# Sentenza del 12/12/2022 n. 36233 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

## Testo

**Testo:**

p. 1. A.A. propone due motivi di ricorso per la cassazione della sentenza in epigrafe indicata, con la quale la commissione tributaria regionale, in riforma della prima decisione, ha ritenuto legittimo l'avviso in rettifica di classamento catastale e nuova assegnazione di rendita notificatogli dall'agenzia delle entrate in relazione ad una unità immobiliare posta al piano terra-rialzato di stabile sito in (---), con passaggio dalla categoria A/7 (abitazioni in villini) ad A/8 (abitazioni in villa).

La commissione tributaria regionale, in particolare, ha osservato che: l'avviso in questione faceva seguito a richiesta di variazione con procedura Docfa e si basava non già sulla contestazione dell'estensione o della effettiva consistenza dell'immobile, e neppure sull'inclusione di aree diverse, quanto soltanto sulla categoria da attribuire all'immobile e sulla conseguente rendita catastale;

ne derivava che l'avviso, contenente la mera indicazione dei dati oggettivi attribuiti dall'Ufficio, doveva ritenersi sufficientemente motivato, trattandosi di elementi idonei a permettere al contribuente di comprendere le ragioni della diversa classificazione;

nel merito, quest'ultima era legittima, trattandosi di immobile sito in zona di pregio con annesso parco di notevole dimensione, sviluppato su tre piani e con caratteristiche tipologiche e strutturali rientranti effettivamente nella categoria A/8;

ciò trovava riscontro anche in un elenco di immobili prodotto dall'Ufficio ed attestante l'inserimento in quest'ultima categoria di vari immobili con caratteristiche del tutto similari;

non rilevava, in senso contrario, che l'immobile si trovasse in cattivo stato di manutenzione nè che esso fosse abitato da più famiglie.

Resiste con controricorso Agenzia delle Entrate.

Il ricorrente ha depositato memoria.

p. 2.1 Con il primo motivo di ricorso si lamenta - ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4 - nullità della sentenza per violazione del giudicato esterno di cui alla sentenza Commissione Tributaria Provinciale Napoli n. 19724/20/15 (alleg. 3, con relativo attestato di avvenuto passaggio in giudicato), resa il 10 settembre 2015 nei confronti di B.B., proprietario nel medesimo fabbricato di unità immobiliare posta al primo piano; sentenza, non impugnata dall'Ufficio, che aveva annullato un identico avviso di classamento perchè ritenuto privo di adeguata motivazione, in

quanto contenente esclusivamente riferimenti normativi e, in particolare, privo dell'indicazione di qualsivoglia elemento oggettivo di riscontro della classificazione attribuita.

p. 2.2 Il motivo è infondato perchè si trattava di avviso di rettifica oggettivamente e soggettivamente diverso da quello qui dedotto, in quanto relativo a diverse unità immobiliari (anche se ricomprese nello stesso fabbricato) di proprietà (B.B. e C.C.) di soggetti diversi dall'odierno ricorrente o suoi danti causa. Queste diversità precludono l'invocato effetto estensivo del giudicato, potendo la sentenza dedotta - al più - fungere quale precedente di indirizzo, ma non preclusivo ex art. 2909 c.c., di una diversa valutazione.

p. 3.1 Con il secondo motivo di ricorso si deduce - ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3 - violazione e falsa applicazione della L. n. 212 del 2000, art. 7 e del D.L. n. 16 del 1993, art. 2; per avere la Commissione Tributaria Regionale erroneamente ritenuto sufficientemente motivato l'avviso, nonostante che quest'ultimo contenesse soltanto un generico riferimento normativo, e risultasse privo di qualsiasi elemento di valutazione ovvero di comparazione. La carenza di motivazione era tanto più evidente in ragione del fatto che il classamento faceva seguito ad una procedura Docfa di mero accorpamento ed allineamento catastale di particelle relative a locali condominiali accessori; e, inoltre, del fatto che il nuovo classamento presupponeva circostanze oggettive solo successivamente esplicitate, quali l'esistenza di un asserito parco (in realtà un giardino di circa 2500 m2) e la sottoposizione dell'immobile ad un vincolo storico-artistico (in realtà mai notificato dal MIBACT).

p. 3.2 Il motivo è fondato.

E' costante indirizzo di questa Corte che: "In tema di classamento di immobili, qualora l'attribuzione della rendita catastale avvenga a seguito della cd. procedura DOCFA, l'obbligo di motivazione del relativo avviso è soddisfatto con la mera indicazione dei dati oggettivi e della classe attribuita, quando gli elementi di fatto indicati dal contribuente non siano disattesi dall'Ufficio e l'eventuale differenza tra la rendita proposta e quella attribuita derivi da una diversa valutazione tecnica riguardante il valore economico dei beni, mentre, nel caso in cui vi sia una diversa valutazione degli elementi di fatto, la motivazione deve essere più approfondita e specificare le differenze riscontrate sia per consentire il pieno esercizio del diritto di difesa del contribuente e sia per delimitare l'oggetto dell'eventuale contenzioso" (Cass. n. 31809/18; 12777/18; 12389/18; 12497/16 ed innumerevoli altre).

Ora, nella concretezza del caso emerge che la rettifica - comportante il passaggio da categoria A/7, cl. 1, vani 14, RC Euro 3.398,29 a categoria A/8, cl. 3, vani 21, RC 13.394,31 - muoveva proprio dalla valorizzazione, da parte dell'ufficio, di circostanze fattuali non desumibili dalla procedura Docfa e come tali necessitanti, proprio sulla base del su riportato indirizzo interpretativo, di una motivazione più diffusa ed approfondita; motivazione funzionale a porre il destinatario in condizione di percepire da subito i presupposti dell'atto e di contestarli sotto tutti i loro aspetti in sede giurisdizionale, così da non poter essere fornita, per la prima volta, soltanto nel corso del giudizio.

Ciò vale proprio per quegli elementi presi in considerazione dal giudice di merito al fine di corroborare la rettifica operata dall'amministrazione finanziaria, quali la sussistenza di un ampio

parco e la similarità con altri immobili classati in categoria A/8.

Una più compiuta ed analitica motivazione sui presupposti di fatto dell'attribuzione della nuova rendita si rendeva tanto più necessaria in considerazione del fatto che l'unità immobiliare in oggetto - variata da 14 a ben 21 vani - risultava dall'origine inserita in categoria A/7, e che la procedura Docfa attivata dalla proprietà non dipendeva da lavori di ristrutturazione o miglioramento, e nemmeno da una diversa distribuzione degli Spa zi interni, quanto soltanto dall'allineamento della proprietà catastale di locali accessori (scantinato e sottotetto) inizialmente imputati ad un unico appartamento, ed invece recanti un titolo di provenienza che li assegnava in condominio a tutti e tre gli appartamenti dell'edificio.

Questa sola circostanza, non contraddetta dall'amministrazione finanziaria, deponeva di per sè per la necessità di illustrare le ragioni per cui questa mera regolarizzazione catastale basata sui titoli di provenienza giustificasse in fatto e diritto la maggiore attribuzione.

Ne seguono quindi l'accoglimento del ricorso, la cassazione della sentenza impugnata e, non essendo necessari accertamenti in fatto, la decisione nel merito ex art. 384 c.p.c., mediante accoglimento del ricorso originario del contribuente ed annullamento della rettifica.

Le spese di lite vengono compensate in ragione del consolidarsi in corso di causa dei su riportati indirizzi interpretativi.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso;

cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, accoglie il ricorso originario del contribuente;

compensa le spese.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Tributaria, il 1 dicembre 2022.

Depositato in Cancelleria il 12 dicembre 2022

## Documenti citati

## Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza