di mercato è stato elaborato sulla base dei dati OMI".

Del resto, ove si tenga conto anche della ratio della sentenza di primo grado, la quale, come viene riportato nel ricorso (pag. 5), si incentra sulla affermazione che "l'Ufficio non ha motivato nello specifico perchè l'incremento debba sussistere", appare chiara la questione di diritto insita nel contrasto interpretativo della normativa di riferimento che emerge dalle difese svolte in prime cure dall'Agenzia del territorio ("le ragione dell'operato riclassamento si sostanziano anche, in circostanze notorie d'immediata percezione, e cioè negli intervenuti miglioramenti del contesto urbano che hanno interessato l'ambito di riferimento nel quale è ubicato l'immobile in questione").

Non appare superfluo richiamare la recentissima sentenza n. 8950/2022 delle Sezioni Unite così massimata "Il principio di autosufficienza del ricorso per cassazione, ai sensi dell'art. 366 c.p.c., comma 1, n. 6) - quale corollario del requisito di specificità dei motivi anche alla luce dei principi contenuti nella sentenza CEDU Succi e altri c. Italia del 28 ottobre 2021 - non deve essere interpretato in modo eccessivamente formalistico, così da incidere sulla sostanza stessa del diritto in contesa, e non può pertanto tradursi in un ineluttabile onere di integrale trascrizione degli atti e documenti posti a fondamento del ricorso, insussistente laddove nel ricorso sia puntualmente indicato il contenuto degli atti richiamati all'interno delle censure, e sia specificamente segnalata la loro presenza negli atti del giudizio di merito".

Parte ricorrente denuncia la violazione della L. n. 311 del 2014, art. 1, comma 335, in quanto la sentenza trova il suo sostanziale fondamento nel principio, già espresso dai questa Corte con la sentenza n. 21176/2016, secondo cui "la motivazione dell'atto di classamento, che non è un atto di imposizione fiscale, trova riferimento, ai fini della propria sufficienza, nella peculiare normativa ora citata, in quanto presupposto della revisione è il riallineamento resosi essenziale per il registrato significativo scostamento di valore rispetto all'insieme delle microzone comunali, senza che sia necessario indicare specifiche caratteristiche dell'immobile alle quali deve essere invece attento un diverso tipo di atto di classamento, che trova in altre norme la propria giustificazione (come ad es. quello previsto dalla stessa L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 336 che richiede la presenza di innovazioni specifiche concernenti l'immobile in esame ed esige, quindi, in questo caso, e solo in questo caso, che la motivazione dell'atto di revisione riporti l'analitica indicazione delle trasformazioni subite dal bene; oppure quello previsto dalla L. n. 662 del 1996, art. 3, comma 58, nella parte in cui si riferisce alla palese incongruità del classamento dell'immobile oggetto di revisione rispetto a fabbricati similari: è in questa seconda ipotesi, e solo in questa, che l'atto impositivo, come afferma Cass. n. 2184 del 2015, 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). Il contribuente, tuttavia, ben potrà poi dare liberamente prova, nella fase contenziosa, del fatto che il proprio

immobile abbia caratteristiche tali da sottrarlo alla ratio del riclassamento per microzona di appartenenza, caratteristiche rispetto alle quali non si pongano (o possano recedere) le esigenze perequative che hanno motivato l'accertamento in coerenza con il disegno del legislatore. Il fatto che la revisione del classamento L. n. 311 del 2004, ex art. 1, comma 335, non sia condizionata alle specifiche tecniche dell'unità immobiliare, bensì esclusivamente ai parametri relativi alla microzona alla quale quest'ultima appartiene, rende evidente l'insussistenza di un obbligo dell'Agenzia al sopralluogo (in materia v. anche Cass. n. 21923 del 2012).".

Tale pronunciamento, tuttavia, è stato superato dall'orientamento interpretativo di legittimità più recente (Cass. n. 19810/2019 e numerose altre) che nell'ambito di un procedimento ad impulso officioso privilegia l'estensione degli obblighi motivazionali, in coerenza con le indicazioni ermeneutiche fornite dalla Corte Costituzionale, la quale, con la sentenza n. 249 del 2017, se da un lato ha affermato che "la scelta fatta dal legislatore con il censurato comma 335 (L. n. 311 del 2004, art. 1) non presenta profili di irragionevolezza (in quanto) la decisione di operare una revisione del classamento per microzone si basa sul dato che la qualità del contesto di appartenenza dell'unità immobiliare rappresenta una componente fisiologicamente idonea ad incidere sul valore del bene", nello stesso tempo ha evidenziato che "la natura e le modalità dell'operazione enfatizzano l'obbligo di motivazione in merito agli elementi che hanno, in concreto, interessato una determinata microzona, così incidendo sul diverso classamento della singola unità 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".

Come è stato ripetutamente affermato da questa Corte, "Il Giudice delle leggi ha così individuato nell'obbligo di motivazione rigorosa un elemento dirimente e qualificante ai fini della legittimità dell'operazione dal carattere "diffuso", escludendo che tale legittimità potesse affermarsi in via presuntiva; tale requisito va dunque soddisfatto ex ante, e senza che sia sufficiente la mera possibilità del contribuente di fornire prova contraria in sede contenziosa" (Cass. n. 19810/2019 citata), sicchè ricorre la denunciata violazione di legge, come dedotto nel motivo di ricorso in trattazione, in relazione al contenuto (legale) della motivazione dell'impugnato avviso di accertamento, posto che, sia pur esplicitate le ragioni fondative (ed i relativi dati fattuali) della procedura di revisione delineata dalla L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 335, l'atto attributivo della nuova rendita catastale (conseguente alla diversa classe identificativa del superiore "livello reddituale ordinario ritraibile dalla unità immobiliare"; D.P.R. n. 138 del 1998, art. 8, comma 3) deve esso stesso indicare in quali termini il mutato assetto dei valori medi di mercato e catastale (recte del loro rapporto), nel contesto delle microzone comunali previamente individuate, abbia avuto una ricaduta sul singolo immobile (sulla sua classe e rendita catastale), "così incidendo sul diverso classamento della singola unità immobiliare" (Corte Cost., n. 249/2017 citata).

Già le Sezioni Unite, con la sentenza n. 7665/2016, avevano fatto osservare che "quando si tratta di un mutamento di rendita inquadrabile nella revisione del classamento delle unità immobiliari private site in microzone comunali ai sensi della L. 30 dicembre 2004, n. 311, art. 1, comma 335, la ragione giustificativa non è la mera evoluzione del mercato immobiliare, nè la mera richiesta del Comune, bensì l'accertamento di una modifica nel valore degli immobili presenti nella

microzona, attraverso le procedure previste dal successivo comma 339 ed elaborate con la determinazione direttoriale del 16 febbraio 2005 (G.U. n. 40 del 18 febbraio 2005) cui sono allegate linee guida definite con il concorso delle autonomie locali".

Sviluppando tale indirizzo interpretativo la Corte è giunta ad affermare che "L'avviso di accertamento per rideterminazione della rendita catastale di unità immobiliari ai sensi della L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 335, non può ritenersi congruamente motivato ove faccia esclusivo riferimento al rapporto tra il valore di mercato e il valore catastale nella microzona in cui è situato l'immobile rispetto all'analogo rapporto sussistente nell'insieme delle microzone comunali e al relativo scostamento, senza indicare gli elementi che hanno in concreto interessato la microzona considerata e il modo in cui essi incidono sul diverso classamento della singola unità immobiliare." (Cass. n. 1543/2020).

E' stato, altresì, specificato che "La ragione giustificativa della revisione parziale del classamento, prevista dalla L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 335, è la rilevante modifica di valore degli immobili presenti nella microzona, mentre, al momento dell'attribuzione della classe e della rendita catastale del singolo immobile, devono essere considerate, insieme al fattore posizionale, le caratteristiche edilizie del fabbricato di cui al D.P.R. n. 138 del 1998, art. 8, comma 7, assumendo pertanto specifica rilevanza in sede di motivazione dell'atto, nella quale, una volta giustificato il presupposto della revisione, fondato sul valore medio di mercato dell'intera microzona, vanno spiegate le ragioni in forza delle quali si è prodotta una ricaduta (ed in quali termini di classamento e di rendita catastale) sulla specifica unità immobiliare oggetto di riclassamento." (Cass. n. 3111/2019) ed ancora, che "In materia catastale, qualora il nuovo classamento sia stato effettuato ai sensi della L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 335, - il quale ancora la revisione "parziale" ad uno solo dei diversi criteri determinativi dell'unità immobiliare - del fattore cd. edilizio di cui al D.P.R. n. 138 del 1998, art. 8, commi 3 e 7, ancorchè non rilevante "ex se" quale presupposto giustificativo dell'atto di riclassamento, deve nondimeno tenersi conto quale concorrente criterio di determinazione della classe e della conseguente rendita catastale, attribuiti alla singola unità immobiliare. Ne consegue che, laddove l'indicazione delle "caratteristiche edilizie del fabbricato" assuma rilievo per il profilo della motivazione dell'atto volto a giustificare l'adozione della stima comparativa, esplicitate le ragioni giustificative (e i relativi dati fattuali) della revisione operata a norma del cit. comma 335, debbono altresì specificarsi le ragioni in forza delle quali si sia prodotta una ricaduta sulla specifica unità immobiliare oggetto del riclassamento." (Cass. n. 32546/2019).

Nel caso di specie, per quanto si legge nella sentenza impugnata, "Nell'avviso è stato dato atto della applicazione della citata normativa, si sono indicate le varie "microzone", indicando ciascuna il valore medio catastale ed il valore di mercato. Indi nella parte motiva del provvedimento si è spiegato che nella microzona è stata riscontrata una consistente rivalutazione del patrimonio immobiliare riconducibile sia ad interventi di riqualificazione urbana ed edilizia, mentre i classamenti catastali erano rimasti immutati nel tempo e non rappresentavano più la effettiva redditività".

Siffatta motivazione, diversamente da come è stato ritenuto dai giudici di appello, appare insufficiente a sorreggere il provvedimento di modifica del classamento, in quanto l'atto non

indica, se non in termini sintetici e generici, quali siano stati i significativi e concreti miglioramenti del contesto urbano in ragione dei quali si è provveduto alla revisione dei parametri relativi alla microzona, rendendo così possibile la conoscenza dei presupposti del riclassamento da parte del contribuente e, quindi, l'esercizio del diritto di difesa (v, Corte Cost. n. 249/2027 cit).

In conclusione, accolto il motivo di ricorso, ed assorbiti gli altri motivi, l'impugnata sentenza va cassata e, non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto, la causa va decisa nel merito con l'accoglimento dell'originario ricorso della contribuente.

In considerazione delle antinomie emerse negli orientamenti giurisprudenziali di merito e del progressivo consolidarsi della pertinente giurisprudenza della Corte, le spese processuali vanno integralmente compensate tra le parti.

P.Q.M.

La Corte, accoglie il quarto motivo ricorso, dichiara assorbiti gli altri, cassa la sentenza impugnata e, decidendo la causa nel merito, accoglie l'originario ricorso. Compensa tra le parti le spese dell'intero giudizio.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio, il 16 giugno 2022.

Depositato in Cancelleria il 15 luglio 2022

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza