Sentenza del 13/12/2022 n. 36238 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

p. 1. A.A. propone cinque motivi di ricorso per la cassazione della sentenza in epigrafe indicata, con la quale la commissione tributaria regionale, in rigetto tanto dell'appello principale di essa contribuente quanto di quello incidentale dell'agenzia delle entrate, ha confermato nell'importo ridotto di Euro 15.500,00 (come già stabilito dal primo giudice) la rideterminazione della rendita attribuita dall'Ufficio, in esito a Docfa, ad una autorimessa collettiva interrata (piano - 3) sita in (---) (rendita già proposta in Euro 9.070,00 e rettificata, con l'avviso impugnato, in Euro 19.826,00).

La commissione tributaria regionale, in particolare, ha osservato che: l'avviso, siccome rinveniente da procedura collaborativa Docfa, doveva ritenersi sufficientemente motivato, anche se meritevole della riduzione di rendita così come già disposta dal primo giudice;

tale riduzione si giustificava con il fatto che "le parametrazioni valutative con immobili simili non sempre risultano puntuali e complete, apparendo anzi talora addirittura parziali";

la falcidia operata dai primi giudici conseguiva tuttavia ad un vizio marginale di motivazione dell'avviso, il che non comportava l'inutilizzabilità di quest'ultimo, in quanto "in massima parte aderente alla tipologia strutturale e funzionale dell'immobile ed alla sua ubicazione".

Resiste con controricorso Agenzia delle Entrate.

Fissato all'udienza pubblica odierna, il ricorso è stato trattato in Camera di consiglio, in base alla disciplina dettata dal sopravvenuto del D.L. n. 137 del 2020, art. 23, comma 8-bis, inserito dalla Legge di Conversione n. 176 del 2020 (e proroghe successive) senza l'intervento in presenza fisica del Procuratore Generale e dei difensori delle parti, non avendo nessuno degli interessati fatto richiesta di discussione orale.

p. 2.1 Con il primo motivo di ricorso si lamenta violazione del D.Lgs. n. 546 del 1992, artt. 23 e 54; per non avere la Commissione Tributaria Regionale rilevato l'inammissibilità, in quanto tardivo, dell'appello incidentale dell'agenzia delle Entrate. Il rigetto di quest'ultimo nel merito, da parte del giudice regionale, non priverebbe la contribuente dell'interesse alla formulazione del presente motivo, finalizzato a sostenere l'inammissibilità anche del ricorso incidentale in questa sede eventualmente proposto dall'agenzia medesima.

p. 2.2 Il motivo è inammissibile proprio per la inconfigurabilità nella specie del profilo di interesse attuale e concreto (art. 100 c.p.c.) prospettato dalla ricorrente.

L'agenzia delle entrate si è infatti costituita nel presente giudizio di cassazione mediante controricorso privo di ricorso incidentale, nè risulta che essa abbia separatamente proposto ricorso autonomo avverso la stessa sentenza della Commissione Tributaria Regionale qui impugnata.

La soccombenza dell'agenzia sul proprio appello incidentale è dunque ormai irrevocabile ed intangibile.

p. 3.1 Con il secondo ed il terzo motivo di ricorso si deduce la mera apparenza della motivazione della sentenza, e comunque la sua insanabile contraddittorietà, in ordine alla insufficiente motivazione dell'avviso di classamento. Ciò perchè, da un lato, la Commissione Tributaria Regionale aveva ritenuto inattendibili ed inadeguati i parametri di riferimento utilizzati dall'ufficio per la determinazione della rendita catastale e, dall'altro, reputato sufficientemente motivato l'avviso stesso.

p. 3.2 Questi due motivi di ricorso, suscettibili di trattazione unitaria per l'intima connessione delle questioni poste, sono destituiti di fondamento.

La motivazione della Commissione Tributaria Regionale, lungi da risultare meramente apparente ovvero contraddittoria, fa corretta applicazione nella concretezza del caso dei principi giurisprudenziali di legittimità in ordine al diverso livello motivazionale richiesto all'atto di classamento catastale nell'ambito di una procedura, qual è quella Docfa, per sua natura collaborativa e partecipativa: a seconda che l'attribuzione di un maggior classamento e di una maggiore rendita derivi dalla diversa valutazione tecnico-economica degli stessi elementi fattuali proposti dal contribuente nella suddetta procedura, o dipenda piuttosto (essendo necessaria, in questo secondo caso, una motivazione più approfondita ed analitica) dalla considerazione di elementi fattuali e tipologici nuovi e diversi da quelli esposti nel Docfa.

Si tratta, come detto, di principi assodati che la commissione regionale ha ritenuto di opportunamente ricordare e porre a fondamento giuridico del proprio convincimento, nel senso 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).

Ciò posto, il giudice regionale ha poi coerentemente ritenuto che l'avviso di classamento qui dedotto presentasse - proprio sulla base di questi criteri interpretativi - il contenuto minimo essenziale di legge, proprio perchè basato sulla suddetta rivisitazione tecnico-economica di elementi fattuali e tipologici direttamente desumibili nell'ambito della procedura Docfa.

Neppure può condividersi l'assunto di radicale ed insanabile contraddittorietà della motivazione del giudice di appello, se solo si consideri che il convincimento di quest'ultimo appare univoco e lineare nel senso che l'eccessività della rendita attribuita inizialmente dall'ufficio (difatti condivisibilmente ridotta dal giudice di primo grado) concerneva appunto il merito del classamento, senza con ciò poterlo inficiare sotto il profilo della sua insufficiente o mancante motivazione.

Affermazione, quest'ultima, che forse tradisce una non appropriata sovrapposizione del piano della "motivazione" dell'avviso rispetto a quello della "prova" della maggior rendita attribuita, ma si tratta di una sovrapposizione che qui rileva sotto il profilo prettamente giuridico e, come tale, è suscettibile di essere corretta in questa sede: appunto nel senso che l'avviso in questione doveva ritenersi di per sè sufficientemente motivato, non rilevando su questo aspetto (proprio perchè distinto e successivo) il mancato riscontro probatorio del maggior classamento con esso accertato, appunto per questa ragione opportunamente ridimensionato dal giudice di merito.

Non si verte, in definitiva, nè di motivazione meramente apparente nè di motivazione contraddittoria, risultando infatti univocamente e chiaramente individuabile la ragione decisoria che la Commissione Tributaria Regionale ha ritenuto, sul punto, di accogliere e fare propria.

p. 4.1 Con il quarto motivo di ricorso si lamenta violazione e falsa applicazione della L. n. 212 del 2000, art. 7, dal momento che l'avviso in questione doveva effettivamente ritenersi privo di sufficiente motivazione, posto che esso "limitandosi a richiamare valutazioni riferite ad altri immobili destinati ad autorimesse collettive siti nei Comuni di (Omissis), non ha in concreto in alcun modo precisato l'incidenza di tali diverse valutazioni nel processo di attribuzione della rendita catastale relativa all'immobile per cui è causa, giacchè ha in ogni caso omesso di allegare gli accertamenti riferiti a tali ulteriori e diverse autorimesse, ovvero almeno di riprodurne nell'atto impugnato il contenuto essenziale" (ric. pag. 17).

p. 4.2 Il motivo è infondato ricorrendo qui, almeno in parte, le stesse ragioni già considerate in ordine al livello motivazionale richiesto all'avviso di classamento in caso di procedura Docfa.

La stessa ricorrente individua l'asserito vizio motivazionale dell'avviso (allegato sub 4 al ricorso per cassazione) nella mancata precisazione in esso dell'incidenza delle valutazioni comparative nel processo di attribuzione della rendita in esame, così riconoscendo - da un lato - che esso richiamava in effetti le valutazioni "riferite ad altri immobili destinati ad autorimesse collettive siti nei comuni di (Omissis)" e - dall'altro - che la motivazione del maggior classamento poggiava appunto su un dato comparativo avente ad oggetto una differente valutazione tecnico-estimativa degli stessi elementi fattuali e caratteristici desumibili dalla procedura Docfa, dunque senza introduzione di variazioni di consistenza o tipologia.

Il che, in applicazione del suddetto indirizzo interpretativo, appare di per sè dirimente nell'escludere il vizio motivazionale denunciato.

p. 5.1 Con il quinto motivo di ricorso si deduce - ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5 - omesso esame di fatti controversi e decisivi per il giudizio, non avendo la Commissione Tributaria Regionale in alcun modo preso in considerazione tutta una serie di circostanze che le erano state dedotte a

riprova della eccessività della rendita attribuita (seppure nella misura ridotta stabilita dal primo giudice) e, per contro, della congruità della rendita proposta: - non comparabilità delle altre autorimesse utilizzate quali parametri di riferimento; - l'esistenza nello stesso edificio di altra autorimessa interrata (di certa Marinvest Srl) di più facile accesso (piani -1 e - 2) e di superficie doppia, in relazione alla quale era intervenuta sentenza (Commissione Tributaria Provinciale Napoli n. 17161 del 26 giugno 2015, in atti) di annullamento per difetto di motivazione di un parallelo avviso di attribuzione di rendita, con finale conferma della rendita proposta dalla Marinvest in importo (Euro 15.882,00) sostanzialmente pari a quello qui attribuito dal giudice regionale (Euro 15.500,00); - attribuzione da parte dell'Ufficio dello stesso presunto valore di mercato (500 Euro a metro quadrato) sia alla superficie di parcheggio, sia alle aree accessorie dell'autorimessa, costituite da rampa di accesso e corsie di manovra; l'avvenuta realizzazione dell'autorimessa nell'ambito di un progetto di edilizia finalizzato a scopi pubblici (project financing) recante obblighi di convenzione e limiti massimi delle tariffe applicabili alla clientela.

p. 5.2 Il motivo è fondato.

La Commissione Tributaria Regionale ha confermato la determinazione di rendita così come già ridotta dai primi giudici, e tuttavia non si è fatta carico (omesso esame) di vari elementi di causa - di ordine prettamente fattuale perchè incidenti sulla stima dell'autorimessa - suscettibili di sortire un'influenza decisiva sulla determinazione di rendita.

Si tratta di fatti dedotti dalla contribuente fin dal primo grado di giudizio e poi riproposti in appello, ed essenzialmente concernenti un affermato deprezzamento dell'immobile in tesi derivante dalla inidoneità comparativa delle autorimesse a tal fine considerate dall'agenzia delle entrate; dall'obiettiva palese incongruenza di stima rispetto all'immobile di comparazione principale, costituito dall'autorimessa sita nel medesimo stabile; dalla asserita sussistenza di limiti di redditività riconducibili a convenzioni con l'ente pubblico.

Queste circostanze di diretta incidenza economica ed estimativa dovranno quindi essere esaminate dal giudice di rinvio, così da verificare alla luce degli stessi la congruità della rendita proposta rispetto a quella accertata.

Quanto alla superficie di autorimessa catastalmente rilevante - aspetto pure dedotto in censura - il giudice di rinvio dovrà attenersi al principio più volte stabilito da questa Corte (Cass. nn. 2173/20; 28269/21), secondo cui: "In tema di reddito dei fabbricati, la rendita catastale di un'autorimessa va determinata tenendo conto soltanto della parte della superficie di essa effettivamente utilizzabile con funzione di ricovero di autovetture (con esclusione, pertanto, degli Spa zi di accesso e manovra), atteso che il D.P.R. n. 1142 del 1949, art. 49, nello stabilire che la consistenza delle unità immobiliari aventi, fra l'altro, la detta destinazione ad autorimessa "si computa sommando le superfici libere dei locali facenti parte dell'unità immobiliare", va interpretato in coordinamento con il R.D.L. n. 632 del 1939, art. 3, conv. in L. n. 1249 del 1939, secondo il quale la valenza catastale di un immobile urbano consiste nella sua utilità a produrre un reddito proprio"; dal che consegue che la rendita catastale di un'autorimessa va determinata tenendo conto soltanto della parte della superficie di essa effettivamente utilizzabile con funzione di ricovero di autovetture con esclusione, pertanto, degli Spa zi di accesso e manovra.

p. 6. In accoglimento del quinto motivo di ricorso, la sentenza va quindi cassata con rinvio alla Corte di Giustizia Tributaria di II grado della Campania, la quale riesaminerà la fattispecie alla luce dei principi indicati, decidendo anche sulle spese di lite.

P.Q.M.

La Corte accoglie il quinto motivo di ricorso, respinti gli altri;

cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia, anche per le spese, alla Corte di Giustizia Tributaria di II grado della Campania in diversa composizione.

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