Sentenza del 08/11/2022 n. 32907 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

C.C. ha impugnato l'avviso di accertamento relativo alla classificazione dell'immobile di sua proprietà in categoria D/7 e determinazione di rendita catastale in Euro 3.967,00 a correzione della rendita proposta con la DOCFA dell'1 febbraio 2012, eccependo, tra l'altro, il difetto di motivazione dell'accertamento, la insussistenza dei presupposti impositivi e il difetto di istruttoria perchè si era in presenza di un terreno con manufatti ricadente in zona ET agricola speciale.

il ricorso è stato accolto in primo grado, ritenendo il metodo comparativo adottato dall'ufficio improprio, avendo fatto riferimento ad un altro complesso immobiliare con caratteristiche diverse da quello oggetto di accertamento. L'agenzia delle entrate ha proposto appello che è stato parzialmente accolto, determinando la rendita catastale in Euro 2.898,67. Il giudice d'appello osserva che è stato lo stesso contribuente a proporre la categoria D/7 e quindi sono irrilevanti riferimenti alla natura agricola del terreno; che l'accertamento non consiste in una revisione della rendita preesistente ma è stato effettuato a seguito di dichiarazione presentata per la prima volta dal contribuente; che i criteri di stima sono stati esposti nella scheda allegata all'avviso di accertamento nonchè nella relazione tecnica allegata, ove viene affermato che i costi di il costo di produzione è determinato dei prezzi noti di mercato; che tuttavia i criteri comparativi sono stati motivati unicamente con il richiamo ad altro compendio industriale. La Commissione regionale rileva che non risulta pienamente provato dall'ufficio che "i valori unitari utilizzati corrispondano ai prezzi noti di mercato: sul punto l'analisi comparativa con l'unica unità immobiliare similare richiamata (il compendio industriale del DTG) non può ritenersi esaustiva", in quanto si tratta di unità immobiliari situate nello stesso territorio ma quella oggetto di causa è in località periferica e priva di alcuni servizi nonchè in condizioni di abbandono; rileva anche che lo stesso contribuente ha proposto dei valori di cui però non ha provato completamente l'attendibilità e di conseguenza spetta al giudice tributario procedere alla valutazione dell'immobile. Ciò premesso il giudice di merito ritiene adeguato "alla luce di nozioni di comune esperienza" rideterminare l'unità immobiliare in 2.898,67 "costituente la media tra la rendita proposta e quella accertata".

avverso la predetta sentenza ha proposto ricorso per cassazione l'agenzia delle entrate affidandosi a tre motivi. Si sono costituiti e hanno proposto ricorso incidentale i due eredi del contribuente affidandosi a quattro motivi. L'agenzia ha proposto controricorso al ricorso incidentale. Il Procuratore generale conclude per il rigetto del ricorso principale e l'accoglimento del primo motivo di ricorso incidentale (rubricato sub III), assorbito il secondo (sub IV). Fissato all'udienza pubblica odierna, il ricorso è stato trattato in camera di consiglio, in base alla

disciplina (successivamente prorogata) dettata dal sopravvenuto D.L. 28 ottobre 2020, n. 137, art. 23, comma 8-bis, inserito dalla Legge di conversione n. 176 del 2020, senza l'intervento in presenza fisica del Procuratore Generale e dei difensori delle parti, non avendo nessuno degli interessati fatto richiesta di discussione orale.

Motivi della decisione

1.- Preliminarmente sulla eccezione di nullità della notifica del ricorso, proposta dai contribuenti: gli eredi D.D. eccepiscono la nullità della notifica del ricorso per cassazione in quanto il loro dante causa era già deceduto ((Omissis)) prima che la Commissione tributaria di Napoli emettesse la sentenza (all'udienza del 31.1.2017, depositata il 7.2.2017) e assumono che l'agenzia aveva la conoscibilità di tale evento in quanto essa è "uno dei soggetti deputati alla conoscenza della morte dei soggetti residenti nel territorio".

L'eccezione è infondata.

La morte o la perdita di capacità della parte costituita a mezzo di procuratore, dallo stesso non dichiarate in udienza o notificate alle altre parti, comportano, giusta la regola dell'ultrattività del mandato alla lite, che: a) la notificazione della sentenza fatta a detto procuratore, ex art. 285 c.p.c., è idonea a far decorrere il termine per l'impugnazione nei confronti della parte deceduta o del rappresentante legale di quella divenuta incapace; b) il medesimo procuratore, qualora originariamente munito di procura alla lite valida per gli ulteriori gradi del processo, è legittimato a proporre impugnazione - ad eccezione del ricorso per cassazione, per cui è richiesta la procura speciale - in rappresentanza della parte che, deceduta o divenuta incapace, va considerata, nell'ambito del processo, tuttora in vita e capace; c) è ammissibile la notificazione dell'impugnazione presso di lui, ai sensi dell'art. 330 c.p.c., comma 1, senza che rilevi la conoscenza "aliunde" di uno degli eventi previsti dall'art. 299 c.p.c. da parte del notificante (V. Cass. sez. un. 15295 del 04/07/2014; Cass. sez. 5 n. 11072 del 09/05/2018). Pertanto la notifica fatta al dante causa dei contribuenti è valida e a seguito di essa si è validamente instaurato il contraddittorio processuale, con la costituzione degli eredi e la proposizione da parte loro, oltre che di compiute difese, anche di ricorso incidentale.

altrettanto infondata la eccezione di inammissibilità del ricorso principale, in quanto generica: il ricorso principale è articolato in distinte e specifiche censure, di cui appresso si dirà tutte ammissibili. 2.- Con il primo motivo di ricorso principale l'agenzia lamenta ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 4 la nullità della sentenza o del procedimento per motivazione contraddittoria circa i criteri di valutazione dell'immobile oggetto di causa. Deduce un vizio motivazionale in quanto la Commissione regionale pur collocando correttamente l'operato dell'ufficio all'interno del D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142, art. 28, commi 1 e 2, ha poi censurato l'operato dell'ufficio per non avere assolto l'onere della prova, nei termini richiesti dal comma 1. Deduce che il comma 1 e il comma 2 della norma propongono due criteri alternativi e non cumulativi.

3.- Con il secondo motivo del ricorso principale, l'agenzia lamenta ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 3 l'errore del giudice d'appello nella parte in cui afferma che per determinare la rendita catastale l'ufficio non ha debitamente provato la corrispondenza dei valori unitari utilizzati ai prezzi noti di mercato. Osserva che l'ufficio non ha utilizzato la procedura di cui all'art. 28 cit., comma 1 bensì

quello di cui al comma 2 con riferimento al costo di costruzione del bene applicando su questo criterio un coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari, criterio utilizzato anche dalla controparte in sede di procedura DOCFa; deduce che tale criterio risulta soddisfatto mediante l'applicazione di un costo di ricostruzione debitamente deprezzato e non mediante un'analisi comparativa.

4. Con il terzo motivo del ricorso principale si lamenta ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 3 violazione art. 2967 c.c. L'agenzia censura la sentenza d'appello nella parte in cui non ritiene assolto l'onere probatorio sulla corrispondenza dei valori utilizzati con i prezzi noti di mercato e ribadisce di aver operato una stima diretta del valore dell'unità immobiliare mediante ricorso al criterio estimativo del costo di ricostruzione ai sensi del D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142, art. 28, comma 2.

5.- Il primo e il secondo motivo del ricorso incidentale consistono rispettivamente nella esposizione della eccezione di nullità e dell'eccezione di inammissibilità del ricorso per mancanza di requisiti e perchè sovrappone motivi di impugnazione di cui sopra si è detto;

non si tratta quindi motivi di ricorso incidentale, ma di difese, proponendo eccezioni preliminari, entrambe infondate. Con il terzo motivo del ricorso incidentale, che come osserva il Procuratore generale deve in realtà considerarsi il primo, rubricato ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 5 si lamenta l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su un fatto decisivo e controverso del giudizio; la sentenza è sottoposta a critica in quanto in essa si fa ricorso alle "nozioni di comune esperienza", criterio privo di veste giuridica e si determina il quantum calcolando una media tra il valore proposto e quello accertato. Con il quarto motivo del ricorso si lamenta di non avere avuto accesso agli atti del procedimento di variazione della rendita catastale.

7.- Il primo motivo del ricorso principale è fondato.

Il giudice d'appello rende una motivazione connotata da insanabili contraddizioni che la inficiano, rendendola inadeguata a manifestare le ragioni della decisione, non raggiungendo il c.d. minimo costituzionale richiesto dall'art. 111 Cost. (Cass.n. 23940 del 12/10/2017; Cass. n. 22598 del 25/09/2018; Cass. n. 7090 del 03/03/2022) L'art. 28 cit. dispone infatti al comma 1 che "il capitale fondiario è costituito dal valore venale della unità immobiliare all'epoca censuaria stabilita per legge. Esso si determina di regola tenendo presenti i prezzi correnti per la vendita di unità immobiliari analoghe". La norma prosegue al comma 2 disponendo che: "qualora non sia possibile determinare il capitale fondiario sulla base degli elementi previsti nel precedente comma, il valore venale si stabilisce con riguardo al costo di ricostruzione, applicando su questo un adeguato coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari".

I due criteri di cui all'art. 28 sono quindi alternativi tra di loro, e, in particolare, il secondo è meramente sussidiario, potendosi ricorre ad esso soltanto qualora non sia possibile determinare il capitale fondiario sulla base degli elementi previsti nel comma 1. La Commissione regionale rende il proprio giudizio sovrapponendo le due ipotesi e dopo avere osservato che l'agenzia ha fatto riferimento al costo di costruzione (e quindi ai sensi del comma 2) e che il costo di produzione è determinato dai i prezzi noti di mercato secondo un prontuario trasmesso dagli ordini professionali della provincia, ritiene la prova insufficiente facendo riferimento al criterio

comparativo (comma 1) e osservando che l'analisi comparativa con l'unica unità immobiliare similare non può ritenersi esaustiva poichè pur trattandosi di unità immobiliari situati nello stesso territorio l'una e in località periferica priva di servizi e l'altra in zona urbana con diverse caratteristiche costruttive. E ciò senza considerare che la stessa utilizzazione della procedura del comma 2 costituisce una implicita ammissione, da parte dell'ufficio, che non può utilizzarsi il criterio di cui al comma 1 e cioè che la comparazione con l'immobile "similare" non è sufficiente.

Questa sovrapposizione degli elementi di valutazione si traduce quindi in un giudizio apodittico sulla non adeguatezza della stima operata dall'agenzia e altrettanto apodittico è il giudizio sulla non adeguatezza della stima proposta dal contribuente: il che porta ad un giudizio finale -altrettanto immotivato- di determinazione del valore dichiaratamente sulla "base dei criteri di comune esperienza" ma in realtà limitandosi a calcolare la media tra il valore proposto dal contribuente e quello proposto dalla agenzia.

Questo punto è anche oggetto di critica da parte dei contribuenti che con il terzo motivo del ricorso incidentale lamentano il ricorso a un criterio di valutazione privo di veste giuridica. Di questo motivo, proposto ex art. 360 c.p.c., n. 5, può apprezzarsi la fondatezza previa riqualificazione, trattandosi come sopra si è detto di nullità della sentenza ex art. 360 c.p.c., n. 4, per difetto assoluto di motivazione poichè gli argomenti contraddittori e per certi versi incomprensibili utilizzati dal giudice d'appello non sono idonei a dare conto delle ragioni per la quali si è giunti a questa decisione; e cioè delle ragioni per le quali non si considerano attendibili nè la stima operata dalla agenzia nè quella operata dai contribuenti e soprattutto della ragione, logica e giuridica, per la quale la media tra due stime considerate entrambe inattendibili-dovrebbe invece risulta corretta. In conclusione, respinte le eccezioni preliminari dei ricorrenti incidentali, in accoglimento del primo motivo del ricorso principale e per quanto di ragione del terzo motivo del ricorso incidentale, assorbiti gli altri, la sentenza impugnata deve essere cassata con rinvio alla Commissione tributaria regionale della Campania in diversa composizione per un nuovo esame e per la liquidazione delle spese anche nel giudizio di legittimità.

P.Q.M.

accoglie il primo motivo del ricorso principale e per quanto di ragione il terzo motivo del ricorso incidentale, assorbiti gli altri, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Commissione tributaria regionale della Campania in diversa composizione per un nuovo esame e per la liquidazione delle spese anche nel giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, il 22 settembre 2022.

Depositato in Cancelleria il 8 novembre 2022

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza